

RE:Špitálka

REuse, REbuild, REdesign, Renew, Resilience, REsource, REsponsibility, REcykle, REsponsive, všech těchto činností se pro město Brno ujal ateliér A8000.

Patří mezi přední česká architektonická studia. Byl založen v roce 1989 Martinem Krupauerem a Jiřím Stříteckým. Po úspěšné transformaci průmyslového Smíchova v živou čtvrť a Fora Karlín aj. se s nadšením ujal vytvoření master planu pro vznik moderní brněnské čtvrti RE:Špitálka o rozloze 2,5 ha. Ta by měla vzniknout v areálu dnes zčásti nefunkční Teplárny Brno a na pozemcích Mosilany. Území se nachází v těsné blízkosti historického centra Brna, pouhých 10 minut pěšky od náměstí Svobody. Místo, které je neprostopupné a z velké části nevyužívané, by se mělo stát impulzem pro nastartování přeměny celé průmyslové jihovýchodní části Brna a současně pilotním projektem Strategie Brno 2050.

MÍSTO PRO PRÁCI I PRO BYDLENÍ

Záměrem architektonického ateliéru A8000, města Brna a majitele přilehlé bývalé textilky Mosilana je nalézt nové využití pro západní část Tepláren a přiléhající brownfield, aniž by byla popřena historická hodnota tohoto místa. Architekti z A8000 ve své urbanistické studii vidí Špitálku jako moderní městskou čtvrť plnou energie, CITY Hub, udávající trendy současného žití, práce i odpočinku, která nastartuje celkovou revitalizaci oblasti brněnského Cejlu, dřívějšího průmyslového srdce Brna hrdě nazývaného brněnským Manchesterem, dnes však spíše brněnským Bronxem.

Celý projekt se řídí mottem „Ne destrukce, ale evoluce“. Původní využití textilním průmyslem se změní na centrum života. Práce – dílny, laboratoře, kanceláře – budou propojeny s bydlením, kulturou a moderními technologiemi 21. století. Coworking a live and work, vše v harmonii s maximálním využitím stávajících budov a vytvořením zelených ploch na střeších budov. Záměrem architektů je vytvořit flexibilní, otevřené, multifunkční jednotky, které budou sloužit práci i bydlení. Celý projekt je tvořen třemi pilíři, které jsou doplněny o flexibilní modulární prostory live and work.

První část tvoří nevyužívaná chladicí věž, která zůstane dominantou lokality, a v jejích útrobách vznikne EVENT Hub neboli prostor pro prezentaci a setkávání kreativních uživatelů a firem působících v areálu, v jeho okolí i v celém městě. Druhá část, CULTURE Hub využije existující průmyslovou dvojhalu jako moderní kulturní a společenský prostor, který městu Brno chybí co do kapacity i flexibility. Prostor, který by místu dal to, co pražskému Karlínu přineslo Forum Karlín. Třetí část, COWORK Hub pak využije dnešní patrovou železobetonovou budovu. Vše doplní ob-

jekty LIVE and WORK které poskytnou svým modulárním pojetím v čase i ploše flexibilní prostory pro bydlení a práci.

SLOVO MÁ ARCHITEKT MARTIN KRPAUER

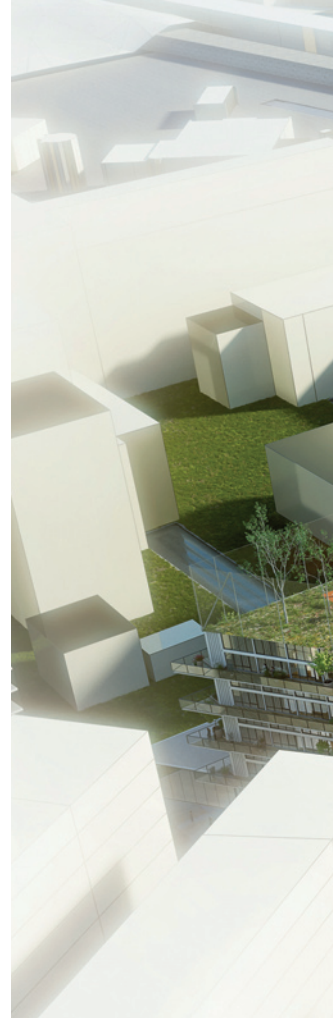
Jedná se o nevzhlednou průmyslovou část Brna a revitalizovaná lokalita přímo navazuje na stále funkční část teplárny. Myslíte si, že někdo bude chtít v takovéto čtvrti bydlet? Na koho svým návrhem cílíte?

Cílovým klientem je metropolitní člověk, aktivní, moderní, jehož baví žít a pracovat ve městě. Zajímá se o kulturu a veřejné dění, nechce dojíždět do centra autem, k životu potřebuje jak zeleň, tak energii ze společenského života. Člověk, který si užívá a oceňuje atmosféru revitalizovaných průmyslových míst.



Co je takovou perličkou projektu?

Myšlenka, již je projekt naplněn. Jedná se o životaschopnou, nezávislou čtvrť, které v sobě kombinuje všechny funkce města. Uliční partner přináší plochy pro setkávání, obchod, služby a gastronomii; prostřední vrstva práci a bydlení. Nové střechy jako nejvyšší vrstva, sportoviště, zeleň,





zahrádky a 400 m dlouhý „skywalk“, který spojuje všechny objekty a prochází i chladič věží, nabídnou unikátní výhledy, ale i originální způsob trávení volného času.

Co je pro tento projekt zásadní cestou k úspěchu?

Klíčovým bodem je vlastník centrální části, jímž je město Brno, které ovlivňuje směr rozvoje lokality. Současně je město Brno kvalitním a aktivním partnerem při vytváření konceptu. Kroky námi popsané v master planu jsou postupně realizovány, aktuálně se připravuje projekt výstavby Brněnské třídy. Tímto prvním krokem by se celý areál otevřel a postupně by se začaly transformovat existující budovy na svou budoucí funkci.

Pro kolik obyvatel a uživatelů je čtvrť naplánována?

CITY Hub počítá s až 1 300 obyvateli, či uživateli a v co-workingové části s až 200 pracovními místy. EVENT Hub, tedy chladič věž, poskytne 5 000 m² výstavních a prezentačních ploch a CULTURE Hub by po vzoru Fora Karlín bylo schopno pojmout 3 000 lidí na stání.

Co pro vás znamená smart city v podání Špitálky?

Celý projekt považujeme z podstaty za smart. Základní myšlenkou je transformovat a revitalizovat dnešní vnitřní periferii Brna prostřednictvím jasného nového silného impulsu, vize. Využíváme k tomu jak stávající budovy, tak nově navržené, které budou svou konstrukcí, moduly a technologiemi maximálně flexibilní, tak aby vyhovovaly bydlení i práci. Hranice mezi obojím se totiž dnes velice stírají. Potřebujeme do místa přinést i potřebnou kapacitu, schopnou otočit jeho dnešní stav, změnit jeho negativní trendy.

Z toho důvodu to, co bereme novou zástavbou veřejnému prostoru v parteru, se snažíme nabídnout na střeších. I ty by svojí atraktivitou měly přispět k vytvoření nové značky, brandu lokality. Navíc střešní zeleň přispěje ke snížení tepelné zátěže lokality a negativních vlivů výstavby čtvrti na životní prostředí. Pro vytvoření z energetického hlediska co nejefektivnější výstavby bude využito geotermálního tepla, tepla sluncem vyhřívaných ploch, přičemž zbytkové teplo z budov bude uloženo v zemi, a obnovitelných zdrojů energie pro dodatečný ohřev či ochlazení vody. Výzvou je i využití zbytkového tepla ze sousedních provozů teplárny. Samozřejmostí je uvědomělé nakládání s dešťovou vodou – co nejvíce ji vsakovat, akumulovat a využívat pro závlahu zeleně, popř. pro užitkovou spotřebu v objektech. Vnitřní klima objektů bude plně řízeno, větrání bude regulováno podle obsazenosti lidmi, čerstvý vzduch bude ohříván odpadním vzduchem v rekuperačních jednotkách. Inteligentně řízené osvětlení bude přizpůsobeno skutečným potřebám v místě. Všechny systémy budou propojeny, měřeny, vyhodnocovány – a to právě umožní jejich skutečně inteligentní řízení. Vytvořili jsme master plan, do něhož vkládáme myšlenku udržitelnosti a smart pojetí. Jakými konkrétními technologiemi bude lokalita vybavena, bude výsledkem naší spolupráce s VUT Brno. Město samo si klade za cíl vytvořit za pomoci moderních technologií a inovativních přístupů první chytrou čtvrť v Brně, která by se měla stát příkladem zodpovědného přístupu k městskému životu.

Jelikož jde o revitalizaci průmyslového brownfieldu a jeho novým využitím bude smíšená funkce (bydlení, práce,

volný čas) týká se má poslední otázka změny územního plánu a celkového harmonogramu projektu...

Změna využití území je řešena dílčí změnou územního plánu a master plan je jejím podkladem. Tato dílčí změna územního plánu by měla proběhnout v horizontu jednoho roku. Dalším krokem bude otevření lokality prostřednictvím nové komunikace, Brněnské třídy. Provázet by ji měla přeměna stávajících hal na CULTURE Hub, jako prvního pozitivního signálu nové proměny místa. Samozřejmě souběžně proběhne výběr spoluinvestora a partnera projektu městem.

KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ

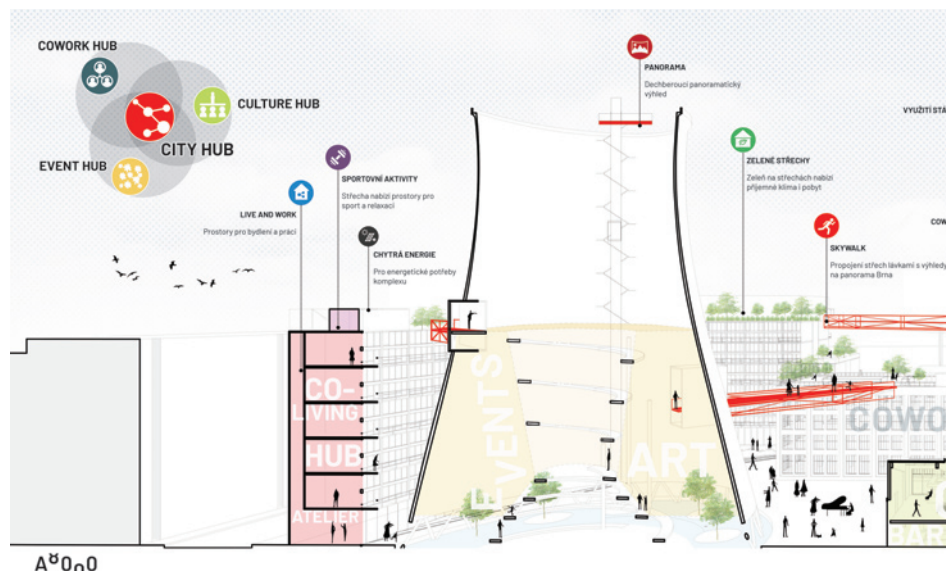
**REuse, REbuild, REdesign, Renew,
Resilience, REsource, REsponsibility,
REcycle, Responsive – the A8000 Studio
took charge over all these activities
for the city of Brno.**

It belongs amongst those prominent Czech architectural Studios. It was founded in 1989 by Martin Krupauer and Jiří Střítecký. After transforming the industrial district of Smíchov successfully into the lively neighbourhood of Karlín Forum and others, they took charge over the execution of the master plan for the development of the modern RE:Špitálka locality of 2.5 ha with enthusiasm. It was to be developed in the complex of the now partially non-functional heating plant Teplárna Brno, which takes up an area of 1.8 ha on the land of Mosilana. The location is situated within the immediate vicinity of the historical centre of Brno, only a 10-minute walk from Svobody Square. The space, which is impervious and mostly unutilized, should become the impulse for the launch of the transformation of the whole south-eastern industrial part of Brno as well as a pilot project for Brno Strategy 2050.

PLACE FOR WORK AND HOUSING

The intention of the architectural studio A8000, the city of Brno and the owner of the adjacent complex of former textile plant Mosilana is to find a new utilization for the western part of the heating plant and to it adjacent brown-field without denying this place's historical value. The architects from the A8000 Studio see the Špitálka location in their urban study as a modern urban district full of energy, a CITY Hub that set the trends of current life, work and relaxation and which is to launch a complete revitalization of the area of Cejl, a former industrial heart of Brno referred to proudly as Brno's Manchester, but now, more likely Brno's Bronx.

The whole project follows the motto of 'No destruction but evolution'. The original utilization by the textile industry will turn into a centre of live work – workshops, laboratories, offices – will be combined with housing, culture and modern technologies of the 21st century. Co-working and live and work, all in harmony whilst utilizing to the maximum all existing buildings and creating green areas on their roofs. The architects' intention is to create flexible open multifunctional units, which will serve both work and housing. The whole



project comprises three basic pillars complemented with flexible capacity modular premises of 'live and work'.

The first part comprises an unutilized cooling tower which is to remain the dominant point of the location inside of which there is to be an EVENT Hub or more precisely an area of presentation and gathering of creative users and companies who reside within the complex and its neighbourhood as well as in the city. The second part, CULTURE Hub, will utilize an existing industrial double hall as a modern cultural and social area which the city of Brno lacks from that point of view and capacity as well as flexibility. A place that would bestow the place with what Forum Karlín brought to Karlín. The third part, COWORK Hub, will utilize an existing multi-floored reinforced concrete building. All this is to be complemented with LIVE and WORK buildings whose modular concept in time and space is to provide flexible premises for housing and work.

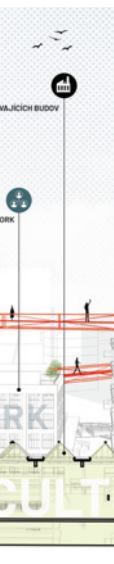
THE FLOOR BELONGS TO THE ARCHITECT MARTIN KRUPAUER

It is an unsightly industrial part of Brno and the revitalized location connects directly to the still functional part of the heating plant. Do you think somebody will want to live in such a neighbourhood? To whom are you aiming at with this project? Our target client is a metropolitan person who is active, modern and who likes living and working in the city. A person who is interested in culture and public affairs, who doesn't want to commute to the centre by car and needs greenery as well as energy from a social existence for one's life. A person who enjoys and appreciates the atmosphere of revitalized industrial locations.

What is the highlight of the project?

The idea that fills the project. It is a viable and independent neighbourhood that combines all city functions. The street parterre offers areas for gathering, shops, services and gastronomy; the (central) area for work and housing. New roofs, the highest level of the project, sports grounds, greenery, gardens and a 400 m long 'skywalk',





which interconnects all the buildings and also runs through the cooling tower, offers unique views as well as an original way as to how to spend one's leisure time.

What is the fundamental way to success for this project?

The key is the owner of the central area, which is the city of Brno, which influences the way the location develops. Brno is also a quality and active partner in the creation of the concept. The steps we described in the master plan are realized gradually. The project that is currently being prepared is the project for Brno's High Street. This first step would be to open up the whole complex and then existing buildings would start being transformed to their future function.

How many residents and users is the neighbourhood planned for?

CITY Hub accounts with up to 1,300 residents and/or users with up to 200 job vacancies in the co-working part. EVENT Hub, that is the cooling tower, is to provide 5,000 sq m of exhibitory and presentational areas and the CULTURE Hub should offer standing room capacity for some 3,000 people in the manner of Forum Karlín.

What does smart city in the presentation interpretation of Špitálka mean to you?

We basically consider the whole project as a smart project. The basic idea is to transform and revitalize today's internal periphery of Brno via a clear, new strong impulse and vision. There we utilize existing buildings as well as newly designed ones, which are to be maximally flexible with their structure, modules and technologies in order to suite both work and housing as the boundary line between the two is very fine. We also need to bring the necessary capacity that can transform its current condition and change its negative trends. That is why we are trying make up for what we take for new development from the public area within the parterre with the roofs. They should also contribute with their attractiveness to the creation of a new brand, a location brand. Moreover, the roof area greenery is to contribute to the reduction of heat burdening within the location. The green roofs will lead to the reduction of the negative impacts that the development of the neighbourhood has on the environment. In order to create the most efficient construction from an energy point of view, the project utilizes geo-thermal heating, heat from sun heated areas, whilst such residual heat from the buildings is to be stored underground, and renewable energy resources that will be sufficient for water heating and cooling. The utilization of the residual heat from neighbouring operations of the heating plant are also a challenge. Conscious rainwater management comes as a matter of course whereby it is to be allowed to absorb as much as possible, accumulated and used for irrigation, possibly as service water inside the buildings. The interior climate of the buildings will be fully controlled, ventilation will be regulated in accordance with the number of people inside the buildings and fresh air will be heated by waste air in heat recovery units. The smartly controlled lighting will be adjusted to real needs within the premises. All systems will be interconnected, measured, assessed – and that is what will allow real smart control. We have created a master plan, which we complete with the idea of sustainability and smart concept. What particular technologies are to equip the location is to be the result of our co-operation with VUT Brno. The city's own aim is to create, through modern technologies and an innovative approach, a smart district in Brno, which should set an example of a responsible approach to urban life.

As it is a revitalization of an industrial brownfield and its new utilization is to be mixed function (housing, work, leisure time), my last question refers to the change of outline plan and overall schedule of the project...

The change in the area's utilization is dealt with via the change of the outline plan and the master plan serves as its foundation. This partial change to the outline plan should take place within a horizon of one year. Another step will be to open up the location via a new road, Brno High Street. It should also be accompanied by the transformation of the existing halls into the CULTURE Hub, being therefore the first positive signal of the new city transformation. The choice of the co-investor and partner of the project will proceed concurrently.

KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ