

TGM 8

PROVĚŘENÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ OBJEKTU, FINANČNÍ NÁROČNOSTI REKONSTRUKCE A PODMÍNEK PRO ALTERNATIVU PRODEJE OBJEKTU

Objekt TGM 8 (náměstí TGM č.p.150/8) se nachází na pozemku č.p.137. Objekt tvoří střed jižní strany náměstí TGM, na západní straně sousední s tzv. Městským domem. Historicky je dle dostupných zdrojů původní objekt z r.1726. Objekt není památkově chráněn, je však pod podmínkami ochranného pásma památkové zóny a nemovité národní kult. památky. I po četných přestavbách a dostavbách se na objektu dochovala část cenných architektonických prvků a objekt je nutno považovat za stavbu hodnou uchování.

Vyjádření se zabývá základním shrnutím stavu objektu, popisem možného budoucího využití stavby a případnými finančními nároky stavebních úprav. V poslední části je pak doporučení možných regulativů pro případný prodej objektu.

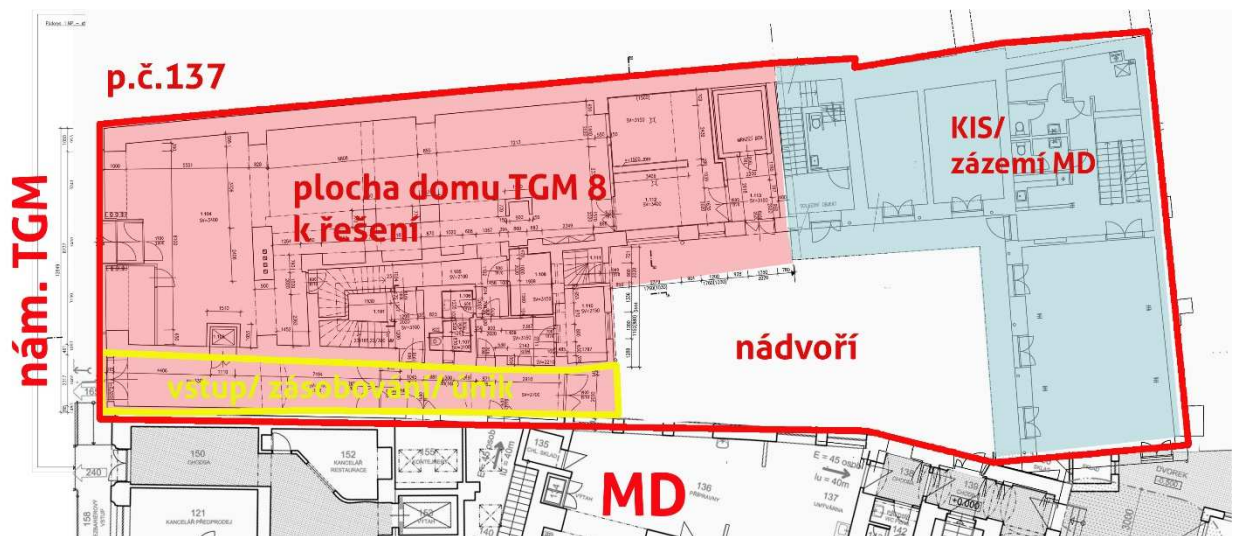
REKAPITULACE STAVU OBJEKTU



Pozemek

Pozemek č.p.137, na kterém je objekt umístěn je dnes funkčně vymezen mezi více uživatelských subjektů. Jednak je zde umístěn dotčený objekt, dnes bez využití, v zadní části pozemku je umístěna dvorní přístavba, která funkčně slouží jako zázemí Měšťanského domu a administrativní prostory Magistrátu města Přerova. Nádvoří objektu a průchod hlavním objektem do náměstí je také hlavní zásobovací trasou pro společenský sál Měšťanského domu. Před zmíněný prostor je také veden evakuační východ z objektu Měšťanského domu.

S ohledem na geometrické vymezení katastru a provedené stavební úpravy na sousedním objektu není také zcela přesně vymezeno vlastnické rozhraní.



Územní plán, územní limity

Dotčený pozemek je v územním plánu součástí stabilizovaného území - plochy 01-011-S/1,26 2 s funkčním využitím S – plochy smíšené obytné. Podmínky využití jsou odvozeny od podmínek vyhlášky 501/2006 Sb.

Dopravní napojení a statická doprava, technická infrastruktura

Zásobování objektu je možné z prostoru náměstí TGM přes průjezd. Objekt v současnosti nedisponuje parkovacími stánkami a tyto v rámci pozemku nelze vymežit.

Objekt je napojen na inženýrské sítě ze strany náměstí. Jedná se o vodu, kanalizaci, plyn a elektřinu. Lze předpokládat, že řady, ze kterých jsou přípojky k objektu trasovány jsou dostatečné kapacity i pro budoucí využití objektu.

Stav objektu

Hlavní objekt historického domu je třípodlažní s relativně velkým prostorem podkrovní. Objekt je částečně podsklepen. Dvorní část objektu je dvoupodlažní. Dispoziční uspořádání objektu je poměrně jednoduché.

Přízemí objektu tvoří podélný prostor provozovny rozšířený až do dvorního křídla. Tento prostor má výkladce přímo do náměstí. Ve dvorní části může funkčně navazovat na nádvoří objektu. Podél Měšťanského domu je veden průjezd do nádvoří. Vstup do schodiště objektu je z průjezdu. Schodiště je až na prvky zábradelních výplní dochované, je ve tvaru U s centrálním volným zrcadlem. Část do nádvoří je doplněna dílčími přístavky.

2np a 3np objektu bylo původně koncipováno jako byty. Jedná se o velmi prostorné dispozice. Jako problematické se jeví proslunění prostor dle dnešních požadavků, kdy fasáda orientovaná do plochy náměstí osluněna není a dvorní trakt je z velké části stíněn objektem měšťanského domu.

Podkroví objektu je velmi prostorné. Střecha objektu je sedlová s dřevěnou krovovou konstrukcí historické ležaté stolice.

Dvorní křídlo objektu, které bylo rekonstruováno nedávno a je využíváno pro provoz zázemí Měšťanského domu a provozu Magistrátu – je dvoupodlažní s komunikační pavlačí. Vstup do křídla je z prostoru nádvoří.

Stavebně technický stav objektu odpovídá stáří objektu. V domě jsou zřejmé dílčí lokální závady na stropních konstrukcích (předpoklad dřevěné konstrukce) způsobené vlivem zatékání do objektu, objekt má sanovanou střešní rovinu. Architektonicky cenná fasáda objektu, zejména štuková profilace a plastika anděla ve štítku vyžadují zásadní opravu. Úpravu rovněž vyžaduje fasáda parteru objektu a výkladce. Schodiště nemá zachováno zábradlí. Výplně okna a dveře objektu jsou většinou druhotné – mimo okenní výplně do náměstí a několik výplní v interiéru 3NP.

Stavebně narušená je nevyužitá část dvorního traktu.

Nádvoří dnes nemá žádné architektonické ztvárnění, technicky se jedná o neorganizovanou zpevněnou plochu.

SCÉNÁŘE DALŠÍHO VÝVOJE

A

MOŽNOSTI VYUŽITÍ Z POHLEDU STAVEBNĚ ARCHITEKTONICKÝCH LIMITŮ

Možnosti využití objektu jsou popsány s ohledem na stavebně architektonické řešení stavby a její možnosti a možnosti místa. Některé z možných využití navazují na návrhy dané při projednání záměru na pracovní skupině.

1) Demolice objektu a novostavba

V rámci sanačních prací bylo na území města zbouráno velké množství původních staveb a tyto byly nahrazeny novostavbami v duchu doby svého vzniku. Uchování dotčeného domu je důležité pro udržení **celistvosti historického kontextu** náměstí TGM. Dům utváří střed jedné ze stran historického náměstí a je kvalitním příkladem historické zástavby včetně architektonicky cenných dílčích detailů stavby. Stavebně technický stav objektu není zásadně staticky narušen ani není v havarijním stavu. Demolice objektu **není vhodným řešením** i s ohledem na skutečnost, že objekt, který by případně vznikl na místě stavby jako novostavba bude vázán objemovými limity dle domu stávajícího.

2) Rekonstrukce a stavební úpravy

1NP - parter a nádvoří

Parter hlavní hmoty domu je orientován do prostoru náměstí a měl by být využit pro obchod, služby apod. Provoz by měl mít kontakt s veřejným prostranstvím přes obnovené výkladce. Nabízí se propojení prostoru až do plochy nádvoří.

Průjezd musí být funkčně zachován, a to i pro únikové trasy ze sousedního objektu.

PLOCHA 1NP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	ODHAD VÝŠE IN bez DPH	POZNÁMKA
200 m ²	1100 m ³	13 500 000	PŘEDPOKLAD KOMPLETNÍ STAVEBNÍ REKONSTRUKCE PROSTOR, SANACE VLHKOSTI, TECHNIKÉ INSTALACE, ŘEŠENÍ PORTÁLU
		1 500 000	INTERIÉROVÉ ŘEŠENÍ PROVOZOVNY
		1 500 000	ZVÝŠENÝ NÁKLAD V PŘÍPADĚ, ŽE SE JEDNÁ O RESTAURAČNÍ PROVOZ – ZÁKLADNÍ TECHNOLOGIE, VZDUCHOTECHNIKA

Samotné určení provozovny není zásadní pro dopad do cenové hladiny investičních nákladů mimo restaurační provoz.

Nádvoří

Nádvoří má vysoký potenciál. Funkčně se jeví vhodné využití pro oddych, venkovní zahrádku. Jedná se o nástupní prostor do administrativních prostor magistrátu. Přes nádvoří je veden únikový vchod z budovy Měšťanského domu.

PLOCHA NÁDVOŘÍ	ODHAD VÝŠE IN bez DPH	POZNÁMKA
200 m ²	750 000	PŘEDPOKLAD NOVÁ ZPEVNĚNÁ PLOCHA, ZELEŇ, OSVĚTLENÍ

Horní podlaží objektu – 2NP, 3NP, PODKROVÍ

Funkční využití - Bydlení individuální byty/ penzion

Dle katastrálního určení se jedná o objekt pro bydlení. Obnova bytové funkce se jeví jako logická. Pohledu urbanistického konceptu je vrácení funkce bydlení na náměstí žádoucí.

Pozn. pro byty není možné prokázat oslunění dle požadavků dnešní legislativy, ani splnit bilanci statické dopravy. Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající objekt a stávající využití lze předpokládat, že toto omezení nebude při povolovacím řízení stavebních úprav limitní. Pro posouzení je uvažováno více menších bytových jednotek 1+KK, 2+KK a 3+KK. Historicky měl objekt pravděpodobně 1BJ ve 2NP a 2 ve 3NP. Posuzováno je maximální možné využití. Je žádoucí vyhodnotit i využití objektu např. bez zásahu do půdního prostoru - tedy ne v maximálním rozsahu.

Při případném požadavku na přestavbu objektu na hromadné bydlení např. typu penzion, lze očekávat maximální počet 10 respektive při přestavbě podkroví 15 ubytovacích jednotek.

Předpokládaný maximální možný počet BYTOVÝCH JEDNOTEK			
	HLAVNÍ OBJEKT	DVORNÍ TRAKT	CELKEM BJ
2NP	2	2	4
3NP	2	2	4
PODKROVÍ	1	2	3
CELKEM	5	6	11BJ

PLOCHA 2NP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	ODHAD VÝŠE IN bez DPH	POZNÁMKA
270 m2	1100 m3	8 250 000 Kč	PŘEDPOKLAD KOMPLETNÍ STAVEBNÍ REKONSTRUKCE PROSTOR, TECHNICKÉ INSTALACE
		3 000 000 Kč	ZATEPLENÍ DVORNÍ ČÁSTI OBJEKTU
		1 000 000 Kč	ZVÝŠENÝ NÁKLAD NA STATICKÉ ZAJIŠTĚNÍ STAVBY, DÍLČÍ NÁHRADA STROPŮ APOD.
PLOCHA 3NP			
155 m2	589 m3	4 417 500 Kč	HLAVNÍ ČÁST OBJEKTU, PŘEDPOKLAD KOMPLETNÍ STAVEBNÍ REKONSTRUKCE PROSTOR, TECHNICKÉ INSTALACE
90 m2	342 m3	4 275 000 Kč	NOVOSTAVBA PODLAŽÍ
PODKROVÍ			
170 m2	650 m3	6 825 000 Kč	VESTAVBA DO PODKROVÍ, STATIKA PODLAHY, ZATEPLENÍ STŘEŠNÍHO PLÁŠTĚ, PROSVĚTLENÍ STŘEŠNÍHO PLÁŠTĚ, TECHNICKÉ INSTALACE
90 m2	342 m3	4 275 000 Kč	NOVOSTAVBA PODLAŽÍ
		3 500 000 Kč	OPRAVA KONSTRUKCE STŘECHY/ ZATEPLENÍ BEZ REALIZACE PODKROVÍ
CELKEM MAXIMÁLNÍ ROZSAH VČETNĚ DOSTAVBY PODKROVÍ A DVORNÍHO TRAKTU			
775 m2	2945 m3	32 042 500 Kč	11BJ
CELKEM OPTIMUM – BEZ DOSTAVBY PODKROVÍ A DVORNÍHO TRAKTU			
515 m2	2031 m3	24 442 500 Kč	8BJ

Funkční využití - ADMINISTRATIVA

Investiční náklady lze odvodit jako 0,8 INV záměru na bydlení. Funkční využití pro administrativní zázemí je jedním z vhodných využití.

ZÁMĚR OPRAVY VČETNĚ DOSTAVBY 2NP, PODKROVÍ A DVORNÍHO TRAKTU 3NP			
775 m2	2945 m3	25 634 000 Kč	
ZÁMĚR OPRAVY BEZ VESTAVBY DO PODKROVÍ			
515 m2	2031 m3	19 554 000 Kč	

Funkční využití - GALERIE, KNIHOVNA APOD.

Investiční náklady lze odvodit jako 1,3 INV záměru na bydlení. Funkční využití pro provoz uvedeného typu se jeví jako vhodné spíše v prostoru přízemí. U případné přestavby horních podlaží pro tuto funkci lze předpokládat potřebu výraznějšího zásahu do statiky budovy.

ZÁMĚR OPRAVY VČETNĚ DOSTAVBY 2NP, PODKROVÍ A DVORNÍHO TRAKTU 3NP			
775 m ²	2945 m ³	41 655 250 Kč	
ZÁMĚR OPRAVY BEZ VESTAVBY DO PODKROVÍ			
515 m ²	2031 m ³	31 775 250 Kč	

Odhad finančních nákladů případné rekonstrukce a adaptace objektu je s ohledem na dnešní situaci a překotný vývoj cen relativně problematický. Za relevantní lze považovat poměr vynaložených investic na jednotlivé varianty.

SCÉNÁŘE DALŠÍHO VÝVOJE

A

MOŽNOSTI Z POHLEDU BUDOUCÍHO VLASTNICTVÍ OBJEKTU

1) Prodej objektu

Pro případný prodej objektu je nutné velmi přesně vymezit **právo přístupu a užívání prostor průjezdu a nádvoří s ohledem na přímé nezbytně nutné provozní napojení** objektu Městského domu a dvorního traktu, a to nejen s ohledem na požární únikovou cestu a zásobování, ale i případný dopad zejména večerního provozu sousedního objektu, hluku apod. Provozní propojenost sousedních objektů je potenciálním problémem do budoucna.

S ohledem na užívání nádvoří jako vstupu do zázemí Městského domu se jeví jako vhodné oddělení části pozemku nádvoří a dvorní části KIS tak, aby toto zůstalo v majetku města.

Pro případný prodej je nutné definování minimálně základních **regulativů** pro stavební úpravy objektu, např.:

- Zachování historické podstaty a charakteru domu včetně obnovy členění fasády apod.
- Zachování veřejně přístupné provozovny v přízemí objektu s kontaktem do prostoru náměstí
- Zachování přístupu do nádvoří přes průjezd

Aby se předešlo spekulativnímu odkupu nemovitosti, který by neměl za výsledek obnovu domu je vhodné prověřit možnost **podmínečného vlastnického práva k objektu** – tj. např. úplným vlastníkem objektu se nabyvatel stává až po kolaudaci rekonstruovaného objektu.

2) Dlouhodobý pronájem objektu/ části prostor za podmínky revitalizace prostor

S ohledem na velmi úzké napojení objektu na sousední Městský dům se jeví jako vhodná varianta uchování objektu v majetku města a nabídku částí objektu k dlouhodobému pronájmu za podmínky vstupní revitalizace prostor.

Možnost pronájmu se nabízí zejména pro provoz v 1NP, ale i ve 2 a 3NP – např. pro bydlení či ubytovací služby. Zásadní je obnova objektu a jeho funkční využití, nikoli výnos z případného pronájmu.

Jako majitel objektu město má jednoznačnou možnost zajistit funkčnost a bezkoliznost vazeb na Městský dům, finanční nároky na vstupní investice do rekonstrukce prostor jsou formou dopředně investovaného nájemného za objekt.

3) Provozování objektu

S ohledem na velmi úzké napojení objektu na Městský dům a zázemí KIS ve dvorní přístavbě je možné i přímé provozování objektu městem.

Z pohledu možného funkčního doplnění poskytovaných služeb v místě se jeví vhodné zejména prověřit možnost fungování informačního centra v přízemí objektu. Stávající provoz informačního centra je z důvodů prostorových limitů stávajících prostor velmi omezen. Funkce informačního centra mohou být poměrně širší, než jsou dnes poskytované služby.

Nevýhodou pro případné provozování objektu je nutná základní rekonstrukce objektu. S ohledem na provoz domu je možné předpokládat první rekonstrukční etapu rekonstrukci parteru a nádvoří objektu a základní sanace dílčích částí dvorního traktu. Druhou etapou je pak dostavba výtahu a rekonstrukce nadzemních podlaží.

Závěr

S ohledem na poměrně vysokou provázanost provozu objektu na sousední měšťanský dům a administrativní zázemí ve dvoře objektu se jeví vhodné řešení dlouhodobý pronájem objektu, případně kombinace provozování přízemí např. ve formě informačního a kulturního centra města s kavárnou a dlouhodobého podmíněného pronájmu horních podlaží objektu např. pro potřeby bydlení či administrativy.

V Přerově dne 02.2022, aktualizováno 25.05.2022

Ing. arch. Alice Michálková

Městský architekt

DOPORUČENÍ PRO ANKETU

Pro případný scénář 2) a 3) – kdy objekt zůstává v majetku města, bylo diskutováno doporučení realizovat anketu s ohledem na možné využití objektu. Tato anketa by měla mít formu cílenou na ověření určitého funkčního využití spíše než „otevřená“ anketa na množství námětů a témat.

Návrh příkladu možného znění anketních otázek:

Dům bývalé Lékárny u Anděla Strážce, který sousedí s Městským domem utváří střed jedné ze stran náměstí T. G. Masaryka. Jedná se o kvalitní příklad historické zástavby včetně architektonicky cenných dílčích detailů. Část domu do náměstí je již delší dobu prázdná a chátrá.

Jako podklad pro rozhodování ve věci revitalizace dotčeného domu a jeho budoucího využití a potenciálu záměru na oživení Náměstí TGM byla připravena anketa.

1 Kdy jste naposledy byli na Náměstí TGM?

2 Jaký je Váš vztah k Náměstí TGM?

Bydlím na Náměstí	Chodím na Náměstí do práce	Chodím na Náměstí na Úřad	Chodím na Náměstí na procházku	Chodím na Náměstí do kavárny	Chodím na Náměstí do obchodu	Jen procházím	Nechodím	Jiná odpověď
-------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------	----------	--------------

3 Jak obvykle na Náměstí dorazíte?

Autem	Na kole	Pěšky	Jiná odpověď
-------	---------	-------	--------------

4 Do jaké míry jste spokojeni s kvalitou veřejného prostranství na Náměstí TGM (1 – zcela spokojen, 5 - nespokojen)

1-2-3-4-5

5 Jaké změny byste na Náměstí TGM uvítali? (1 – souhlasím, 5 - nesouhlasím)

Celkovou změnu uspořádání prostoru	1-2-3-4-5
Více parkovacích míst	1-2-3-4-5
Méně aut	1-2-3-4-5

Více zeleně	1-2-3-4-5
Výměnu mobiliáře a osvětlení	1-2-3-4-5
Více celoročně organizovaných pravidelných trhů a akcí	1-2-3-4-5
Letní program s alternativním využitím	1-2-3-4-5
Jiné	

6 Navštěvujete akce/ koncerty v Městském domě? ANO/NE

7 Využíváte služeb restaurace/ kavárny v Městském Domě? ANO/NE
Pokud ANO jste spokojeni s poskytovanými službami 1-2-3-4-5

8 Víte, kde je informační centrum města? ANO/NE

9 Jaké služby by mělo, dle Vašeho názoru, informační centrum města poskytovat?

Informace pro turisty	Prodej vstupenek	Prodej suvenýrů a regionálních výrobků	Informace o kulturním/ sportovním dění ve městě	Galerie	Kavárna s občerstvením	Pronájem kol/ koloběžek
Nabídka vzdělávacích akcí	Služba průvodce	Nabídka turistických služeb v širším okolí města	Jiná odpověď			

10 V přízemí domu U Anděla strážného se nachází komerční prostor. Jaké služby byste zde uvítali?

Obchod s potravinami	Restaurace/ Kavárna	Lékárna	Informační centrum	Galerie	Jiná odpověď
----------------------	---------------------	---------	--------------------	---------	--------------

11 Chtěli byste na Náměstí TGM bydlet? ANO/ NE

12 Měli byste zájem o pronájem kanceláře na Náměstí TGM? ANO/ NE