

REVITALIZACE PARKU U ROŠKOTOVA DIVADLA – INFORMACE K MOŽNÉ DEMOLICI VILY čp. 312

Podklad pro 12. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí / zpracoval Petr Hájek, starosta města / 26.11.2020

V návaznosti na prezentaci architektonické studie vypracované Ing. arch. Šolcem a vyvolané diskusi zastupitelů města Mgr. J. Holubáře a P. Strákoše, je radě a zastupitelstvu města předložen přehled dosavadních výstupů, které se dané problematiky týkají a které mohly být v uplynulém čase vědomě či nevědomě zapomenuty.

ZPRACOVANÉ ARCHITEKTONICKÉ STUDIE

- Ing. arch. Petr KULDA – rok 1990 (*pouze amfiteátr u divadla*)
- Ing. arch. Karel BLANK – listopad 2001 (*pouze park u divadla, bez návaznosti na vilu čp. 312*)
- Jiří FIKEJZ – duben 2012 (*pouze návrh placeného parkoviště na úkor části parku, variantně i na úkor vily čp. 312*)
- Ing. arch. Zdeněk ENT – červen 2012 (*pouze park u divadla, bez návaznosti na vilu čp. 312*)
- Ing. arch. Tomáš ŠANTAVÝ – listopad 2015 (*komplexní řešení, vila čp. 312 navržena k demolici*)
- Ing. arch. Vladimír ŠOLC – srpen 2020 (*komplexní řešení, vila čp. 312 navržena k demolici*)

Ing. arch. Vladimír Šolc byl vyzván ke zpracování architektonické studie na základě poptávkového řízení v létě 2018. V poptávkovém řízení byli osloveni tři architekti. Výběr byl učiněn dle výše cenové nabídky, předložených referencí a osobní zkušenosti.

RODINNÁ VILA TOVÁRNÍKA JANDERY čp. 312 V LUKESOVĚ ULICI (objekt bývalého DDM)

- Původní rodinná vila byla dokončena v květnu 1911. Továrník Bohuslav Jandera vilu přestavěl v druhé polovině roku 1933. Majetek rodiny byl soudně zabaven (znárodněn) v březnu 1949.
- Na základě zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích byla v květnu 1999 vila čp. 312 vrácena zpět do majetku rodiny včetně pozemků č. 411 a 432/5.
- Město UO odkoupilo vilu včetně obou pozemků do svého vlastnictví v červenci 2014 (usnesení ZM 656/23/ZM/2014) za kupní cenu 1.000.000 Kč.
- Diskuse ohledně výkup vily v radě města (121. RM dne 17.3.2014) – Rada města projednala předloženou zprávu s rozpravou, ve které vystoupil P. Hájek a Ing. Fajt. Ing. Mejdr uvedl, že nesouhlasí s případnou investicí, Mgr. Holubář se dotázal, zda město bude muset investovat, Ing. Klička – prostor pro řešení nedostatku parkovacích míst. HLASOVÁNÍ – Pro: 8 / Proti: 0 / Zdrželo se: 0 / Nehlasovalo: 1.
- Diskuse ohledně výkup vily v zastupitelstvu města (23. ZM dne 23.6.2014) – Zastupitelstvo města projednalo předloženou zprávu s rozpravou, ve které vystoupil Mgr. Bäuchel – jaký záměr s touto lokalitou má město? P. Hájek – proběhlo jednání se Střední školou uměleckoprůmyslovou (možnost vytvoření letního ateliéru), další možnosti je demolice a otevření prostoru do zahrady Roškotova divadla s následným propojením se zahradou za kostelem. HLASOVÁNÍ – Pro: 21 / Proti: 0 / Zdrželo se: 1 / Nehlasovalo: 5.

PŮSOBENÍ DOMU DĚTÍ A MLÁDEŽE V OBJKETU VILY čp. 312

- Dům dětí a mládeže působil ve vile v letech 1994-2011. Tehdejším zřizovatelem DDM byl Pardubický kraj.
- Činnost DDM byla již v roce 2008 v objektu vily velice problematická, a to jak z dispozičního hlediska, tak zejména z hlediska stavebnětechnického. Na tuto skutečnost bylo vícekrát písemně upozorňováno.
- S ohledem na havarijní stav objektu došlo v létě 2011 k přemístění DDM do uvolněných prostor SŠUP ve Špindlerově ulici.
- Od podzimu 2011 je objekt prázdný a nevyužívaný. Až do začátku roku 2014 byla vila marně nabízena realitní kanceláří k prodeji. Původně stanovená cena 4,5 mil. Kč postupně klesla až na 1,5 mil. Kč. Na základě vyjednávání města došlo na jaře 2014 k dohodě kupní ceny ve výši 1 mil. Kč.

KVALIFIKOVANÝ ODHAD NÁKLADŮ NA REKONSTRUKCI OBJEKTU VILY čp. 312 – viz samostatná příloha

- Podlahová plocha objektu činí celkem 480 m². Obestavěný prostor celkem 3.455 m³.
- Předpokládané náklady na celkovou rekonstrukci objektu činí 19,75 mil. Kč bez DPH (23,9 mil. Kč vč. DPH)
- Kvalifikovaný propočet nákladů je stanoven dle velikosti obestavěného prostoru a jednotkové ceny, která se vztahuje ke konkrétnímu podlaží a způsobu předpokládaného využití.

KLUBCENTRUM – viz samostatná příloha

- Personální obsazení – ředitelka, účetní, 2x produkce, technik, správce. Celkem 6 zaměstnanců na HPP.
- Současné umístění v budově bývalého Telecomu v Lochmanově ul. Organizace má k dispozici celkem 160 m². Roční nájem činí 165.169 Kč. Za služby (teplo, vodné stočné, elektrická energie, služby spojené s nájmem) organizace hradí ročně 102.331 Kč. Celkové roční náklady jsou 267.500 Kč.
- Organizaci chybí archiv v místě sídla, obslužné místo pro veřejnost (předprodej vstupenek, příjem přihlášek do předplatného, kurzů a pronájmů apod.), denní místnost pro zaměstnance.
- S ohledem na nezbytnou komunikaci s veřejností považuje organizace za zásadní prioritu strategické umístění svého sídla v centru města.

POROVNÁNÍ UVEDENÝCH ÚDAJŮ

OBJEKT VILY čp. 312	480 m ²	KLUBCENTRUM – Lochmanova ul.	160 m ²
suterén	80 m ²	3x kancelář – celkem	110 m ²
přízemí	180 m ²	ostatní prostory	28 m ²
patro	145 m ²	sklady	22 m ²
půdní prostor	75 m ²	roční náklady za nájem	165.170 Kč
odhad nákladů na rekonstrukci	23.900.000 Kč	roční náklady za služby	102.330 Kč
odhad nákladů na demolici	1.500.000 Kč	roční náklady celkem	267.500 Kč

DOSAVDNÍ PROJEDNÁNÍ ZÁMĚRU REVITALIZACE PARKU U DIVADLA V ZASTUPITELSTVU MĚSTA

- Záměr byl zastupitelstvu města představen autorem návrhu Ing. arch. Šolcem na zasedání dne 24.6.2019. Diskuze zastupitelstva ZDE: https://www.youtube.com/watch?v=OChIq2k_4&feature=youtu.be v čase záznamu 1:39:00 - 2:30:00. Zastupitelstvo akceptovalo pokračovat v projektové přípravě ve spolupráci s arch. Šolcem.
- Na jednání zastupitelstva dne 21.9.2020 byla poskytnuta informace o probíhající projektové přípravě, tedy dokončené architektonické studii včetně stanoviska Národního památkového ústavu a uzavřené smlouvě na zpracování dalších stupňů projektové dokumentace. Diskuze zastupitelstva v čase záznamu 1:54:30 - 2:03:30 ZDE: <https://www.youtube.com/watch?v=KIJ8Ux0p8Fk&feature=youtu.be>
- V rámci obou diskusí se proti záměru demolice vily čp. 312 vyjádřil jeden zastupitel, který zároveň navrhl využití objektu jako sídlo Klubcentra s další možností např. sociální kavárny a výstavních prostor.
- K další diskusi se nabízí faktické umístění servisního objektu (veřejné WC) navrženého v prostoru stávající vily. Nabízí se výraznější „zapuštění“ do parku, tedy umístění na p.p.č. 432/5 anebo další minimalizace objektu. Předpokládané stavební náklady jsou odhadnuty na 1.950.000 Kč bez DPH (325 m³ x 6.000 Kč/m³).
- Odhadnuté náklady na stavební realizaci dle architektonické studie představují 27 mil. Kč bez DPH. Skutečně vynaložené náklady na realizaci parku u kostela činily 15 mil. Kč bez DPH. Porovnání nákladů související s vypracováním projektu – park u kostela 1 mil. Kč bez DPH / park u divadla 1,5 mil. Kč bez DPH.
- Stanovisko městského architekta je uvedeno v samostatné příloze.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU NA DEMOLICI OBJEKTU VILY čp. 312

- Myšlenka propojení divadla a jeho bezprostředního okolí se samotným parkem nebyla v průběhu let nikdy plnohodnotně realizována. Vstup z Lukesovy ulice je v současné době nevyhovující a prakticky neexistující.
- Nevyužívaná vila je ve špatném technickém stavu. Investice do rekonstrukce objektu je vysoká. Pro činnost samotného Klubcentra je vila nadbytečná. Možné další navrhované využití (např. sociální kavárna a výstavní prostor) je provozně náročné a pravděpodobně ekonomicky nesoběstačné, tedy zatěžující rozpočet města.
- Město nenašlo pro vilu za uplynulých šest let uplatnění. Odkup vily do majetku města byl v roce 2014 prezentován jako strategický, bez požadavku na budoucí investice. Jednou z motivací byla budoucí možnost plnohodnotného otevření parku z Lukesovy ulice a následným propojením s parkem u kostela.
- Bez ohledu na uzavřenou smlouvu o dílo na vypracování kompletní projektové dokumentace není o demolici vily čp. 312 fakticky rozhodnuto. Není vydán demoliční výměr a na případnou demolici nebyly formou schváleného rozpočtu uvolněny žádné finanční prostředky.
- O podobě parku, tedy i o demolici vily čp. 312 nebo o jejím případném využití ve prospěch města či prodeji, by mělo rozhodnout zastupitelstvo města po dokončení dokumentace pro územní řízení na zasedání v únoru 2021.

**PŘEDBĚŽNÝ PROPOČET NÁKLADŮ NA REKONSTRUKCI (STAVEBNÍ ÚPRAVY) DOMU č.p. 312,
LUKESOVA – ÚSTÍ NAD ORLICÍ**

(obestavěný prostor = cca 3.455 m3, dle Znaleckého posudku č.2281/451/10/97,
zpracovatel Ing. Rudolf Junger dne 23.10.1997)

● 1.PP – SUTERÉN A KONSTRUKCE ZÁKLADŮ :

Předpokládaný účel využití : technické místnosti, zázemí objektu

Obestavěný prostor : 795 m3

Předpokládané náklady na rekonstrukci : 4.000 Kč/m3 x 795 = 3.180.000,-Kč

● 1.NP :

Předpokládaný účel využití : sociální kavárna a toalety přístupné pro návštěvníky parku

Obestavěný prostor : 1220 m3

Předpokládané náklady na rekonstrukci : 6.500 Kč/m3 x 1220 = 7.930.000,- Kč

● 2.NP :

Předpokládaný účel využití : administrativa , zasedací místnost, archiv písemností

Obestavěný prostor : 1055 m3

Předpokládané náklady na rekonstrukci : 6.000 Kč/m3 x 1055 = 6.330.000,- Kč

● PODKROVÍ (využitelné) :

Předpokládaný účel využití : multifunkční – zateplené čisté prostory

Obestavěný prostor : 385 m3

Předpokládané náklady na rekonstrukci : 6.000 Kč/m3 x 385 = 2.310.000,- Kč

CELKOVÁ ČÁSTKA NA REKONSTRUKCI OBJEKTU : 19.750.000,- Kč bez DPH 21%

DPH (základní sazba 21%) : 4.147.500,- Kč bez DPH 21%

CELKOVÁ ČÁSTKA NA REKONSTRUKCI OBJEKTU : 23.897.500,- Kč vč. DPH 21%

(nezahrnuje venkovní úpravy – zahradu, oplocení apod.)

V Hradci Králové, dne 27.11.2020, zpracoval: Ing. arch. Vladimír Šolc, Ing. Jiří Šnejdr





KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí
Lochmanova 1400
562 01 Ústí nad Orlicí

V Ústí nad Orlicí 11.11.2020

Příspěvková organizace města KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí v současné době využívá prostory v ulici Lochmanova 1400 na základě nájemní smlouvy s pronajímatelem Arcona Capital Central European Properties, a.s. Praha o celkové rozloze cca 160 m²:

Nájem						
	sazba za 1 m ²		počet m ²	částka		sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
kanceláře	96,36 Kč	1 156,32 Kč	110,06	10 605,38 Kč	127 264,58 Kč	21%
ostatní prostory	38,54 Kč	462,48 Kč	27,88	1 074,50 Kč	12 893,94 Kč	21%
sklady	77,09 Kč	925,08 Kč	21,59	1 664,37 Kč	19 972,48 Kč	21%
parkovací místo				419,84 Kč	5 038,08 Kč	21%
za nájem			159,53	13 764,09 Kč	165 169,08 Kč	
Služby						
	sazba za 1 m ²		počet m ²	částka		sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
teplo	30,58 Kč	366,96 Kč	110,06	3 365,63 Kč	40 387,62 Kč	21%
teplo	14,33 Kč	171,96 Kč	49,47	708,91 Kč	8 506,86 Kč	10%
vodné, stočné	4,00 Kč	48,00 Kč	159,53	638,12 Kč	7 657,44 Kč	10%
elektrická energie	8,75 Kč	105,00 Kč	110,06	963,03 Kč	11 556,30 Kč	21%
elektrická energie	5,83 Kč	69,96 Kč	49,47	288,41 Kč	3 460,92 Kč	21%
služby spojené s nájmem	19,17 Kč	230,04 Kč	110,06	2 109,85 Kč	25 318,20 Kč	21%
služby spojené s nájmem	9,17 Kč	110,04 Kč	49,47	453,64 Kč	5 443,68 Kč	21%
za služby				8 527,59 Kč	102 331,02 Kč	
celkem			159,53	22 291,68 Kč	267 500,10 Kč	

V provozu jsou 3 kanceláře, 1 zasedací místnost vč. knihovny DILIA, 1 technická místnost s kopírkou a příručním skladem a prostor s kuchyňským koutem a 1 WC. Další archiv má organizace v pronájmu v prostorách hotelu Poprad.

Optimální nároky nad využívané prostory, alias, co nám schází:

- Archiv v místě sídla organizace;
- Obslužné místo pro veřejnost (předprodej vstupenek, předplatné, vratky vstupenek, příjem přihlášek do kurzů, na trhy a výstavy, pronájem prostor kulturního domu, divadla i klubu, výplaty...);



KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí

Lochmanova 1400

562 01 Ústí nad Orlicí

- Denní místnost, WC dámy a páni, sprcha, šatna (v současnosti nevyhovující zázemí: kuchyňský kout bez dřezu a odpadu, rychlovarná konvice na skřínce s úklidovými prostředky a vysavačem u jediného WC, umyvadlo jak na ruce, tak na nádobí a úklid).

Personální obsazení (hlavní pracovní poměr):

- Jaroslava Martináková: ředitelka organizace, divadla, koncerty, zábavné pořady, finance, web
- Květoslava Stárková: propagace, přehlídky, taneční, jarmarky, výstavy
- Tomáš Fiedler: kino, dětská a školní představení, přednášky, soutěže, jóga
- Radoslav Pírk: technické zabezpečení akcí, pronájem prostor, správa majetku
- Petra Netušilová: účetnictví, administrativa, předprodej vstupenek
- Petr Vyčítal: správce budov, údržba, technická příprava akcí

Od roku 1999, kdy v KLUBCENTRU v Ústí nad Orlicí působím, měla organizace sídlo v Malé scéně, poté na ulici Dělnická a nyní v pronajatých prostorách bývalého Telecomu. Ač není stávající objekt příliš vyhovující (vybydlení, domovní zvonek napojený na telefon, údržba a opravy budovy), strategické umístění kulturní organizace a dostupnost veřejnosti v centru města je zásadní prioritou.

Jaroslava Martináková
ředitelka organizace

KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí
Lochmanova 1400
562 01 Ústí nad Orlicí
www.klubcentrum.cz
DIČ: CZ00485195

⑦

RE: park u divadla

Odesílatel: "Archiko - Ing.arch. Milan Košař" <archiko@archiko.cz>
Příjemce: "Petr Hájek" <hajek@muuo.cz>

10/27/20 11:07

Vyřádění ke studii parku u Roškotova divadla:

Autorem studie, zpracované v roce 2020 je ing.arch. Vladimír Šolc – Žárovka architekti Hradec Králové. Studie řeší území parku v okolí Roškotova divadla, nedaleko historického jádra města Ústí nad Orlicí a navazuje na nedávno provedenou revitalizaci parku u kostela Nanebevzetí Panny Marie. Díky propojení tohoto parku s řešeným územím vzniká atraktivní pěší trasa s vysokou pobytovou hodnotou, propojující městskou památkovou zónu se západní částí města.

Studie velmi podrobně analyzuje současný stav parku, včetně vyhodnocení stavu zeleně a zejména možného potenciálu propojení vlastního objektu Roškotova divadla, které je národní kulturní památkou, s přilehlým územím.

Velmi citlivě je využívána konfigurace terénu, včetně návrhu stupňovitého sezení a amfiteátru s víceúčelovým podiem.

Návrh obnovení kavárny s terasou na západní straně divadla, který navazuje na původní, nerealizovaný záměr, ztraktivňuje možnost propojení interiéru a exteriéru a využívání objektu divadla také návštěvníky parku.

Celková koncepce řešeného území je úspěšně doplněna návrhem kvalitního mobiliáře a prvky drobné architektury,

včetně např. pergoly či vodního prvku. Úměrné je rozložení zpevněných a pobytových travnatých ploch, také návrh

použitých materiálů je zvolen velmi citlivě a s ohledem na udržitelnost.

Otázku případného zachování a rekonstrukce stávající vily čp. 312, včetně možnosti jejího využití vnímám jako

předmět možné diskuze, z hlediska celkové kvality urbanistického řešení a uvolnění prostoru v jihozápadním vstupu

do parku jednoznačně doporučuji její demolici.

Studii hodnotím jako velmi kvalitní a inspirativní a doporučuji další dopracování projektové dokumentace, směřující k postupné realizaci celého záměru.

V Ústí nad Orlicí 27.10.2020

Ing.arch. Milan Košař – architekt města Ústí nad Orlicí
Mobil: 00420 777193777

From: Petr Hájek <hajek@muuo.cz>
Sent: Monday, October 26, 2020 5:12 PM
To: archiko@archiko.cz
Subject: park u divadla

Ahoj Milane,
dle dohody jsem přes Úschovnu zaslal dokumentaci parku u divadla a prosím o tvé stanovisko.

Předem děkuji

S přátelským pozdravem

-ph-

Petr Hájek
starosta
t.: (+420) 465 514 235, 465 514 236
m.: (+420) 777 736 337
e.: hajek@muuo.cz