

PAPÍROVÉ NÁMĚSTÍ V LIBERCI

Anotace

Lokalita bývalého průmyslového centra ve středu Liberce, tzv. „Papírák“ má velký potenciál stát se významnou, svébytnou a inspirativní čtvrtí města. Má fundament a prostor na to ukazovat nové směry, kam se může budoucnost města ubírat. Místo má bohatou industriální, výrobní a produkční historii. Novým návrhem se snažíme zachovat stávající hodnoty místa, navázat na charakteristickou poetiku místa a nenásilně ji propojit s širším okolím města.

Obsah

Anotace	1
Současný stav a širší vztahy	2
URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	
Koncepce urbanistické struktury	4
Architektonická koncepce	5
Řešení objektů	5
Principy regulace	6
Funkce využití budov v parteru	8
Kreativní centrum Linserka	8
Bytový dům na Papírovém náměstí	9
Koncepce rozvoje a etapizace	10
KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ	
Koncepce veřejných prostranství a krajinářské řešení	12
Papírové náměstí, náplavka, okolí Linserky	13
Koncepce hospodaření s vodou	14
Mlýnský náhon	15
Městské terasy	16
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	
Koncepce dopravního řešení	18
Systém komunikací	19
PRŮVĚRA	
Bilance a ekonomická proveditelnost	20

projekt:	Papírové náměstí v Liberci
fáze:	Návrh
zpracovatel:	REHWALDT LANDSCAPE ARCHITECTS Rehwaldt Landscape Architects Charlese de Gaulla 629/5 Praha 6, 160 00

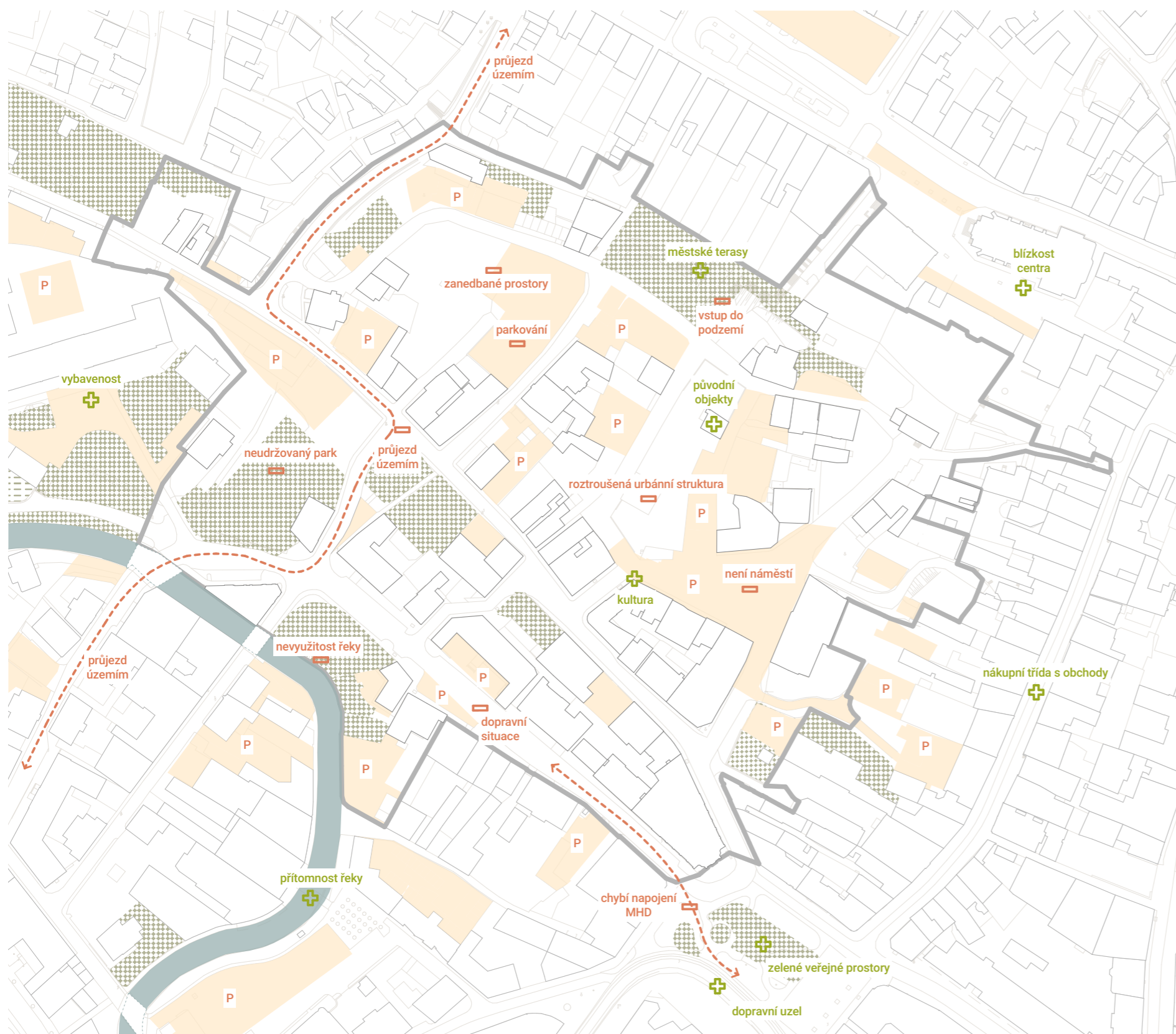
momentura

momentura s.r.o. Přístavní 1315/7 Praha 7, 170 00	krajinářští architekti: Dipl. -Ing. Till Rehwadt Ing. Eliška Černá Ing. arch. Adéla Chmelová Ing. Eliška Olšanská
architekti: Ing. arch. Michal Rouha Ing. arch. Marie Delongová Ing. arch. Anton Vinas	
dopravní inženýr:	Ing. Jan Eibl

Současný stav

Současný stav lokality působí neuceleným a neudržovaným dojmem. Stávající stavby a stopy původních bloků odkazují na zajímavou historii lokality. Nyní však relikty původní zástavby působí spíše nahodile. Veřejný prostor v území není nijak řešen. Chybí zde logické pěší vazby, zeleň a také určitá hierarchie prostoru – lokální centra, živé a zklidněné ulice. Velmi negativní dopad má doprava – jak průjezd lokalitou, tak i stávající podoba parkování.

I přesto má lokalita velký potenciál díky centrální pozici uvnitř krajského města a relativně dobrému napojení na širší okolí. Na jihu je v přímém dotyku s územím řeka Lužická Nisa, jejíž potenciál v území není rozvíjen. Na severu je pak hodnotná část s městskými zelenými terasami. Určitým benefitem lokality může být i částečná dopravní izolovanost díky geomorfologickému propadu v dané oblasti.



Širší vztahy

Lokalita je v poměrně strategické pozici vůči hlavnímu centru. Leží v pomyslném těžišti mezi Perštýnem, hlavním městským průtahem Liberce, rekreační oblastí u Nových Pavlovic se stadionem U Nisy a Vodní nádrží Harcov. Ze severu a východu ji obklopuje hustá zástavba historického centra s obchody a je s ním malými uličkami dobře propojena. Z hlediska městské hromadné dopravy je tato část města spíše odříznuta a veškeré dopravní uzly jsou mimo řešené území v jakémsi prstenci. Tímto se lokalita stává pouze průjezdnou pro automobilovou dopravu. Důležitým dopravním uzlem městské hromadné dopravy je místo u nákupního centra Fórum Liberec, kde se nachází terminál MHD. V širším okolí řešeného území se nacházejí obchodní centra, hlavní náměstí, školy, budovy veřejných služeb města, zámek a kostely.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1 základní a mateřská škola | 15 krajská knihovna |
| 2 krajský okresní soud | 16 Divadlo F.X.Šaldy |
| 3 věznice | 17 radnice |
| 4 kostel Nalezení sv.Kříže | 18 magistrát |
| 5 základní praktická škola | 19 kostel sv.Antonína |
| 6 supermarket | 20 objekt fary |
| 7 Hasičský záchranný sbor města Liberce | 21 střední zdravotnická škola |
| 8 obchodní centrum Forum | 22 základní umělecká škola |
| 9 obchodní centrum LBC | 23 Appeltův dům |
| 10 Millenium | 24 Liberecké podzemí |
| 11 zámek Liberec | 25 Kostel sv. Máří Magdalény |
| 12 Plaza Liberec | 26 Technická univerzita v Liberci |
| 13 pošta | 27 Dům Kultury Liberec |
| 14 katastrální úřad | 28 Vila Johanna Liebiega |

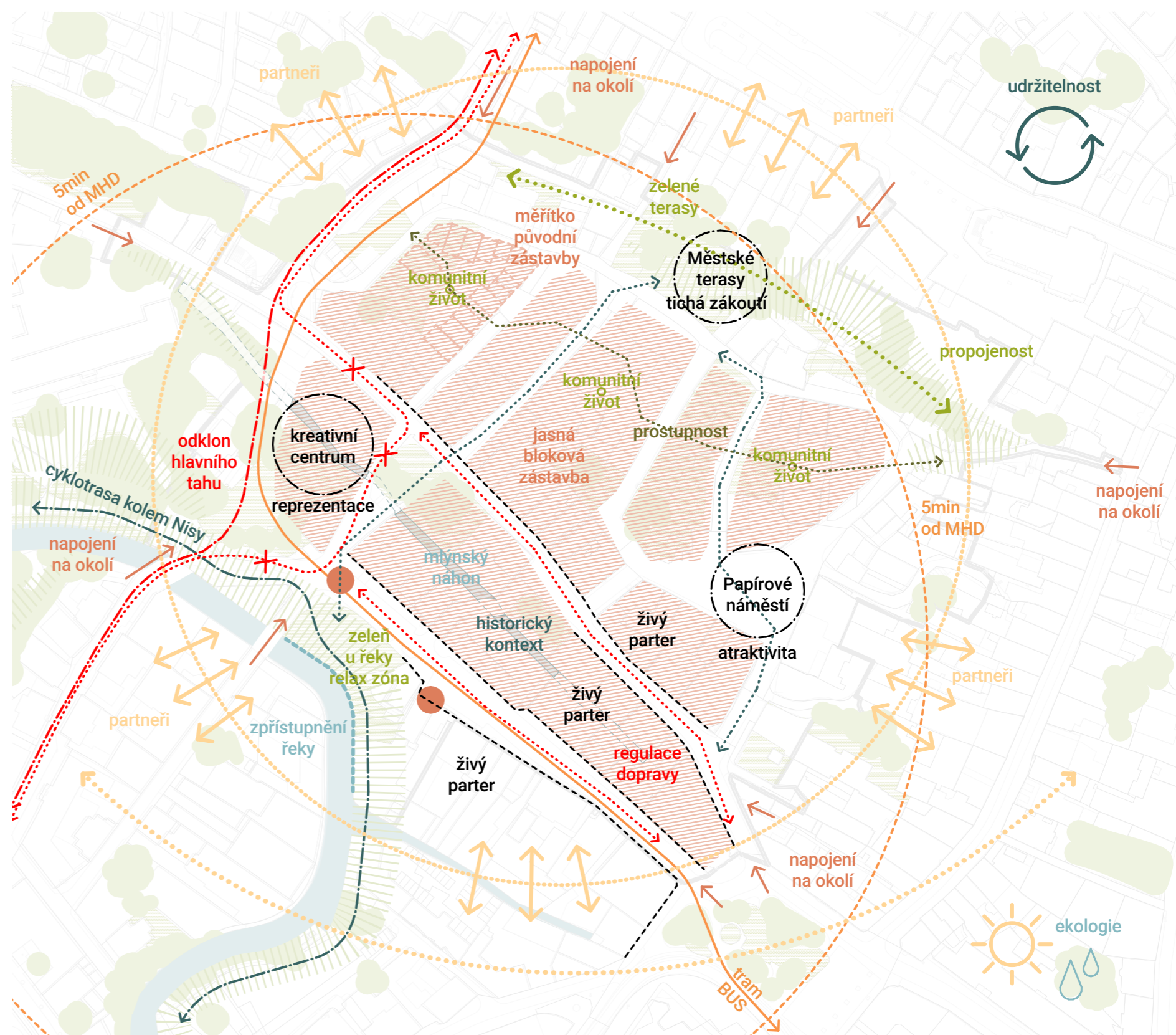


Architektonická koncepce

Návrh urbanistické struktury se opírá o několik základních stavebních elementů. Prvním z nich je slučování některých důležitých prvků při výstavbě, jako je například jednotné společné parkování v podzemních parkovištích pro ucelený blok či 2, tak aby se principiálně neřešilo pro samostatný malý blok, kde by se pak parkování řešilo velice těžce. Rozdílná patrovost budov, s ohledem na lokalitu, k dosažení prostorové a velikostní diferenciacie a variability zástavby – od třípodlažních rodinných domů až po pětipodlažní budovy s lokálními vyššími šesti podlažními stavbami. Dalšími charakteristickými/stavebními prvky jsou místně ustoupené první podlaží – rozšíření uličního prostoru v rámci obytných ulic, vyšší světlá výška prvního nadzemního podlaží, jako podlaží, které je multifunkční a je prostorově variabilní pro život, podnikání, obchod, dílnu, atd.. Společným jmenovatelem je také ustupující podlaží, které je ve většině případů nad dvěma plnými podlažími, je uskočené od obytné ulice, aby se pocitově zmenšila hmota objektu a do ulice se tak dostalo více přirozeného světla. Střechy by měly být variabilní – sedlové, pultové či ploché s terasami či zelenými střechami. Střecha by měla vždy umožňovat umístění fotovoltaických panelů. Součástí střešní roviny může být i střešní skleník, popřípadě zimní zahrada, která by lokálně mohla zachytávat a zpracovávat dešťové vody. Samozřejmostí je snaha o využívání obnovitelných zdrojů energie, pasivní standard, zpětné získávání tepla a zpracovávání dešťových vod v místě stavby. V širším kontextu je důležitým aspektem i napojení na centrální udržitelný zdroj vytápění (například forma bioplynu pro větší územní městský celek).

Řešení objektů

Hlavní úvahou nad koncepčním řešením domů v lokalitě byly okolnosti dlouhodobé udržitelnosti, samostatnosti a původní historické parcelace, která dávala místu nezaměnitelný ráz. Principiálně domy tvoří jakési bloky, s odkazem na původní blokové řešení, patrné ze stabilního katastru. Vnitřní prostory bloků jsou průchozí mezi sebou a tvoří semi-privátní prostory. Domy v blocích jsou řešeny jako terasové s pobytovými plochami teras, zelenými střechami a skleníky (pro zachytávání a užívání dešťové vody v daném místě). Střechy jsou obvykle řešeny tradičním způsobem, jako sedlové pultové či ploché. Důležitým charakterem je náhodný střešní mix a orientace, která hraje roli pro umístění střešního fotovoltaického systému. Samozřejmostí nové výstavby je pasivní charakter, celková kompaktnost objemu, zpětné získávání vnitřního tepla, užívání obnovitelných zdrojů energie a maximální využívání obnovitelných a lokálních materiálů pro výstavbu. V širším kontextu je důležitým aspektem i napojení na centrální udržitelný zdroj vytápění (například forma bioplynu pro větší územní celek). Jedním z hlavních aspektů výstavby je skutečnost zapojení města jako partnera při výstavbě – forma baugruppe na městských pozemcích. K tomuto účelu byl vytipován v severozápadní části řešeného území místo s blokovou zástavbou, která může být efektivně propojena podzemními garážemi. Nadzemní pak může proběhnout individuální bloková výstavba dle budoucího regulačního plánu s vnitřním funkčním dvorem se zelení.



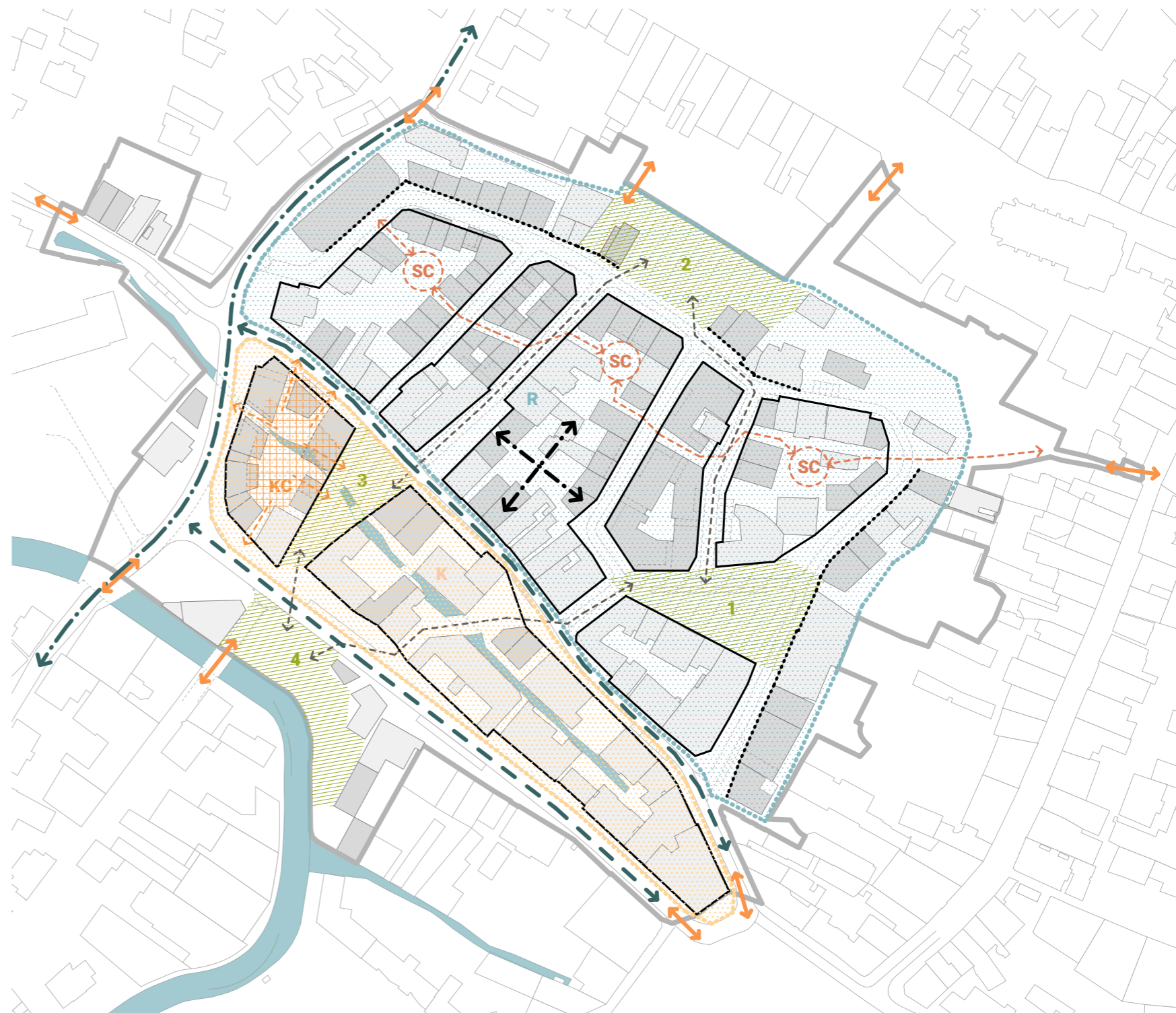
Koncepce urbanistické struktury

Urbanistická koncepce se odvíjí od původní městské struktury, která je patrná ze stabilního katastru a i ze současného stavu zbylých budov v řešeném území. Území je tak dobře severojižně propojeno a vytváří různorodou blokovou zástavbu malého měřítka. Navržené bloky nejsou uzavřené a dá se jimi procházet. Vznikají tak polosoukromé vnitrobloky, které slouží primárně pro obyvatele objektů a částečně i pro širší veřejnost. Nová urbánní struktura má čtyři hlavní centra a několik subcenter.

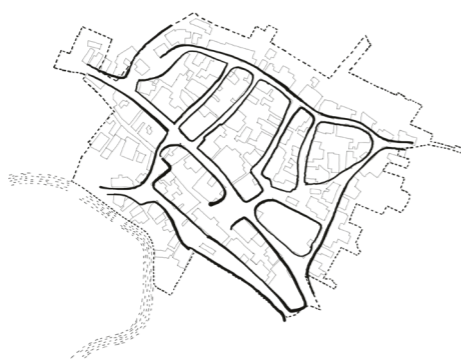
Hlavními centry jsou

- 1) **Papírové náměstí**, které je vhodně doplněno zástavbou pro lepší celkovou čitelnost,
- 2) **Městské terasy** a jejich veřejný polyfunkční předprostor s kavárnou,
- 3) **Náměstí kreativního centra Linserka**, která je v blízkosti uzlových bodů tramvaje/autobusu,
- 4) **Nábřeží řeky Nisy**, které je v blízkosti uzlových bodů hromadné dopravy a hlavní cyklotrasy Odra-Nisa

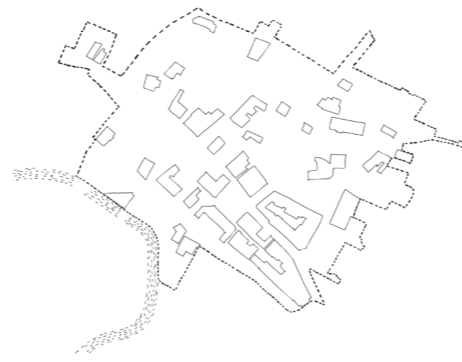
Menšími subcentry - SC, která obsluhují danou oblast, jsou vnitrobloky, které jsou částečně přístupné a doplňují lokální vybavenost. Tyto dvory jsou vzájemně propojené a nabízí prostor jak pro zahrady obyvatel okolních domů, tak i (ve specifickém režimu) pro širší veřejnost – dětská hřiště, komunitní zahrada, zahrádky restaurací. Speciálním subcentrem je vnitřní dvorana bloku nového kreativního centra Linserka - KC, která nabízí prostor pro konání různorodých akcí, výstav pod širým nebem, letního kina, festivalů, apod. Tento prostor je přes přízemní parter propojen s vedlejším trojúhelníkovým náměstím.



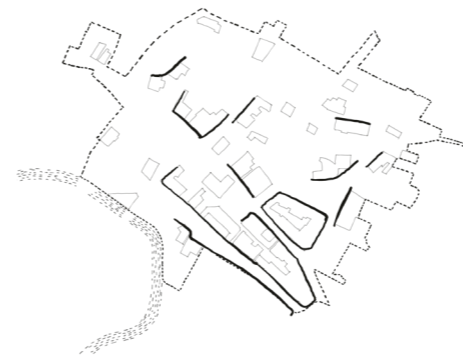
původní městská struktura



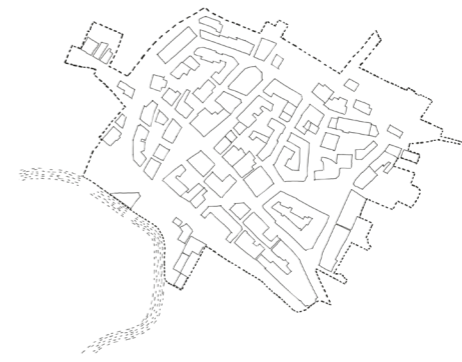
původní městské bloky



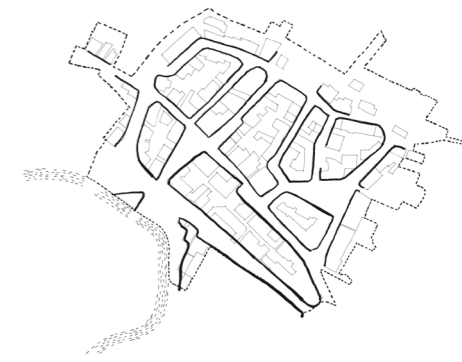
současná městská struktura



kontury původní struktury / roztroušenost



nová městská struktura



staronové ucelené městské bloky

Principy regulace

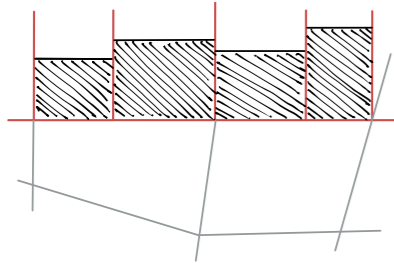
Základní principy regulace jsou spjaté s vytvořenou urbanistickou strukturou malých ulic, tak aby co nejvíce odpovídalo historickému charakteru místa. Nová výstavba je tedy regulována minim. výškou stavby 3 nadzemních podlaží. Vymezení uličního prostoru a jasná orientace v území je dána uzavřenou stavební čarou. Pro předzahrádky je možné uskočení fasády v úrovni parteru o 2,5m od uličního prostoru. Od 2NP výš je naopak povoleno fasádu odskočit o 1,5m od uličního prostoru, avšak při zachování jeho minimální celkové šíře 8m/10m (dle místa). Výška staveb je dána plynulostí navazujících stavebních struktur, plynule navazuje na stávající zástavbu. Jsou zde také určena lokální centra s vyššími budovami/dominantami, jako je například lokalita Papírenského náměstí či lokalita Linserky. Neméně důležitým aspektem

je orientace a charakter střešních rovin, který je definován použitím sedlových, pultových či rovných střešních (pouze ve formě terasy, či zelené střechy) a to vhodně orientovaných na světovou stranu pro možné využití fotovoltaických/solárních panelů. Fasády mohou být realizovány ve formě omítky, cihly či dřeva, ve světlých tónech přírodních zemitých barev, včetně bílé a šedivé. Charakterově stejná fasáda s okenními prvky u blokové zástavby by měla být stejná v délce max. 10m, tak aby byla dodržena fasádní rozmanitost.

Aby se předešlo unifikované zástavbě (stejných objektů či velkých ucelených bloků), by tyto aspekty vždy měl řešit orgán městského architekta a to v souladu s vypracovanou schválenou územní studií s obecně definovanými aspekty regulace.

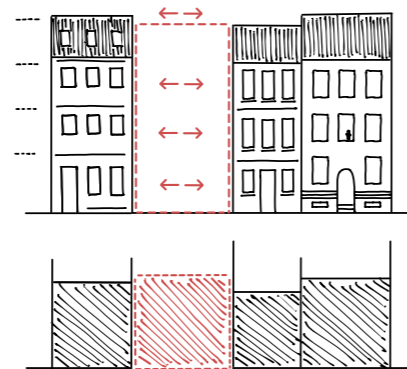


- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| stávající struktura budov | uskočení v parteru - 2,5m |
| nová struktura budov | uskočení 2NP a výš - 1,5m |
| řešené území | min. 1 prostup v rámci strany |
| katastr | členitost fasády - úsek max. 10m |
| průchody v parteru | jižní orientace šikmých střešních |
| liniová zástavba | nejvyšší body zástavby |
| bloková zástavba | max. podlaží stávající zástavby |
| spolkové bydlení - baugruppe | max. podlaží nové zástavby |
| stavební čára pevná | lokální centrum |



AUTENTICITA MÍSTA

Stávající roztržitěná struktura území dostane zpět svůj historický vzhled, a to novou parcelací, která bude vycházet z původních císařských otisků. Navrácením původní husté parcelace území získá větší ekonomickou efektivitu a možnost rozmanitosti, což povede k větší kulturní povědomosti.



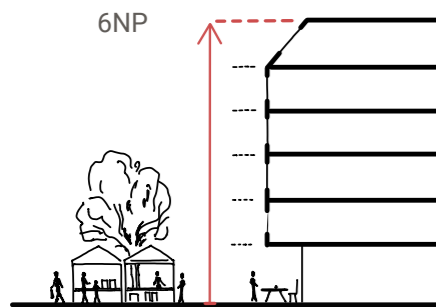
OHLEDUPLNOST

Je žádoucí zachovat v území stávající objekty, které vykazují dobrý stavebně technický stav. Jsou to objekty připomínající zdejší historii a podporují genius loci místa. Nová struktura na ně svým tvarem a materialitou navazuje a stává se rovnocenným partnerem podtrhující celkový charakter území.



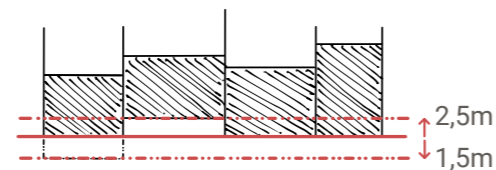
EFEKTIVITA VÝSTAVBY

Pro ekonomickou udržitelnost lokality hlavně v otázce kolektivního bydlení - baugruppe je důležité, aby nová výstavba dosahovala minimálně tří nadzemních podlaží.



ORIENTACE

Zástavba u lokálních center dosahuje vyšší podlažnosti než je ve zbytku lokality. Zástavba centra vytyčuje a přidává jim na důležitosti. V rámci lokality je tedy jasná orientace.



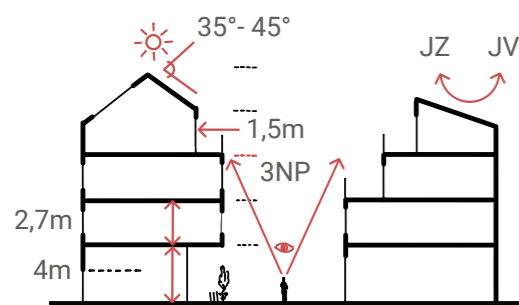
STAVEBNÍ ČÁRA

Přesné vymezení uličního prostoru a jasná orientace v území je dána uzavřenou stavební čarou. Pro předzahrádky je možné uskočení fasády v úrovni parteru o 2,5m od uličního prostoru. Od 2NP výš je naopak povoleno fasádu odskočit o 1,5m do uličního prostoru, avšak při zachování jeho minimální šíře 8m.



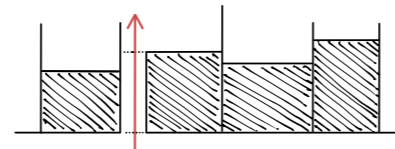
KREATIVNÍ ČTVRŤ

Rozmanitost a různorodost historické struktury by měla být otisknuta i do nové zástavby. Nově navrhované objekty by měly spadnout do jednodlosti a vůči svým sousedům by měly udržet svoji autenticitu.



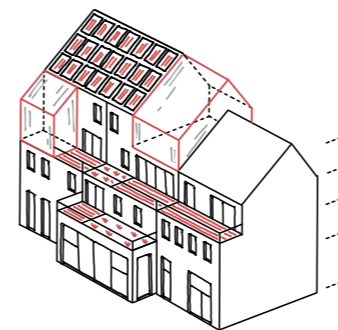
STRUKTURA

Aby lokalita působila jednotně i v úrovni parteru, kde se mísí funkce komerční s byty, je parter zástavby primárně koncipován pro komerční prostory. Světlá výška je 4m. Přidaná hodnota bytů je možnost vložených pater. Úzké uliční prostory vycházející ze stávající struktury. Pro zajištění psychické pohody obyvatel je požadavkem ustoupení všech podlaží nad 3NP minimálně o 1,5m. Sklony a orientace střešních konstrukcí se odvíjí od požadavku fotovoltaických panelů. Ty mají největší účinnost ve sklonu 35° - 45° při orientaci jižní, tedy v prostoru od JV do JZ.



PRŮCHODNOST

Z průchodnění a zpřístupnění území včetně vnitřních částí bloků umožňuje umístit různé aktivity skrz celé území. Lokalita tím ožívá a je atraktivní ne jen pro residenty, ale i pro široké okolí.



EKOLOGICKÁ UDRŽITELNOST

Střešní roviny jsou doplněny fotovoltaickými panely k získání elektrické energie a zelenými střešními pro omezení přehřívání okolí a zachytávání dešťové vody. Ta je druhotně užívána v rámci daného objektu. Malé objekty skleníků jsou místem pro sekundární získávání tepla a vlastní pěstování.

Funkce využití budov v parteru

Teplí srdce lokality - kreativní centrum Linserka s malými obchůdky (1), službami a dílnami pokračuje směrem na východ k obchodnímu centru na Soukenném náměstí, dále se rozlévá do bočních ulic na sever a na Papírové náměstí(2). Důležitým aspektem je i parter rezidenčních bloků, propojený s vnitřními dvory (3), které doplňují celkovou diverzitu funkční náplně lokality. Je zde vytvořen koncept 1+1, kde je jsou vytvořeny v 1NP vytvořeny specifické prostory pro práci i pro bydlení. Severní část řešeného území je převážně rezidenční, jižní část je více administrativní, obchodní a komerční.

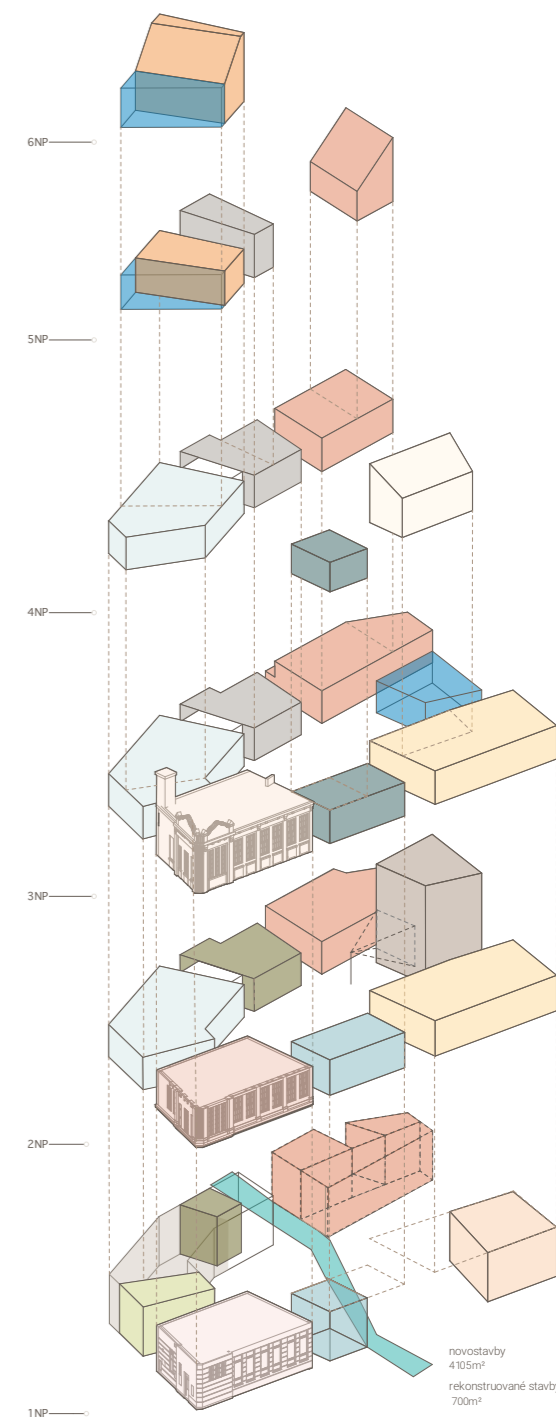
Kreativní centrum navazuje na poslední zachovaný rohový objekt a dotváří prostupnou strukturu několika propojených budov s vnitřní piazzettou sloužící pro různé kulturní akce. Náplní kreativního centra jsou ateliery, coworkingové centrum - HUB, sdílené malé kanceláře, re-use centrum, prostory pro gastro - služby, venkovní i vnitřní výstavní prostory, přednáškové sály, prostory pro ubytování, kinosál, prostor pro promítání pod širým nebem, infocentrum s potřebným zázemím, edukační centrum s toaletami pro veřejnost. Na městských pozemcích v bloku II a III jsou vymezené parcely pro výstavbu městských bytů a spolkového bydlení - tzv. Baugruppe.



Kreativní centrum Linserka

Blok kreativního centra Linserka, je tvořen šesticí domů. Pět novými objekty a původním dochovaným objektem bývalé slévárny. Nová struktura blokové zástavby zapojuje do této struktury původní objekt, jako by byl jeho přirozenou součástí. Komunikuje a nevyčlívá. Objekt u hlavní křižovatky má kompaktní spojitě podlaží, které vytváří hlukovou bariéru vůči blízké rušné komunikaci. V horních patrech je pak budova rozčleněna na 3 menší objemy a tím podporuje měřítko malé zástavby v okolí. Všechny nové objekty jsou v parteru uskočené či zcela volně průchozí a nevytváří zbytečné bariéry. V parteru se pak lokalita stává prostupnou, živější a otevřenější. Nové objekty využívají svůj potenciál na maximum, standardem jsou zelené střechy, střešní fotovoltaika, pobytové střešní terasy a skleníky.

Polo-otevřený vnitroblok Linserky, budí zvědavost kolemjdoucích a zve k návštěvě. Ve vnitrobloku se mohou konat výstavy, promítání, koncerty či performance. V přímé funkční i vizuální vazbě na kulturní centrum je nově navržený Resslerův park nabízející klidovější prostor "lehce stranou" avšak stále v kontaktu s děním kolem Linserky. Zde se nachází také vodní hřiště využívající přečištěnou vodu obnoveného Mlýnského náhonu.



Bytový dům na Papírovém náměstí

Koncepční návrh bloku respektuje stávající stav včetně jednoho stávajícího hodnotného objektu. Snaží se zachovat principiální diferenciaci malých objektů ve velkém měřítku. Kapacitně jsme díky možnému vyššímu počtu podlaží v období jako původně navržený blok v tomto místě. Celá stavba je navržena tak, aby její nejdelší fasádní části na východě, na jihu a na západě splňovaly kritéria proslunění. Návrh je koncipován do dvou nadzemních částí se společným podzemními parkovacími kapacitami. Podzemní garáže jsou koncipovány jako celek, s možnou variabilitou návrhu o dvou podzemních podlaží či tří podzemních podlaží.

Návrh je koncipován do dvou nadzemních částí se společným podzemními parkovacími kapacitami. Podzemní garáže jsou koncipovány jako celek, s možnou variabilitou návrhu o dvou podzemních podlaží či tří podzemních podlaží.

Menší část v severní části je koncepčně řešena jako přístavba ke stávajícímu původnímu domu. Ten jej pak začleňuje do své struktury a obestavuje ho. Je zde také umístěn i vjezd do podzemních garáží. Objekt má 5 nadzemních podlaží s jedním vertikálním komunikačním jádrem. Větší jižní část má šest nadzemních podlaží a je navržena blokově s vnitřním zeleným atriem a čtyřmi vertikálními komunikačními jádry. První nadzemní podlaží je obecně navrženo s vyšší světlou výškou (4m), tak aby prostory mohly být multifunkčně využity. V přízemním podlaží najdeme komerční prostory pro obchody i prostory pro dílny, ateliéry a malé obchody.

Část těchto prostor přímo sousedí s malými bytovými jednotkami. Spolu tvoří jakýsi „Koncept 1+1“ = bytová jednotka + místo pro práci = život + práce. Tyto prostory mají určité benefity – jsou v parteru, tedy dobře přístupné pro zásobování či kontakt s lidmi z ulice. Je možné variabilně využít vyšší výšku podlaží, to ostatně platí jak pro práci tak pro část bydlení. Předposlední a poslední podlaží obou objektů jsou uskočené a tak vizuálně zmenšují hmotu při pohledu z ulice.

KONCEPT - BYDLENÍ A PRÁCE



1+1

=



+



bydlení
podkroví
šikmé střechy
fotovoltaika
zelené střechy

6NP

bydlení
světla výška 2,7 m
ustoupené patro
terasová část
skleníky

5NP

bydlení
světla výška 2,7 m
fasáda s okny balkony,
francouzská okna
lokálně ustoupené

4NP

bydlení
světla výška 2,7 m
fasáda s okny balkony,
francouzská okna

3NP

bydlení
světla výška 2,7 m
fasáda s okny balkony,
francouzská okna

2NP

živý parter
komerční prostory
bydlení + ateliéry
zelený vnitroblok
uskočená fasáda
světla výška 4 m

1NP



Koncepce rozvoje a etapizace

- 1 **AKTIVACE (I, VII)**
Důležitým aspektem projektu je průběžná participace a aktivace území formou Pop-up akcí, dále prezentace způsobu rozvoje území a možnosti zapojení veřejnosti v rámci společného procesu výstavby (baugruppe).
- 2 **MĚSTSKÉ TERASY (VIII)**
Úprava městských teras včetně kavárny a prostoru před ním, pořádání akcí (koncerty a divadla pod širým nebem, lokální sportovní akce, dny pro děti) ... přitáhnutí lidí => přitáhnutí zájmu lidí
- 3 **REGULACE (IV, IX)**
Výkup vhodných důležitých pozemků lokality, domluva s investory na způsobu rozvoje lokality v rámci zpracování územní studie/regulačního plánu ... win-win dohoda
- 4 **POČÁTKY KREATIVNÍ ČTVRTI (I)**
Úprava břehu řeky, zpřístupnění vody, pořádání akcí a happeningů ... přitáhnutí lidí!
- 5 **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (II, IV)**
Výstavba parkovacích kapacit –nový parkovací dům mezi ulicemi U Lomu a Lucemburská, tří až čtyř patrový objekt s kapacitou 64ks(3NP) / 84ks(4NP)
- 6 **DEVELOPMENT (II, IV)**
Zkapacitnění inženýrských sítí, začátek investorské/developerské formy výstavby, ucelení a zdetailnění principů kooperativní výstavby na vytipovaných pozemcích města, případná výstavba společných parkovacích kapacit v rámci lokality číslo II a příprava základových konstrukcí pro nadzemní výstavbu v rámci programu participativního bydlení
- 7 **KREATIVNÍ ČTVRŤ (I)**
Výstavba kreativního centra, spolu s možnými dalšími investory/budoucími provozovateli, je možná výstavba určité části s ohledem na požadavky a potřebné kapacity
- 8 **VZDĚLÁVACÍ INSTITUCE (VIII)**
Výstavby školky, vybudování patřičného zázemí a blízkého parteru
- 9 **BAUGRUPPE (II, III, VII, IX)**
Kooperativní vzorová výstavba (baugruppe) případná výstavba v rámci spolupráce s „veřejně - prospěšným developerem,“ kontrolovaná výstavba na soukromých pozemcích dle podmínek územní studie/regulačního plánu
- 10 **PRONÁJMY (II, III, IV, VI, VII, VIII, IX)**
Nabídka pronájemných prostor v nové výstavbě, regulace ostatní výstavby
- 11 **MONITORING A SDÍLENÍ**
Zavedení monitoringu a jednotného správce území, vytvoření sdílené platformy pro správu a informovanost



Udržitelnost

Máme ambici navrhnout plnohodnotnou čtvrť pro 21. století se všemi jeho výzvami. Téma klimatické a sociální udržitelnosti proto prostupuje celým návrhem. Stavby jsou navrženy v pasivním standardu a při výstavbě by se měly používat primárně lokální a dlouhodobě udržitelné materiály. Technologicky stavby kombinují vytápění z centrálního zdroje (nutno řešit v širším kontextu, například formou bioplynu) a lokálního zdroje (např. forma tepelných čerpadel). Orientace střech umožňuje umístění fotovoltaických panelů. Ploché střechy jsou zelené nebo lze uvažovat o umístění lokálních střešních skleníků.

Vedle kreativních odvětví jsou v lokalitě zastoupeny i dílny pro opravu kol či nábytku v duchu cirkulární ekonomiky. Téma sdílení, a tedy i šetrnosti ke zdrojům se dotýká také dopravy – možnost car-sharingu a sdílených kol prokazatelně snižuje podíl motorové dopravy ve městě.

Rozmanitost bytové výstavby od komerčních bytů ve vysokém standardu přes spolkové bydlení – baugruppe po sociální a startovací bydlení nastavuje vyvážený mix obyvatel různých věkových a sociálních skupin.

Město – developer a Baugruppe

Jedním z hlavních aspektů výstavby je právě zapojení města jako partnera při výstavbě. K tomuto účelu byly vytipovány v severozápadní části řešeného území dva obytné bloky, které mohou být efektivně propojeny podzemními garážemi. Na nich pak může být realizována individuální bloková výstavba dle stanovených regulací s vnitřním funkčním dvorem se zelení. Důležitým aspektem pro vytvoření lepších podmínek v území je výstavba parkovacího domu mezi ulicemi U Lomu a Lucemburská, v místě případného budoucího ústí tunelu pro novou tramvajovou trať (pokud se někdy zrealizuje). Tento objekt by poskytl kapacitu 84 parkovacích stání ve 4 nadzemních patrech a 50 m² krytého parkování pro kola a motorky. Tímto se pak může uvolnit prostor, který v současnosti slouží jen jako parkoviště. Město na své náklady může vybudovat podzemní parkoviště a stanovit si tak rastr, ve kterém by se horní podlaží staveb realizovala. Podzemní podlaží s parkovacími místy by pak byla nabídnuta jako součást odkupu či pronájmu místa s již připravenou infrastrukturou. Následně může město nabídnout skrze výběrové řízení či soutěž tzv. právo stavby na těchto pozemcích. Stavebníkem na těchto pozemcích by měl být buď „veřejně prospěšný developer“ – tedy firma, která se zaručí dodržovat principy hospodárnosti výstavby a sociální inkluze a zajistí městu potřebný počet startovacích a sociálních bytů. Část těchto pozemků by měla být nabídnuta (opět formou soutěže) také iniciativám „baugruppe“ – tedy skupinám rodin, či jednotlivců, které se spojí za účelem výstavby bytového domu, ve kterém plánují sami bydlet. Obě tyto varianty zajišťují udržení vize a budoucí vyvážený mix obyvatel čtvrti. Přesný poměr „městské - developerské výstavby“ a „baugruppe“ by měl vycházet z podrobnějšího socioekonomického průzkumu, který zároveň prověří poptávku obyvatel po těchto formách bydlení.

Participace a lokální správa

Zodpovědné plánování, respektující požadavky obyvatel (díky několika úrovním jejich participace) a šetrný proces výstavby považujeme za základ projektu. Lokální správu by měla zajišťovat městem zřízená instituce nebo kancelář, která bude mj. fungovat jako prostředník mezi městskou samosprávou a obyvateli a uživateli čtvrti. Dále by měla koordinovat výběrová řízení na zástavbu jednotlivých městských pozemků.

Důležitý je také monitoring fungování čtvrti a edukace (zpětná vazba) založená na propojení místních obyvatel, podniků a samosprávy, respektive, správce čtvrti.

K tomu by měla sloužit digitální platforma pro komunikaci jednotlivých subjektů navzájem a také pro prezentaci čtvrti a jejích podniků a aktivit směrem ven k širší veřejnosti.

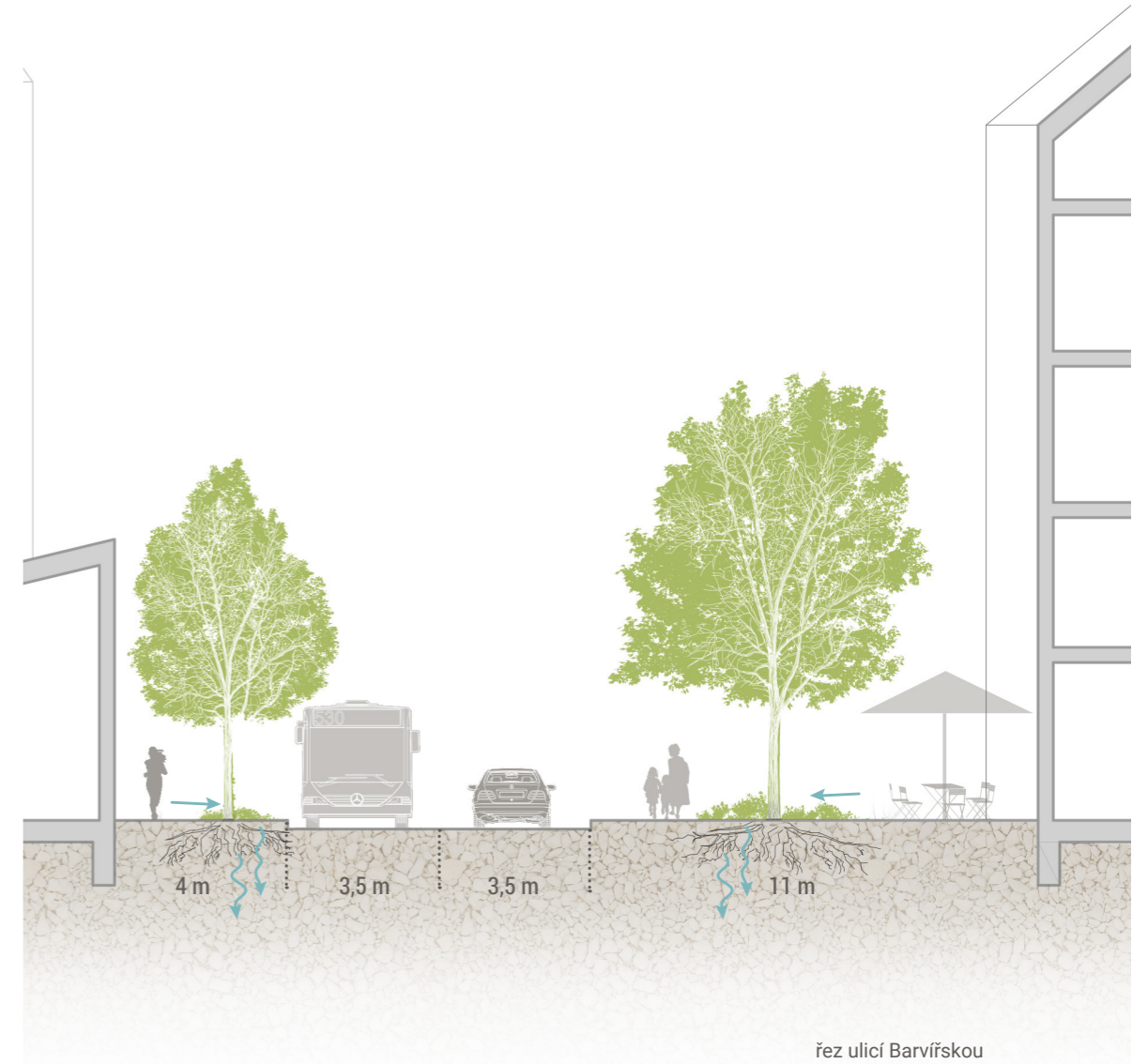
Před zahájením výstavby doporučujeme uspořádat v lokalitě tématické „pop-up“ akce – tedy projekty zaměřené na dočasné oživení veřejného prostoru, které by tématicky přibližovali budoucí využití místa – například formou venkovní kavárny, letní divadelní či koncertní scény, řemeslných trhů či zřízením kreativní dílny v některé z nyní ne využívaných budov. Vedle primárně kulturní funkce lze pop-up akce využít k informování veřejnosti o záměru a jejich participaci na plánování budoucí čtvrti. V participaci a prezentaci záměru lze pokračovat i během výstavby formou happeningů, tématicky reflektujících aktuální etapu výstavby.

Koncepce veřejných prostranství a krajinářské řešení

I přes kompaktnost navrhované zástavby je možné oblast Papírového náměstí doplnit o funkční výsadby zeleně. V uličním prostoru jsou vzhledem k omezenému prostoru vysazovány stromy spíše jednotlivě než v alejích. Prostorové limity ulic kompenzují zelené vnitrobloky, které jsou na mnoha místech s ulicí vizuálně i fyzicky propojeny.



Příklad vsakování dešťové vody ke stromům v uličním prostoru



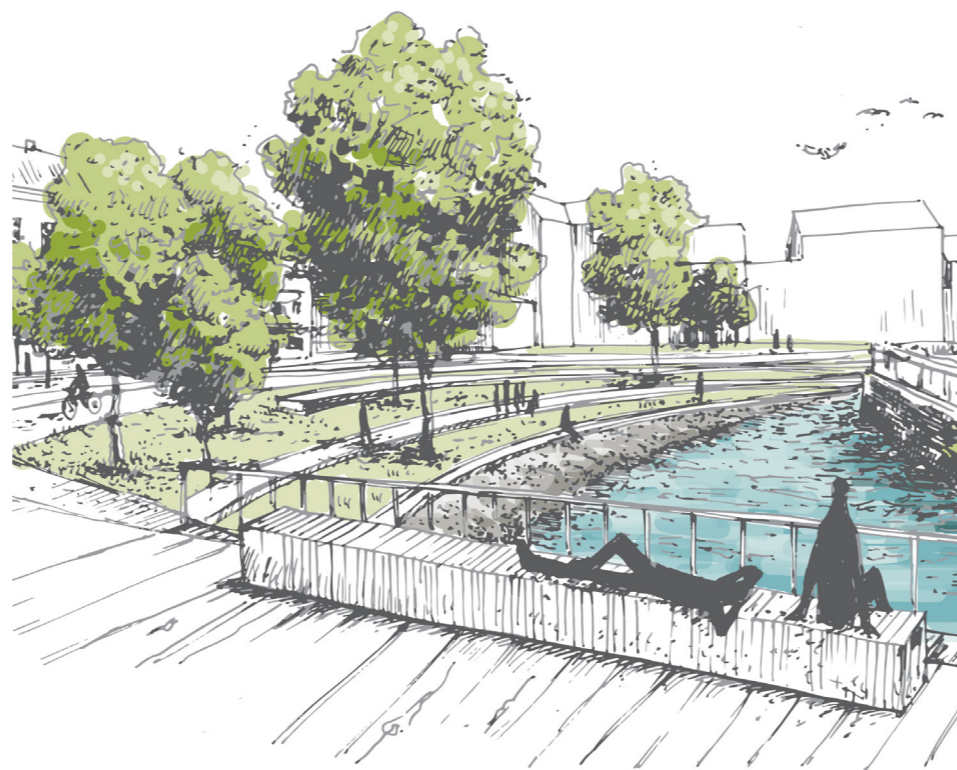
Papírové náměstí

Současné parkoviště na Papírovém náměstí přesouváme do parkovacích domů. Skupina stromů poskytne stín a zlepší lokální klima. Volný prostor podél domů budou moci využít místní restaurace a bary k vybudování předzahrádek. Otevřená dlážděná plocha umožňuje pořádání sezonních trhů či venkovní prezentaci řemeslných děl.



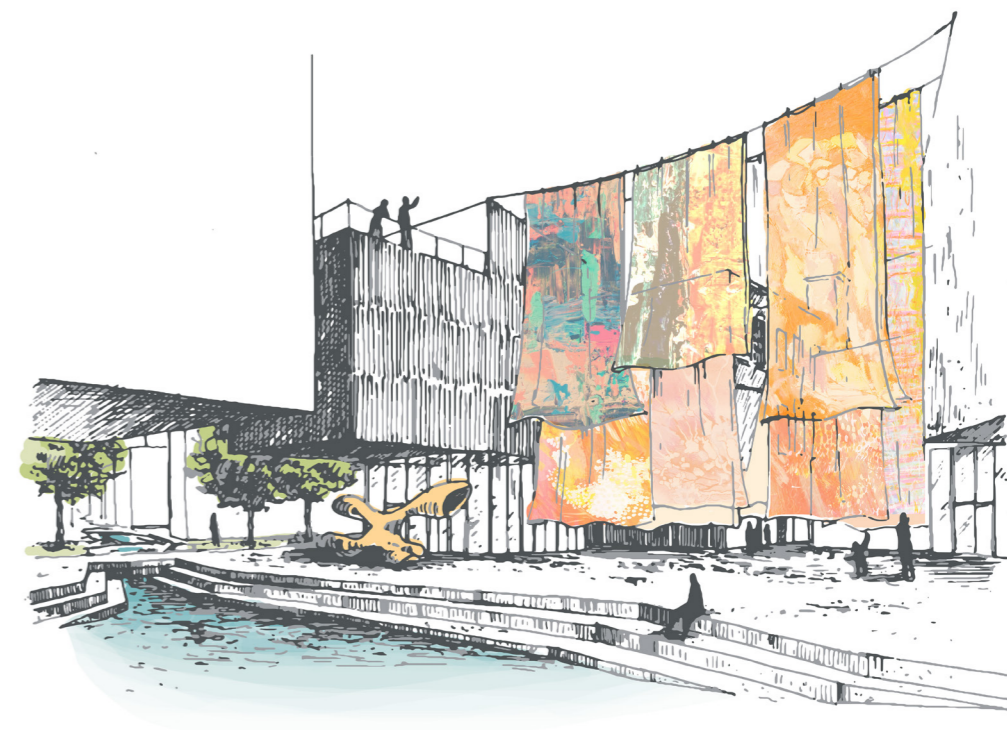
Náplavka

Obnovujeme mlýnský náhon v několika segmentech. V bloku stávající zástavby jsou možnosti otevření koryta omezené. Od budovy hasičské zbrojnice již lze uvažovat o úzkém mělkém korytu, které dále protíná bloky nových budov. Mlýnský náhon pojímá dešťovou vodu z pochozích ploch okolních ulic a domů. Ve středové části je osázen vegetací a funguje jako přírodní filtr – kořenová čistička. Přechištěná voda je v třetím úseku využita jako brouzdaliště v parčíku a následně protéká piazzettou kulturního centra Linserka. V případě potřeby lze piazzettu „vysušit“ přepadem náhonu do řeky Nisy.



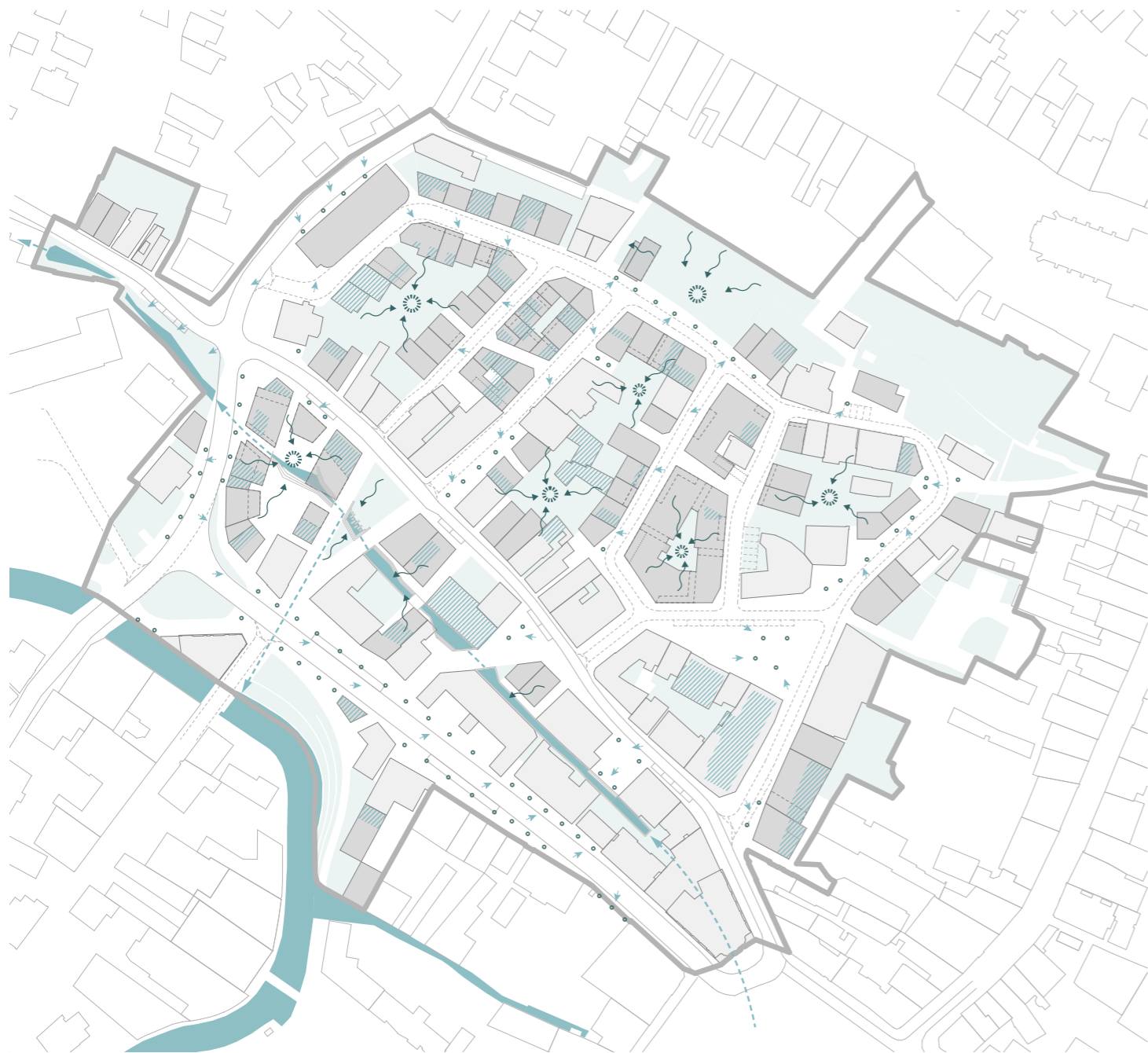
Okolí Linserky

Polo-otevřený vnitroblok Linserky, budí zvědavost kolemjdoucích a zve k návštěvě. Ve vnitrobloku se mohou konat výstavy, promítání, koncerty či performance. V přímé funkční i vizuální vazbě na kulturní centrum je parkově upravené prostranství nabízející klidovější prostor “lehce stranou” avšak stále v kontaktu s děním kolem Linserky. Zde se nachází také vodní hřiště využívající přečištěnou vodu obnoveného Mlýnského náhonu.



Koncepce hospodaření s vodou

Dešťová voda z ulic po obvodu řešeného území je sváděna přímo ke stromům, kde je na principu „Stockholm solution“ filtrována a vsakována do terénu. Z ulic, ve kterých úzký profil neumožňuje výsadbu stromů, je voda odváděna do akumulčních nádrží a následně vsakována ve vnitroblocích. Zde je také uvažováno o částečném vsakování dešťových vod ze střech okolních domů. Voda ze střech je však primárně využita v rámci navržených zelených střech a střešních skleníků. Nová zástavba počítá také s využitím dešťové vody v provozu budovy (zálivka interiérových rostlin, úklid, střešní skleníky) naopak tzv. šedá voda z budov může být po lokálním přechištění znovu použita na venkovní závlahu. Přívalové deště kapacitně pojme obnovený mlýnský náhon společně s rozšířeným korytem řeky Nisy a lokálními průlehy (terénními modelacemi) ve vnitroblocích.



Příklad fungování "inteligentní nádrže"

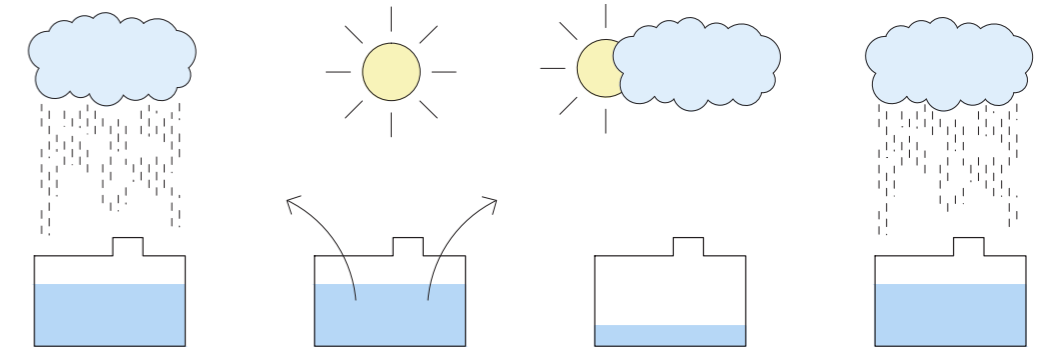
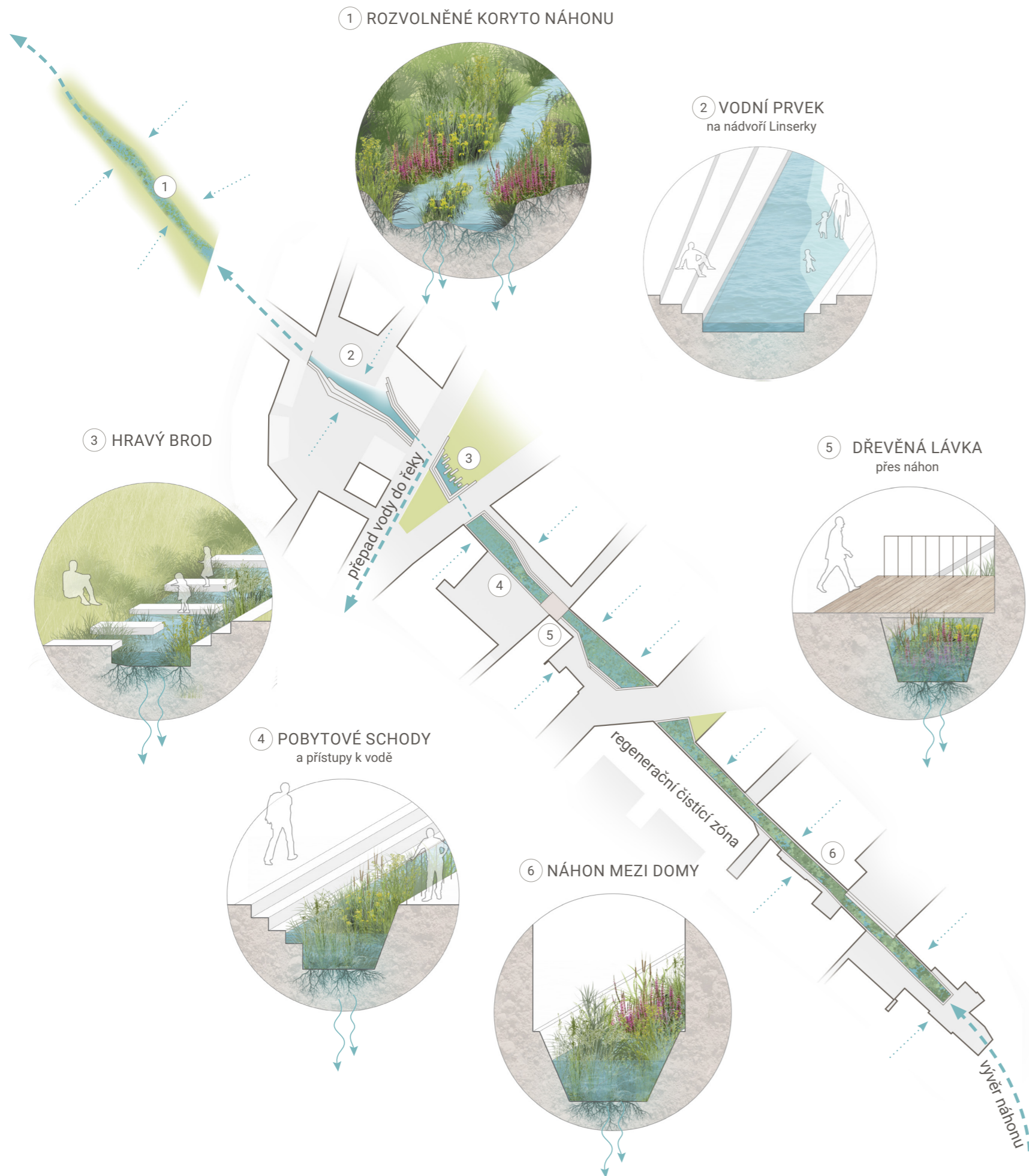


Schéma systému Stockholm-solution

Do výsadbové jámy vymezené betonovým rámem je použit strukturální substrát, který umožňuje prorůstání kořenů pod zpevněným povrchem. Navíc je schopen pojmout dešťové vody. Díky tomu má strom vhodné podmínky pro zdravý růst.



*zdroj obrázku: stockholmtreepits.co.uk



Mlýnský náhon

Obnovujeme mlýnský náhon v několika segmentech. V bloku stávající zástavby jsou možnosti otevření koryta omezené. Od budovy hasičské zbrojnice již lze uvažovat o úzkém mělkém korytu, které dále protíná bloky nových budov. Mlýnský náhon pojímá dešťovou vodu u z pochozích ploch okolních ulic a domů. Ve středové části je osázen vegetací a funguje jako přírodní filtr – kořenová čistička. Přecházející voda je v třetím úseku využita jako brouzdaliště v parčíku a následně protéká piazzettou kulturního centra Linserka. V případě potřeby lze piazzettu „vysušit“ přepadem náhonu do řeky Nisy.

V náhonu jsou použity rostliny vázané na stálé zamokření půdy a jsou vhodné pro funkci kořenové čističky. Tyto rostliny mají řadu užitečných funkcí - přecházející dešťovou vodu svedenou ze střech a okolních zpevněných ploch, poskytují útočiště pro mnoho živočichů, pomáhají ochlazovat městské prostředí a plní také estetickou funkci.



Lythrum salicaria
kyprej vrbice



Iris pseudacorus
kosatec žlutý



Juncus effusus
sítina rozkladitá



Lysimachia vulgaris
vrbina obecná



Caltha palustris
blatouch bahenní

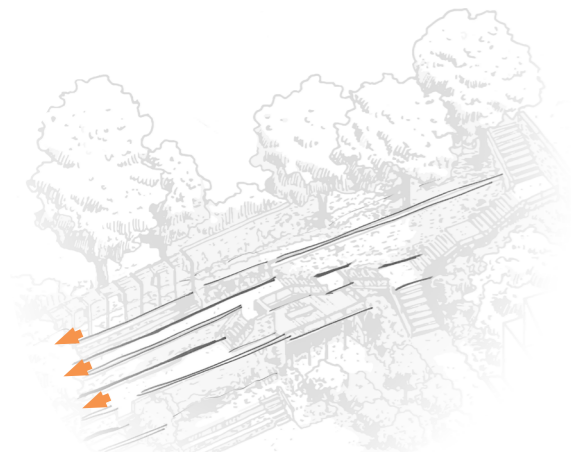


Phalaris arundinacea
chrastice rákosovitá

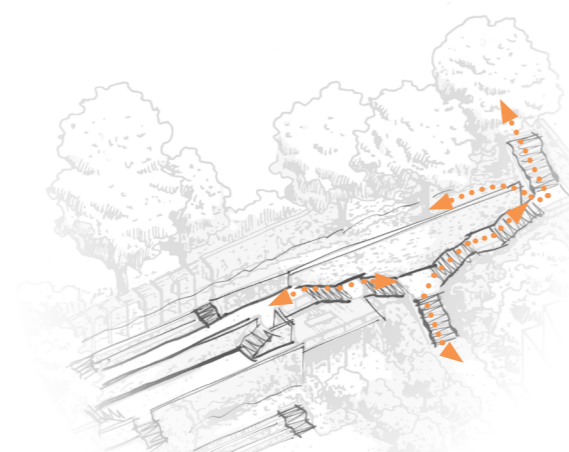
Městské terasy

Městské terasy v sobě spojují reprezentativní prostor, klidné zákoutí s výhledy na Ještěd a venkovní divadelní scénu. Hlavním cílem je zlepšení jejich prostupnosti pomocí jednotlivých úrovní, mezi kterými se dá volně pohybovat. Spodní rovinná plocha je upravena v mlatu podle potřeby ji lze proměnit od sportovního hřiště po divadelní scénu či taneční parket. Navazující svah je pak přirozeným hledištěm. V nejnižší úrovni je umístěno několik řad pobytových stupňů. Z dalších dvou úrovní terasy je možné pozorovat dění podél zídek a zábradlí. Jihozápadní část teras je využita jako zahrádka nové kavárny. Vstup do bunkru je zastropen dřevěnou vyhlídkovou terasou, což vytváří příjemný předprostor a dává architektonický výraz celému vstupu.

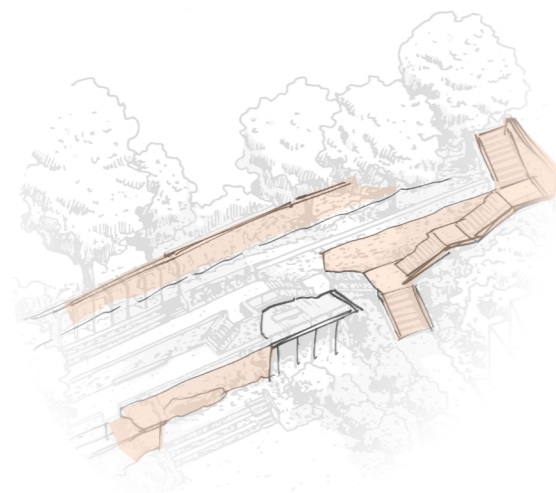
Vysvětlení konceptu



podpoření původního charakteru
stupňovitých zahrad



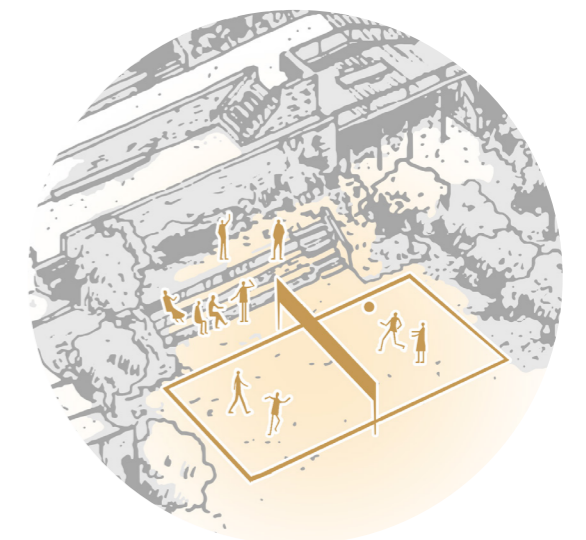
průchodnost teras



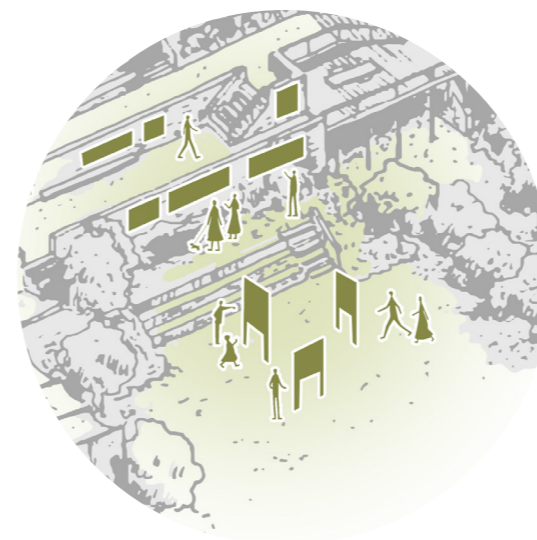
začlenění stávajících prvků do celkového řešení
- např. zdi, zastropení bunkru



divadlo



sportovní aktivity



výstavy

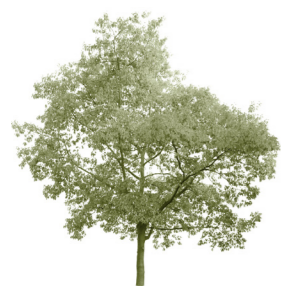


koncerty

Scénáře možných využití

Vegetace

Koncept výsadeb zahrnuje kosterní dlouhověké dřeviny jako *Quercus robur* a *Tilia cordata* a doplňkové ovocné dřeviny. Cílem je navodit atmosféru terasovitých zahrad. Nejvíce ovocných stromů je navrženo na nejnižší úrovni, kde tvoří příjemné mikroklima, jejich habitus však neblokuje výhledy z vrchních úrovní teras. Další ovocné stromy jsou navrženy v nejvyšší úrovni teras, rovněž z důvodu minimalizace blokování výhledů. Do svažitého terénu je vsazena réva vinná. Stinná místa teras jsou osázena půdopokryvnými rostlinami.



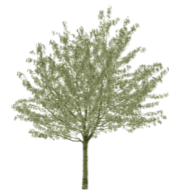
Quercus robur
dub letní



Tilia cordata
lípa srdčitá



Acer platanoides
javor mléč



Prunus avium Plena
třešeň ptačí



Malus domestica
jabloň domácí



Acer campestre
javor babyka



Vitis vinifera
réva vinná

Materiály



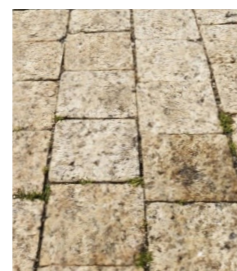
hlinito-písečný mlat



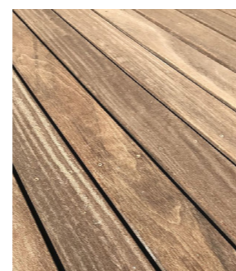
žulové schody



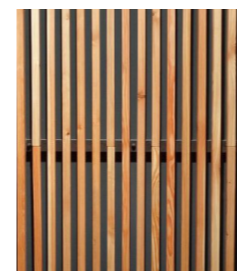
kamenné zdi



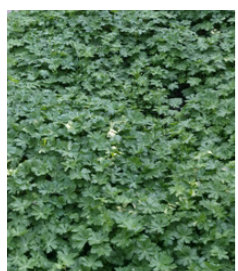
žulová dlažba



terasová prkna



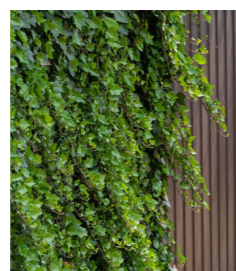
dřevěný obklad fasády



nízké půdopokryvné rostliny



vyšší trvalkové výsadby



popínavé rostliny



kovové zábradlí



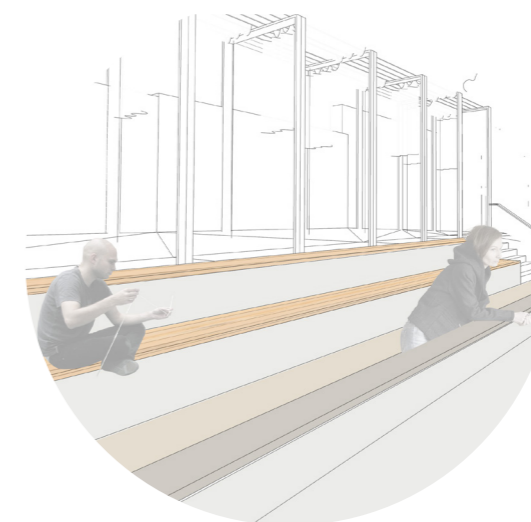
kovové stínící konstrukce



lavičky v kombinaci dřevo + kov

Mobiliář

Prvky použité v prostoru svou estetikou podtrhují charakter teras. Využito je kovového zábradlí, které zdůrazňuje linku koruny zdí, široké madlo umožňuje pohodlné opírání při výhledech. Stejný ráz mají také stínící konstrukce, které se svým tvaroslovím odkazují k věšení barvených pláten. Na vybraných místech teras jsou umístěny lavice, ve spodní části se nachází přenosné stoly a židle. Spodní úroveň bude také umožňovat připojení se do elektrické sítě pomocí zemních rozvaděčů.



široké madlo umožňující pohodlné opírání při výhledech



rozšířené zdi jako další možnost posezení

Koncepce dopravního řešení

Dopravní koncepce lokality je svým základem předurčena stávajícími dopravními koridory v částečně neucelené blokové městské zástavbě v řešeném území. Nová dopravní koncepce má za cíl charakterizovat hlavní dopravní trasy procházející územím s přímou vazbou obslužnosti na okolí, a zároveň příznačně pozvolné rozvětvení komunikačního systému do centrální části lokality, formou zklidněných zón, charakteristické pro stávající i budoucí funkční využití objektů a prostranství v lokalitě.

Nová dopravní koncepce lokality spočívá v dobrém propojení této čtvrti s širším okolím města, logickém navázání na stávající dopravní koridory nejen pro MHD, ale i cílovou (dle funkčního využití) individuální automobilovou dopravu, vč. zkapacitnění parkovacích míst a upřednostnění MHD, pěších a cyklistů. Hlavní dopravní koncepce vychází ze dvou páteřních uličních profilů, a to ulice Barvířské a ulice Široké. Pro zkvalitnění dopravní obslužnosti a vedení budoucích linek MHD je nově řešeno přímé propojení ulice Orlí s ulicí U Lomu. Dané řešení vychází z údajů územního rozvoje a intenzit dopravy v dané lokalitě.

Ulice Barvířská je koncipována jako obousměrná komunikace s parametry pro vedení linek MHD, a to variabilně s ohledem na budoucí vývoj lokality, vývoji nových technologií a širší koncepční náhled na spotřebu energií. V našem případě je jím jeden do budoucna variabilně řešený dopravní koridor ulic Barvířská, která v současnosti může být obsluhovaná autobusy, do budoucna pak elektrickými (vodíkovými) autobusy, popřípadě tramvají, která vyžaduje zbudování tunelu u ulice U lomu. (vedení tramvaje svými návrhovými parametry (směrovými oblouky min. poloměry 25m, ve stísněných podmínkách – výjimečně min. 20m) předurčuje křižovatkové prostory i uliční profily limitované no rmovými návrhovými prvky směrového vedení) V ústí budoucího tunelu je nyní navržen parkovací dům pro veřejnost (tří/čtyř-podlažní budova, 63 -84ks parkovacích stání), který v budoucnu může být jednoduše upraven/přestavěn pro vjezd do tunelu a parkování.

Dalším důležitým dopravním koridorem je ulice Široká koncepčně řešena v kombinaci jednosměrného a obousměrného dopravního režimu. Jako jednosměrná komunikace je vedena v úseku od nám. Soukeného po ulici Na Svahu. V navazujícím úseku směrem k ulici U Lomu je nově vedena jako obousměrná. Páteřní trasa ulice Široké bezprostředně navazuje na systém bočních ulic v centrální části lokality, pro které slouží jako vjezd, resp. jako hlavní příjezdová komunikace do těchto bočních ulic. Boční ulice jsou již charakterizovány jako zklidněné komunikace převážně se společným dopravním provozem, vyhovující stávající i plánované zástavbě pro dané funkční využití.

Návrh dopravy v klidu je do určité míry ovlivněn a závislý na postupu blokové výstavby, kde je předpoklad přenesení povrchového parkování do podzemních garáží nově budované koncipované zástavby. Doprava v klidu na povrchu tak bude z odstavňého parkování (rezidentního) přecházet na návštěvnícká parkování cílové dopravní obsluhy (podnikání, obchod, dílna).

Parkování pro rezidenty jsou řešena v kompaktních blocích pod domy, které obsluhují všechny bytové jednotky nad nimi. Jedná se o blok nových domů v části II. s kapacitou parkování 194ks(2PP) nebo 291(3PP) a pak v části IV, kde je možná kapacita parkovacích stání 96ks(2PP) popřípadě 144(3PP). Stávající ulice U Zbrojnice a Resslerova jsou zcela zbaveny motorové dopravy a fungují jako pěší zóna. Zároveň je snahou integrovat napříč centrální lokalitou cyklistickou dopravu. Stávající těsná zástavba a profily současných ulic neumožňují řádné provedení samostatných stezek. Cyklistická doprava tak byla integrována přímo do společného dopravního prostoru.



- stávající struktura budov
- nová struktura budov
- řešené území
- stávající tramvajová dráha
- nové propojení - tram/bus
- nové zastávky - tram/bus
- stávající linka autobusu
- stávající cyklostezka podél řeky
- nové pokračování cyklostezky v UP
- nová trasa cyklostezky v návrhu
- stojan na kola
- odkloněný hlavní dopravní tah
- hlavní pěší propojení skrz zástavbu
- směrnost ulic
- vjezd / výjezd z parkoviště
- podzemní parkoviště
- parkovací dům
- P stávající vytyčená parkovací místa
- P nová vytyčená parkovací místa
- nová parkovací místa dle vstupů
- plocha obytné zóny
- plocha pěší zóny
- X klasifikace navržených komunikací
- přechod pro chodce

System komunikací

Navržené profily veřejných prostranství respektují charakter území a předdefinované standardy územního plánu. Hlavní páteřní komunikace jsou vedeny jako místní komunikace funkční skupiny C - obslužné. Návrhem se jedná o uliční profily komunikace Barvířská, Široká a nového komunikačního propojení ulice Orlí s ulicí U Lomu. Navazující boční ulice jsou vedeny jako komunikace funkční skupiny D, zklidněné v kombinaci obytné a pěší zóny, případně nově řešeny s vyloučením provozu funkční skupiny D2.

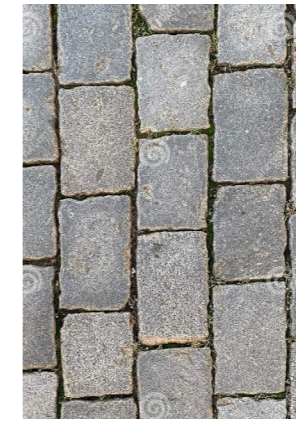
Nový hlavní a nejušnější průtah ulic Barvířská je tedy navržen jako komunikace typu C, obousměrná dvoupruhová ulice s 7m profilem pro varibilitu veřejné dopravy (tram vs bus), optimální šíře veřejného prostoru 14 m.

Ulice Široká je navržena jako místní komunikace typu C, v kombinaci jednopruhé a dvoupruhové komunikace, s optimální šířkou veřejného prostoru 9 m se šířkou průjezdné komunikace 3,5 až 5,5m.

Boční ulice jsou následně navrženy jako zklidněné místní komunikace, s dopravním režimem jednosměrného vedení i obousměrného vedení dopravy, s optimální šířkou veřejného prostoru 8 m a šířkou komunikace 3,5 m až 5,0m, případně obousměrné jednopruhé s šířkou veřejného prostoru 8 - 10,5 m a šířkou komunikace 3,5 m s výhybnami



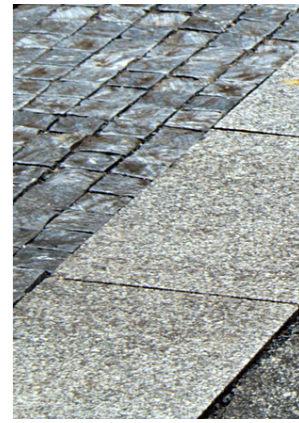
Dlažba z žulové kostky 8/10 (šedá-žlutá)



Velké žulové kostky na sdílené komunikaci



Parkovací místa s kvalitní žulovou dlažbou se širokou spárou pro vsak vody



Žulový obrubník ve stejné výšce s chodníkem, bezbariérové řešení ulic



Mlatový povrch ve vnitroblocích a u městských teras

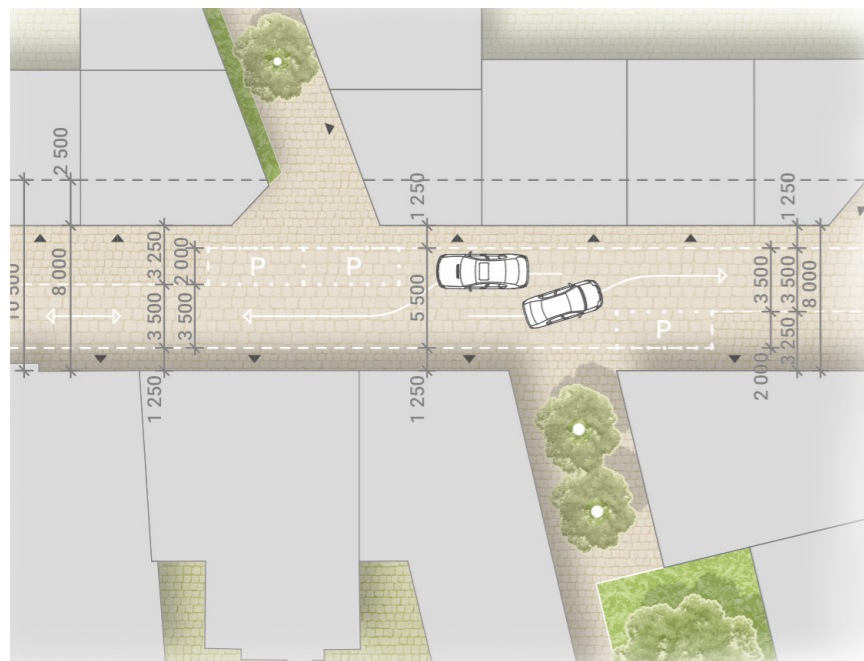


Probarvený asfalt na cyklostezce u řeky



Asfaltové hlavní komunikace

Vzorový detail ulice s výhybnou



Bilance a ekonomická proveditelnost

Navržený stav představuje základní ideu o náplni řešeného území.

V základní navržené variantě je navržen prostor pro cca 389 bytových jednotek, o velikosti 60 – 120 m². Z vypočítané zastavěné plochy je počítáno se 70% - 75% využitelnosti podlaží, při průměrné velikosti bytové jednotky – 80m². Výjimku tvoří blok mezi ulicemi Na Příkopě a U Stoky, kde je počítáno s menšími byty (průměrná velikost bytových jednotek = 46m²). 524ks parkovacích míst v podzemních a nadzemních garážích(parkovací dům). S dalšími parkovacími místy je počítáno na povrchu. V ulici jsou pak místa pro návštěvy, pro krátkodobé parkování pro zásobování a případně placené parkování(v místě papírového náměstí). Ekonomická návratnost výstavby včetně investice do bloku kreativního centra je uvedena v tabulce.

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok I									
Využitelná plocha	4237,9		42	254 272 500 Kč	317 840 625 Kč	508 545 000 Kč	635 681 250 Kč	254 272 500 Kč	317 840 625 Kč
Přidružené prostory	1412,6			42 378 750 Kč	56 505 000 Kč	0 Kč	0 Kč	-42 378 750 Kč	-56 505 000 Kč
Celkem Budovy	5650,5	27435	42	339 030 000 Kč	423 787 500 Kč	508 545 000 Kč	635 681 250 Kč	211 893 750 Kč	261 335 625 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok II									
Využitelná plocha	4539,8	20400	57	272 385 000 Kč	340 481 250 Kč	544 770 000 Kč	680 962 500 Kč	272 385 000 Kč	340 481 250 Kč
Přidružené prostory	1513,3	5100		45 397 500 Kč	60 530 000 Kč			-45 397 500 Kč	-60 530 000 Kč
Parkovací suterén	6584,0	47600	314	164 600 000 Kč	197 520 000 Kč	172 438 095 Kč	203 790 476 Kč	7 838 095 Kč	6 270 476 Kč
Celkem Budovy	6053,0	25500	57	363 180 000 Kč	453 975 000 Kč	544 770 000 Kč	680 962 500 Kč	234 825 595 Kč	286 221 726 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok III									
Využitelná plocha	4132,5	19828	52	247 950 000 Kč	309 937 500 Kč	495 900 000 Kč	619 875 000 Kč	247 950 000 Kč	309 937 500 Kč
Přidružené prostory	1377,5	4957		41 325 000 Kč	55 100 000 Kč			-41 325 000 Kč	-55 100 000 Kč
Celkem Budovy	5510,0	24785	52	330 600 000 Kč	413 250 000 Kč	495 900 000 Kč	619 875 000 Kč	206 625 000 Kč	254 837 500 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok IV									
Využitelná plocha	4834,5	15272	60	290 070 000 Kč	362 587 500 Kč	580 140 000 Kč	725 175 000 Kč	290 070 000 Kč	362 587 500 Kč
Přidružené prostory	1611,5	3818		48 345 000 Kč	64 460 000 Kč			-48 345 000 Kč	-64 460 000 Kč
Parkovací suterén	3132,0	23436	149	78 300 000 Kč	93 960 000 Kč	82 028 571 Kč	96 942 857 Kč	3 728 571 Kč	2 982 857 Kč
Celkem Budovy	6446,0	19090	60	386 760 000 Kč	483 450 000 Kč	580 140 000 Kč	725 175 000 Kč	245 453 571 Kč	301 110 357 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok VI									
Využitelná plocha	4833,0	5149,6	60	289 980 000 Kč	362 475 000 Kč	579 960 000 Kč	724 950 000 Kč	289 980 000 Kč	362 475 000 Kč
Přidružené prostory	1611,0	1287,4		48 330 000 Kč	64 440 000 Kč			-48 330 000 Kč	-64 440 000 Kč
Celkem Budovy	6444,0	6437	60	386 640 000 Kč	483 300 000 Kč	579 960 000 Kč	724 950 000 Kč	241 650 000 Kč	298 035 000 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok VII									
Využitelná plocha	3213,3	12332	40	192 796 800 Kč	240 996 000 Kč	385 593 600 Kč	481 992 000 Kč	192 796 800 Kč	240 996 000 Kč
Přidružené prostory	803,3	3083		24 099 600 Kč	32 132 800 Kč			-24 099 600 Kč	-32 132 800 Kč
Celkem Budovy	4016,6	15415	40	240 996 000 Kč	301 245 000 Kč	385 593 600 Kč	481 992 000 Kč	168 697 200 Kč	208 863 200 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok VIII									
Využitelná plocha	965,6	3825,6	12	57 936 000 Kč	72 420 000 Kč	115 872 000 Kč	144 840 000 Kč	57 936 000 Kč	72 420 000 Kč
Přidružené prostory	241,4	956,4		7 242 000 Kč	9 656 000 Kč			-7 242 000 Kč	-9 656 000 Kč
Celkem Budovy	1207,0	4782	12	72 420 000 Kč	90 525 000 Kč	115 872 000 Kč	144 840 000 Kč	50 694 000 Kč	62 764 000 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok IX									
Využitelná plocha	928,8	3476,8	12	55 728 000 Kč	69 660 000 Kč	111 456 000 Kč	139 320 000 Kč	55 728 000 Kč	69 660 000 Kč
Přidružené prostory	232,2	869,2		6 966 000 Kč	9 288 000 Kč			-6 966 000 Kč	-9 288 000 Kč
Parkovací dům	1674,0	16740	80	41 850 000 Kč	0 Kč	418 500 000 Kč	0 Kč	376 650 000 Kč	0 Kč
Celkem Budovy	1161,0	4346	12	69 660 000 Kč	87 075 000 Kč	111 456 000 Kč	139 320 000 Kč	425 412 000 Kč	60 372 000 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok X									
Využitelná plocha	926,4	2880	12	55 584 000 Kč	69 480 000 Kč	111 168 000 Kč	138 960 000 Kč	55 584 000 Kč	69 480 000 Kč
Přidružené prostory	231,6	720		6 948 000 Kč	9 264 000 Kč			-6 948 000 Kč	-9 264 000 Kč
Celkem Budovy	1158,0	3600	12	69 480 000 Kč	86 850 000 Kč	111 168 000 Kč	138 960 000 Kč	48 636 000 Kč	60 216 000 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Blok XI									
Využitelná plocha	456,0	1679,2	6	27 360 000 Kč	34 200 000 Kč	54 720 000 Kč	68 400 000 Kč	27 360 000 Kč	34 200 000 Kč
Přidružené prostory	114,0	419,8		3 420 000 Kč	4 560 000 Kč			-3 420 000 Kč	-4 560 000 Kč
Celkem Budovy	570,0	2099	6	34 200 000 Kč	42 750 000 Kč	54 720 000 Kč	68 400 000 Kč	23 940 000 Kč	29 640 000 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitné jednotky	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	náklady na prodej (nižší)	náklady na prodej (vyšší)	zisk nižší standard	zisk vyšší standard
Celkem									
Novostavby	38216,1	133489	353	2 292 966 000 Kč	2 866 207 500 Kč	3 488 124 600 Kč	4 360 155 750 Kč	1 469 610 450 Kč	1 814 142 075 Kč
Parkovací	11390,0	87776	542	284 750 000 Kč	291 480 000 Kč	672 966 667 Kč	300 733 333 Kč	388 216 667 Kč	9 253 333 Kč

	plocha (m ²)	objem (m ³)	užitná plocha 70%	stavební náklady (nižší)	stavební náklady (vyšší)	pronájem Kč/m2/měsíc (nižší)	pronájem Kč/m2/měsíc (vyšší)	návratnost nižší standard (roky)	návratnost vyšší standard (roky)
Kreativní centrum									
Novostavba	4100,0	16400	2870	143 500 000 Kč	184 500 000 Kč	200,00 Kč	250,00 Kč	19,97	20,73
Rekonstrukce	700,0	2450	490	17 500 000 Kč	24 500 000 Kč	220,00 Kč	270,00 Kč	18,15	19,20
Celkem	4800,0	18850	3360	161 000 000 Kč	209 000 000 Kč				