

JAKKOLI SE O REVITALIZACI PAMÁTKOVÝCH OBJEKTŮ HOVOŘÍ V ZÁSADĚ JIŽ NĚKOLIK DESÍTEK LET, POČET REALIZACÍ TAKOVÝCH PROJEKTŮ ZDALEKA NELZE POVAŽOVAT ZA USPOKOJIVÝ. TEMNÉ DĚDICTVÍ 50 LET BUDOVÁNÍ SOCIALISMU, KTERÉ S SEBOU PŘINESLO NAPROSTÉ ROZVRÁCENÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ A ZLIKVIDOVALO MATERIÁLNÍ ZÁKLADNU, NA NÍŽ BYLY CELÁ STALETÍ BUDOVÁNY HRADY, ZÁMKY, KLÁŠTERY, KOSTELY ČI FARY, V DRTVIVÉ VĚTŠINĚ PŘÍPADŮ POPŘELO DŮVOD JEJICH EXISTENCE. NÁSLEDNĚ ÚČELOVÉ VYUŽÍVÁNÍ ČASTO ROZSÁHLÝCH OBJEKTŮ PRO UBYTOVÁNÍ ČI PRO OBLAST SOCIÁLNÍCH SLUŽEB, V HORŠÍM PŘÍPADĚ PAK POSTUPNÁ DEVASTACE PROSTŘEDNICTVÍM RŮZNÝCH JZD, STÁTNÍCH STATKŮ ČI ARMÁDY DÍLO ZKÁZY JEN DOKONALY.

However the revitalisation of listed buildings has been spoken of for basically several decades, the number of realisations of such projects is far from being considered satisfactory. The sombre heritage of the 50 year creation of socialism, which brought about a complete disruption of proprietary relations and obliterated the material base on which castles, chateaus, monasteries, churches and rectories were built, denied their existence in an overwhelming majority. The subsequent purposeful utilisation of often extensive buildings for accommodation or areas of social services, in the worst cases a gradual devastation through various agricultural co-operatives, state farms or the military, then accomplished the work of destruction.

Znovuzrozené záměčky

Reborn chateaus



Aktuální snaha zachránit tyto objekty často naráží na mnoho problémů. K nejpodstatnějším patří nalezení vhodného konceptu a jeho návaznosti na okolí objektu. Problém zjevně není u objektů, které se nacházejí ve větších městech, kde poptávka po službách nabízených v rámci takového projektu je vcelku jasná. Zde spíše nastává problém, jak přimět investora uchovat historickou podstatu objektu a nesnažit se vytěžit jeho komerční potenciál do posledního čtverečního decimetru plochy. Jak ale postupovat u objektů, pro něž hledáme využití v turisticky a komerčně málo atraktivním prostředí malých měst a obcí, sídlišť či dříve průmyslových ploch?

Pro ilustraci můžeme uvést tři případy, které lze považovat za úspěšné.

ZÁMEK ZÁBŘEH

Donedávna byl téměř ruinou původně gotického, později renesančně a barokně přestavovaného objektu. Kromě historických počátků nesloužil jako sídlo vrchnosti; již od 17. století zde sídlila hospodářská správa. Proto tu nebyla významně cenná výzdoba a ve druhé polovině minulého století byl víceméně ponechán svému osudu. Stojí v původním historickém centru obce Zábřeh, kde bylo okolí zastavěno novými sídlišti, jež

The current endeavour in preserving those buildings often runs up against many problems. The most essential is the finding of a suitable concept and its sequence to the building's surroundings. The problem evidently doesn't occur in the case of buildings that are situated in large towns where the demand for services provided within the framework of such a project is quite clear. Here one rather faces the problem as to how to persuade the investor to retain the building's historical essence and not to try to exert its commercial potential to the very last square decimetre of the area. But how should one proceed with buildings where we are trying to find a use for tourism and the commercially less attractive environment of small towns and municipalities, estates and former industrial areas?

For illustration, we can produce three examples that can be considered successful.

ZÁBŘEH CHATEAU

Until recently it was almost a ruin being an original Gothic building, eventually rebuilt in a Renaissance and Baroque style. Apart from its historical origins, it didn't serve as a residence to the aristocracy; from the 17th century it housed a seat of agronomic administration. That is why there were no significantly valuable decorations and in the middle of the past century it was more or less left to destiny. It is located in the original historical centre of Zábřeh, whose surroundings were developed with estates that are intersected by roads. Thanks to the altruism of the current owners, who took charge of the god-forsaken building and put their own resources into it, this historic building was saved and was even returned to

the list of immovable monuments. After the reconstruction, during the course of which historical building processes and technologies were utilized, a small hotel was built and indeed prospers particularly well despite its location. Accommodation capacity consists of 18 rooms (32 beds) from which nine of them are equipped in an historical style and the stylish restaurant located on the ground floor's arched premises and the beer spa offer four star standard services primarily to individual and corporate



protínají silnice. Díky altruismu stávajících majitelů, kteří se zbědovaného objektu ujali a vložili do něj vlastní prostředky, byla historická stavba zachráněna a dokonce opět uvedena na seznam nemovitých památek. Po rekonstrukci, během níž byly využívány historické stavební postupy a technologie, zde vznikl malý hotel, který navzdory umístění velmi dobře prosperuje. Ubytovací kapacitu tvoří 18 pokojů (32 lůžek), z toho devět vybavených v historickém stylu, stylová restaurace v klenutých přízemních prostorách a především pivní lázně nabízející služby ve standardu 4* hlavně pro individuální a korporátní klientelu. Ačkoli na první pohled umístění nepůsobí ideálním dojmem jako zařízení pro klienty ze spádové oblasti zahrnující ostravskou aglomeraci, kde lze pořádat svatby, rodinné oslavy či menší firemní akce, hotel se za relativně krátkou dobu od otevření úspěšně vyprofiloval.

Je pozoruhodné, že i v současné době, kdy krize těžce dopadá na celý trh hotelových služeb i restaurací, se tento malý hotel drží z hlediska výkonových ukazatelů na velmi dobré úrovni. Týká se to především obsazenosti (56,5 % v roce 2009) a průměrného výnosu (RevPAR) 69 eur. Počet zaměstnanců je 21, výstav zámečského pivovaru v roce 2009 by měl

dosáhnout 850 hl. Pro hotel je klíčový provoz restauračního zařízení; podíl ubytovací části na tržbách je 32 %. Pro zajímavost: počet pořádaných akcí k 30. září činil 41 svateb (z toho 32 i s obřadem), 68 rodinných oslav (nad 10 účastníků) a 37 korporátních akcí (nad 20 účastníků).

Although the location doesn't make an ideal first impression as an establishment for clients from its catchment area, including the Ostrava agglomeration, where one can organise weddings, family celebrations and smaller corporate events, the hotel has established a successful profile in a relatively short period of time.

It is remarkable that even nowadays, when the crises impinges badly on the whole market of hotel services and restaurants, this small hotels remains,

from a performance indicator point of view, at a very good level. This mainly relates to occupancy (56.5% in 2009) and average yield (RevPAR) EUR 69. There are 21 employees and the production of the chateau brewery in 2009 should achieve a volume of 850 hectolitres. The key for the hotel is the operation of its restaurant; the share of the accommodation part is 32%. Just out of interest: the number of organised events up to the 30th September included 41 weddings (from which 32 were with ceremony), 68 family celebrations (with more than 10 participants) and 37 corporate events (with more than 20 participants).

VÍTKOVICE CHATEAU

The second interesting project which has, in contrast to the previous one, just been realised is a project that is being carried out within the framework of Vítkovice, a. s. The chateau building is literally surrounded by brownfields as Ostrava has always been the centre of mining and metallurgic activity for more than 100 years. When founded, the chateau served to the needs of the iron works as a seat for their director and his administration. Later, it was only used for administrative purposes and its decreased statute also corresponded with the conducted maintenance and repairs as well as a gradual industrial development within its park. The recent reconstruction and revitalisation of the so called Rothschild's Chateau consisted in the establishing of conference rooms, an office for the company's Chairman of the Board and loft exhibitory gallery. This also corresponds with the work carried out. To set this building into an appropriate environment, the project also includes the creation of a rest zone with landscaping on adjacent land and the reconstruction of

dosáhnout 850 hl. Pro hotel je klíčový provoz restauračního zařízení; podíl ubytovací části na tržbách je 32 %. Pro zajímavost: počet pořádaných akcí k 30. září činil 41 svateb (z toho 32 i s obřadem), 68 rodinných oslav (nad 10 účastníků) a 37 korporátních akcí (nad 20 účastníků).

ZÁMEČEK VÍTKOVICE

Druhý zajímavý projekt se realizuje v rámci Vítkovice, a. s. Objekt zámečku je doslova obklopen brownfields, neboť Ostrava byla a je centrem důlní a hutní aktivity již po více než 100 let. V době svého vzniku zámek sloužil potřebám vedení železáren jako sídlo ředitele a jeho administrativy. V pozdějších letech byl využíván již pouze k administrativním účelům a snížení jeho statutu odpovídala i prováděná údržba a opravy, stejně jako postupné zastavění parku dalšími objekty pro průmyslovou výrobu. Nedávná rekonstrukce a revitalizace tzv. Rothschildova zámečku spočívala ve zřízení jednacích místností, kanceláře předsedy představenstva společnosti a podkrovní výstavní galerie. Tomu odpovídají i provedené práce. Aby byl objekt zasazen v odpovídajícím prostředí, je součástí záměru vytvoření klidové zóny s parkovou úpravou na přilehlých pozemcích

neighbouring buildings where there will be a gallery, library and study, security station and others.

The project is one of the first steps that Vítkovice, a. s., and its partners are to realise when revitalising these huge areas that were utilised for industrial production. This should result in the developing of an area for new housing development in Ostrava within the framework of which all segments of the real estate market is to be represented – light industrial production, logistics, administrative buildings, retail, the tourist trade and leisure facilities as well as buildings for research and education.

CHATEAU IN LITEŇ

The project of reconstruction and revitalisation of a chateau and farm yard in Liteň in Central Bohemia, near Karlštejn, is only at the preparation stage. Despite good accessibility to

Prague, the complex is not a tourist target. The chateau alone used to be used as a dormitory and is now dilapidated. The municipality lacks the minimal facilities that would allow for attending to arriving visitors. But there is considerable potential: About 3 km from the chateau there is one of the best known golf courses in the Czech Republic, which amongst others doesn't possess adequate accommodation capacity. 60 years ago, the chateau was owned by the Daubek family; the wife of the last descendant of the family was Jarmila Novotná, a worldwide renowned opera singer who emigrated after the 'upheaval' and didn't return until after 1989. T this day, many tourists come to see the place where she lived at the height of her fame. The beautiful nature of Český kras, with many natural and historical monuments and the proximity of Prague as a 'market

source' shows the possibilities as to how to utilise the buildings of the chateau's complex.

The intended project supposes the reconstruction of the chateau building as well as the utilisation of the custodian's house (the so called Čechovna), which has already been reconstructed and at this time consists of two large apartments, a brewery that should be complemented with a restaurant and conference premises and the construction of further accommodation capacity. In the brewery complex, there are also arched cellars that can be utilised for catering or wellness facilities, for instance a leisure establishment (bowling, shooting range). The two hectare chateau park with a pond adjacent to the chateau and Čechovna is also available for utilisation. Once reconstructed, there will be buildings to be utilised for grottos, baroque loggie

and a newly constructed observation pavilion which should be in the bastion of the park wall towards Karlštejn.

The project is currently in its preparation phase when it is necessary to set out carefully the concept from the point of view of services, their standards and the capacity of the individual establishments. This is only possible on the basis of a perfectly carried out market survey. It is important to realise that the location is not comparable with the location of the project of the conference and wellness hotel within the framework of the town's agglomeration. Nevertheless, existing experience with similar projects realised outside of large towns proves that a well set concept will ensure the further success of the project in its operational phase and therefore also sustainability and return on investment.

TOMÁŠ KULMAN / PHOTO: AUTHOR



a rekonstrukce sousedních budov, kde bude umístěna galerie, knihovna a studovna, objekt ostrahy apod.

Projekt je jedním z prvních kroků, které společnost Vítkovice, a. s., a její partneři uskuteční při revitalizaci obrovských ploch, využívaných pro průmyslovou výrobu. Ve výsledku by v Ostravě měla vzniknout oblast pro novou zástavbu, v jejímž rámci budou zastoupeny téměř všechny segmenty trhu s nemovitostmi – lehká průmyslová výroba, logistika, administrativní budovy, retail, zařízení cestovního ruchu a pro volnočasové aktivity stejně jako objekty sloužící výzkumu a vzdělávání.

ZÁMEK V LITNI

Teprve ve stadiu přípravy je záměr rekonstrukce a revitalizace zámku a hospodářského dvora v Litni ve Středočeském kraji nedaleko Karlštejna. Komplex není – přes svou dobrou dostupnost do Prahy – turistickým cílem. Zámek samotný, který byl využíván jako internát, je zdevastovaný, obec postrádá minimální vybavenost, která by umožnila obsloužit příchozí návštěvníky. Potenciál je ale nemalý: Asi 3 km od zámku se rozkládá jedno z nejznámějších golfových hřišť v Čechách, které navíc nedisponuje postačující ubytovací kapacitou. Zámek sám byl ještě před 60 lety ve vlastnictví rodiny Daubkových; manželkou posledního potomka rodiny byla Jarmila Novotná, světově proslulá operní pěvkyně, která po převratu v roce 1948 emigrovala a do vlasti se vrátila až po roce 1989. Dodnes se mnoho turistů zajíždí alespoň podívat na místa, kde žila v době své největší slávy. Překrásná

krajina Českého krasu s mnoha přírodními a historickými památkami a blízkost Prahy jako zdrojového trhu ukazují možnosti, jak objekty zámeckého areálu využít.

Zamýšlený projekt předpokládá nejen rekonstrukci zámecké budovy, ale rovněž využití domu správce (tzv. Čechovny), který již rekonstrukcí prošel a v současné době zahrnuje dvě velkoplošná apartmá, pivovaru, do něž by měly být včleněny restaurační a konferenční prostory, a výstavbu další ubytovací kapacity. V areálu pivovaru jsou rovněž obrovské klenuté sklepy, které je možno využít pro stravovací či wellness provoz, popř. volnočasové zařízení (bowling, střelnice). K využití je i dvouhektarový zámecký park s jezírkem, k němuž zámek a Čechovna přiléhají. Po rekonstrukci zde budou k využití objekty grotty, barokní lodžie či nově budovaný vyhlídkový pavilon, který by měl vzniknout v baště ohradní zdi parku směrem ke Karlštejnu.

Projekt je v současné době ve fázi příprav, kdy je třeba pečlivě nastavit koncept z hlediska služeb, jejich standardu a kapacit jednotlivých zařízení. To je možné jen na základě prvotřídně provedeného průzkumu trhu, je třeba si uvědomit, že lokalita není srovnatelná s umístěním projektu konferenčního a wellness hotelu v rámci městské aglomerace, nicméně dosavadní zkušenost s obdobnými projekty mimo velká města prokazuje, že správně nastavený koncept zajistí příští úspěch projektu v jeho provozní fázi a tím i jeho udržitelnost a návratnost investice.

TOMÁŠ KULMAN / FOTO: AUTOR