

ZADÁNÍ REKONSTRUKCE PLOVÁRNY

BUDOUCNOST MĚSTSKÉ PLOVÁRNY PLZEŇ
ZPRACOVAL PĚSTUJ PROSTOR, Z. S. (2018)

Obsah:

- A. Úvod
- B. Způsob zadání projektu
- C. Způsob provádění rekonstrukce
- D. Identifikace místa a objektu
- E. Budoucí provoz a program Plovárny
- F. Technické a rozměrové parametry rekonstrukce
- G. Celkový rozvoj lokality
- H. Přílohy
- I. Inspirace

A. Úvod

Zadání projektu vychází z předpokladů, že smyslem pokračování provozu obnovené Městské plovárny je navázat na úspěšný stejnojmenný komunitní projekt a vytvořit zde provoz charakteru komunitního centra + doprovodného občerstvení (kavárny / bistra apod.). Naopak smyslem není vytvoření další primárně komerční „hospody či kavárny“, kterých je v Plzni nepřeborné množství a která by popřela dosavadní investovanou energii, celkové vyznění a atmosféru místa i přání Plzeňanů.

Zadání projektu vychází z následujících východisek:

- 5 sezón úspěšného komunitního provozu obnovené Městské plovárny spolkem Pěstuj prostor, z. s. a jeho partnerů – za tu dobu se podařilo dostat místo historické Plovárny, které si pamatovalo jen pár pamětníků a nadšenců, do povědomí mnoha tisíc Plzeňanů i návštěvníků Plzně; proběhlo zde přes 190 komunitních a kulturních akcí s celkovou návštěvností více než 18 tisíc návštěvníků (statistika návštěvnosti a akcí 2014–2018 je součástí příloh)
- plánovací setkání s veřejností – k tématu připravované rekonstrukce 23. 1. 2018 (součástí příloh), před prvním spuštěním projektu Městské plovárny 10. 3. 2014
- průběžné konzultace stavu a budoucnosti Plovárny s jejími návštěvníky a uživateli, zejména s okruhem aktivní plovárenské komunity, která v letech 2014–2018 přispívala k údržbě a rozvoji místa i pořádání rozličných kulturních a komunitních akcí
- průzkumu stávající návštěvnosti místa mimo otevírací dobu (součástí příloh)
- odhad početnosti cílových skupin a zhodnocení stávajícího trhu (součástí příloh)
- business plánu budoucího provozu Plovárny (součástí příloh)
- prostorových a dalších omezení vyplývajících z územně-plánovacích dokumentací

B. Způsob zadání projektu

Preferovaným způsobem zadání projektu je užití (vyzvaná) architektonická soutěž (dle pravidel ČKA), např. v počtu 3–5 účastníků z řad vysoce kvalitních architektů, kteří již mají s podobným zadáním, měřítkem a komunitním charakterem projektu zkušenost. Projekty posoudí odborná porota tvořená nezávislými odborníky i zástupci města a přípravného týmu. Tato forma zadání projektu zajistí za relativně nízký finanční vklad¹ možnost získat a posoudit více architektonických nápadů a názorů na jednu věc a vybrat tak ten návrh, který skutečně bude pro daný záměr z celkového hlediska nejlepší.

Možnou variantou soutěže je také soutěžní workshop nebo dokonce soutěžní dialog (série workshopů), který umožňuje průběžné ladění návrhů a konzultace se zadavatelem. Během workshopů také zadavatel blíže pozná členy jednotlivých týmů a může ve výběru zohlednit i lidský aspekt – tedy s kým se mu lépe spolupracuje.

Rozsah soutěže se může týkat pouze objektu zázemí Plovárny, vhodnější by však bylo zahrnout i nejbližší okolí (tj. nádvoří Plovárny, plovárenské terasy / náplavku apod.).

Pro dopracování zadání projektu a vypsání soutěže je vhodné vytvořit širší přípravný tým, kde budou vedle zástupců města a městských organizací zastoupeni i nezávislí odborníci vč. dosavadního provozovatele Plovárny. Přípravný tým podrobně rozpracuje soutěžní podmínky a zadání projektu, stanoví porotu soutěže a v případě workshopu se může podílet na průběžných konzultacích návrhu. Následně dohlédne na kvalitní dopracování projektu po soutěži a pomůže řešit případné komplikace.

¹ Ceny a odměny, popř. skicovné, mají tvořit alespoň 1% z předpokládaných nákladů stavby, u velmi nízkých nákladů je také podstatné reflektovat pracnost zadání, popř. možnost garance zadání následně zakázky vítězi

C. Způsob provádění rekonstrukce

Nejjednodušším způsobem provedení rekonstrukce je samozřejmě zadání celého projektu „na klíč“ jedné stavební firmě (prostřednictvím soutěže). Tento způsob však má několik zásadních nevýhod:

- popřel by se dosavadní komunitní rozvoj místa
- nevyužila by se možnost dále prohloubit vztahu lidí k místu
- hůře by se řešily případné atypické postupy
- nevyužilo by se partnerství podporujících městských firem

S ohledem na dosavadní kontext projektu se jako vhodnější a účinnější jeví kombinace zakázkové a komunitní práce:

- zakázková práce by pojednala všechny části stavby, které nejsou vhodné pro komunitní práci, nebo kde je přínos komunitní práce marginální
- komunitní forma práce pod vedením odborníků, umělců apod. by se pak soustředila na vhodné detaily (např. ošetření původních dřevěných konstrukcí, pojednání části venkovních ploch, vytvoření některého atypického vybavení / mobiliáře apod. – konkrétní vhodné části by byly vybrány na základě podrobného projektu rekonstrukce)
- projekt Městské plovárny podporují firmy sdružené pod značkou Zelené město (vč. např. Vodárny Plzeň) – příslušnou část prací by (v rámci možností zákona o veřejných zakázkách) mohla zajistit městská firma
- komunitní forma práce by umožnila také „upcycling“ (tedy znovupoužití) řady materiálů, vč. materiálů ze skladu města Plzně (SVSMP), jejichž znovupoužití by bylo složitější pro běžné stavební firmy
- touto formou výstavby by se Plovárna stala ukázkovým komunitním projektem v celorepublikovém nebo i přeshraničním kontextu, přispěla by k šíření dobrého jména Plzně jako města, kde má participace kvalitní základnu a kde se komunitní projekty berou vážně

Co se týče materiálového a dalšího provedení, důraz by měl být kladen na ekologii a druhotné využití materiálů, vhodná je i jistá „náhodnost“ – toto vše jde ruku v ruce právě s komunitnějším přístupem k realizaci projektu.

D. Identifikace místa a objektu

Jedná se o objekt dnešních garáží (doplňkové stavby) na parcele č. 6510 k. ú Plzeň [721981] a na adrese Doudlevecká 71, Plzeň. Druh pozemku je zastavěná plocha a nádvoří. Objekt garáží nemá vlastní číslo popisné. Č. p. hlavního objektu je 1235, způsob využití jako objekt občanské vybavenosti.

Nejbližší přiléhající parcely (s ohledem na rozsah zadání projektu by pravděpodobně byly plně či částečně součástí řešeného území) jsou:

- 6511/1 – způsob využití: sportoviště a rekreační plocha, druh pozemku: ostatní plocha
- 6509/1 – způsob využití: zeleň, druh pozemku: ostatní plocha
- 6509/3 – způsob využití: zeleň, druh pozemku: ostatní plocha
- 5574/1 – způsob využití: neplodná půda, druh pozemku: ostatní plocha

Vlastníkem všech uvedených pozemků, vyjma pozemku p. č. 5574/1 je Statutární město Plzeň. Vlastníkem pozemku p. č. 5574/1 (břeh koryta řeky) je Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu má Povodí Vltavy, státní podnik.

E. Budoucí provoz a program Plovárny

Pro celkové pochopení plánované podoby a programu Plovárny i požadavků veřejnosti na rozvoj místa je zapotřebí prostudovat samostatné dokumenty „Business plán – Městská plovárna Plzeň – rekonstrukce a budoucí provoz“ a „Budoucnost Městské plovárny – plánovací setkání 23. 1. 2018, Pěstuj prostor, z. s.“ Zde jsou uvedeny hlavní výstupy z těchto dokumentů.

Místo, jakým Plovárna je a jakým by měla zůstat:

„Klidné stinné místo v přírodě uprostřed města, kam se lze uchýlit v horkých dnech, organizovaně-neorganizovaný prostor“²

Popis atmosféry Plovárny:

„OSVĚŽUJÍCÍ, kouzelná, chladivá, přátelská...“³

Budoucí provoz z pohledu občanů:

„...Jasně vede zájem o živé místo s pravidelným provozem, kavárnou, zázemím, občasnou akcí...“⁴

Provozní modely:

Uvažované modely provozu jsou dva, první uvažuje komunitní centrum a kavárnu jako dva nezávislé provozy (komunitní centrum podnámá kavárnu), druhý model jako společný provoz (jedna organizace provozuje obě). V obou případech kavárna (občerstvení) z velké části „žije“ provoz komunitního centra.

Charakteristika Plovárny po rekonstrukci:

- soběstačné komunitně-kulturní centrum
- kvalitní zázemí pro pořadatele kulturních a komunitních (převážně neziskových) akcí
- ohnisko pro připomínku slavné historie
- kavárna, půjčovna lodí, převozník
- místní základna pro rozvoj, úpravu a částečnou údržbu veřejného prostoru
- místo primárně nezávislé na externí podpoře

Na základě zkušeností s několikaletým provozem Plovárny i ohlasů veřejnosti (mj. získaných během plánovacího setkání s uživateli Plovárny, které proběhlo v lednu 2018⁵) navrhujeme do budoucna vytvořit na Plovárně:

Celoročně otevřené komunitně-kulturní centrum s kavárnou, které poskytne kvalitní zázemí pro pořádání různých typů neziskových akcí. Jeho nedílnou součástí bude i přilehlý veřejný prostor, u kterého spolu s městem zajistí komunitní rozvoj a sociální dohled. Místo budou oživovat menší i

² Budoucnost Městské plovárny – plánovací setkání 23. 1. 2018, Pěstuj prostor, z. s. – z citací účastníků plánovacího setkání

³ Budoucnost Městské plovárny – plánovací setkání 23. 1. 2018, Pěstuj prostor, z. s. – z citací účastníků plánovacího setkání

⁴ Facebookové šetření v lednu 2018, e-mailové podněty občanů a plánovací setkání

⁵ Budoucnost Městské plovárny – plánovací setkání 23. 1. 2018, Pěstuj prostor, z. s.

větší kulturní a komunitní akce, důraz však bude kladen i na zachování klidné atmosféry pro nerušený odpočinek u řeky. Klíčový je citlivý přístup k historickým objektům a reliktnům i k celkovému vyznění místa po rekonstrukci. Důležité jsou i doplňkové služby – od půjčovny lodí a převozníka přes coworking, saunu nebo veřejné WC až po možnost komentovaných procházek pro turisty, kteří chtějí v Plzni poznat “neturistická” místa.

Přístup k rekonstrukci zázemí i veřejného prostranství:

- nepřijít o ducha místa (atmosféru)
- stavbami respektovat prostor
- neponičit zachovalé historické prvky (+ zviditelnit historické konstrukce)
- příliš učesanosti škodí (udržet atmosféru, nepřehnat to s herními prvky)
- ne primárně komerční využití (nebude se budovat komunita)

Forma provozu a hlavní náplň:

- trvalý (pravidelný) provoz kavárny (občerstvení, malé restaurace apod.) vč. lepšího a rozsáhlejšího zázemí
- relaxační a komunitní místo (pro setkávání)
- občasně kulturní a komunitní akce

Vnitřní vybavenost:

- kavárna
- vnitřní prostor pro pořádání akcí (vč. možnosti improvizovaného přesunu venkovních akcí dovnitř v případě špatného počasí, klubovny, meditační a jógové místnosti)
- veřejné WC
- sklad lodí, sportovního náčiní, materiálu a nářadí (pro venkovní úpravy a údržbu), palivového dřeva – ideálně i s možností krytého umístění ping-pongového stolu
- zázemí pro provozovatele, umělce, neziskovky

Venkovní vybavenost a služby:

- hřiště pro děti (netradiční) + další (neformální) herní místa
- mola (pro pobyt u vody, opalování i jako kotviště pro lodě)
- lepší přístup k řece
- různé typy mobiliáře (lavičky apod.)
- terasa / taneční parket
- půjčovna lodí
- přívoz
- sauna
- možnost koupání v řece
- houpačky
- park
- relaxační místa
- lepší přístupové cesty a veřejné osvětlení
- běžecké trasy (mlatové cesty)
- místa pro sportovní aktivity (např. volejbalový kurt, ping-pong)

- umělecká díla
- travnatá pláž
- rozšíření náplavky po celé délce (za plot kanoistů)

Typy akcí:

- letní kino
- akce na vodě a ve vodě
- malé koncerty a festivaly
- taneční akce
- vše, co dělá plovárnu plovárnou
- benátské noci
- besedy
- divadlo
- světelné show
- setkávání lidí a generací

F. Technické a rozměrové parametry rekonstrukce

Historický vývoj objektu a předpokládaný architektonický přístup k němu:

Objekt, ve kterém se dnes nachází zázemí Městské plovárny a který je předmětem rekonstrukce, byl vystavěn spolu s dalšími objekty bývalé Plovárny, která se otevřela v r. 1910. Původně sloužil jako polootevřená veranda (popř. arkády) pro restauraci, obehnaná ze severní, západní a jižní strany zdí a na východ otevřená (krov zde držely dřevěné sloupy). Původní zdivo se štukami, krov i otvory po sloupech jsou stále zachovány. Veranda uzavírala restaurační areál ze západu, ze severu ho uzavíral hlavní patrový objekt restaurace a bytu správce, z jihu a východu byla zeď s plotem, která obklopovala restaurační zahrádku. Vchod do areálu tvořily v JV rohu masivní pylony, po kterých jsou v zemi stále patrné základové kameny.

Veranda sloužila jako kryté posezení např. pro kapelu (časté zde byly taneční a hudební zábavy) nebo pro hosty restaurace v případě letního deště.

Po zániku Plovárny v pol. 60. let 20. stol. byl areál využíván různým způsobem (jako školicí středisko Státní národní bezpečnosti, sídlo bezpečnostní agentury, firma na výrobu plastů, Městská charita Plzeň apod., dochovaných informací je málo). Faktem je, že během minulého režimu byla restaurační veranda přestavěna na garáže o třech traktech se dvěma garážovými vraty, tj. dvě garáže a přidruženou místnost. Půdorys budovy se prodloužil cca o 1/3 směrem do areálu bývalé zahrádky restaurace, hranice staré a nové části je jasně patrná na fasádě (ohraničují ji štuky, praskliny ve zdi a užší zdivo). Přestavba také zahrnovala odstranění nosných sloupů a jejich náhradu nosnými příčkami. Zajímavým prvkem jsou vložené traverzy s pojízdným zdvižným zařízením. Pravděpodobně souvisí s jednou z dochovaných zmínek o použití garáží – že se zde nacházely i drobné dílny, ať už pro výše uvedené provozy, nebo pronajímané soukromým osobám / klubům.

Vstupní představa architektonického řešení je taková, že původní prvky (tj. zdivo a krov) budou zachovány a renovovány. Novější konstrukce by měly být odstraněny a nahrazeny kvalitnějšími, lépe provázanými s původním zdivem. V případě výstavby malého sálu v patře jednoho traktu objektu by pravděpodobně muselo dojít k odstranění (či přemístění) této části krovu. Otázkou také je kvalita původních základů, nosných zdí a podlah (uvažuje se s nebouráním podlah a s jejich vyrovnáním novou vrstvou betonu, kvalitu konstrukcí by měl prověřit posudek statika). Zapotřebí bude také vyřešit otázku celoročního užívání objektu (zachování štuků v případě nutnosti zateplení objektu – vč. prověření možnosti zateplení zevnitř).

Rozměrová omezení:

Plovárna je součástí území tzv. „Plovárního parku“, ve kterém by dle územního plánu (lokalita: 3_78, Radbuza – jih; využití: krajinné – říční) a územní studie Plovární park u Radbuzy neměly vznikat další novostavby a stávající stavby by neměly výrazně navyšovat zastavěnou plochu a objem.

I větší z předkládaných variant počítá s relativně mírným a odůvodněným navýšením zastavěné plochy a objemu, zvláště, když část nového objemu tvoří lehká poloprůhledná (v případě potřeby snadno odstranitelná) stavba.

Zastavěná plocha:

- původní objekt verandy / garáží / kavárny před rekonstrukcí: 130 m²
- původní objekt verandy / garáží / kavárny po rekonstrukci: 170 m²

- samostatný lehký poloprůhledný přístavek (sklad):* 64 m²
* na místě historického přílepku k budově verandy
- plocha nástavby v patře (již započtená do zastavěné plochy): 67 m²

K navrženému mírnému zvětšení objemu je zde přímo v sousedství Plovárny pozitivní precedent – pro projekt přestavby budov kanoistického areálu na sportovní centrum (budovy se zvyšují do patra a vzájemně propojují, nabývají tak min. dvojnásobného objemu) vydal Útvar koncepce a rozvoje kladné stanovisko.

Řešení přípojek:

Stávající zázemí Plovárny nemá vlastní přípojku elektřiny, kanalizace, vodovodu ani plynu. Na elektřinu je připojeno prostřednictvím hlavního objektu č. p. 1235.

Pro účely rekonstrukce je možné:

- využít stávající přípojky objektu č. p. 1235 (za podmínky, že budova Plovárny nebude mít vlastní č. p. a vlastníkem obou budov zůstane město Plzeň, druhá podmínka by skutečně měla být naplněna)
- vytvořit nové samostatné přípojky k objektu (preferovaná varianta z důvodu větší samostatnosti a nezávislosti objektu a jednodušší následnou provozní administrativu, též s ohledem na preferované technické řešení)

Přípojka elektřiny:

Stávající přípojka elektřiny i do hlavního objektu je poměrně slabá a elektrorozvody v garáži jsou nevyhovující (staré vedení vede částečně nad zemí a částečně pod zemí okolo Fodermayerova pavilonu a Lidlu z trafostanice Plzeň – plynárna). Preferuje se přivést samostatně novou přípojku elektřiny a to buď z plánované trafostanice u Doudlevecké ulice (u plovárenské brány), nebo v případě možnosti z rozvodny přímo u kanoistů.

Přípojka kanalizace:

V současné době není zázemí plovárny vybaveno kanalizační přípojkou. Přípojku kanalizace je teoreticky možné řešit napojením na kanalizační síť objektu č. p. 1235, která je připojena výtlačnou kanalizační přípojkou do řady v Doudlevecké ul. Toto připojení je však podmíněné dostatečnou kapacitou stávající přípojky (nutno ověřit / posoudit).

S ohledem na ekologické aspekty a technickou i finanční složitost „běžného“ řešení je preferována inovativnější možnost vytvoření kořenové čistírny odpadních vod v místě (umístěnou např. na pozemku 6511/1, 6509/1 nebo 6474/10). Ta by následně mohla sloužit jak pro Plovárnu, tak pro objekt č. p. 1235 (příp. i pro areál kanoistů – sportovního centra). Možnost využití KČOV je nutné konzultovat s OŽP MMP a Povodím Vltavy. Další možností je realizace vlastní výtlačné přípojky.

Dešťové vody z objektu musí být likvidovány vsakem na vlastním pozemku či odvedením do recipientu (řeky). Splaškové ani dešťové vody nesmí být napojeny do odlehčovací stoky, která prochází podél objektu.

Přípojka vodovodu:

V současné době není zázemí plovárny vybaveno trvalým vodovodním rozvodem. Přípojku vodovodu je možné řešit buď napojením na vodovodní síť objektu č. p. 1235 (pokud projektant posoudí dimenzi stávající přípojky jako dostatečnou; s instalací vlastního vodoměru), nebo vlastní přípojkou do Doudlevecké ul.

Přípojka plynu:

S ohledem na případný gastroprovoz může být vhodné řešit i přípojku plynu, v Doudlevecké ul. vede jak nízkotlaký, tak středotlaký plynovod.

Stavební program:

NÁVRH	čistá podlažní plocha min (m2)	čistá podlažní plocha max (m2)	poznámky
- 1.NP			
SÁL (prostor pro návštěvníky kavárny a zároveň hlavní sál komunitního centra, ideálně možnost předělit na 2 prostory – alespoň závěsem)	75	95	kavárenské uspořádání – min: 50–56 míst, max: 62–72 míst (dle způsobu uspořádání stolů); přednáškové uspořádání – min: 90 míst, max: 135 míst
BAR (zázemí kavárny)	13	18	výdejní okénko i ven
SKLAD POTRAVIN (a další sklady pro kavárnu)	14	20	může být součástí baru
WC VEŘEJNOST	5,5	11	ideálně přístupné z venku či zevnitř i z venku
WC PERSONÁL (vč. úklidové místnosti / výlevky)	2,5	4	
TECHNICKÁ MÍSTNOST (oddělená úklidová místnost, šatny, sprcha apod.)	0	12	fakultativně
SKLAD MATERIÁLU (materiálu, náradí, sportovního náčiní, lodí, topného dřeva, venkovního nábytku atd.)	40	65	součástí by měl být krytý herní prostor pro ping-pongový stůl
= CELKEM ČISTÁ	150	225	započítán je i sklad materiálu, který může být samostatným lehkým poloprůhledným objektem
= CELKEM HRUBÁ	175	260	dtto
- 2.NP			
ZÁZEMÍ (zádveří, WC, koupelna)	7	10	

MALÝ SÁL (malý sál s kuchyňským koutem, příp. zázemí pro umělce, pracovna apod.)	27	40	
KANCELÁŘ (příp. krátkodobé ubytování pro účinkující / umělecké stážisty)	0	15	
= CELKEM ČISTÁ	34	65	
= CELKEM HRUBÁ	43	75	

= CELKEM ČISTÁ PODLAŽNÍ PLOCHA 1.+2. NP	184	290	
= CELKEM HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA 1.+2. NP	218	335	

- VENKOVNÍ			
PROSTOR PRO POPELNICE	3	4	
TANEČNÍ PARKET	100	150	
PODIUM	25	30	
MOLA	30	50	
MOBILIÁŘ (lavičky, křesílka, židle, stolky, houpačky apod.)	-	-	
(NE)HERNÍ PRVKY	-	-	
SAUNA	-	-	

SOUČASNOST (1. NP)	čistá podlažní plocha (m2)	hrubá podlažní plocha (m2)	
garáže celkem	-	129,5	
komín	-	0,5	
garáž levá - sklad+bar	35,5	-	
garáž prostřední - sál	34,5	-	
garáž pravá - sklad+CPPT	36	-	
= CELKEM	106	130	

G. Celkový rozvoj lokality

Pro dlouhodobý úspěšný rozvoj Plovárny je klíčová citlivá forma rozvoje nejbližšího okolí ve správě města Plzně, a to zejména:

1. Rekonstrukce přístupové cesty a instalace veřejného osvětlení:

Vycházková přístupová cesta směrem od centra města (Papírenské lávky) i od Doudlevecké lávky je ve velmi špatném stavu, asphalt prorůstají kořeny stromů a tvoří místy cca 20 cm vysoké hrboly. Pro kočárky, kola, seniory nebo i běžné chodce za snížené viditelnosti je to velmi nevhodný povrch. Kvalita cesty významně ovlivňuje množství uživatelů na levém břehu řeky, po rekonstrukci je předpoklad výrazného nárůstu počtu uživatelů.

Zároveň v úseku cesty chybí veřejné osvětlení. Jeho instalace by podpořila užívání vycházkové trasy i ve večerních hodinách (večerní procházky se psem, cesta z akcí apod.) a zároveň zvýšila možnost velmi potřebné sociální kontroly.

Řešení:

- na podněty Pěstuj prostor (a dalších lidí) navázala SVSMP a připravuje projekt rekonstrukce přístupové cesty

Důležité požadavky na řešení (nutné zohlednit v projektu SVSMP):

- povrch by měl být přírodnějšího charakteru a vhodný pro běh, zároveň méně vhodný pro rychlou jízdu na kole (ideálně mlat či MZK, příp. v kombinaci s probarveným asfaltem ve svažitých úsecích)
- pokud bude nutné při rekonstrukci odstranit stávající topoly, jak navrhuje územní studie Plovární park u Radbuzy, měly by být nahrazeny alespoň jednořadou alejí stromů vhodného taxonu
- dnešní trasování cesty v úseku kolem Sportovního klubu u řeky (SKUŘ) je nešťastné, cesta vizuálně končí branou, posléze zahýbá do prudkého dvojitého kopce a následně zase padá dolů z prudkého kopce; pokud nelze vyřešit prostup cesty přes SKUŘ či mezi SKUŘí a řekou (ideální stav, i za cenu instalace krátkého úseku lávky), je zapotřebí alespoň odstranit zbytečné stoupání a následné klesání druhého svahu mimo areál SKUŘe a vytvořit opěrné zdi, které zamezí stávajícím sesuvům a propadům cesty
- více než vhodné je do řešení zahrnout i realizaci veřejného osvětlení min. v úseku SKUŘ – Plovárna

2. Rozvoj přilehlého hřiště:

V sousedství původní městské plovárny odjakživa býval další kulturní provoz, jednak starší Vojenská plovárna, jednak kolébka plzeňské zoologické zahrady IRIS, která na tomto místě fungovala až do začátku 60. let 20. století. Po přesunu ZOO na Lochotín (a dřívějším ukončení činnosti Vojenské plovárny) bylo místo upraveno jako pískové hřiště s běžeckým oválem. Hřiště bylo v jedné časové etapě dokonce oploceno, to se však v této lokalitě ukázalo jako nevhodné. V současné době je hřiště částečně zastaralé, jen základně udržované (vyjma nedávné opravy povrchu běžeckého oválu) a poskytuje omezené možnosti herního a sportovního využití, které obvykle sestává ze:

- sportovních, zejména běžeckých, a herních aktivit nedalekých škol a školek (Benešova ZŠ a MŠ, slovanské školy apod.)

- hry pétanque, rekreačního badmintonu a dalších relativně pravidelných volnočasových aktivit plovárenské komunity (mimo akce i během akcí)
- občasných míčových her
- setkávání, rozdělování ohňů a grilování osazenstvem nedalekých ubytoven

Místo však nevyužívá svůj plný potenciál jak pro děti všech věkových skupin, tak pro mládež a aktivní dospělé.

Řešení:

- rekonstrukce hřiště na sportovní a herní zázemí pro děti všech věkových skupin, pro mládež i aktivní dospělé (není však zapotřebí výrazně vzdalovat podobu od současného stavu, spíše místo „oprášit“, citlivě doplnit aktivitami pro menší děti a lépe udržovat)

Důležité požadavky na řešení:

- řešení musí být citlivé, navržené kvalitními architekty, krajinářskými architekty a umělci přímo pro tuto lokalitu, musí vycházet z historického i krajinného kontextu místa
- nepřijatelná je instalace běžných typových herních prvků bez celkového koncepčního přístupu (v kvalitním návrhu však mohou být částečně využity); vhodné jsou naopak atypické prvky vycházející přímo z charakteru a potřeb místa
- místo je možné pojednat i jako „neherní hřiště“, tedy jako prostor poskytující dětem řadu podnětů (např. vhodnou instalací kamenných, dřevěných, vodních a dalších prvků, bludišť, vyvýšenin, konstrukcí atd.), který ale není klasickým dětským hřištěm s herními prvky a nevyžaduje certifikáty
- podobné nároky jsou i na sportovní hřiště – nevhodné by byly rozsáhlé drahé „městské“ povrchy a pojetí klasických sportovních areálů u škol, které by vyžadovalo neustálý dohled; vhodné jsou naopak přírodní pískové, mlatové, travnaté, pískotrávníkové a další podobné povrchy, lokálně je možné využít např. i probarvený asfalt, beton, EPDM apod., doplněné o bytelné konstrukce (kov, dřevo apod.)
- místo je zapotřebí uchovat jako veřejné přístupné a bez vizuálních i provozních bariér, velmi nevhodné by bylo např. oplocení místa
- místo bude vyžadovat pravidelnou správu a dohled, který je možné realizovat standardním městským správčovstvím nebo např. i ve spolupráci s komunitním centrem Městské plovárny

3. Rekonstrukce příjezdové cesty:

Asfaltová příjezdová cesta vedoucí od historické brány Plovárny je vedena v prudkém svahu, který se vymílá a v cestě se díky tomu tvoří prohlubně, popř. praská (ujíždí) krajnice.

Řešení:

- nutná je celková rekonstrukce příjezdové cesty s vystavěním opěrných zdí, které budou bránit ujíždění svahu (připravuje SVSMP)

Důležité požadavky na řešení (nutné zohlednit v projektu SVSMP):

- důležité je v projektu neřešit problém pouze z technického hlediska, ale myslet i na zachování původního vyznění místa a historických prvků
- svah nad Plovárnou byl od začátku provozu Plovárny upraven jako součást plovárního parku (jako který je veden i nyní v koncepčních materiálech a územně-plánovacích

dokumentacích města), technické řešení tedy musí být zároveň estetické a podpořit charakter lokality jako historického parku

- podél cesty je dnes ve velmi dobrém stavu zachováno velké množství historických kamenných patníků, s těmito patníky je zapotřebí v rámci rekonstrukce počítat a uchovat je i po rekonstrukci na původním místě

4. Celková revitalizace Plovárního parku u Radbuzy:

Okolí Plovárny bylo od počátku upraveno jako romantický park, jak je patrné z dobové dokumentace, při zpřístupňování zarostlých lokalit během sousedských brigád a mezinárodních workcampů Pěstuj prostor byly také nalezeny zbytky přírodně tvarovaných betonových schodišť apod. Místo bylo také mnohem odlesněnější, než je tomu dnes. Dnešní zbytky „parku“ jsou víceméně udržované zejména komunitně a dobrovolnický, až na výjimky zde neprobíhá pravidelná profesionální péče a údržba.

Řešení:

- územně plánovací studie Plovární park u Radbuzy počítá s celkovou revitalizací území (vč. části protějšího břehu) jakožto přírodního parku, tato revitalizace by výrazně zvýšila návštěvnost lokality a podpořila sociální dohled v lokalitě

Důležité požadavky na řešení:

- řešení musí být citlivé, navržené kvalitními architekty, krajinářskými architekty a umělci přímo pro tuto lokalitu, musí vycházet z historického i krajinného kontextu místa
- nevhodná je výrazná invazivní proměna místa (např. na protějším – pravém – břehu řeky bylo původně navrženo vykácení celého březového háje), naopak vhodné je pracovat se stávajícími podmínkami, které je zapotřebí jen citlivě upravit / doplnit

5. Zlepšení kvality vody v řece nebo vytvoření alternativních možností ke koupání:

Kvalita vody obvykle není na první pohled příliš vábná. Reálně však bude příznivější než v 50. a 60. letech 20. stol., kdy se na bývalé plovárně ještě běžně koupalo. Dle názoru některých odborníků např. z Povodí Vltavy obecně platí, že kvalita vody v tocích bývá vyšší, než ve stojatých vodách (jsou samozřejmě výjimky). Proti proudu nad Plovárnou se slévají řeky Úhlava, ve které se běžně koupe (např. v Hradišti) a ze které je brána pitná voda pro Plzeň, s řekou Radbuzou. Prvním významným faktorem znečištění je Borská přehrada, kterou řeka protéká. Druhým je existence tzv. odlehčovacích stok, které při přívalových deštích přinášejí do řeky odpadní vodu s pouze naředěnými nepřečištěnými výkaly. Spolupůsobení přívalových dešťů a stávajícího kanalizačního systému má pak v některých případech za následek úhyn menších ryb. Přispívají k tomu i další aspekty, MO Plzeň 10 – Lhota např. dodnes nemá zavedenou kanalizaci (již se však připravuje) apod.

Řešení:

- obnovená současná Plovárna není prvotně cílena jako místo na koupání, ale jako relaxačně-komunitně-kulturní místo s geniem loci původních prvků nacházející se blízko vody, která má i estetickou a osvěžující funkci (výpar v letních dnech)
- koupání je přesto ze zkušeností povětšinou možné bez rizika problémů způsobených kvalitou vody

- po vzoru zahraničních měst lze vybudovat tzv. „bazén v řece“ (s oddělenou vodou), popř. „bazén využívající říční vodu“, ale filtrovanou (v místě se nachází prameny, z nichž min. jeden splňuje parametry pitné vody pro individuální zásobování a potenciálně by mohl bazén napouštět; řešení musí být připravené na možnost povodní, které v tomto úseku řeky přicházejí rychle – během několika hodin; řešení je nutné projednat s Povodím Vltavy a Odborem životního prostředí z hlediska vodního zákona)
- dalším řešením je vyčištění řeky, tj. minimalizace výše zmíněných problémů (obtočné koryto přehrady, popř. vyčištění přehrady; vybudování kanalizace ve Lhotě; náhrada odlehčovacích stok ekologičtějším řešením)
- ke kvalitě vody by pozitivně přispělo i širší řešení problematiky čistoty řek v ČR (prevencí splachování zemědělské půdy a škodlivých látek užívaných v zemědělství i vyskytujících se v domovních odpadech do řek, tj. např. výsadbou remízků, větším členěním polních ploch, alternativními přístupy k nakládání s odpadními vodami apod.)

Další projekty a záměry ovlivňující budoucí provoz Plovárny:

6. Rekonstrukce areálu kanoistů:

Při plánované rekonstrukci a provozu sousedního areálu jako sportovního centra pro děti a mládež by dle odborníků naopak mělo dojít k symbiotickému doplnění služeb a posílení Plovárny jako silného ohniska. Při rekonstrukci kanoistického areálu by měla být také zpřístupněna celá šíře náplavky a areál by se měl stát obchodím i podél řeky (a následně schody nahoru), což přispěje k dalšímu zvýšení atraktivity místa.

Nevhodné komercializaci (např. wellness pro bohaté) by měly zabránit nedostatečné parkovací kapacity v nejbližším okolí, kdy je ze strany města (ÚKRMP – územní studie Plovární park u Radbuzy + vyjádření k záměru rekonstrukce kanoistického areálu) vyžadována minimalizace vjezdu automobilů pouze na nezbytné zásobování. Možnost zamezit této hrozbě tedy v rukách drží zejména město.

I pokud budou kanoisté provozovat vlastní občerstvení (není plánován velký rozsah), při rozrůznění nabídky a celkového zvýšení atraktivity místa by mělo být možné oba provozy uživit (viz fungující trojkombinace provozů U Pechtů + U Dejva + HOST'n'HOST na protějším břehu).

7. Plánovaná výstavba v okolí:

V blízkosti Plovárny, zejména na protějším břehu řeky v areálu Papírny a jeho okolí, jsou plánovány rozsáhlé developerské projekty, které mohou zabydlenost lokality zvýšit až o cca 500 bytů. Další bydlení, kanceláře a kreativní provozy jsou plánovány i v areálu DEPO2015. Konverze na nový typ užívání také pravděpodobně v budoucnu čeká bývalý Fodermayerův pavilon, ke kterému navíc přiléhá rozsáhlý pozemek vhodný i pro výstavbu bytů. Lze tedy očekávat, že se v horizontu 5–10 let zabydlenost lokality významně navýší a tím i přirozeně vzroste poptávka po službách. Plovárna by navíc svým originálním konceptem měla přitáhnout alternativnější typy lidí, pro které budou zajímavé právě uvedené developmenty.

8. Provoz sousedního Centra protidrogové prevence a terapie – programu následné péče:

V sousedním objektu (bývalé plovárenské restauraci a bytu pro správce Plovárny) sídlí nezisková organizace Centrum protidrogové prevence a terapie – Program následné péče (CPPT). V přízemí má seminářové místnosti, v patře chráněné bydlení pro klienty, kteří prošli léčbou, docházejí do práce či práci hledají a zapojují se do běžného života (obvykle zde zůstávají cca půl roku). CPPT vznik a rozvoj Plovárny od počátku podporuje (mj. zázemí v prostorách garáží původně náleželo CPPT).

Je důležité nastavit provoz Plovárny tak, aby neznemožňoval či výrazně negativně nezasahoval do provozu CPPT. První věci jsou akce výrazně zaměřené na podporu alkoholických nápojů (a dalších lehkých drog) – cca 1/2 klientů CPPT se léčí ze závislosti na alkoholu (běžný prodej alkoholu na Plovárně je v pořádku). Druhou věcí je potřeba vyváženosti větších (hlasitějších) akcí tak, aby přílišnou frekvencí neohrožovaly uspokojivé bydlení klientů (v průměru cca 1 akce týdně je v pořádku, některý týden se může uspořádat akcí i více, důležité však je převážně respektovat klidovou hodinu a průběžně komunikovat s CPPT, zda program nevytváří výrazný problém). Vhodné je také vždy novým klientům (cca 1x za půl roku) projekt Plovárny představit.

Další informace jsou uvedeny prostřednictvím SWOT analýzy v Business plánu.

H. Přílohy

Podklady pro rekonstrukci Plovárny tvoří vedle Zadání rekonstrukce Plovárny celý nedílný soubor dokumentů (z nichž ostatní lze chápat i jako přílohy k Zadání rekonstrukce):

- A. Business plán
- B. Zadání rekonstrukce Plovárny
- C. Výstup z plánovacího setkání 23. 1. 2018 k budoucnosti Městské plovárny
- D. Průzkum stávající návštěvnosti místa mimo otevírací dobu
- E. Odhad početnosti cílových skupin a zhodnocení stávajícího trhu
- F. Statistika návštěvnosti a akcí 2014–2018
- G. Prověřovací studie
- H. Odhad cenové náročnosti rekonstrukce
- I. Zaměření objektu zázemí Plovárny
- J. Zaměření veřejného prostranství Plovárny

Vedle stávajících příloh by pro zadání soutěže a projektu měly být dopracovány ještě další podklady, např.:

- Statický posudek původních nosných konstrukcí
- Dendrologický průzkum stromů v areálu Plovárny (resp. v řešeném území)
- Hydrogeologický, popř. geotechnický průzkum okolí Plovárny
- Historický přehled (může být využita např. výstava o historii Plovárny)
- A další

I. Inspirace

Česká republika

- Zázemí biotopu v Honěticích (Prokš Příklad architekti / Honětic):
<https://www.archiweb.cz/b/zazemi-biotopu-v-honeticich>
<http://www.dvurhonetice.cz/koupaci-biotop/>
https://bydleni.idnes.cz/konverze-hospodarskeho-dvora-dk2-/architektura.aspx?c=A130812_154105_architektura_rez
(„Z rozpadlých garáží vznikl industriální skvost. Turisté si ho užívají“)
- Plovárna u Sv. Václava (Písek)
<https://www.facebook.com/plovarnapisek>
- Plovoucí plovárna Praha
původní vize: <http://www.plovarna-praha.cz/>
studie města Prahy: https://praha.idnes.cz/praha-naplavka-u-vysehradu-plovouci-koupaliste-f5y-/praha-zpravy.aspx?c=A171227_372827_praha-zpravy_nuc
studie města Prahy: <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2417335-ricni-plovarna-lodni-terminal-a-nove-mestske-ctvrti-seznamte-se-s-budouci-tvari-prahy>
- Loď Avoid / lázně na lodi (Ivo Slavík, Petr Janda + H3T / Praha):
<http://laznenalodi.cz/>
<https://www.facebook.com/AVOIDFloatingGallery/>
<http://www.prague-up.com/cz/place/avoid-floating-gallery/>
- Veslařský klub Slavia Praha (ADR / Praha):
<https://www.archiweb.cz/b/veslarsky-klub-slavia-praha>
- Plavecký bazén Sušice (APRIS 3MP / Sušice):
<https://www.archiweb.cz/b/plavecky-bazen-susice>
- Městská plovárna (Architektonická kancelář Burian – Křivinka / Znojmo):
<https://www.archiweb.cz/b/mestska-plovarna>

Zahraničí

- Mořské lázně u města Kastrup (White Arkitekter / Kodaň, Dánsko):
<https://www.archiweb.cz/b/morske-lazne-u-mesta-kastrup>
<https://www.archdaily.com/2899/kastrup-sea-bath-white-arkitekter-ab>
<https://www.visitcopenhagen.com/copenhagen/kastrup-sea-bath-gdk412208>
- Kodaňské přístavní lázně (BIG + JDS / Kodaň, Dánsko):
<https://www.archdaily.com/11216/copenhagen-harbour-bath-plot>

- Letní + zimní lázně na lodi (AMP Arquitectos + Wilk – Salinas Architekten / Berlín, Německo):
<https://www.archiweb.cz/b/zimni-lazne-na-lodi>
<https://www.arena.berlin/en/location/badeschiff/>
- Jachtařský klub a centrum mládeže (PLOT / Kodaň, Dánsko):
<https://www.archiweb.cz/b/jachtarsky-klub-a-centrum-mladeze-det-maritime-ungdomshus>
- Ostrov na řece Mur (Vito Acconci / Graz, Rakousko):
https://www.graztourismus.at/en/see-and-do/sightseeing/sights/island-in-the-mur_sh-1223
- Aarhuské přístavní lázně (BIG / Aarhus, Dánsko):
<https://www.designboom.com/architecture/bjarke-ingels-group-big-aarhus-harbour-bath-denmark-07-03-2018/>
- Kalvebodské vlny (JDS Architects + KLAR Arkitekter / Kodaň, Dánsko):
<https://inhabitat.com/jds-and-klar-arkitekters-new-kalvebod-waves-waterfront-park-makes-a-splash-in-copenhagen/>
<https://www.visitcopenhagen.com/copenhagen/kalvebod-bolge-gdk723272>
- Přírodní koupaliště Riehen (Herzog & de Meuron / Riehen, Švýcarsko):
<https://www.archiweb.cz/b/prirodni-koupaliste-riehen-naturbad-riehen>
- Městské lázně Citadel (Wingårdh Arkitektkontor / Landskrona, Švédsko):
<https://www.archiweb.cz/b/mestske-lazne-citadel-citadellbadet>
- Sídlo firmy B!otop (Georg W. Reinberg / Weidling, Rakousko):
<https://www.archiweb.cz/b/sidlo-firmy-b-otop>
- Projektový záměr Říční lázně Berlín (NGO Flussbad Berlin / Berlín, Německo):
<http://www.flussbad-berlin.de/en>