



Obchodní dům Breda, Slezské zemské muzeum Opava (ze sbírky fotografií sestavenou Leopoldem Bauerem v roce 1936)

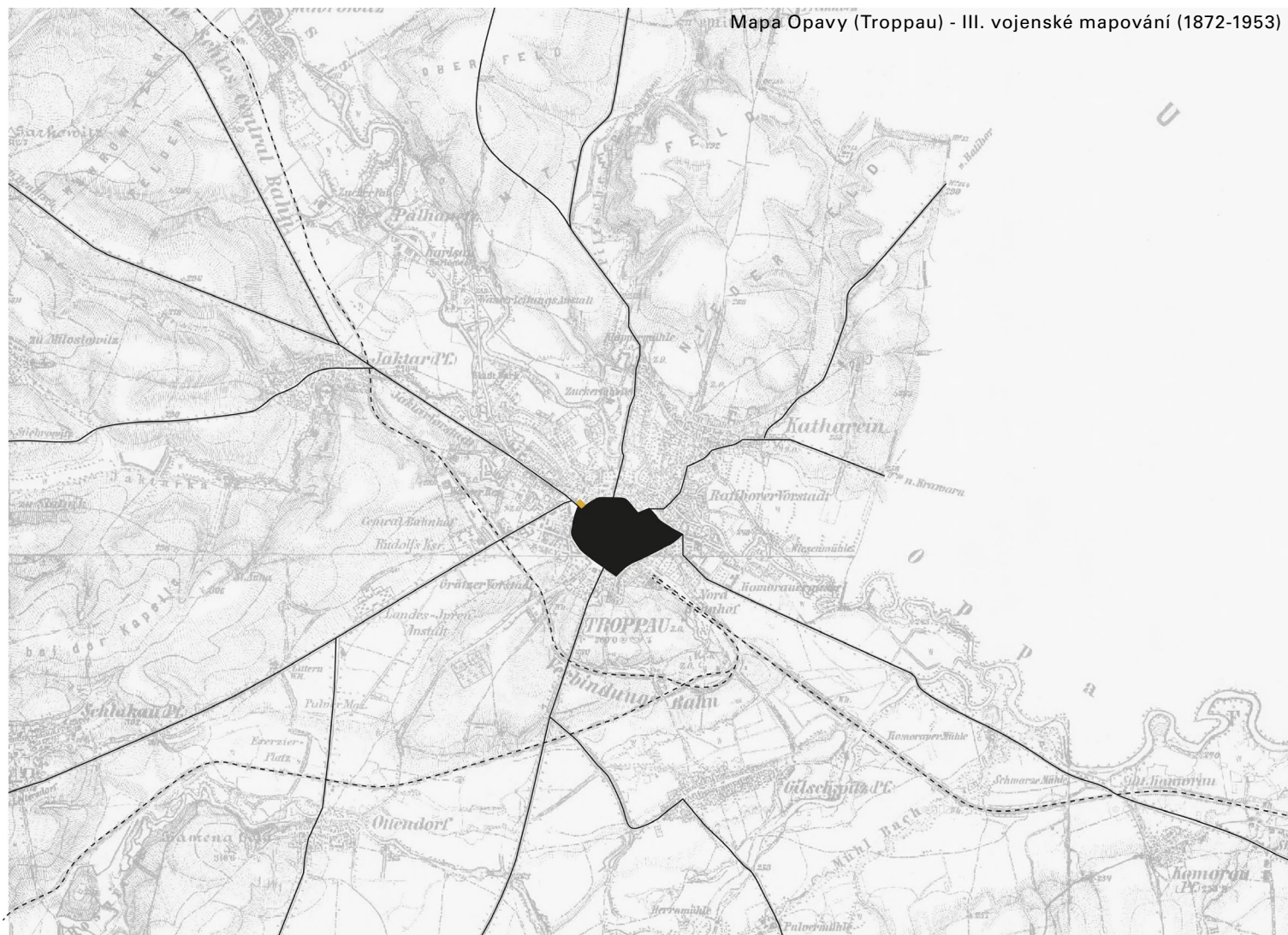


Milé kolegyně, milí kolegové,
zveme vás k účasti v soutěžním dialogu.
Hledáme autorský tým pro kvalitní řešení revitalizace Obchodního domu Bredy v Opavě. Cílem je najít odpověď na otázku, jak se v 21. století posta-

vit k provozu a architektonickému řešení historického, památkově chráněného objektu, a zároveň budově dodat novou náplň, která bude přínosem pro nejen společenský a kulturní život obyvatel města.

Termín přihlášek: 27. 11. 2023

[1] Opava



Město Opava leží v Opavské pahorkatině na řece Opavě a je historické hlavní město Slezska.

První písemná zpráva o osadě, ležící na křižovatce obchodních cest a pojmenované podle řeky Opavy, pochází z 12. století. Od poloviny 18. století, po prohrané válce, kdy byla větší část Slezska postoupena Prusku, byla Opava hlavním městem rakouského Slezska. V roce 1820 se zde konal druhý kongres vítězných mocností, tzv. Opavský kongres. Sešli se zástupci tzv. Svaté aliance – ruský car, pruský král, rakouský císař a zástupci Anglie a Francie, k jednání o společném postupu proti revolučnímu hnutí v Itálii.

V 19. století Opava zaznamenala průmyslový rozmach. Vzniklo několik textilních podniků, pivovar a cukrovary. Významným impulsem pro rozvoj průmyslu bylo otevření železničního spojení v rámci Severní dráhy Ferdinandovy v roce 1855. Jako

hlavní město Rakouského Slezska byla Opava i významným správním a samosprávním centrem. Politická a národnostní situace se vyhrtila po skončení 1. světové války, kdy se Opava v závěru roku 1918 stala hlavním městem provincie Sudetenland. Až do vzniku země Moravskoslezské v roce 1928 byla Opava sídlem zemských úřadů. Po Mnichovské konferenci a připojení k nacistickému Německu byli opavští židé zbaveni občanských práv a majetku. Většina židovské populace města skončila v koncentračních táborech. Po druhé světové válce došlo k odsunu německého obyvatelstva, byly postaveny celé nové obytné čtvrti a průmyslové závody, především strojírenského, potravinářského a papírenského průmyslu a průmyslu léčiv.

Dnes je Opava statutárním městem v Moravskoslezském kraji s přibližně 56 tisíci obyvateli.

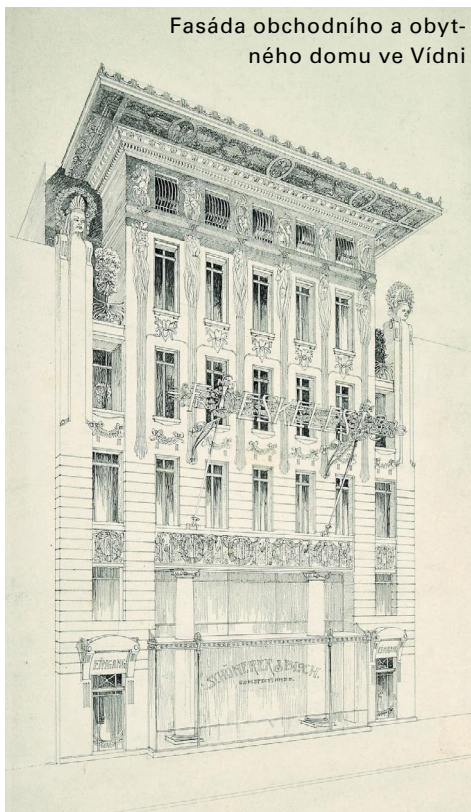
[2] Architekt Leopold Bauer

Architekt Leopold Bauer (1872 – 1938) pocházel z Krnova, studoval stavební technickou školu v Brně a Akademii výtvarných umění ve Vídni - nejprve u Karl von Hasenauera a pak u Otty Wagnera, spoluzakladatele manifestu Vídeňské secese. Mezi Bauerovy spolužáky patřil například Jan Kotěra, Jože Plečnik nebo Josef Hoffmann. Bauer absolvoval několik studijních cest po Itálii, Francii a Německu a roku 1900 se stal členem kruhu umělců kolem zmíněného secesního manifestu, kam patřil mimo jiné i Gustav Klimt a Bauerův spolužák a krajan Joseph Maria Olbrich. Tou dobou začínal tvořit: O Reissigově vile v Brně v Pisárkách z let 1901–1903 se mluví jako o prvním moderním domě v habsburské monarchii, v podobném duchu navrhl na Šumavě v Rejštejně vilu pro Maxe von Spauna, majitele sklárny v Klášterském Mlýně, ve Ždánicích projektoval Sei-

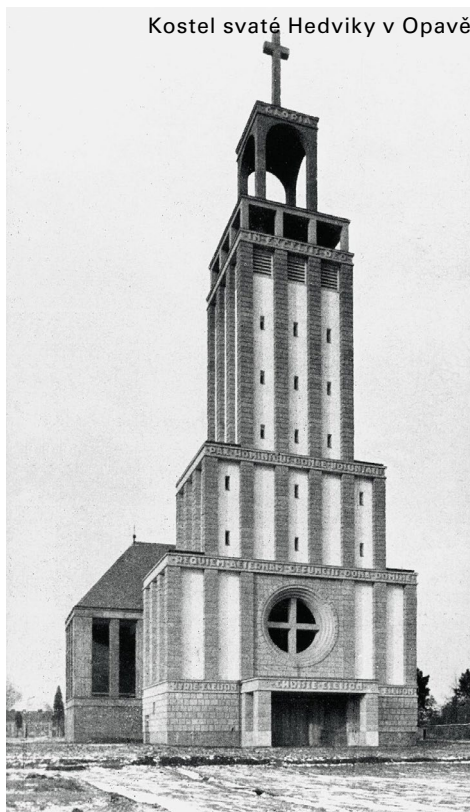
dlovu vilu. V letech 1908 až 1910 se stavěla největší Bauerova budova, Priessnitzovo sanatorium v lázních Jeseník. V roce 1913 byl jmenován profesorem architektury na vídeňské akademii, kde působil do roku 1919. Ve 20. letech se pak Bauer zhlédl v díle L. H. Sullivena. V té době začal pracovat na návrhu obchodního domu Breda, který se rozhodl zpracovat právě v duchu chicagské školy, čímž do slezského města přinesl étos amerických velkoměst.

Sám architekt za své největší a nejprestižnější dílo pokládal budovu Národní banky ve Vídni z roku 1918. Na českém území je to právě stavba obchodního domu Breda & Weinstein z roku 1928, která je vnímána jako nejvýznamnější. Vedle zajímavých budov má na kontě přibližně dva tisíce interiérů, navrhoval také nábytek, vázy, koberce a další umělecké předměty.

Fasáda obchodního a obytného domu ve Vídni



Kostel svatě Hedviky v Opavě



Reissigova vila v Brně



Kuchyně podle návrhu Leopolda Bauera



[3] Obchodní dům Breda



Obchodní dům Breda byl postaven v letech 1927-1928 firmou Breda & Weinstein. Budova vznikla namísto původního obchodního domu Breda & Weinstein se střížním zbožím, kterou vlastnil židovský obchodník David Weinstein společně s Maxem Bredou. Společníci tenkrát oslovili vídeňského Architekta Leopolda Bauera, aby jim na stejném místě postavil zcela nový, moderní obchodní dům.

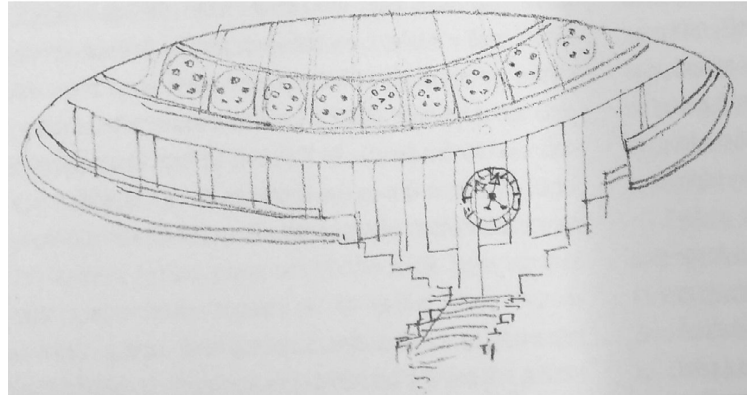
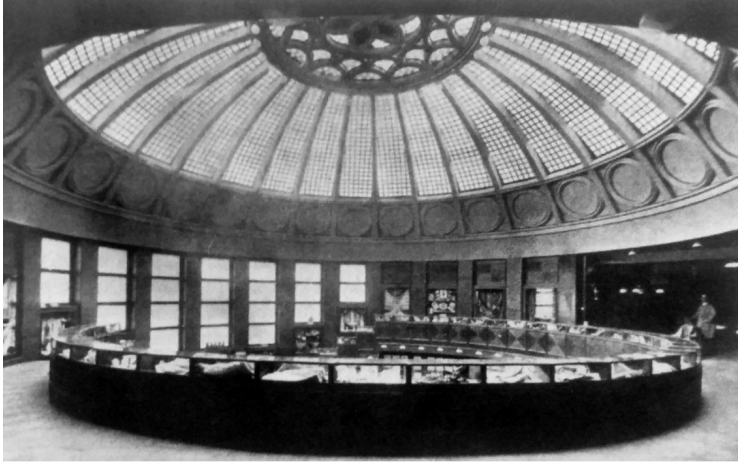
Monumentální nárožní dům na náměstí Republiky Bauer vyprojektoval jako sedmipodlažní železobetonovou budovu se dvěma suterénními patry. Přízemí budovy členily pilíře a výkladní skříně, srdcem stavby byla skleněná hala s kopolí. Z přízemí do haly v prvním poschodí vedlo dvouramenné dřevěné schodiště.

Objevila se tam řada průkopnických novinek, jako nákladní a osobní výtahy, které spojovaly jednotlivá podlaží, moderní vzduchotechnika, ústřední

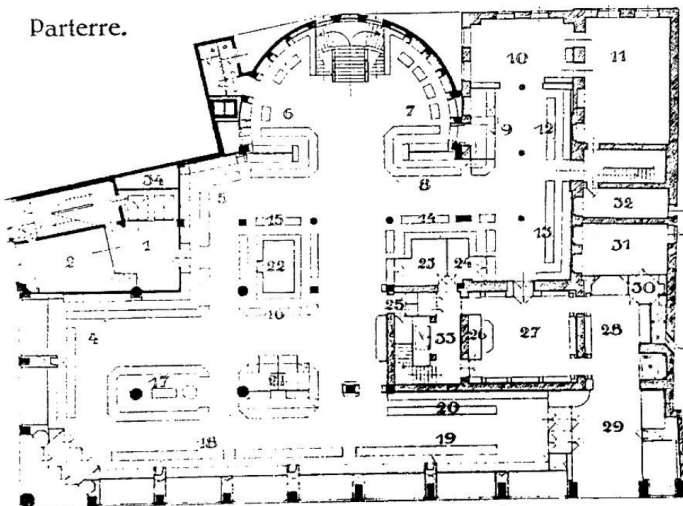
vytápění, automatická telefonní ústředna, automatické hlásiče požáru či nouzové osvětlení. Vzhledem k tomu byly i stavební náklady na tehdejší dobu mimořádně vysoké.

V době svého vzniku byl obchodní dům firmy Breda & Weinstein v Opavě prvním moderním obchodním domem v republice. Rozlehlý centrální prostor s dvouramenným dřevěným schodištěm má typický bauerovský styl, ve kterém se architekt nechal inspirovat chicagskou školou. Obchodní dům několikrát ve své historii změnil název. Poprvé byl přejmenován v roce 1945 na Průkopník, později na Prior. Tento název mu vydržel až do roku 1989, kdy se vrátil k původnímu názvu.

V roce 1994 jej v rámci privatizace získal soukromý podnikatel. V roce 2012 byl obchodní dům uzavřen a ponechán mimo provoz, což vedlo k tomu, že budova začala chátrat.



Parterre.



[4] Breda žije

Pokusu o záchranu budovy se ujala skupina nadšenců okolo Lindy Bittové a výtvarníka a sochaře Kurta Gebauera. V roce 2021 uspořádala finanční sbírku na nejnutnější opravy kulturní památky obchodního domu Breda a po 17 letech došlo k rozsvícení fasády obchodního domu pro připomenutí Opavské dominanty. Dlouhodobý cílem kolektivu bylo navrátit Bredě její životní obsah.

6. prosince 2021 schválilo zastupitelstvo města Opavy koupi obchodního domu Breda. Cena za

transakci činila 40 milionů korun. Záměrem města je budovu zrekonstruovat a najít pro ní nové využití. První etapa rekonstrukce, zahájena v květnu 2023, zahrnuje výměnu 170 zchátralých oken, které nahradí věrné repliky, dále opravu fasády, výměnu vodovodní přípojky a postavení nákladního výtahu. Finanční náklady rekonstrukce ve výši 28,5 milionu korun jsou poskytnuty z rozpočtu statutárního města Opavy.



[5] Zadání soutěžního dialogu

Primárním cílem soutěžního dialogu je budovu bývalého Obchodního domu Breda oživit, naplnit ji novým životem, umístit ji do současnosti a zajistit dlouhodobý a kvalitní provoz do budoucna. Není cílem, aby revitalizace Bredy vytvořila na pozemku o rozloze cca. 10 000 m² nový monofunkční celek, ale naopak aby poskytla prostor

pro různé formy využití, které se navzájem budou doplňovat, ovlivňovat a rozvíjet. Revitalizací má vzniknout místo, které se stane oblíbeným jak mezi místními, tak i návštěvníky. Celý proces je veden s cílem nejen rekonstruovat dům, ale i nově definovat jeho roli v kontextu města tak, aby se stal opět jeho živou součástí.



Funkční využití

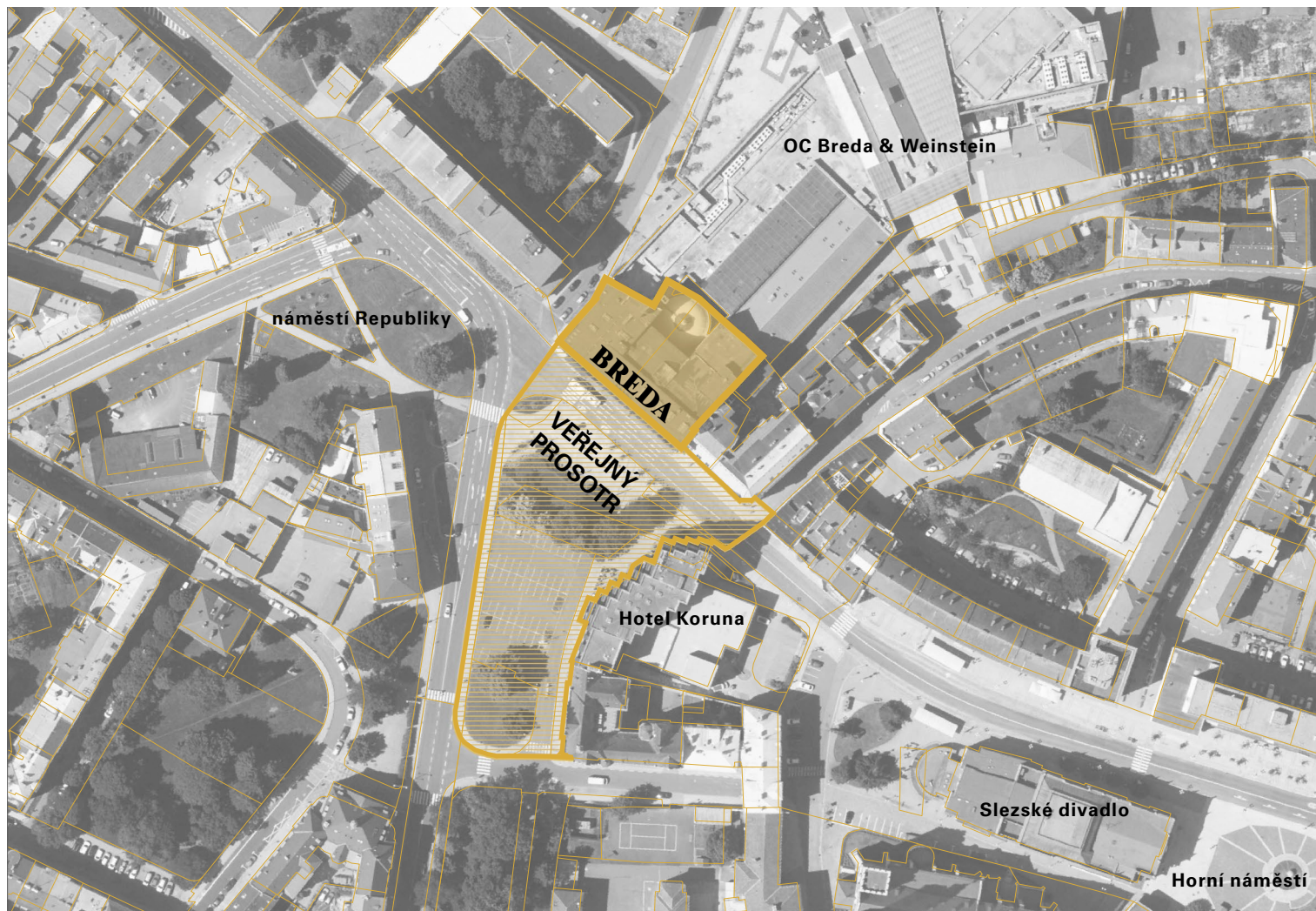
Ze strany zadavatele má jít o kombinaci komerčního a nekomerčního využití. Komerční část objektu by měla být využívána například pro kanceláře, sdílené prostory, vzdělávací či jiné dnes ve městech oblíbené funkce, převážně ve vyšších patrech. Součástí konceptu mají být i obchodní prostory, které ovšem mají cílit na jiné potenciální nájemce a mít jinou náplň, než je náplň sousedního obchodního centra, které bude s objektem propojeno. Dále zvažujeme věnovat část prostor celoroční tržnici či soudobým gastro konceptům, které ve městě chybí. Mezi nekomerční využití by mohlo patřit například umístění galerie nebo komunitního centra. Ovšem tyto plochy je také nutné začlenit do celkové ekonomiky domu, aby objekt fungoval jako celek a nevytvářel záporná čísla ve svém provozu.

Stavební úpravy

K stavebním úpravám, které je v rámci soutěžního zadání potřeba řešit, patří obnova střechy, rekonstrukce interiéru a řešení propojení s OC Breda&Weinstein. V současné době město ve spolupráci s NPÚ zajišťuje dílčí opravu fasády a výměnu oken za dřevěné repliky. Výměna oken bude dokončená v létě 2024.

Veřejný prostor

Důležitou součástí zadání bude najít urbanistické řešení pro předprostor budovy. Část veřejného prostoru je v rukou soukromého majitele, který je přizván jako expert komise. Cílem je vytvořit důstojný předprostor Bauerovy stavby.





Hlavním úkolem soutěžního dialogu je multioborovou diskuzí představit nejvýznamnější stavbu heretika architektury Leopolda Bauera a navrátit ji zpět do společenského, kulturního a městského života Opavy a České republiky. Oslovujeme tedy architekty, aby se spojili s dalšími kreativními obory, aby zadání pojali nejen jako návrh rekonstrukce domu, ale aby se také věnovali konceptu budoucího provozu, fázování rekonstrukce a transformace Bredy

Fázování rekonstrukce

Budoucí program objektu je otevřen a bude projednán v rámci soutěžního dialogu. Zájem města je především to, aby se Breda stala ekonomicky soběstačným objektem, který v dlouhodobé perspektivě kromě investičních nákladů nebude zatěžovat rozpočet města a bude v kladných číslech. S ohledem na velkou neznámou, kterou je způsob budoucího provozování objektu tj. pokud město bude pronajímat objekt jako celek jednomu subjektu nebo město bude pronajímat jednotlivé prostory, je nutné při zpracování návrhu počítat i s eventuálním fázování samostatné rekonstrukce. Fázování rekonstrukce může nastat jak ve vztahu k budoucím provozovatelům, tak i ve vztahu k finanční náročnosti rekonstrukce a rozpočtu města. Zároveň nelze na objekt pohlížet jako na stavbu, která může čekat několik dalších let na záchranu se zamčenou branou. Je nutné hledat společnou cestu s městem a lokálními partnery hledat řešení a postupy, které umožní „okamžitě“ zapojení Bredy do života a tkáně města, a to s přihlédnutím ke špatnému stavu objektu i našemu rigidnímu stavebnímu řádu.

V tomto duchu očekáváme kreativní řešení, na kterém se budou podílet různé kreativní profese, které ve spolupráci s architektonickým týmem přinesou nový pohled na rekonstrukci vzácného objektu. Pokud se architekti rozhodnou v rámci soutěžního dialogu jít cestou klasické přípravy rekonstrukce, doporučujeme se zamyslet nad komunikací směrem ven a s obyvateli města, aby nedošlo k odcizení objektu a zklamání velkých očekávání, která jsou spojena s nákupem a revitalizací Bredy. Ať půjdou úvahy architektů a zpracovatelských týmů jednou nebo druhou cestou, doporučujeme také v rámci soutěžního dialogu podrobit se kritice eventuálního fázování výstavby, ať už důvodu samotného konceptu nebo z důvodu finanční zátěže rozpočtu města.

Ekonomická udržitelnost

Jednou z hlavních premis projektu a celkové investice je, že město investuje veřejné prostředky do nákupu a rekonstrukce objektu a budoucí uživatelé budou městu platit nájem, z kterého město vytvoří udržitelný projekt. Počítá se s nižším ziskem, ale s dlouhodobě udržitelným provozem. Aby se docílilo udržitelného provozu, je nutné sledovat hlavní dva cíle. Prvním cílem jsou dlouhodobé příjmy města z nájmu a provozu Bredy. Tím druhým je vytvoření fondu na opravy a také na provoz náročného luxusního objektu, kterým Breda bezesporu je.

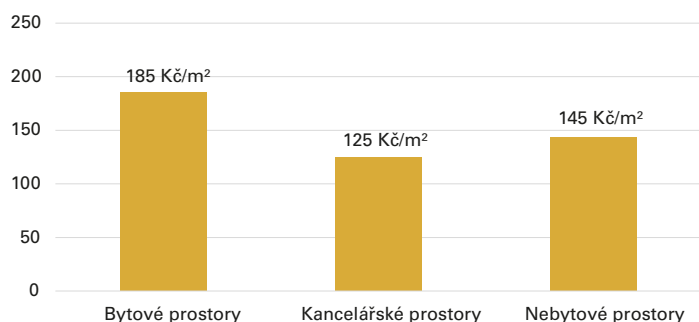
Nájemné – dlouhodobý příjem

I přesto, že zisk není hlavním motivem při nákupu a rekonstrukci Bredy, ale především zacelení jizvy v centru města a zajištění veřejné funkce v objektu, který je pýchou Opavy, je nutné budoucí provoz a příjmy z nájmu držet v kladných číslech. Je nutné pracovat s čísly a příjmy tak, aby byly



reálné ve vztahu k lokálním nájůmům a hlavně zajistit příjmy v dlouhodobém časovém horizontu. Primárním zájmem není maximalizace zisku, ale vytvoření chytrého ekonomického modelu, který bude maximálně soběstačný a nezávislý na rozpočtu města. Návratnost investice do Bredy, do jejího nákupu, projektu a rekonstrukce je z pohledu odpovědného hospodáře možné rozložit v delším časovém úseku, než by to byl případ se soukromými prostředky.

Na druhé straně, Breda se nemusí stát díky vlastnictví města objektem financovaným výhradně ze soukromých zdrojů, ale její provoz se má přiblížit realitním realitního trhu. Ve městě, kde je hladina nájemného v centrální části města pro bytové jednotky 185,- Kč/m²/měsíc, pro nebytové prostory v přízemí 145,- Kč/m²/měsíc a pro kancelářské prostory 125,- Kč/m²/měsíc, je nutné opatrným způsobem zacházet s čísly tak, aby se město nedostalo do situace, kdy bude mít krásný rekonstruovaný objekt, který ovšem nebude mít komu pronajmout, z důvodu vysokému nájem-



ného. Na druhé straně je třeba dávat pozor na to, aby město nesjednávalo výhodu budoucím nájemcům s přehnaně nízkým nájemným.

Fond oprav

Krom nájemného je nutné nastavit částku úhrad do fondu oprav. Veškeré budoucí opravy budou hrazeny z příjmu samotné Bredy. Počítáme se založením nadbytečného fondu oprav objektu, do kterého bude strádána částka z pronajaté plochy. Z ušetřených prostředků budou kryta údržba a opravy luxusního objektu po desítky, snad i stovky let.

Uvedené nájemné a fond oprav jsou důležitým tématem soutěžního dialogu a jsou klíčem pro vytvoření návrhu, který bude schopen reagovat na tyto klíčové požadavky města. Ve stejnou dobu je soutěžní dialog využíván také jako platforma pro oslovení budoucích zájemců o provoz objektu a deklarování pozice města ve vztahu k budoucím provozovatelům Bredy. Jak již bylo zmíněno, jestliže objekt bude pronajat jako celek jednomu subjektu nebo se budou pronajímat jednotlivé provozy, není v tuto chvíli rozhodnuto. Je nutné, aby se provozní a architektonické řešení otevíralo oběma možnostem. Není ovšem vyloučeno, že některé z multioborových týmů mohou přinést silné názory na tuto klíčovou otázku ohledně budoucího provozu, ke kterým je vyhlášen soutěžního dialogu otevřený.

[6] Porota

Nezávislá část poroty



Gabu Heindl - předsedkyně poroty

Gabu Heindl je profesorkou a vedoucí katedry Architektura Města Ekonomika | Stavební ekonomika a rozvoj projektů na univerzitě v Kasselu. Gabu je autorkou knihy Stadtkonflikte (Mandelbaum 2020) o radikální demokracii v architektuře a urbanismu a Gerechte Stadt Muss Sein (AK Vídeň 2022) o současném stavu a budoucí orientaci spravedlivého urbanismu. Se svou vídeňskou kanceláří GABU Heindl Architektur se jako nezávislá architektka a urbanistka zabývá veřejným prostorem, rekonstrukcí veřejných budov, projekty kolektivního bydlení a městskou spravedlností.



Jan de Vylder

Vlámský architekt působící v Gentu a Bruselu. Realizoval řadu děl v Belgii i v zahraničí a vystavoval v mnoha galeriích. Je profesorem na ETH v Curychu, pod heslem Re-Practice and Prac-Teach spojuje dohromady praxi s výukou. Na Biennale architektury byl oceněn Stříbrným lvem za projekt pavilonu Psychiatrické kliniky Caritas v Melle (2017). Architekti revitalizovali kliniku podle experimentální myšlenky vyvinuté ve spolupráci s různými skupinami uživatelů. Výsledkem je surrealistické propojení starého a nového.



Jana Zdráhalová

Vystudovala architekturu na Fakultě architektury ČVUT v Praze, kde nyní vyučuje urbanismus. Mezi její zájmy patří vztah mezi charakteristikami prostředí a způsobem, jakým se lidé pohybují a využívají prostor. Ve své vědecké práci se věnuje mimo jiné péči o urbanistickou hodnotu.



Jindřich Vybíral

Opavský rodák, historik umění a rektor Vysoké školy uměleckoprůmyslové v Praze. Jindřich Vybíral se ve své vědecké práci věnuje především dějinám architektury a architektům 18. až 20. století. Zabývá se zámeckou, měšťanskou, industriální i funerální architekturou. Monograficky zpracoval mimo jiné dílo slezského architekta Leopolda Bauera a zmapoval stavby moravských architektů ze školy Otty Wagnera na Moravě a ve Slezsku.



Boris Redčenkov

Absolvent Fakulty architektury ČVUT v Praze. Spolu s Prokopem Tomáškem založili vlastní kancelář Atelier 69 – architekti, jejíž tým později doplnil Jaroslav Wertig. Mezi realizace A69 patří Sanatorium dr. Petáka ve Františkových Lázních, rekonstrukce pěší zóny v Chebu nebo obytný komplex Central Park v Praze. Vyučujena Architectural Institute in Prague (ARCHIP) a vede ateliér na Fakultě architektury ČVUT v Praze.



Adam Gebrian - náhradník

Architekt a propagátor architektury, absolvoval studium na Fakultě umění a architektury TU v Liberci, studoval také v Los Angeles a pracoval v Londýně či Paříži. V roce 2015 získal ocenění Architekt roku. Věnuje se zejména teoretické, kritické a mediální aktivitě. Podílel se na vzniku Centra architektury a městského plánování (CAMP). Všeobecné povědomí o architektuře šíří skrz vlastní pořady na Radiu Wave a na internetové televizi MALL.tv.



Martin Strakoš - náhradník

Historik architektury a památkář. Je odborným pracovníkem Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ostravě, kde se zabývá architekturou 19. a 20. století a otázkami novostaveb v historickém prostředí. Je autorem autor esejí s názvem Ostravský chodec a pořádá komentované procházky Ostravou.

Závislá část poroty



Tomáš Navrátil

primátor statutárního města Opava



Michal Štěpánek

radní statutárního města Opava



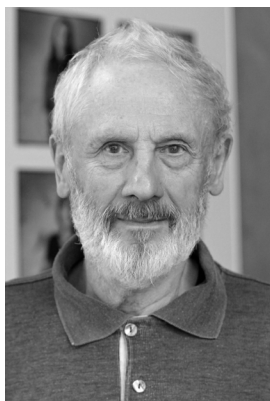
Vladimír Schreier

náměstek primátora statutárního města Opava



Petr Stanjura

vedoucí oddělení hlavního architekta Magistrátu
města Opavy

**Kurt Gebauer - náhradník**

výtvarník

Spolek na záchranu obchodního domu Breda

**Jana Foltysová - náhradnice**

vedoucí odboru kanceláře primátora statutárního města Opava

Přizvaní odborníci**Lucie Častulíková**

vedoucí oddělení památkové péče Magistrátu města Opavy

Marek Zygula

správce objektu Breda + OC Breda & Weinstein

Pavel Koch

ekonomický expert, developer

Zlata Holušová

Ředitelka festivalu Colours of Ostrava

Alois Hadamczik

společnost OV Rezidence s.r.o., majitel pozemku 182/13

