

ADAPTACE: TRENDY KONVERZE HIBERNUJÍCÍCH MĚSTSKÝCH CELKŮ

ADAPTIVE RE-USE: HIBERNATING URBAN UNITS CONVERSION TRENDS

bc. Tomáš Kozelský, MSc.

Ústav urbanismu, Fakulta architektury Vysoké učení technické v Brně

Poříčí 5, 602 00 Brno

e-mail: kozelsky.tomas@gmail.com

Klíčová slova:

development; strategie; adaptace; konverze; transformace; typologie; industriální dědictví

Keywords:

development; urban strategy; adaptive re-use; transformation; typology; industrial heritage

Abstrakt:

Česká republika disponuje dlouhou historií výroby, která na našem území zanechala značný objem průmyslových areálů, z nichž dnes většina postrádá využití. Jelikož se většinou jedná o objekty s vysokou architektonickou, urbanistickou a historickou hodnotou, stávají se polem mezioborových sporů, jejichž většinovým výsledkem je demolice.

Stále rostoucí počet světových příkladů však ukazuje na možnost využití brownfieldů jako palety městotvorných nástrojů, které jsou nezbytné pro naplňování trendů a potřeb urbanistického navrhování. Významný současný potenciál těchto areálů spočívá ve vytváření inkubátorů nových typologií reagujících na změnu životního a pracovního cyklu populace. Lze je proto vnímat jako rozhraní pro vytváření prototypů urbanistického rozvoje s možností testování v každodenním provozu. Tato skutečnost tak staví hibernující industriální zóny do pozice důležitého elementu pro definici nového, kvalitnějšího městského prostředí.

Abstract:

Czech Republic has a long history of production, which has left a significant volume of industrial sites in its territory, of which most of them are now deprived of use. Since they are buildings of high architectural, urban and historical value, they become a field of interdisciplinary disputes, the majority of which ends up with demolition.

However, an increasing number of international examples show the possibility of using brownfields as a variety of town-planning tools that are necessary to meet the trends and needs of urban planning. The significant potential of these complexes at present lies in the creation of incubators of new typologies that respond to the transformation of the life and work cycle of the population. It can therefore be seen as an interface for creating prototypes of urban development with the ability to test in day-to-day operation. This puts the hibernating industrial zones in the position of an important element in defining a new, better urban environment.

Úvod

Cílem tohoto článku je představení nových forem využívání hibernujících městských struktur ve světě a jejich srovnání s praxí v České republice. Vedle programových a socio-urbanistických návazností článek také srovnává formování ekonomických modelů financování jak samotné konverze, tak provozu a časovou osu, která je pro projekty tohoto typu velice důležitým měřítkem. Na základě empirických dat se článek na závěr snaží popsat nejrozšířenější model spolupráce a typologie, které představují nově se formující směr adaptace opuštěných budov a struktur v rámci městského organismu.

1. Globální situace

Současná světová ekonomicko-sociální situace prochází změnou. Zjednodušeně ji lze popsat jako dělení světového bohatství a potenciálu mezi výrazně větší skupinu obyvatel planety, než tomu bylo u minulé generace. Důsledkem toho se jednak snižuje podíl světového bohatství, jímž je jedinec schopný během svého života disponovat (DOBBS, 2016). Na straně druhé však narůstá objem potřeb běžného uživatele, které se stávají determinanty rozvoje lidských sídel. V kombinaci s nepokojí, migrací a environmentální problematikou dochází také ke změnám posuzování kvality strategií rozvoje měst. Architektura se tak v této době stává kulturním a technologickým nástrojem řešení globálních problémů a její těžiště se pomalu posouvá od luxusního nadstandardu směrem k potřebám světové populace. Ukazatelem tohoto posunu je postupná změna rétoriky architektonických událostí (např. 15. architektonické bienále v Benátkách: Reporting from the Front)

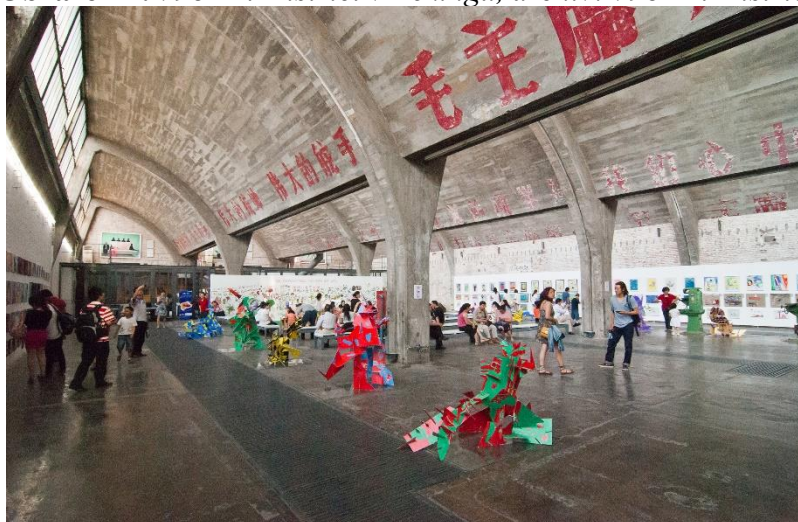
Dalším dopadem současné situace je změna životního cyklu lidí. Technologie ovlivňují způsoby a typy práce a tedy rutinu každodenního života, která se odráží v architektuře. Hybridizace životního prostoru lidí, rozvrstvenější potřeby široké škály prostředků městské mobility, automatizace provozů, digitalizace komunikačních kanálů a jiné fenomény jsou teprve na počátku a lze jen málo předvídat, kam budou směřovat svou poptávku.

Globální situace se tak nachází v bodě, k němuž zatím nemáme historický přírůstek a další vývoj může probíhat jen metodou pokusu a omylu. Je tedy důležité hledat struktury, které nám umožní dělat rychleji menší kroky kupředu, a poskytnou zpětnou kontrolu potvrzující správnosti výchozích předpokladů, stejně jako flexibilitu v případě, že se některý z předpokladů ukáže jako chybný.

Jedním typem takové struktury mohou být brownfields. Vyřazené a nefungující průmyslové objekty mohou nabídnout fyzické přístřeší “mladým” typologiím (např. “*co-workingová centra*”, logistická centra a hangáry pro dopravní drony, výrobní laboratoře, etc.), které zatím nejsou propojeny se silnými finančními segmenty trhu (např. skrze developerské a investiční skupiny). Nemohou si tedy dovolit nákladný proces budování vlastní infrastruktury potřebné pro provoz a struktury kategorizované jako brownfields jim tak mohou snížit nezanedbatelný objem investic při budování nového konceptu užívání.

Přínosem pro sociální stránku urbanismu dané lokality se pak stává gentrifikační sub-industriálních oblastí, které mají tendence formovat vyloučené oblasti. Také dopravní infrastruktura průmyslových zón je ze své podstaty navrhována nanejvýš funkčně. Aktivací, otevřením a začleněním těchto areálů do textury města tak lze vytvářet sekundární městská centra (798 Art District, Strijp S, Navy Yard).

Obrázek 1: 798 Art District v Pekingu, archiv: 798 Art District



Zdroj: www.798district.com

2. Situace v České republice

Česká republika je zemí s výraznou historií výroby a průmysl stále zaměstnává téměř 40% všech ekonomicky aktivních obyvatel (po Lichtenštejnsku 2. nejvyšší podíl v Evropě). Vezmeme-li v potaz přítomnost pouze jednoho města s počtem obyvatel nad 1 mil. (Praha), lze předpokládat, že industriální areály jsou výrazným elementem urbanistické skladby českých měst.

Určitá nezávislost průmyslového trhu na rozvoji sídla často vede ke vzniku vyřazených, neprostupných bloků uvnitř městské struktury. Problémy, které tato situace přináší, neplynou jen z přítomnosti brownfieldů uvnitř měst, ale spíše ze způsobu, jakým se s nimi zachází. Příkladem jsou dlouho trvající majetková vyrovnání, která drží areály v jakési funkční stázi a nepřístupnost (prominence) těchto městských (byť soukromých) prostor snižuje městotvornost oblasti.

Procesní i časová náročnost spojená právě s reaktivací takovýchto areálů vede převážně ke dvěma scénářům řešení. Jedním je demolice, v případě, že objekt neprokázal špičkové funkční a historické kvality a druhým je konzervace pod záštitou památkové péče, v případě, že tyto hodnoty prokázal.

První scénář má skutečně vysoký městotvorný potenciál. K demolicím a přestavbám dochází převážně za ziskovými účely a proto tyto velké finanční toky směřují k tvorbě městských atraktorů. Velká část projektů takto vybudovaných však nerespektuje původní rozvržení urbanistického plánu komplexu. Mnohé továrny a výrobní areály po dlouhá léta rostly a definovaly své okolí. Jejich vyjmutí a nahrazení za umělou formu města lze přirovnat k nahrazení kořenů rostliny za sklenici vody.

Druhý scénář je ke stávajícímu odkazu podstatně citlivější, avšak mnohdy nemůže, či nedokáže reflektovat na současné a budoucí potřeby města. Tak z historických výrobních objektů vznikají muzea a kulturní centra, která nebyla budována na potřebách atraktivity (ziskovosti) a městotvorný dopad těchto projektů je velmi často zanedbatelný.

Posledních pár let je už i v ČR patrný nový fenomén takzvaného “*Adaptive Re-use*”. Tento přístup kombinuje oba předchozí scénáře (Depo 2015 v Plzni, Provoz Hlubina v Ostravě, Industra a The Distillery v Brně, Gočárový Mlýny, etc.). Silnou stránkou tohoto přístupu je právě rovnováha mezi citlivým zachováním “rostlého” odkazu a efektivní tvorbou města.

Problémem, na který tento mladý trend zatím naráží, je administrativní a legislativní nepřipravenost správních orgánů.

3. Situace v zahraničí a nové fenomény navrhování měst

Projekty adaptace (konverze) lze chápat jako úpravu fyzické stavby za dosažením prostorové a konstrukční dispozice vyhovující jinému funkčnímu účelu, než účelu původnímu. Tyto projekty vyžadují součinnost mezi legislativou, ekonomickým plánováním, participací a samozřejmě, urbanistickým a architektonickým navrhováním. Tato praxe nemá zatím v ČR výraznou příkladovou studii a proto bylo nutné hledat reference v zahraničí.

Během výzkumu, předcházejícímu tomuto článku, vznikla tabulka přibližně 40 mezinárodních projektů, které konvertovali původně industriální objekt na funkci nevýrobní a to způsobem citlivým k historickým kvalitám budovy, avšak se ziskovým či ekonomicky udržitelným záměrem. Rozbor těchto referencí rozkryl jejich společné rysy zejména v oblastech, které jsou rozepsány pod tabulkou.

Tabulka 1: *Výběr posuzovaných konverzí a adaptací*

Jméno projektu	Funkce	Původní funkce	Lokace	Konverze	Investiční původ
77 Theater	Divadlo	Výrobní hala (tiskárna)	Peking	2014	Soukromý investor
798 District	Kulturní komplex	Průmyslový areál	Peking	1995-Dnes	Cluster soukromých subjektů
Allez UP Gym	Sportoviště	Rafrinérie cukru	Montreal	2013	Soukromý investor
Berkley Art Museum and Pacific Film Archive	Muzeum	Výrobní hala (tiskárna)	Berkley	2016	Příspěvková organizace
Berlin Chocolate Factory	Kanceláře Bydlení	Gastro výroba	Berlín		Soukromý investor
Brain of Brian Floating Office Barge	Kanceláře	Betonový ponton	Penryn	2014	Soukromý investor
Brothers Brewery	Gastro hub	Sklad	Auckland	2015	Soukromý investor
Caixa Forum	Galerie	Trafo stanice	Madrid	2007	Příspěvková organizace
Capela Jesus Mestre	Kaple	Sklad	Lisabon	2015	Příspěvková organizace
Coworkrs	Co-work	Sklad	New York		Soukromý investor
Factoria Cultural Matadero	Kulturní komplex	Masná výroba (jarka)	Madrid	2014	Příspěvková organizace
Franz Kafka Society	Knihovna	Prádelna	Praha	2008	Příspěvková organizace
G27 Global Institute	Výukové centrum	Masná výroba (jarka)	Berlín	2014	Soukromý investor
House of Rolf	Bydlení	Kryté stání pro dostavníky	Utrecht		Soukromý investor
House of Vans	Sportoviště Kanceláře	Zásobovací tunely	Londýn	2014	Soukromý investor
Industra	Co-work	Skladovací hala	Brno	2012	Neziskový subjekt

	(kancelářský hub) Divadlo Gastro provoz	(chladírny)			
Jaegersborg Water Tower	Krátkodobé bydlení	Vodojem	Kodaň	2006	Samospráva
Joolz Office	Kanceláře	Skladovací hala	Amsterdam	2016	Soukromý investor
La Friche	Kulturní hub	Nákladní nádraží	Marseille	2014	Neziskový subjekt
Launchlabs	Co-work (kancelářský hub)	Výrobní hala	Basilej	2014	Soukromý investor
Leszczynski Antoniny Manor Intervention	Dům s pečovatelskou službou	Sýpky a stáje	Leszno	2015	Soukromý investor
New Lab	Co-work Vývoj	Loděnice	New York	2016	Soukromý investor
Old Benalua Station Refurbishment	Co-work	Vlakové nádraží	Benalua	2012	Samospráva
Professional Cooking School	Vzdělávání	Masná výroba (jatkan)	Cadiz	2011	Soukromý investor
Red Bull Music Studios	Kanceláře Vzdělávání	Trafo stanice	Berlin	2014	Soukromý investor
Refurbishment Viaduct Arches	Sportoviště Galerie	Dopravní koridor	Zurich	2010	Neziskový subjekt
Residential Building Refurbishment	Bydlení	Továrna (výroba skla)	Benátky	2015	Soukromý investor
Strijp S	Polyfunkční komplex	Výrobní haly	Eindhoven	2000 - dnes	Cluster soukromých subjektů
Tate Modern	Galerie	Elektrárna	Londýn		Příspěvková organizace
The Zwarte Silo	Tržnice	Silo	Deventer	2016	Cluster soukromých subjektů
Theatre De Kampanje	Divadlo	Dok	Den Helder	2015	Příspěvková organizace
Tilburg Office Hub in Railway Storehouse	Co-work	Vlakové nádraží	Tilburg		Soukromý investor
University of Pennsylvania incubator	Co-work Vzdělávání	Výrobní hala	Filadelfie		Příspěvková organizace
Victorian Bakery Transformation	Bydlení	Gastro výroba	Londýn		Soukromý investor
War Bunker Refurbishment	Ubytování	Válečná fortifikace	Vuren	2014	Soukromý investor
High Line	Park	Dopravní koridor	New York	2014	Cluster soukromých subjektů

Zdroj: vlastní zpracování

3.1 Inteligentní město

Adaptace hibernujících budov je jeden z nástrojů pro dosažení konceptu inteligentního města (*“smart city”*). Tento koncept je víze lidského sídla, které využívá znalostí svých energetických, geologických, ekonomických, demografických a klimatických parametrů, které využívá pro přesné plánování dalšího rozvoje. Nástrojem pro dosažení tohoto cíle je především technologie, umožňující přesné mapování dat a jejich překlad do srozumitelné podoby.

V současné době jsme sice dosáhly značného pokroku ve sběru dat (*“data harvesting”*), avšak stále nedokážeme plně rozlišovat jejich důležitost a vzájemnost jejich vztahů.

“Město, které holisticky řídí a integračně naplňuje svou dlouhodobou kvalitativně a číselně vyjádřenou strategii rozvoje, jíž kultivuje politické, společenské a prostorové prostředí města s cílem zvýšit kvalitu života, svou atraktivitu, a omezit negativní dopady na životní prostředí. Nasazením vhodných ICT technologií umožňuje svým občanům se do rozvoje města zapojit a uplatnit své nápady a náměty skrze komunitní programy či ekonomiku sdílení s cílem zlepšit komunikaci s městem a oživit veřejný prostor. Město tento proces přechodu na uvědomělou kulturu chování podporuje nasazením vhodných organizačních i technologických nástrojů 21. století, plošným, integrovaným a otevřeným způsobem s cílem zajistit interoperabilitu různých systémů a technologií a jejich synergického využití. Kvalitou života v konceptu SC se pak míní digitální, otevřené a kooperativní prostředí města, které je zdravé, čisté, bezpečné a pro občany ekonomicky zajímavé.” (BÁRTA, 2015)

Všechny reference, které jsou prezentovány v tomto článku, prošly fázovaným procesem konverze, který má za následek dva důležité aspekty. Jedná se o dělení investičního rozpočtu na menší celky umožňující efektivnější směřování finančních toků, a postupnost aktivace jednotlivých řešených prostor, která ponechává prostor pro jakousi reflexi nad funkčností a nad chováním poptávky. A právě takto lze také vnímat proces sběru a použití dat důležitých pro územní rozvoj. Prvním společným rysem popisovaných referencí je tedy jejich příslušnost s nástrojem konceptu “Smart City”.

3.2 Udržitelný rozvoj

Dalším fenoménem pojící se s problematikou adaptačních konverzí, je pojem trvale udržitelného rozvoje (*“sustainability”*). Projekty renovace, revitalizace či konzervace nejsou jednostranně šetrnější k životnímu prostředí a to jak z hlediska výstavby, která svou komplikovaností může navyšovat energetickou zátěž projektu (indikátorem je uhlíková stopa), tak z hlediska provozu budov, jejichž historická hodnota omezila možnost použití technologických řešení snižující jejich provozní energetickou náročnost.

Konverze však nástrojem udržitelného rozvoje sídel jsou a to hlavně z hlediska městského zahušťování (*“densifikace”*). Ačkoli lze tento jev u nás sledovat například v centru Ostravy (projekt Refill), či v Brně (projekt Káznice), není v českém prostředí natolik patrný jako například v Pekingu, kde v době stavebního boomu (2012) dosáhla rychlost výstavby na 5000m² nových podlažních ploch vybudovaných za jedinou hodinu. A právě zde je viditelný dopad trendu konverzí industriálního odkazu na nové funkční celky, který zpomaluje zběsilý růst měst do rurálních zón, které jsou takto devastovány a které již nelze získat zpět.

3.3 Urbanismus

Jiným způsobem, kterým konverze podporují udržitelnost sídel, je zvyšování propusnosti (*“permeability”*) měst. Rozčlenění velkých provozních celků mezi větší skupinu uživatelských subjektů zvyšuje přehled a dozor nad bezpečností v rámci areálu a to

v kombinaci s potřebou přilákat klientelu vede k odstraňování bariér ve formě zdí a plotů. Následným efektem je tvorba pěších zón (*“pedestriřikace”*) sídla, která vede ke zmenšení docházkových vzdáleností a chytřejšímu provazování funkční sítě města. Tento fenomén má také zásadní dopad na městskou mobilitu a její efektivitu.

Mezi zahraniční projekty, které konverzí industriálního areálu dosáhly zlepšení prostupnosti města jsou především La Friche v Marseille a Strijp S v Eindhoven (oba projekty jsou popsány níže). Kromě odstranění fyzických hranic vymezujících areál a zvýšením tak prostupnosti místa, je u obou projektů již patrné postupné přizpůsobování městské hromadné dopravy a tudíž i snížení potřeby dopravovat se do okolí těchto areálů osobním vozem. Toto je v obou případech považováno jako pozitivní dopad.

3.4 Ekonomika

Analýza řady referencí (viz. Tabulka 1) představila řadu sociálně-politicko-obchodních vztahů, které za těmito projekty stojí. Ze vzorku 37 zkoumaných projektů bylo vybráno pět, které definují skupiny projektů lišící se především investičním vstupem (typologie a stav konvertovaných objektů se zásadně neliší a to ani v návaznostech na klimatické prostředí):

3.4.1 New Lab

podlažní plocha: 7 800 m²

lokalita: Navy Yard, Brooklyn, New York, USA

období konverze: 2012 - 2016

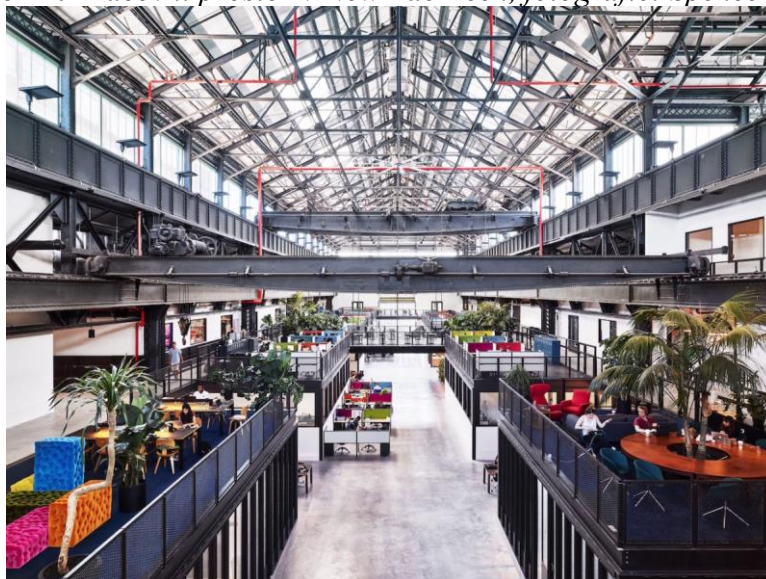
autoři konverze: Macro Sea

Původní loděnice v brooklynských docích se nacházela od konce 80. let v památkové péči města. Téměř třicet let tak město hledalo investora a vhodnou náplň objektu, která by dokázala loděnici zachovat, plně využít a skrz ní aktivovat okolní urbanistickou strukturu ohromného přístavního komplexu Navy Yards.

V roce 2012 proběhl výběrové řízení na investiční záměr (město, městská čtvrť, investor a ani provozovatel nespecifikují způsob tohoto výběrového řízení), který vyhrál návrh New Lab.

New Lab je inkubátorem nových obchodních konceptů (*“startupů”*) zaměřených především na vývoj hardwaru. Koncovým uživatelem jsou tedy startupy, které prokázaly svou životaschopnost skrz svůj MVP (*“minimal viable product”*) a byla jim tedy udělena investice (formát venture capital) umožňující jejich další rozvoj v inkubátoru. New Lab není centrálně využíván jako firemní ústředí těchto startupů, slouží však jako zázemí pro týmy vývojářů, které potřebují vhodné kancelářské zázemí, komplexní interakci s jinými subjekty na stejném poli expertízy a neomezený přístup k prototypizační dílně (*“proto-space”*) nebo fabriční laboratoři (*“fab-lab”*).

Obrázek 2: Pracovní prostor v New Lab Tech, fotografie: Spencer Lowell

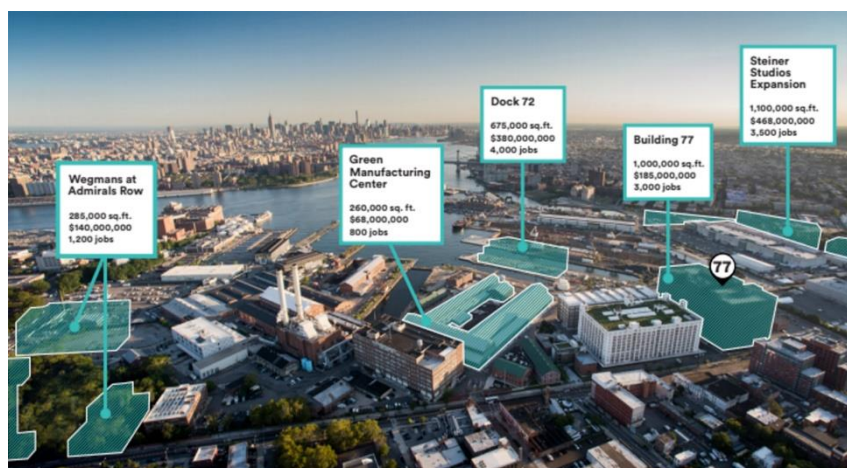


Zdroj: www.designboom.com

Dopad projektu na aktivaci urbanistické struktury se projevil ještě před dokončením stavebních prací. Nevyužívané objekty v rámci komplexu Navy Yard (celkem 91ha) byly hromadně nabídnuty k odprodeji a nyní se zde již buduje prototypizační park (v tuto chvíli o rozloze 310 000 m² a počtu celkem 12 500 pracovních míst), který by nabídkou své vybavenosti dokázal přitáhnout zájem mladých progresivních startupů a vedle Silicon Valley by tak mohlo vzniknout další centrum nezávislého aplikovaného výzkumu a vývoje.

Tento projekt, který je sám sice finančně životaschopný, ale není již schopen generovat výhodnou dobu finanční návratnosti pro konverzi tohoto rozsahu, byl společně financován městem New York, městskou čtvrtí Brooklyn, soukromým vlastníkem Navy Yard (rekonstrukce stávajícího objektu) a soukromými investory (interiérová vybavenost).

Obrázek 3: Navy Yard, grafika: Brownstoner.com



Zdroj: www.brownstoner.com

3.4.2 La Friche

podlažní plocha: 20 000 m²

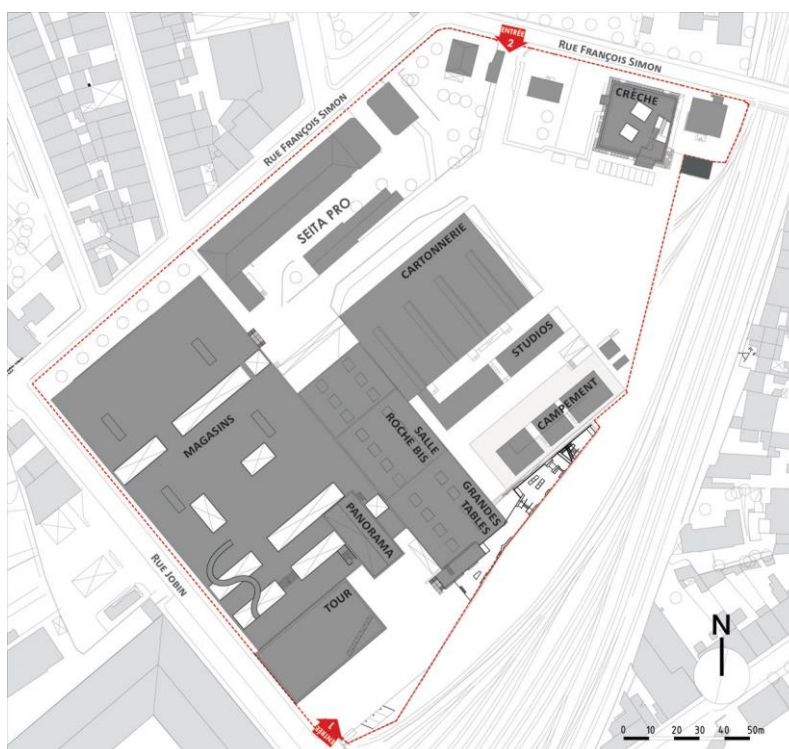
lokalita: La Friche de la Belle de Mai, Marseille, Francie

období konverze: 1998 - 2015

autoři konverze: ARM Architecture,

La Friche je areál bývalého nákladního nádraží (plocha 40 000 m²) v centrální čtvrti města Marseille, zvané Belle de Mai. V roce 1998 bylo městem toto nádraží postoupeno subjektům kreativního průmyslu pod společnou hlavičkou spolku La Friche. Tento projekt měl fungovat především jako gentrifikační nástroj pro zvyšování demografické kvality této lokality.

Obrázek 4: Situace - La Friche de la Belle de Mai, grafika: ARM Architecture



Zdroj: www.divisare.com

Spolku se úspěšně dařilo získávat finanční prostředky skrz čerpání evropských grantů a díky politice flexibilního růstu projektu se objekty nádraží brzy naplnily početnou populací kreativních a vzdělávacích subjektů. Síla gentrifikačního dopadu na toto území byla natolik silná, že bylo rozhodnuto projekt podpořit v rámci investičního plánu pro získání titulu Evropské hlavní město kultury roku 2013. A tento krok pak dokázal posunout komplex na pozici hlavního centra mladého kreativního průmyslu a kultury v Marseille.

Obrázek 5: *La Friche de la Belle de Mai*, fotografie: Caroline Dutrey



Zdroj: www.lafriche.org

3.4.3 Factoria Cultural Matadero

podlažní plocha: 484 m²

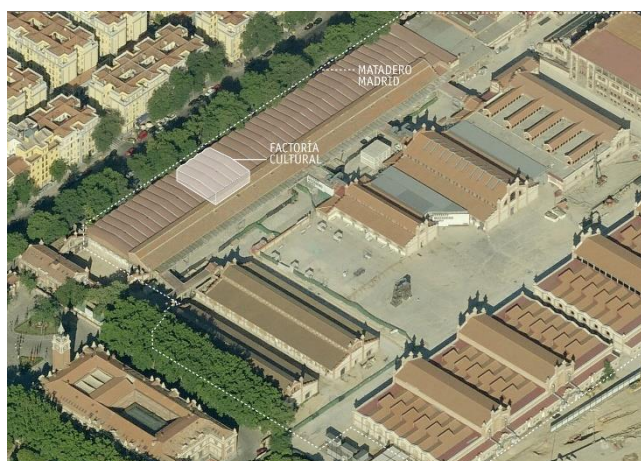
lokalita: Madrid, Španělsko

období konverze: 2014

autoři konverze: Office for Strategic Spaces

Factoria Cultural Matadero se nachází v objektu bývalých jatek v Madridu o rozloze 165 415 m², které v dnešní době spadají pod iniciativu CCIs (Creative and Cultural Industries). Jedná se o hub a inkubátor podnikatelských iniciativ v oborech technologií, komunikace, kultury a umění.

Obrázek 6: *Matadero Madrid*, grafika: Office for Strategic Spaces



Zdroj: www.archdaily.com

Pro náš výběr byl projekt zásadní jednak dlouhodobým, fázovaným procesem osidlování komplexu bývalých jatek (od roku 1990, kdy stáje vystřídalo ústředí madridského baletního sboru), ale také participační politikou, která definuje veškeré rozhodovací a plánovací procesy.

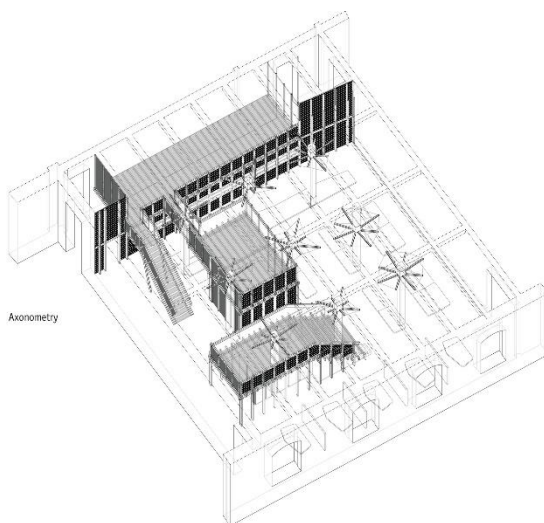
Obrázek 7: *Factoria Cultural Matadero, fotografie: Simona Rota*



Zdroj: www.inhabitat.com

Dalším rozhodovacím bodem byl fakt, že samotné CCIIs právě na projektu Factoria Cultural Matadero provádí podnikatelsky-architektonický průzkum na minimální možný investiční objem pro získání plnohodnotného kvalitního pracovního zázemí. Tento projekt, nazvaný Factoria Cultural leží na podlažní ploše 484 m² a je navržen tak, aby zjistil nejnížší možnou investici na konverzi vyřazeného, avšak konstrukčně vyhovujícího brownfieldu na funkční prostory sdíleného pracoviště (“co-work”). Na svých stránkách pak prezentují, že tato transformace na multifunkční proběhla za investice 105 Euro / m².

Obrázek 8: *Axonometrie - Factoria Cultural Matadero, grafika: Office for Strategic Spaces*



Zdroj: www.archdaily.com

3.4.4 Strijp S

lokalita: Eindhoven, Holandsko
období konverze: 2000 - dnes
autoři konverze: Trudo, West 8

Strijp S je jedním z konvertovaných bloků bývalého výrobního komplexu patřícího holandské firmě Phillips. Jedná se o průmyslový areál původně sloužící pro výrobu žárovek. V dnešní době je majitelem soukromá investiční skupina, která dle vlastního návrhu vytvořila komplex kombinující bydlení, kanceláře, sportoviště, kulturní aktivity a vzdělávání a to na

urbanistické úrovni pokrývající celkovou plochu 31 ha. Podstatou takového “hubu” je však vzájemná propojenost a určitá závislost těchto funkčních celků, kdy žádná z jednotlivých funkcí nemůže být samostatně větším atraktorem, než všechny dohromady.

Hlavní důvod výběru tohoto projektu spočíval v postupnosti a návaznostech mezi jednotlivými fázemi budování, které umožnili testování v provozu (“beta-testování”) architektonického a funkčního prototypu na skupinách uživatelů a návštěvníků. Každá fáze tak vycházela z reálného lokálního průzkumu trhu, který umožnil efektivní směřování investic.

Obrázek 9: Letecký snímek - Strijp S Eindhoven, fotografie z archívu SDKvastgoed



Zdroj: www.volkerwessels.com

3.4.5 798 Art District

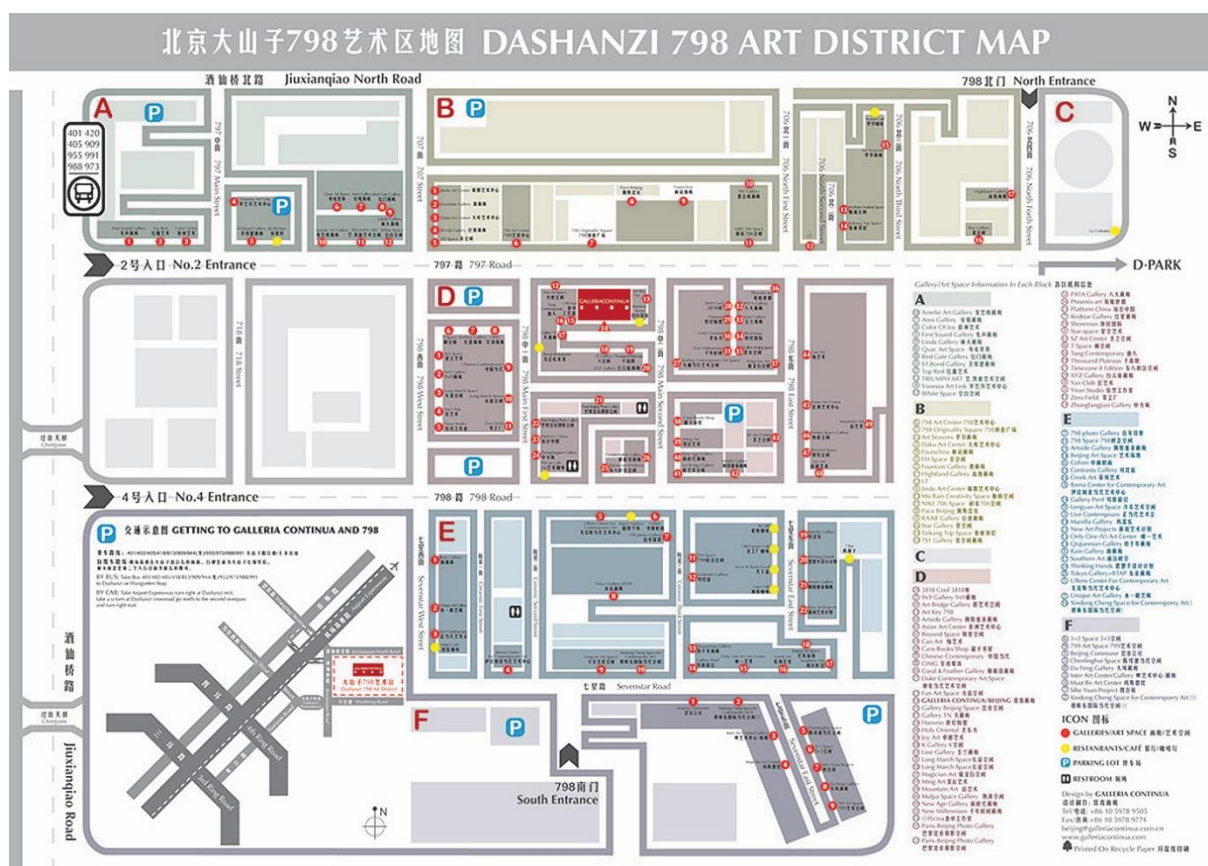
lokalita: Peking, Čína

období konverze: 1995 – dnes

Bývalá továrna Dashanzi Joint Factory fungovala do 80. let, kdy byla kvůli klesající produkci uzavřena. Od poloviny 90. let však začali některé její objekty vykazovat přitažlivost pro pekingskou uměleckou scénu a v roce 1995 převzala nad komplexem patronát národní CAFA (Central Academy of Fine Arts), která zajistila možnost využívání komplexu jako výtvarnického distriktu do doby, než padne rozhodnutí o jeho likvidaci pro další development rezidenčních částí. Toto rozhodnutí přišlo v roce 2003, avšak již zavedený pojem 798 zvedl po celém světě vlnu nevole z řad umělců (Bernard Tschumi, Coop Himmelblau, Tsinghua University, SCI-Arc a další) a vývoj se tak podařilo zvrátit.

V dnešní době je 798 District urbanistickým celkem v několika stupních svého rozvoje. Má integrovanou dopravní infrastrukturu a velice komplexní způsob financování napříč mezinárodními trhy. 798 District je městským organismem konvertujícím na denní bázi. Unikátní rozvoj tohoto projektu je zajímavější pro svou zdánlivou nezakomponovatelnost do politické struktury. Všechny tyto aspekty jsou pro nás zásadní jako výběrová kritéria pro bližší zkoumání tohoto fenoménu.

Obrázek 11: Mapa - 798 Art District Peking, grafika: 798 Art District



Zdroj: www.mythindustry.com

Závěr

Tento text si dává za úkol popsat nutnost intenzivnějšího užívání adaptačních konverzí a potřebu synergie kroků městotvorných činitelů, kteří mohou s tímto fenoménem pracovat za účelem tvorby měst a míst s inteligentním prostředím pro život. Stručný seznam výše uvedených funkčních projektů reprezentuje širokou škálu realizací, které jasně ukazují, že růst lidských sídel nemůže být veden jednoduše (pouze zisk, funkce, péče, atd.), ale participace různých vstupních táborů je naprosto nezbytná.

Celková data ukazují, že západní svět stojí historicky před největším objemem nefunkčních budov, jejichž likvidace by znamenala signifikantní zátěž pro životní prostředí. Tento text se proto snaží pouze předeslat nezbytnost zařadit práci s hibernující architekturou mezi environmentálně-politická témata.

Článek vznikl v rámci mezifakultního juniorského specifického výzkumu Vysokého učení technického v Brně „Strategie developmentu pro rekonverzi industriálních objektů v ČR a modifikace modelů hodnocení jejich ekonomické efektivity“ pod registračním číslem FA/FP-J-16-3557

Použité zdroje:

BÁRTA, David, BÁRTA, Jan, ŠAFAŘÍK, Miroslav, SIROTEK, Jan, RÝC, Ivo. *Metodika Konceptu inteligentních měst*. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2015

DVOŘÁKOVÁ, Eva, FRAGNER, Benjamin a ŠENBERGER, Tomáš. *Industriál_Paměť_Východiska*. Praha: Titanic s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86652-33-7

FENTON, Joseph. *Hybrid Buildings*. 2. vyd. Michigan: Princeton Architectural Press, 1985. ISBN 978-09-10413-14-5

FRANTÁL, B. et al . Assessing Success Factors of Brownfields Regeneration: International and Inter-stakeholder perspective. In: *Transylvanian Review of Administrative Sciences*. No. 44 E/2015, 2015. 91 – 107 s.

HARVARD., KOOLHAS, Rem., KWINTER Sanford., BOERI, Stefano., MUTLIPLICITY., ARC EN REVE. a ACTAR. *Mutations*. Barcelona: Actar, 2000

HUANG, Rui. Beijing 798: *Reflection on Art, Architecture and Society in China*. Hong Kong: Timezone 8, 2004. ISBN 988-97262-3-8

MAESCHER, Tobias. *Presenting the Redevelopment New Lab, which Brings Startups to a Former Shipbuilding Facility*. Archipreneur, 2016. dostupné na: <http://archipreneur.com/presenting-the-redevelopment-new-lab-which-brings-startups-to-a-former-shipbuilding-facility/>

DOBBS, Richard., MADGAVKAR, Anu., MANYIKA, James., WOETZEL, Jonathan., BUGHIN, Jacques., LABAYE, Eric. a KASHYAP, Pranav. *Poorer than their parents? A new perspective on income inequality* McKinsey & Company, 2016 dostupné na: <http://www.mckinsey.com/global-themes/employment-and-growth/poorer-than-their-parents-a-new-perspective-on-income-inequality>

MENSVOORT, Koert van a GRIEVINK, Hendrik-J. *Next Nature*. New York/Barcelona: Actar, 2012.

PER, Aurora F. a ARPA, Javier. *Strategy and Tactics in Public Space*. Barcelona: a+t architecture publishers, 2008.

PER, Aurora F., MOZAS, Javier. a ARPA, Javier. *This is Hybrid*. Barcelona: a+t architecture publishers, 2011

TUNGUZ, Tomasz. *The Impact of a Changing Venture Environment on Startup Fundraising Terms*. Publikováno [22. 02. 2016]

UFFELEN, Chris van. *Re-Use Architecture*. Berlin: Braun Publishing AG, 2011.