

An architectural rendering of a modern urban development. The scene is dominated by white, rectangular buildings of varying heights and shapes. In the center, a large, cylindrical, grey structure stands out. A prominent red overlay with white text is positioned in the middle of the image. The foreground shows a street with a blue-paved pedestrian area, trees, and a few people walking. The background features more buildings and a clear sky.

Chytrá čtvrť Špitálka

Druhé kolo
předběžných tržních
konzultací

Program

9:30 Zahájení

9:35 – 10:15 Blok I

- a. Přestavení projektu zástupci Zadavatele
- b. Presentace Master plánu a Bílé knihy
- c. Shrnutí z I. kola PTK
- d. Presentace investičních nákladů a Fáze 0 - PWC

10:15 – 10:30 *Coffee break*

10:30 – 12:00 Blok II

- e. Představení možností strategického postupu realizace projektu - PWC
- f. Řízená diskuse k dotazům Zadavatele
- g. Volná diskuse

12:00 – 12:30 Závěr a networking

14:00 – Prohlídka areálu Teplárny

Projektový tým

Politické zastřešení

- Náměstek Tomáš Koláčný
- Radní Filip Chvátal

Nositel projektu

- Odbor strategického rozvoje a spolupráce

Projektová a právní asistence

- Proficheck s.r.o.
- KROUPAHELÁN
advokátní kancelář,
s.r.o.

Urbanistický koncept a technické parametry výstavby

- Atelier A8000

Finanční analýza a doporučení strategického postup u projektu

- PwC

Účastníci II. kola PTK:

CRESTYL real estate

Domoplan, a.s.

JRD s.r.o.

Linkcity Czech Republic a.s.

Trikaya

UNICAPITAL a.s.

STRABAG a.s.

RENFIELD s.r.o.

Imos Brno, a.s.

URBANITY Development a.s.

Impact Hub Brno

B | R | N | O



**Představení
Bílé knihy a
Masterplánu
projektu**

B | R | N | O |














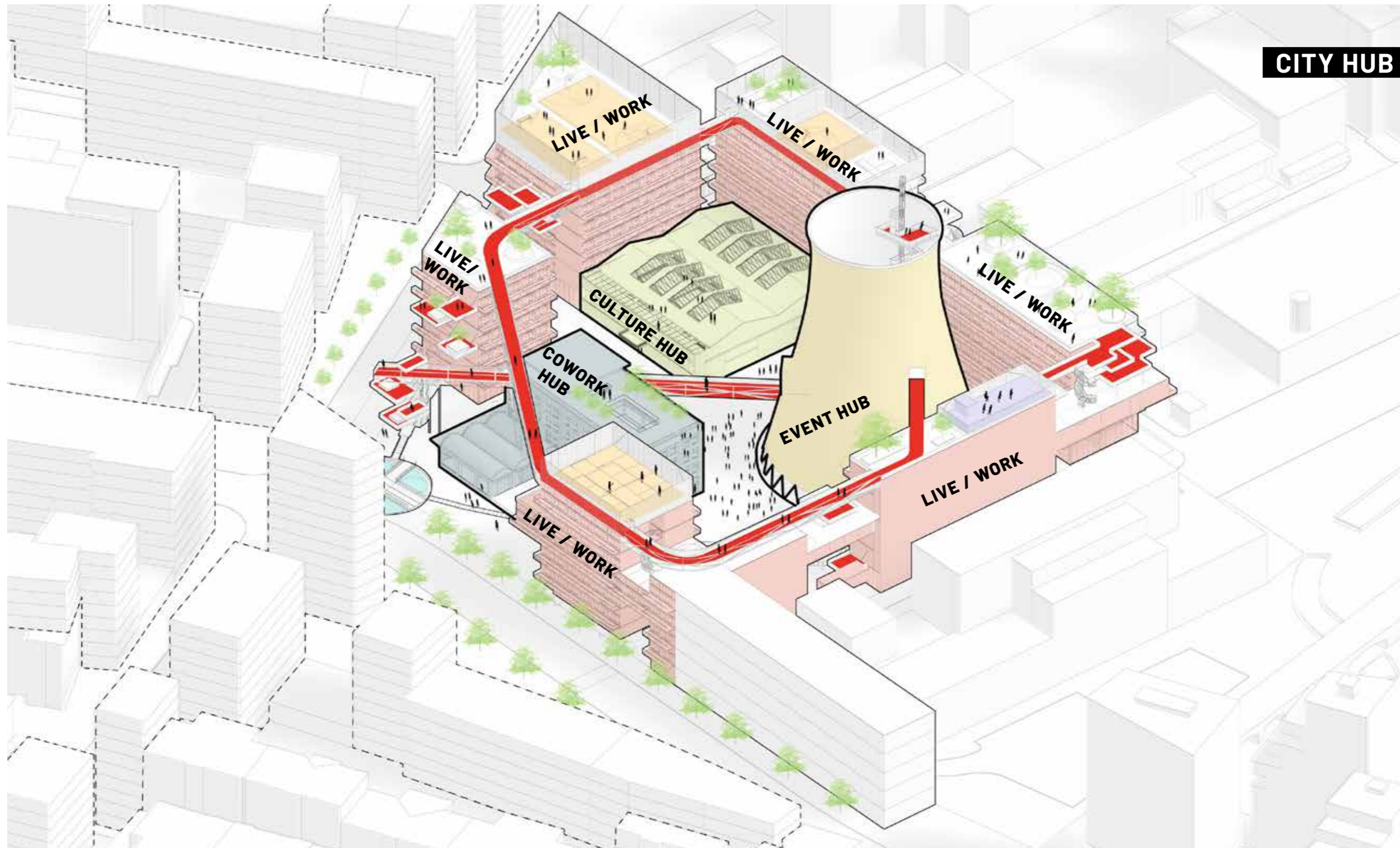
CHYTRÁ ČTVRŤ ŠPITÁLKA MASTERPLAN A BÍLÁ KNIHA

PREZENTACE K: PŘEDBĚŽNÉ TRŽNÍ KONZULTACI K VÝBĚRU STRATEGICKÉHO PARTNERA

BRNO 12.4.2022

CITY HUB
CHYTRÁ ČTVRŤ

-  STÁVAJÍCÍ BUDOVY
-  FÁZE 1
-  FÁZE 2/3
-  CITY HUB
-  COWORK HUB
-  CULTUR HUB
-  EVENT HUB
-  SPORT
-  SKY WALK
-  SPORTOVIŠTĚ
-  ZAHRÁDKY,
MÍSTA SETKÁVÁNÍ,
KOMUNITNÍ PROSTORY



CULTURE HUB



BAR



MULTIFUNKČNÍ HALA



ŠATNA



TOALETY

- Culture HUB se stane jedním z high lights lokality, iniciačním bodem její transformace a rozvoje (obdobnou roli sehrálo Fórum Karlín v případě přeměny pražského Karlína)

- Brno má vícero kulturních, společenských, sportovních a výstavních hal. V drtivé většině se však jedná o nevariabilní koncepce, většinou s pevnou elevací hlediště

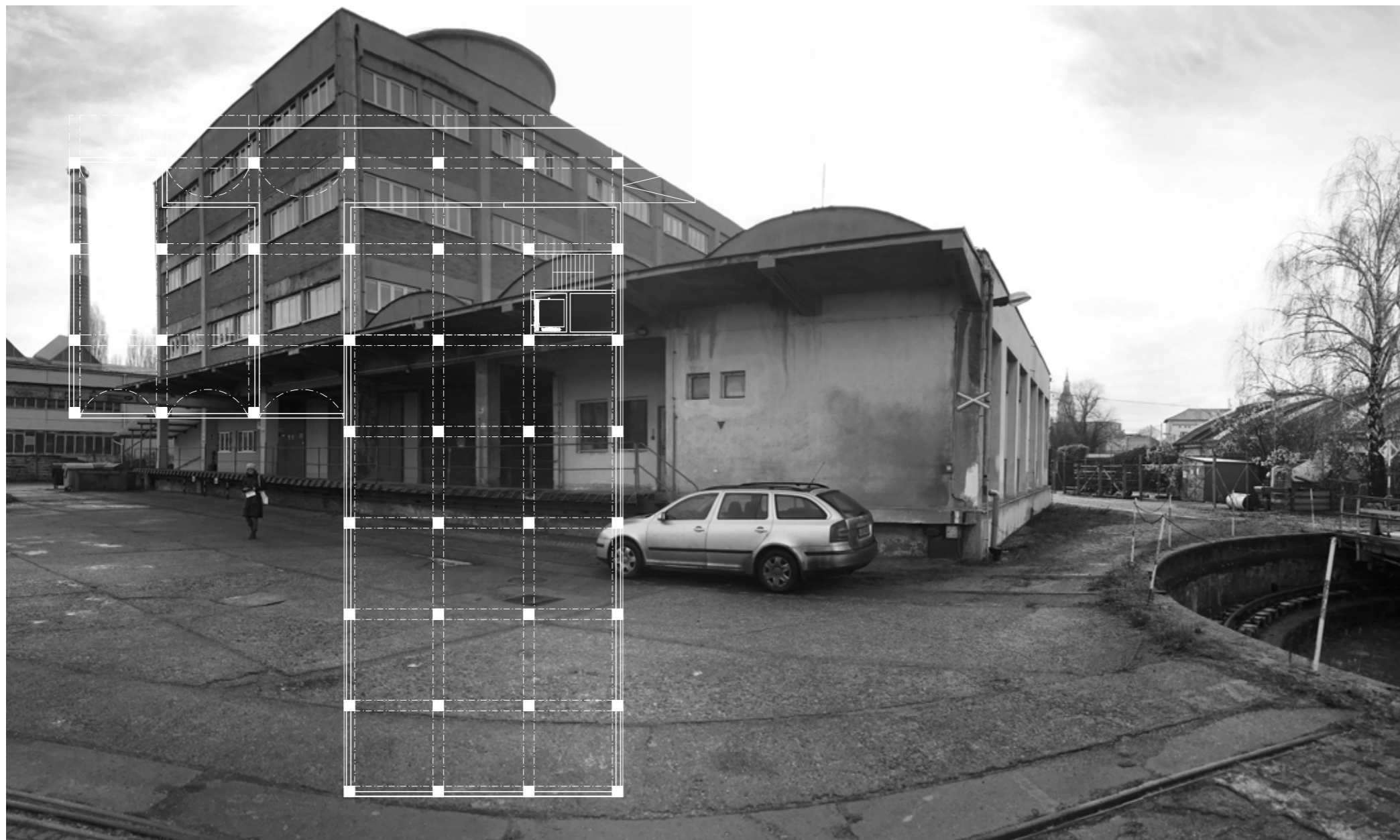
- Z pohledu kapacity a provozní, variabilní modernosti užívání je v místní nabídce sálů a hal mezera. Na trhu chybí moderní, multifunkční, variabilní sál, stagiona o kapacitě cca 1000 - 1500 sedících, či 1500 - 3000 stojících diváků typu „shoe box“

- Stávající průmyslová hala, výborně lokalizovaná v centru města, tvořená dvěma loděmi, nabízí výjimečnou možnost své rekonverze na moderní „shoe box“ o kapacitě hlediště min. cca 1000 sedících diváků a cca 3000 diváků stojících. To vše v samém centru města.

- Jednoduchost a otevřenost řešení umožňuje rychlou proměnu využití sálu dle potřeb konkrétní produkce, či dramaturgie pořadu.

- Klíčová je schopnost rychlé proměny prostoru navíc umožňujícího i fyzické propojení s event HUBem, či dalšími okolními objekty

COWORK HUB // SDÍLENÉ PROSTORY PRO PRÁCI A PREZENTACI, KAVÁRNA



KAVARNA



MULTIFUNKČNÍ PROSTOR - KAVÁRNA, PREZENTACE



TERASA



COWORKING



RECEPCE



TOALETY

- Cowork HUB využívající stávající železobetonovou „etážovku“ se stane jedním z high lights lokality, iniciačním bodem její transformace a rozvoje

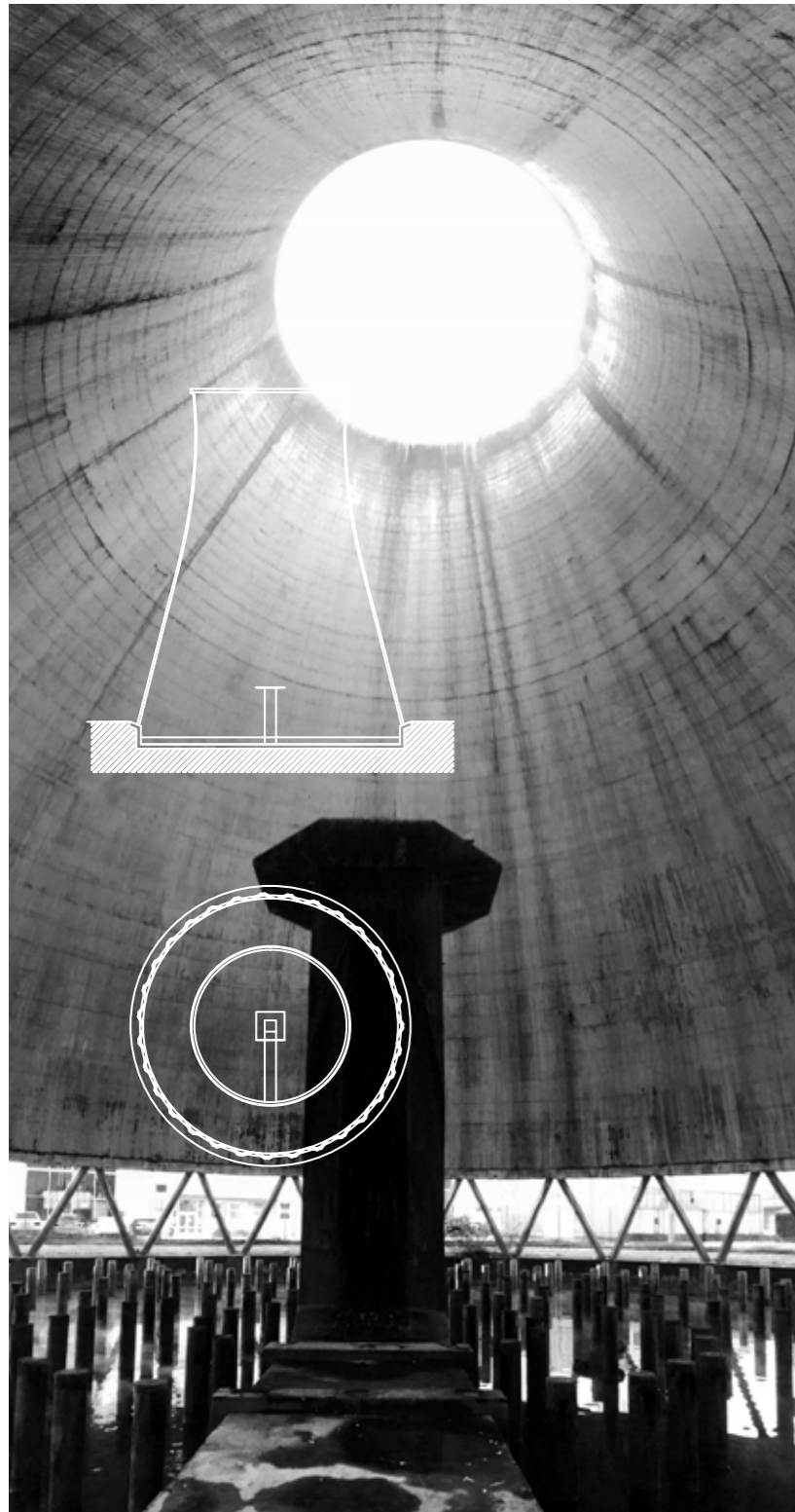
- Cílová klientela nového využití místa, tj. metropolitní člověk, začínající moderní technologické firmy, kreativní průmysl, startUPová svěna atp., ti všichni budoucí uživatelé nové chytré čtvrti Špitálka potřebují chytré pracovní prostory pružně reagující na jejich potřeby

- Cowork HUB se svými cca 3500 m² umožňuje již od počátku transformace lokality vyslat jasný impuls a signál jejího nového směřování. Ihned nabídnout její budoucí cílové klientele prostory a umístění a tím získat i první trvalé uživatele nového využití místa

- První uživatelé cowork HUBU se také stanou prvními „domácími“ uživateli kultur a event HUBů

- V dlouhodobém horizontu se cowork HUB stane těžištěm nově vzniklých pracovních ploch. Sdíleným, pružným pracovištěm obklopeným strukturou modulárních jednotek CITY HUBu, jež budou spíše individuálnějšího charakteru

- Cowork HUB se také stane inkubátorem budoucích uživatelů CITY HUB



EVENT HUB // IKONA MÍSTA

- Stávající, dlouhodobě nevyužívaná chladicí věž je již dnes výrazným symbolem lokality, i její industriální historie
- Event hub využívající ikonickou chladicí věž se stane jedním z high lights lokality, iniciačním bodem její transformace a rozvoje
- Začínající moderní technologické firmy, kreativní průmysl, startupová scéna atp., ti všichni budoucí uživatelé nové chytré čtvrti Špitálka, ale nejenom oni, mají životní potřebu permanentní sebeprezentace, setkávání, vzájemného ovlivňování, oslovování svého budoucího trhu, potenciálních zájemců o jejich produkty, či investorů do jejich aktivit

REFERENCES // VISUALS



GUGGENHEIM MUSEUM, NEW YORK



VNITRBLOCK - PRAHA



VZORKOVÉ VELETRHY - VELETRŽNÍ PALÁC

WORK AND LIVE // JEDNOTKY VARIABILNĚ VYUŽITELNÉ PRO NÁJEMNÍ BYDLENÍ, STUDENTSKÉ BYDLENÍ, ATELIÉRY, STUDIA



- Pro úspěšnou transformaci místa v novou moderní chytrou čtvrť je zásadní sem přivést potřebné množství jejich nových stálých uživatelů a nových trvalých bydlících

- Metropolitní lidé, nově vznikající, či nezávislé aktivity, firmy, startupy, kreativní průmysl... ti všichni potřebují minimalizovat své náklady na život i na práci. Zároveň nevyžadují přesné typologické rozlišení svého pracovního i životního prostoru. Naopak, vyhledávají variabilní, jednoduché prostory, schopné své proměny v čase v reakci na potřeby a vývoj svých uživatelů. Prostory často tvořící větší celky s více uživateli obdobného přístupu k práci i životu.







- City HUB bude tvořen multifunkčními, variabilními jednotkami, jednoduchými moduly sloužícími jak pro práci, tak pro bydlení, ubytování, prezentaci... (studia, dílny, ateliéry, byty atp...)

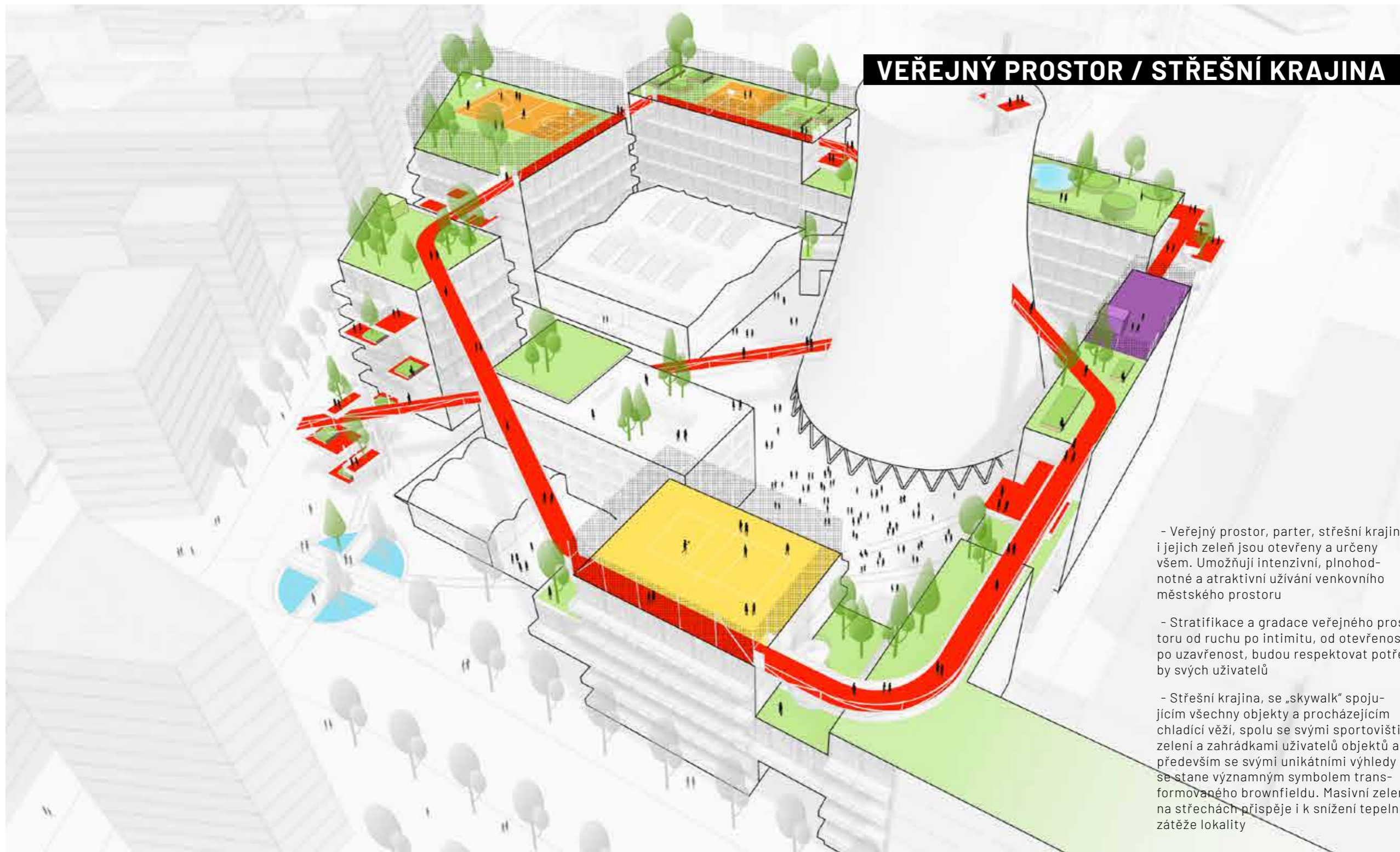
- Klíčová je nejenom „chytrá jednoduchost“ jednotek, ale i jejich dostatečné množství a pestrost. Především to se stane zárukou potřebné „hustoty vztahů“ a „energie místa“, tedy faktorů schopných dlouhodobě zajistit živoucnost místa a životaschopnost záměru jeho transformace

- Potřebná pestrost a „normálnost“ struktury uživatelů bude podpořena jejich odpovídajícím mixem

- Uživatelé CITY HUBu se také stanou „domácími“ uživateli zdejšího nově vzniklého veřejného prostoru, živého parteru a střešení krajiny objektů i uživateli CULTURE a EVENT HUB

CITY HUB
CHYTRÁ ČTVRŤ

-  ZELENÉ STŘECHY, KOMUNITNÍ ZAHRÁDKY
-  SKY WALK
-  MULTIFUNKČNÍ HŘIŠTĚ
-  BEACH VOLLEYBALL
-  VODNÍ PRVKY
-  WORK OUT

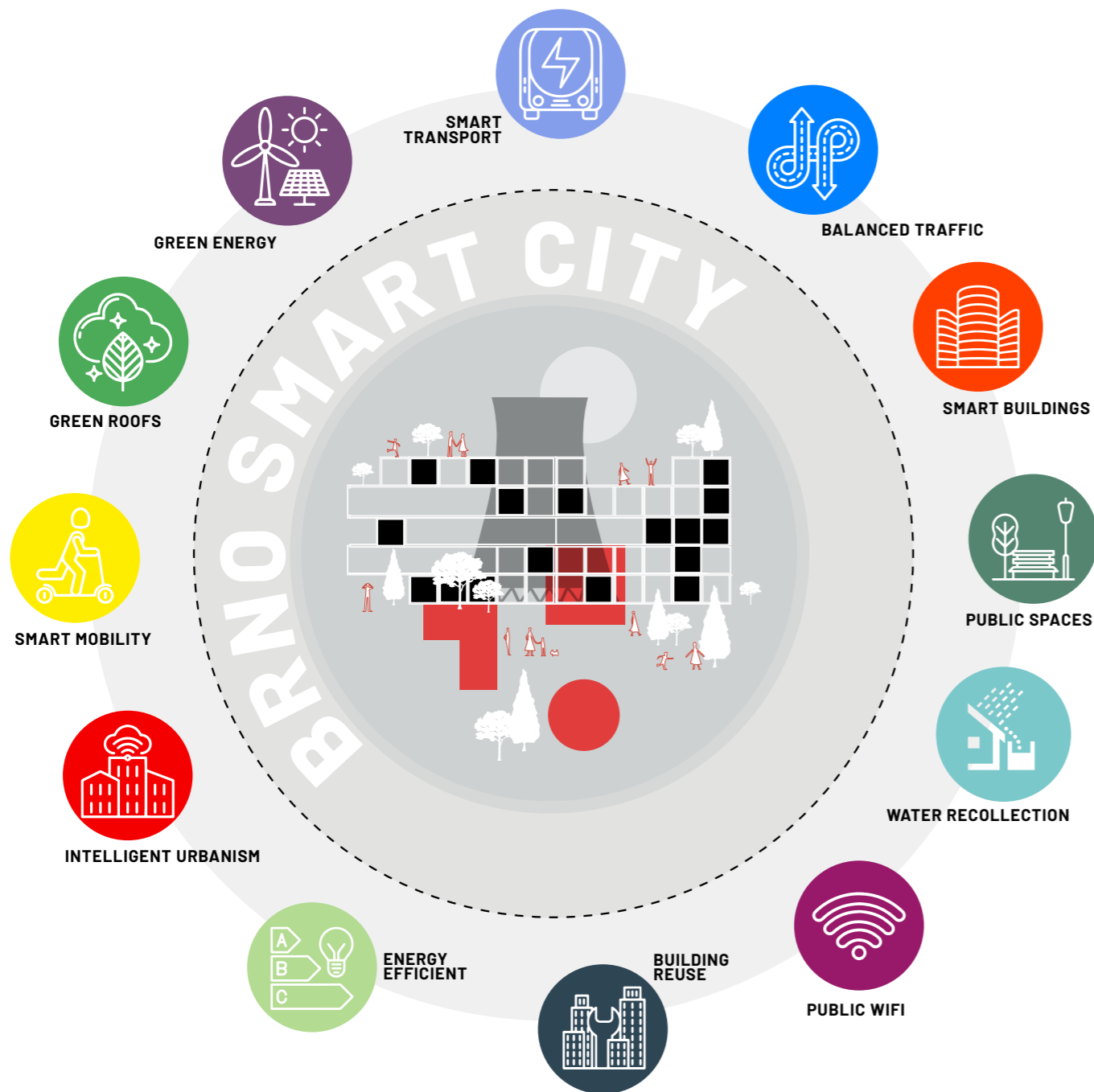


VEŘEJNÝ PROSTOR / STŘEŠNÍ KRAJINA

- Veřejný prostor, parter, střešní krajina i jejich zeleň jsou otevřeny a určeny všem. Umožňují intenzivní, plnohodnotné a atraktivní užívání venkovního městského prostoru
- Stratifikace a gradace veřejného prostoru od ruchu po intimitu, od otevřenosti po uzavřenost, budou respektovat potřeby svých uživatelů
- Střešní krajina, se „skywalk“ spojujícím všechny objekty a procházejícím chladicí věží, spolu se svými sportovišti, zelení a zahrádkami uživatelů objektů a především se svými unikátními výhledy se stane významným symbolem transformovaného brownfieldu. Masivní zeleň na střeších přispěje i k snížení tepelné zátěže lokality



**CHYTRÁ ČTVRŤ ŠPITÁLKA
BÍLÁ KNIHA**



PREAMBULE

- VYUŽITÍ STŘEŠNÍ KRAJINY PRO SPORT A RELAXACI
- KVALITNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
- NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
- VYUŽITÍ ZELENÝCH STŘECH
- REKONSTRUKCE VYUŽITELNÝCH BUDOV
- UMOŽNĚNÍ VARIABILITY VYUŽITÍ
- PODPORA ELEKTROMOBILITY
- ŘEŠENÍ AKUSTIKY PROSTŘEDÍ A BUDOV
- KVALITNÍ ŘEŠENÍ OVĚTLENÍ, OSLUNĚNÍ A STÍNENÍ
- UDRŽITELNOST
- RECYKLOVATELNOST, OBNOVITELNÉ ZDROJE MATERIÁLŮ
- KVALITNÍ ŘEŠENÍ MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY
- NAKLÁDÁNÍ S DEŠTOVOU VODOU
- VYUŽITÍ LOKÁLNÍCH A RECYKLOVANÝCH ZDROJŮ
- ENERGETICKÁ EFEKTIVITA BUDOV
- INTELIGENTNÍ ŘÍZENÍ A DISTRIBUCE TEPLA/ CHLADU
- BATERIOVÉ ÚLOŽIŠTĚ
- SNIŽOVÁNÍ TEPELNÉ ZÁTĚŽE BUDOV
- MINIMALIZACE TEPELNÝCH ZTRÁT
- AKUMULACE TEPELNÉ ENERGIE
- VYUŽITÍ GEOTERMÁLNÍ A FOTOVOLTAICKÉ ENERGIE
- REKUPERACE ENERGIE
- BEZBARIÉROVÉ VYUŽÍVÁNÍ STAVEB

- **Bílá kniha** byla vytvořena s cílem definovat **základní parametry** pro budoucí plánování a výstavbu chytré čtvrti Špitálka.


- Při vytváření Bílé knihy byly vedle aktuálních předpisů brány v potaz i nyní zřejmé trendy a výhledy. I při větší snaze nelze plně predikovat budoucí předpisy a legislativu, stejně jako budoucí finanční služby a dotace, pokrok ve vývoji nových technologií vč. jejich cenové dostupnosti, společenské nálady. A právě tyto faktory mohou být určující v konečných fázích projektových příprav, resp. při zahájení výstavby. Proto je na Bílou knihu nutné pohlížet jako na **zakládající dokument s aktualizacemi v jednotlivých fázích vývoje projektu.**

- **Cílem Bílé knihy je definovat podmínky, standardy a doporučení,** které budou po investoroři / stavebníkovi požadovány za účelem výstavby tzv. „Chytré čtvrti“.

- **Chytrá čtvrt' by se měla stát symbolem pokroku a moderních technologií ve městě Brně.** Měla by být **ekologicky šetrnou,** kde moderní technologie a přístupy budou sloužit ke zjednodušení a zpříjemnění pobytu rezidentů i návštěvníků. Místo, kde se bude **šetrně nakládat s přírodními zdroji,** kde se v co největší možné míře využijí **obnovitelné zdroje energie** a kde se bude rozvíjet **komunitní i individuální život v sociálně i kulturně bohatém a inspirativním prostředí.**

 ZELENÉ STŘECHY, KOMUNITNÍ ZAHRÁDKY

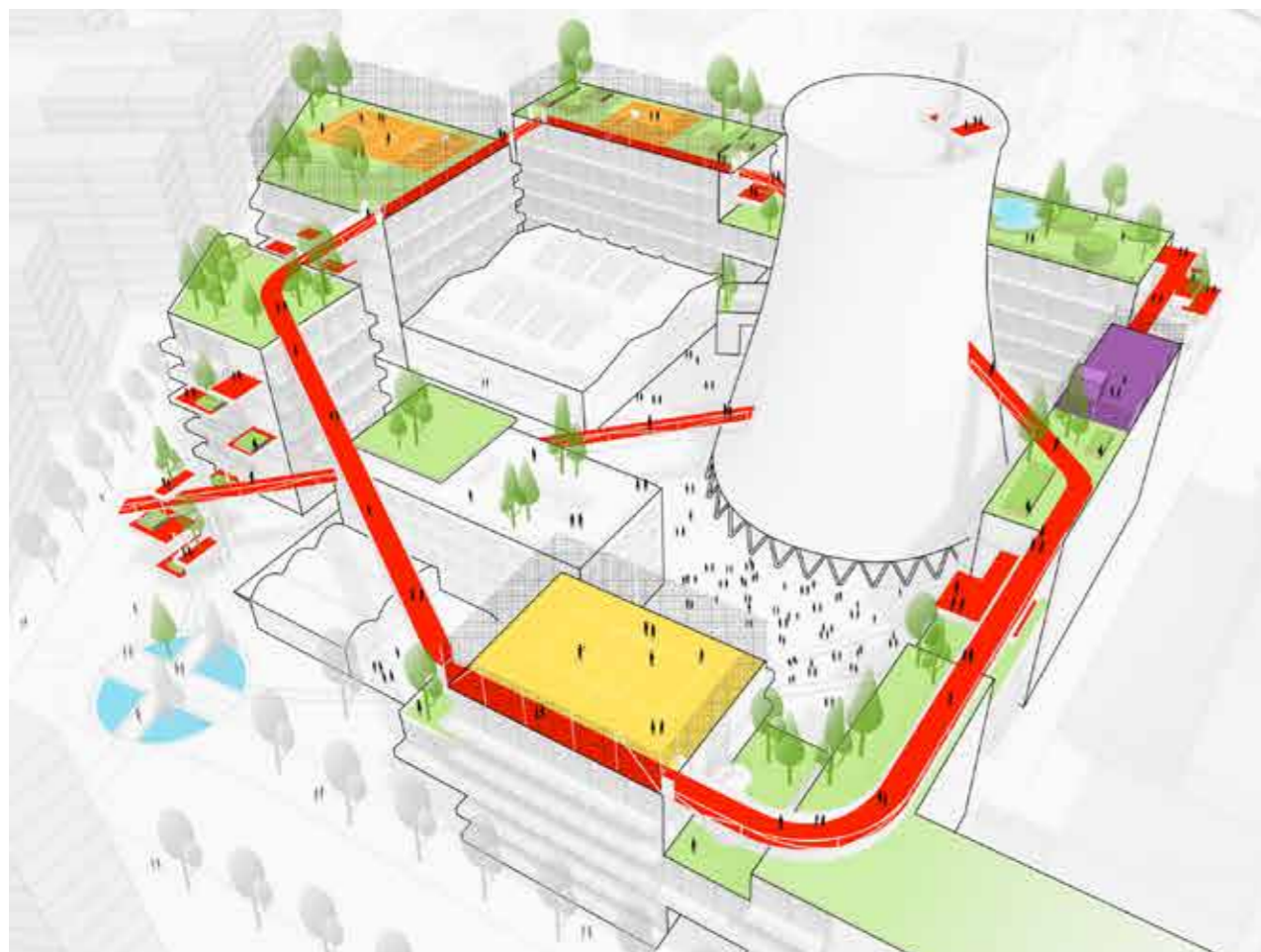
 SKY WALK

 MULTIFUNKČNÍ HŘIŠTĚ

 BEACH VOLLEYBALL

 VODNÍ PRVKY

 WORK OUT



C. VYUŽITÍ STŘEŠNÍ KRAJINY PRO SPORTOVNĚ REKREAČNÍ VYUŽITÍ

- SPORT

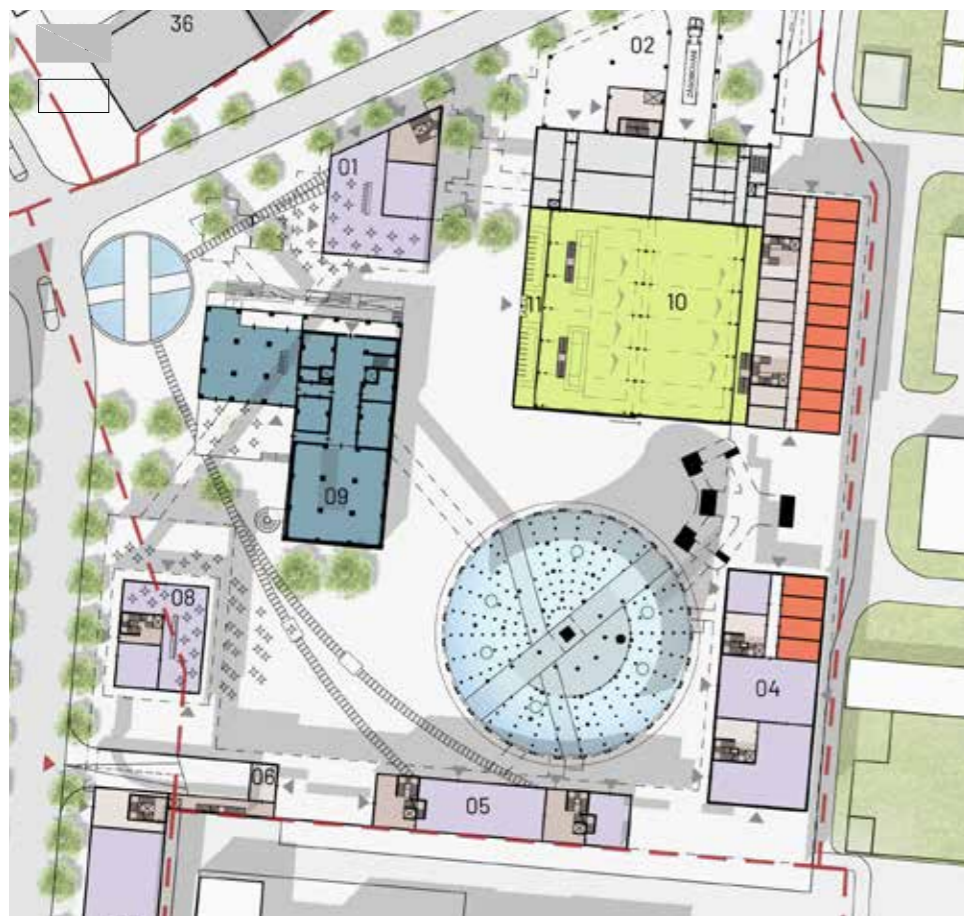
využití střešních ploch pro sport a odpočinek (fotbal, beachvolleyball, basketbal, cvičení, atd.)

- RELAXACE

skywalk, relaxace na zelených plochách, pěstování zeleniny



- ŽIVÝ PARTER
- NOVÉ BUDOVI
- CULTURE HUB
- STÁVAJÍCÍ BUDOVI
- COWORK HUB
- CITY HUB JEDNOTKY (WORK AND LIVE)



C. VEŘEJNÝ PROSTOR

- Dostatečně **variabilní** a otevřené prostranství vnitřního náměstí i předprostor budov

- **Umožnění setkávání i pořádání společenských a kulturních akcí pro širokou veřejnost (zahrádky, posezení, trhy, koncerty, festivaly apod.)**

- Připojovací body medii

- Kvalitní veřejné prostranství - návaznost na manuál tvorby veřejného prostranství - KAMB

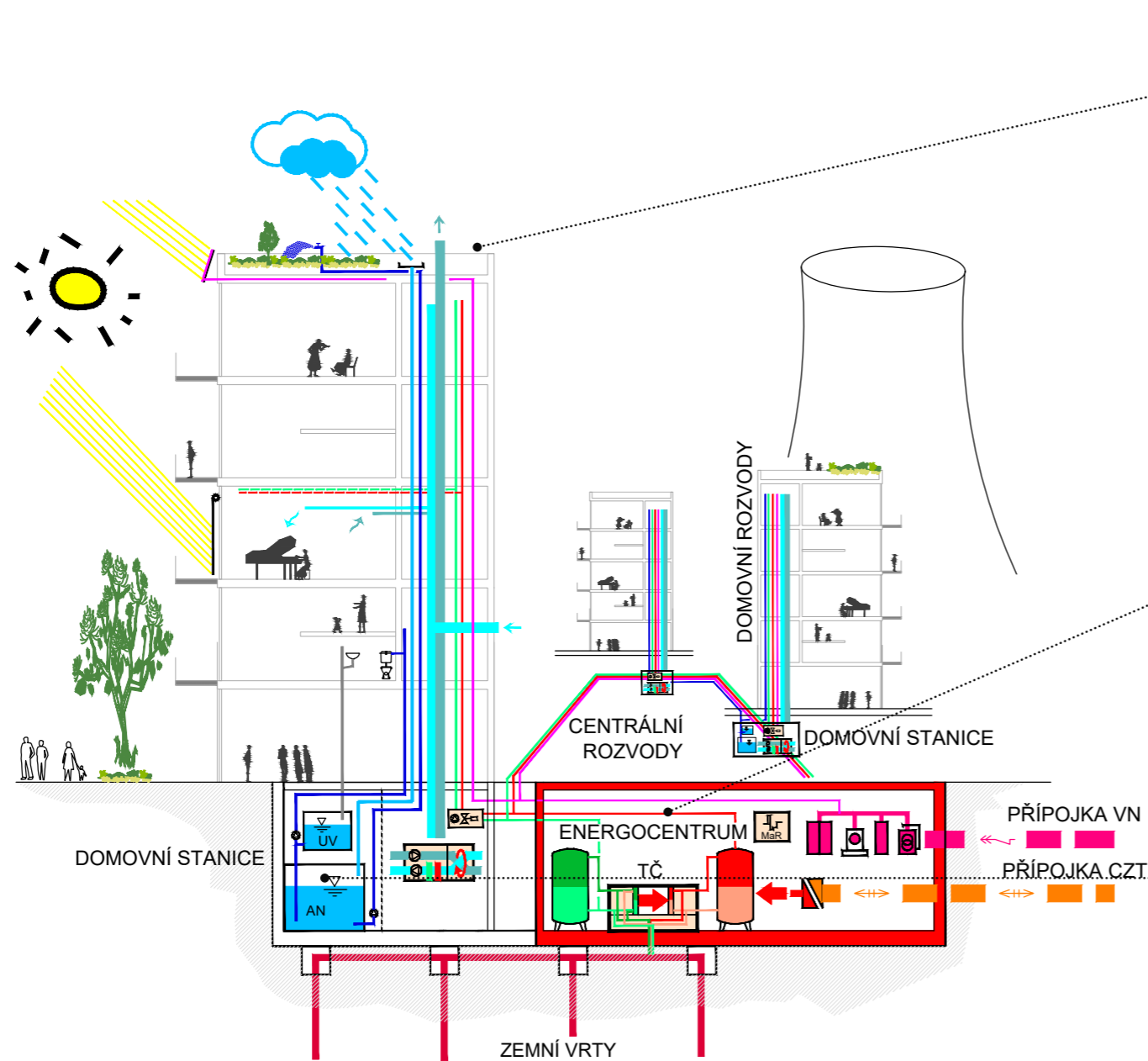
- Prostorová rezerva v JV rohu (cyklopeši propojení)

- Pozemní parkovací místa pro kola

- Modorozelené prvky - návaznost na manuál tvorby veřejného prostoru - KAMB

- Nutnost zpracovat studii tepelné zátěže (přehřívání) a působení větru v lokalitě





- STŘECHA

- Prostor střech pro aktivní využití veřejností, uživatelů, umístění zelených střech apod.

- Vegetační střechy budou uměle zavlažovány - používána dešťová voda.

- Energie získaná z FVE bude využita pro potřebu areálu, je zřejmé, že potřeba areálu bude výrazně vyšší než maximální možný instalovaný výkon FVE

- NOVOSTAVBY

pasivní standard

- REKONSTRUOVANÉ STAVBY

- S téměř nulovou spotřebou energie

- ENERGOCENTRUM

- Centralizace zdrojů tepla / chladu se vzájemným předáváním přebytků tepla a chladu s účinným systémem distribučních rozvodů. Jedno řízení, jedna správa a údržba

- PODZEMNÍ PROSTORY

- Vzduchotechnické jednotky do podzemních prostor - ponechání přízemních a střešních budov jako exkluzivních prostor pro občanské využití.

- Technické místnosti, nádrže, strojovny apod. v maximální možné míře umísťovat do podzemních prostor

- Bateriové úložiště pro uložení levně nakoupené energie mimo špičky

- DEŠŤOVÉ VODY

- Akumulovat. vsakovat - zásada nulového odtoku dešťových srážek z území


- Využití šedých odpadních vod ze sprch, van, umyvadel. Po úpravě využita pro splachování wc a pisoárů

- REKUPERACE ENERIE Z ODPADNÍCH VOD

- Předání energie z odpadní vody

- KAŽDÉ PARKOVACÍ MÍSTO PŘIPRAVENO NA ELEKTROMOBILU.

- OVĚŘENÍ - VYPRACOVÁNA STUDIE ENERGETICKÉ KONCEPCE



Shrnutí z
I. kola PTK

Shrnutí I. kola PTK

Harmonogram

- Zadání 2 roky
- ÚR 2 roky
- SP 2 roky (etapizace)
- Celkem 8 – 10 let

Záruky ze strany SMB

- Deklarace zájmu o dlouhodobou spolupráci
- Záruky k termínům výkupu pozemků
- Záruky ke schválení ÚP
- Podpora SMB v průběhu povolovacího procesu

Podklady pro další jednání

- Obchodní model spolupráce
- Studie proveditelnosti
- Pasportizace území
- Základní stavební průzkumy
- Právní Due Diligence
- Environmentální studie

Shrnutí I. kola PTK

Energetická koncepce

- Pasivní standard je optimální pro způsob využití W&L
- Veškeré technologie musí být ekonomicky opodstatněné.
- Návrhy:
 - FVE i na fasády
 - Nahradit FVE solárními termickými panely
- Rekuperace tepla z odpadních vod nebude ekonomicky výhodná
- Bateriové uložení nerealizovat (zatím)

Ekonomické optimalizace

- Optimalizace dopravy v klidu
- Větší flexibilita pro dodavatele (funkce pro jednotlivé budovy)
- Event Hub
 - Náklady na sanaci
- Culture Hub
 - Najít další funkce
 - Provoz 24/7
 - Návrh investice na odhlučnění

Shrnutí I. kola PTK

Zelená optimalizace

- Přesun zeleně ze střech do parteru, resp. Doplnit zeleň do parteru.

Event Hub

- Zachovat – symbol projektu
- Nutno zvážit výši investic do záchrany věže
- Sanace v případě, že to bude ekonomicky obhajitelné
- Požadavek na garanci příjmů ze strany SMB
- Konzultace s provozovatelem podobných prostor.

Culture Hub

- Riziko poptávky pro tento typ prostor
- Požadavek na garanci příjmů ze strany SMB
- Velké investiční náklady na adaptaci budovy (akustika).
- Hledat i jiné funkce (restaurace, lékař, školky, školy, apod.)
- Musí být v provozu 24/7

Shrnutí I. kola PTK

Certifikace

- Projekt realizovat tak, aby bylo možné v budoucnu certifikovat dle standardu Breeam, Lead či podobného systému.

Rizika projektu

- Malá flexibilita pro dodavatele.
- Výše investic do rekonstrukcí stávajících objektů.
- Majetkoprávní vypořádání.
- Územní plán.
- Omezení nájemníků (zejména hlukem) veřejností (lávky, Culture Hub)
- Málo zeleně v parteru.
- Poptávka po funkcích, které nabízí Event / Culture Hub.

DALŠÍ DOTAZY?

B | R | N | O