



Název akce :

Karlovy Vary, Vřídelní ulice

Vřídelní kolonáda a její okolí

stavebně - historický průzkum
a architektonicko - historické
zhodnocení

Zakázkové číslo :

17 / 09

Datum :

říjen 2017

Kraj :

Karlovarský

Region:

Karlovy Vary

Druh dokumentace :

stavebně - historický průzkum
a architektonicko - historické zhodnocení

Investor :

Statutární město Karlovy Vary
Moskevská 21
361 20 Karlovy Vary

Zhotovitel :



ING. VÁCLAV KOUBA
PROJEKTOVÝ ATELIER

Krále Jiřího 1151/31, 360 01 Karlovy Vary

Ing. Václav Kouba - projektový atelier
Krále Jiřího 1151/31, 360 01 Karlovy Vary

Autoři části dokumentace :

Ing. Václav Kouba
Ing. arch. Zdeněk Lukeš
Mgr. Lubomír Zeman
BPO, spol. s r.o., Ostrov (Ing. Jan Dušek)

Otisk autorizačního razítka, podpis :

F

SMĚRNICE PRO
DALŠÍ POSTUP
PŘI NAKLÁDÁNÍ
SE STAVBOU
A JEJÍM OKOLÍM

Číslo paré:

1

OBSAH :

- F₁ Úvodem*
- F₂ Premisy vyplývající z analýzy stavby a jejího okolí*
 - F_{2.1} Hodnocení území a objektu z hlediska historie*
 - F_{2.2} Rozbor objektu a jeho okolí z hlediska stavební historie*
 - F_{2.3} Hodnocení objektu a jeho okolí z hlediska urbanistického, architektonického a památkového*
 - F_{2.4} Rozbor objektu a jeho okolí z hlediska technického a technologického*
- F₃ Analýza a vyhodnocení možných způsobů řešení vzniklé situace*
 - F_{3.1} Demolice kolonády a výstavba historizujícího objektu*
 - F_{3.2} Demolice kolonády a výstavba soudobého objektu*
 - F_{3.3} Revitalizace kolonády a konsolidace jejího okolí*
- F₄ Pokyny a doporučení pro další postup*
 - F_{4.1} Definice cílového stavu stavby*
 - F_{4.1.1} Nadzemní partie stavby*
 - F_{4.1.2} Podzemní partie stavby*
 - F_{4.2} Definice cílového stavu okolí stavby*
 - F_{4.2.1} Vřídelní ulice a plato při Divadelním náměstí*
 - F_{4.2.2} Plato nad řekou a partie navazující na Tržiště*
 - F_{4.3} Doporučení a limity pro architektonickou soutěž*
 - F_{4.4} Doporučení dalšího postupu pro dosažení cílového stavu*
- F₅ Závěrem*

F₁ Úvodem

Tato část díla pojednává o možnostech dalšího postupu při řešení problematiky stavby současné Vřídelní kolonády a jejího okolí. Premisy vyvstávající z průzkumu jsou využity jako mantinely pro jeho definici. Na základě poznatků načerpaných při analýze a zkoumání problematiky jsou v ní zhodnoceny jednotlivé cesty, jež by mohly vést k nápravě stavu v této věci. Po vyhodnocení všech aspektů je ve směrnici zároveň definován exaktně cílový stav, který je pro stavbu a její okolí optimální.

F₂ Premisy vyplývající z analýzy stavby a jejího okolí

F_{2.1} Hodnocení území a objektu z hlediska historie

- *Samotný výtrysk Vřídla byl většinou chráněn pavilonovou stavbou. Po výbuchu Vřídla a průniku nového pramene nazvaného Hygieia, byl i tento boční vývěr chráněn stavbou. Od počátků zachytitelných v písemných či ikonografických pramenech je zřejmé, že všechny stavby nad Vřídlem byly situovány na nábřeží přímo u nábřežní zdi, aby se mohly zvyrazňovat v zrcadlení ve vodní hladině (nápodoba lázní Bad Ems). Od vývěru Vřídla pak byla podél nábřežní zdi situována promenáda, promenádní korzo (promenoár). Později byla původně volná promenáda zastřešena krytou kolonádou.*
- *Nové realizace staveb u Vřídla většinou opakovaly předchozí koncepční schémata ve větším měřítku. Zcela unikátním konceptem byla realizace peristylového chrámku s volným nádvořím, který v duchu francouzské předrevoluční architektury řešil pronik válcové hmoty gloriety nad pramenem Hygieia do kvádrových hmot připojených longitudiálních kolonádních křídel. Takováto stavba nemá kromě obdobného kolonádního chrámku Křížového pramene v Mariánských Lázních (zřejmě od téhož autora) v evropských ani světových lázních obdoby. Tato struktura půdorysného a hmotového uspořádání jednotlivých provozních složek vedla také k sestavení jednotlivých dílů a částí empírové Vřídelní kolonády ve 20. letech 19. století. Nad samotným výtryskem Vřídla byla vyzdvižena drobná lucerna, která výškově prolomila horizontální vedení hmot kolonády. I přes to, že vývěr pramene Hygieia byl posléze vložen do budovy Parních lázní, byla za lucernou nad Vřídlem vysazena ještě boční lucerna pomocného odvádění páry. Od té doby se pak v obraze místa uplatňovaly dvě lucerny s báními, i když byly později sceleny a zhmotňovány. Přízemní horizontální hmoty kolonády však byly vždy působivě zakomponovány v popředí vyšších hmot lázeňských domů či Vřídelních lázní na pozadí, mezi kolonádou a výškovou hmotou barokního chrámu sv. Maří Magdalény, jehož dvouvěží tak působilo značně monumentálním dojmem. Kolonádní hala i pavilony nad oběma vývěry Vřídla pak byly postupně zvětšovány tak, aby pojmuly stále větší příliv lázeňských hostů. I v případě převýšené kolonády architektů F. Fellnera a H. Helmera se jednalo o horizontální hmotu, která byla ovšem zdramatizována dvojicí převýšených pavilonových hmot nad oběma prameny, Vřídlem i Hygieiou, což bylo v podstatě opět opakování předešlých principů zdůraznění dvou vývěrů*

pramenů. Velmi důvtipně pak byl zakomponován průchod ke kostelu sv. Maří Magdalény, který byl navíc překlenut na způsob slavobrány. Vřídelní lávka s průchodem ke kostelu nezměnila za celá staletí (až do 70. let 20. století) své místo a patřila k ikonickým prvkům při pohledech na Vřídlo i lázeňské město. I Fellner a Helmer pak ve výsledku opakovali dřívější koncepty zasazení kolonády přímo na hranu nábrežní zdi, čímž respektovali dřívější pravidlo zrcadlení stavby na vodní hladině. Litinová (ocelo - litinová) Vřídelní kolonáda byla ovšem zdařilou stavbou i v interiérovém řešení. Zatímco v jiných lázeňských městech Evropy se v tuto dobu stále stavěly železné či litinové kolonády s nosným systémem pomocí sloupů, díky nimž se pak nedalo v kolonádě dobře chodit (zmnožené sloupové tvořilo téměř "les sloupů"), vytvořili autoři vysazením vazníků na konzoly volný prostor pro nerušenou promenádu. Tato kolonáda nepochybně patřila mezi nejvýznamnější kolonádní stavby lázeňských měst v Evropě i na světě. Bez ní by pak nevznikla ani dnes již plně doceněná Lázeňská kolonáda v Mariánských Lázních.

- Změnu v obraze místa nastartovala až snaha po realizaci dávné touhy karlovarských radních po scelení krytých promenád spojujících všechny využívané prameny. Negativní hodnocení "modernistů" o úpadkových stylech 19. století a euforie místních po připojení k Velkoněmecké říši umožnila rychlé vypořádání se s dřívějšími stavbami u Vřídla. Pro razatní přeměnu místa v duchu speerovské monumentální architektury byl zvolen návrat ke starořeckým formám. Zamýšlená transformace přinesla nové formulace a formování místa u Vřídla, a s ním i celého lázeňského centra, které nerespektovaly vůbec předcházející principy vyvíjené zde po staletích. Naštěstí se však tyto záměry vlivem válečných událostí nepodařilo realizovat, znamenaly by totální zničení všech historických i estetických hodnot světově významného lázeňského města. Zajímavé ovšem je, že provizorní úpravy kolem Vřídla realizované po odstranění litinové kolonády, v mnohém respektovaly dřívější urbanistické principy - nad výtryskem Vřídla byl vyzdvižen hranolový pavilon a podél nábrežní zdi byla vedena volná promenáda, doplněná krytou galerijní chodbou podél průčelí Vřídelních lázní. Tyto základní principy přejaly i soutěžní podmínky architektonické soutěže na počátku 60. let 20. století. V mnohém ale překvapivě navázaly na architektonickou soutěž nacistické éry z roku 1940 (propojení všech kolonád ve městě v jeden celek).
- Právě v takovémto duchu nového preformulování prostoru Vřídla tak byla navržena a posléze i postavena nová Vřídelní kolonáda, podle návrhu Ing. arch. dr. Jaroslava Otruby. Obsahuje sice hranolovou hmotu haly Vřídla vysazenou na hexagonálním půdorysu s kupolovitou nástavbou nad samotným výtryskem a obdélnou promenádní halu v urbanistické stopě starého promenoáru, ve výsledku ale nerespektuje základní urbanistické situace kolonádních staveb v prostoru Vřídla i v celých Karlových Varech (kolonádní stavby byly vždy umísťovány na nábrežní zeď přímo nad řeku, aby se mohly zrcadlit ve vodní hladině). Pohledové odtážení kolonádní haly od řeky velkým přemostěním koryta řeky, které je formulováno jako široká promenáda, zřetelně nefunguje a ztrácí na významu. Zcela tím zanikl také ikonický prvek lázeňského města - Vřídelní lávka vedoucí z prostoru Tržitě ke Vřídlu a kostelu sv. Maří Magdalény. Neustále kritizované řešení plné zadní stěny haly Vřídla se zamezením průhledů na kostel sv. Maří Magdalény má oporu v historii - navazuje na starší kompozice, neboť "zadní" východní strana Haly Vřídla byla kryta Vřídelními lázněmi. Prostor mezi kolonádou a tarasní zdí Moravské (Kostelní) ulice pod kostelem sv. Maří Magdalény je navíc ponechán z architektonického hlediska pouze jako "zbytkový" pro jímací

objekty a komunikaci. Tím ztrácí na významu celé předpolí jedné z nejvýznamnějších dominant lázeňského města. Pozice jímacích objektů však zde měla své místo prakticky po celou dobu existence staveb v okolí Vřídla. Stejně nepatříčně působí i průnik příčné kolonádní haly do prostoru Tržiště velkou těžkopádnou hmotou a demolice řady cenných historických objektů podél řeky. Architektura brutalismu 60. let 20. století, ostře kontrastující s historizující architekturou v samém centru města, je diskutabilní (k léčebnému účinku je důležité spíše harmonické lázeňské prostředí, než prostředí kontrastní a disharmonické).

- Vlivem nepříznivé doby výstavby a dalších nejrůznějších příčin, od problematičnosti zakládání stavby v citlivém prostředí, až po snahu šetřit, nebyla nová Vřídelská kolonáda realizována přesně podle autorského návrhu Ing. arch. dr. Jaroslava Otruby. Lze tvrdit, že díky svému architektonickému pojetí v kontrastu s tradiční zástavbou Karlových Varů nikdy s lázeňským městem úplně nesrostla. Její architektonická koncepce tak logicky vyvolává snahu po jiném, "lepší" řešení prostoru, včetně návrhů návratu k historickým podobám staveb, realizovaných u Vřídla v průběhu posledních dvou století.

F_{2.2} Rozbor objektu a jeho okolí z hlediska stavební historie

- analyticky pojatá stavba přiznávající dobu svého návrhu i realizace
- diskutabilní objem vsazený do meandrovitého údolí řeky
- rozporuplné vkročení kubatury stavby na Tržiště
- zamezení průhledu korytem řeky kvůli hmotě stavby překračující její řečiště
- pouze zčásti smysluplně využívané okolí stavby
- hodnotný suterén historické kolonády s muzeální expozicí a částí koryta řeky
- hodnotné partie interiérů hlavních hal stavby (hala na pravém břehu řeky, umývárny veřejných WC v suterénu na levém břehu řeky)
- nenaplněné původně uvažované využití stavby pro veřejnost (uzavřené střešní terasy, uzavřené ochozy v hale výtrysku Vřídla, časově omezený přístup veřejnosti do patra budovy)
- zaplombování kubatury hlavní haly nad řekou ve vazbě na Tržiště v přízemí provozem kavárny a oplatkárny, v patře dispečerským a diagnostickým pracovištěm navázaným na datové centrum, resp. prostorem pronajatým pro obchodní účely
- hodnotná výtvarná díla v exteriéru i interiéru stavby (prosklená kupole nad výtryskem Vřídla, sluneční hodiny při hale výtrysku; tavené skleněné plastiky v obou hlavních halách – některé jako součást pitných váz)
- dodatečná interiérová výbava veřejných částí stavby metodou ad hoc (prodejní stánky, pultový prodej, stanoviště aktivit)

- suterén kolonády na pravém břehu řeky jako důležité technické a technologické zázemí stavby
- parciálně havarovaná stavba (hala výtrysku Vřídla včetně kupole, část zastropení suterénu haly na pravém břehu řeky)

F_{2.3} Hodnocení objektu a jeho okolí z hlediska urbanistického, architektonického a památkového

- Velkorysý urbanismus vychází ze zadání architektonické soutěže z let 1960, resp. 1961 a odpovídá tehdejšímu trendům, které příliš neberou ohled na charakter starší zástavby. 60. léta plná optimismu a víry v rasantní nutnost změn v plánování, často bez většího respektu ke kontextu a *geniu loci*, byla tímto charakteristická, i když v zadání soutěže byly zdůrazněny některé významné dominanty, jež je třeba respektovat. Opakuje se tu tak paradoxně situace z obdobně velkorysého urbanistického zadání soutěže z roku 1939 s požadavkem na propojení starších kolonád, Zámecké, Mlýnské a Tržní, nebo téma zástavby obou břehů říčky Teplé a překročení jejího toku. Nově přibyl aspekt konkurence katolickému chrámu, jenž měl samozřejmě ideologické důvody. V realizaci však došlo jen k částečnému naplnění původně rozsáhlého zadání, což ovšem paradoxně plnému vyznění navrhovaného díla nepomohlo, na druhé straně nám dochovalo stavby dnes již vysoce ceněné (např. hotel Zawojski nebo Tržní kolonáda). Každopádně je zjevné, že dnes by obdobná soutěž daleko více respektovala urbanistické hodnoty daného území i jednotlivé objekty. To je však trend, který souvisí s mnohem větším respektem k minulým epochám, než tomu bylo dříve.
- Architektura Otrubova návrhu je samozřejmě poplatná době vzniku a vychází z principů brutalismu, který pracuje se surovými materiály, jako je beton nebo ocel. Zde je ale řešení kompromisní, vzhledem k umístění stavby a jejímu významu (kamenné obklady). Typická je radikálnost architektonického gesta, a to jak v použitém měřítku, tak i velkorysími dimenzemi skleněných ploch, robustní římsy apod. Lapidární tvar horizontální hmoty stavby vyvažuje jeho vertikální dominantu – skleněná věž nad Vřídlem, která se výrazně uplatňuje v dálkových pohledech. Jakkoli jde o architekturu objemově kontroverzní, má své hodnoty, které jsou lépe vnímatelné z většího časového odstupu, což je případ řady staveb této éry. Míží také ideologické konotace, dnešní generace se na takovou stavbu dívají jako na svébytné dílo dané doby. Je třeba rovněž zdůraznit, že arch. Otruba patřil k významným osobnostem naší scény a byl autorem ceněných staveb, jako je pražská budova SÚDOP v ulici Olšanské nebo trasa „A“ pražského metra s jeho vynálezem, panely s charakteristickými ččkami z eloxovaného plechu. Konečně připomínáme, že kolonáda je nyní zčásti ve špatném technickém stavu a je degradována řadou nevhodných dodatečných zásahů, což jsou ovšem problémy, které se dají řešit.
- S výše zmíněným hodnocením architektury Vřídelské kolonády souvisí i památkové hledisko. Navzdory kontroverznímu měřítku i rasance, s níž stavba vstupuje do daného kontextu, může být dnes z časového odstupu hodnocena i jako výrazný příspěvek dané éry – tedy 60. a 70. let – k moderní architektuře, podobně, jako dnes vnímáme třeba i karlovarský hotel Thermal manželů Machoninových. Varovali bychom tedy před unáhlenými závěry a soudy a

doporučovali bychom raději důkladnou přípravu budoucího záměru, mj. i formou odborné konference, veřejné diskuse, expertních posudků domácích i zahraničních odborníků, či studia obdobných řešení v jiných zemích apod.

F_{2.4} Rozbor objektu a jeho okolí z hlediska technického a technologického

- *statika budovy - v dezolátním stavu je zejména část stropu nad suterénem, včetně průvlaků – poškozeno průsaky agresivních vod. Jde zejména o halu fontány a část haly s pítky. Podlahy bude nutno vybourat a řešit zcela nově vč. podepření průvlaků a odvodnění. Nevyhovující je rovněž stav stropu nad halou výtrysku - včetně uchycení nosné konstrukce prosklené otevřené konstrukce kupole. Korozi jsou napadeny i paty sloupů v těchto místech*
- *stavební konstrukce - na většině míst je narušena nosná konstrukce obvodového pláště (paždíky, uchycení skleněných tabulí apod.). Velkým problémem je absence hydroizolací podlah - zejména v hale Vřídla a v místech, kde jsou situovány pitné vázy. Díky absenci hydroizolací a odvodnění (vpusti, odvodňovací rošty) došla degradace vodorovných nosných konstrukcí do současného havarijního stavu. Stavebně dožilá je ale i řada dalších prvků (popraskané dlažby jak uvnitř objektu, tak na vnějších pochůzných plochách, popraskané prosklené konstrukce, degradované betonové konstrukce v suterénech, apod. .*
- *vzduchotechnika - pravobřežní část – vzduchotechnika funguje na principu odsávání přehřátého vzduchu ze suterénních prostor, jeho dohřívání teplem z výměníku a jeho vyfukování do všech prostor přízemí formou ofukování skel. Většina jednotek je původní a dožilá, je nutno je nahradit novým zařízením včetně příslušenství (filtry, apod.). Princip bude zachován*
- *vzduchotechnika - levobřežní část – nasávání je prováděno převážně vzduchotechnickými kanály, v jednotkách dochází k dohřevu a nafukování přízemí. Opět jde o dožilá zařízení.*
- *vytápění - v objektu je instalován relativně moderní výměník, využívající teplo z vřídelní vody. Toto teplo je distribuováno:*
 - *do vzduchotechnických jednotek – zde bude nutné obnovit rozvody mezi pravým a levým břehem*
 - *do radiátorů, kterými jsou vytápěny místnosti mimo halové provozy – nutná obnova*
 - *do vzduchových clon – bude nutné přeřešit*
 - *do trubkového systému dotápění podhledu mezi přízemím a patrem – dnes nefunkční systém, který bude nutné změnit koncepčně*
 - *do zásobníku TUV*
- *zdravotní technika*
 - *studená voda – pravobřežní suterén – nové rozvody PPR, levobřežní suterén původní rozvody v mědi – nevyhovující stav.*

- *teplá voda - je nutné změnit zdroj TUV – zcela nedostatečný (malá velikost zásobníků), nutno posílit, což je možné pouze za cenu dispozičních úprav WC pro návštěvníky*
- *kanalizace – je zadán kamerový průzkum*
- *elektroinstalace - v objektu proběhla rekonstrukce elektroinstalací (slabo i silnoproud), které jsou funkční a odpovídají stávající legislativě*
- *vnitřní prostředí – vysoká expozice zejména suterénních prostor na obou březích řeky z hlediska výskytu radonového nebezpečí*
- *vnější prostředí – trvale exponovaná záležitost s ohledem na stávající hydrogeologické poměry v území a v okolí stavby*

F₃ Analýza a vyhodnocení možných způsobů řešení vzniklé situace

F_{3.1} Demolice kolonády a výstavba historizujícího objektu

Obyčejně lze tvrdit, že náhrada věci soudobé za repliku té předchozí je krokem zpět. To platí i v případě, že původní objekt měl své kvality a nesporné hodnoty. V historii lze nalézt velké množství příkladů, které toto tvrzení potvrzují. Převážná většina těchto snah dopadla nevalně. Například budování tzv. Staré Varšavy v 50. letech bylo jistě pochopitelné, jako odpor vůči vnucovanému sovětskému urbanismu, ale ve výsledku přineslo jen kulisu. Podobné kontroverze vzbuzuje i současná stavba kopie berlínského zámku, nebo obnova moskevského chrámu, zničeného Stalinem. Existují však i realizace, které jsou výjimkou potvrzující pravidlo. Příkladem může být třeba obnovení německého pavilonu z roku 1929 Miese van der Roheho v Barceloně. Zde šlo ovšem o relativně malý objekt a existovala původní podrobná stavební dokumentace. U nás bychom mohli označit za úspěšnou i kopii Zemanovy kavárny v Brně (původní funkcionalistickou stavbu Bohuslava Fuchse odstranili v 70. letech). Jednou z možností, jak revitalizovat území okolo Vřídelní kolonády a jak se vypořádat se stavbou samotnou, je vrátit se zpět v čase a vytvořit reminiscenci někdejšího stavu. Zde se nabízí náhrada současné stavby některou ze staveb předchozích. Ať už by v úvahu přišla kterákoliv z budov dřívějších, vždy se bude jednat o záležitost, která současnou situaci z hlediska teorie architektury neposouvá kupředu. Dalším z aspektů, které jasně hovoří proti realizaci historizující stavby, je skutečnost, že v současné době je jen velmi obtížně možné zajistit realizaci skutečně poučené repliky jakékoliv někdejší budovy. Důvodem je zpravidla již neexistující podrobná původní dokumentace, dále jiné technologie používané v minulosti a dnes. Velmi často je možné se setkat s absencí výtvarné a řemeslné zručnosti jednotlivých realizátorů staveb i s neznalostí stavebních zákonitostí a praktik používaných kdysi. V neposlední řadě jsou v nesouladu požadavky současných předpisů se zásadami stavění v historii. Toto všechno staví realizaci jakékoliv nové historizující stavby v podobě autentické do pozice teorie. Existuje nepřehledné množství budov s touto ambicí navržených a realizovaných, kde i při vynaložení veškeré snahy a péče byl výsledný efekt přinejmenším rozporuplný (viz příklady výše).

V konkrétním případě Vřídelní kolonády by náhrada současné stavby stavbou historickou – v úvahu snad přichází jen litinová podoba budovy od architektů Fellnera a Helmera z Vídně - znamenala navíc neúměrný zásah do stabilizovaného centra města. Dílčím způsobem by se musela upravit trasa Vřídelní ulice, muselo by dojít ke zpětnému dotvoření uliční fronty v Tržišti. Ve svém důsledku by se jednalo o plošnou asanaci lázeňského centra a o vytvoření zcela nových vazeb. Zásadním způsobem by muselo být zasaženo do současných hydrogeologických poměrů v území, což je záležitost velmi ošemetná a pro město nebezpečná. S ohledem na architektonické pojetí litinové kolonády, která byla jedním ze symbolů karlovarského historismu, lze tvrdit, že není možné uspokojivě danou stavbu nejenom zrealizovat, ale ani navrhnout. Je velmi pravděpodobné, že již v prvních fázích návrhu by došlo při snaze vytvořit dokonalou repliku stavby ke konfliktu s platnými předpisy. Velkým otazníkem je výrobní dokumentace, která je pro poučenou realizaci nezbytná, neexistuje systematická fotodokumentace, která může v některých případech výrobní dokumentaci nahradit. Tyto záležitosti za normálních okolností jasně definují způsob provedení stavby. Objektivně je nutné konstatovat, že určitá část dokumentace litinové kolonády se nachází v někdejších Salmovských železárnách v Blansku. Přesto lze tvrdit, že při provádění budovy samotné je prakticky nemožné zajistit výsledek takový, aby realizovaná podoba odpovídala autentické stavbě z tohoto období. Naprosto nepřijatelné je vytvářet pouhou reminiscenci někdejšího, která bývá ve většině případů takto realizovaných staveb východiskem z jinak jen velmi těžce řešitelné situace. Tento kompromisní přístup ve většině případů znamená výsledek nevalné úrovně. Je nutné si uvědomit, že je rozdílem opravovat existující historickou budovu, či její jednotlivé prvky a historizující budovu jako novou vytvářet. Nezanedbatelným aspektem je jistě i cena prací prováděných původními technikami a používání původních technologií. Všechny tyto práce jsou činnostmi spadajícími do zvláštního režimu restaurování a tomu odpovídá i jejich finanční ohodnocení.

O realizaci repliky historické stavby by bylo snazší uvažovat, kdyby stav současné kolonády byl jednoznačně – a to jak po stránce architektonické, tak po stránce technické – špatný, neakceptovatelný, nebo havarijní. Toto však nelze o budově kolonády ani o jejím okolí generálně tvrdit. Objekt je po technické stránce ve stavu, který odpovídá jeho stáří a míře oprav. Havarijní jsou pouze jeho malé partie, lze tvrdit, že budovu je možné za vynaložení obvyklých prostředků opravit, aby mohla jako celek i se svým okolím přirozeně zestárnout a po čase uvolnit místo stavbě nové. K realizaci historizující stavby, která je krokem zpět, by tak bylo nutné připočítat i nemalé náklady na zbytečnou demolici stavby současné.

Realizace nové historizující stavby kolonády má následující charakteristiky:

- dle teorie architektury stavba mimo trendy
- pro realizaci stavby je nutná plošná asanace území a výstavba nových budov
- úspěšná realizace stavby jako autentické repliky stavby původní je věcí teorie
- realizaci stavby zásadně komplikuje až znemožňuje nutnost zasáhnout fatálně do stávajících hydrogeologických poměrů v území, protože každá z předchozích staveb měla své rozsáhlé suterénní prostory, které jsou její nedílnou součástí (jejich rozsah byl menší, než je objem podzemních prostor současné kolonády, ale zásah do podloží v jakémkoliv rozsahu je nebezpečný)

- *z hlediska nutných investičních nákladů je realizace repliky výrazně nejnáročnější a nejrizikovější a je zároveň i nejméně ekonomicky výhodná ze všech hodnocených variant*

Po analýze všech aspektů lze jednoznačně tvrdit, že cesta, která by preferovala demolici stávající kolonády a výstavbu nového historizujícího objektu, existuje pouze v rovině teorie.

F_{3.2} Demolice kolonády a výstavba soudobého objektu

Tato varianta postupu je po stránce architektonické teorie správnou volbou. Otázkou je, zda již nastal čas, který by daný postup legitimizoval. Při návrhu stavby současné kolonády i při její realizaci bylo provedeno velké množství chyb, které se více nebo méně propisují do její současné situace. Kolonáda a její okolí jsou však výrazem doby, ve které vznikaly – a to jak v myšlenkách autorů, tak na místě samotném. V případě, že by zejména technický stav budovy vyvolával nutnost její celkové demolice, by bylo na místě problematiku řešit radikálně, provést nejnutnější zabezpečovací práce – zejména s ohledem na hydrogeologickou situaci v území – a objekt odstranit. Následně, nebo paralelně začít řešit otázku podoby nové stavby, resp. podobu území nejužšího centra. Jistě by měla být vypsána architektonická soutěž na řešení centrálního prostoru města včetně návrhu nové kolonády, dle kterého by stavba následně byla provedena. V mezidobí by toto nesporně obnášelo provedení provizorního objektu, který by plnil, obdobně jako intermezzo mezi litinovou kolonádou a kolonádou současnou, funkci hlavní promenádní budovy ve městě.

S ohledem na poznatky nabyté při průzkumných a analytických pracích ale je nutné konstatovat, že stav budovy kolonády i jejího okolí ještě zdaleka nenaplní potřebu jejich plošné asanace. Bylo by vysoce nevhodné v současné době likvidovat stavbu, jejíž podstatná část je po technické stránce v relativně dobrém stavu a jejíž architektonická podoba není jednoznačně zápornou veličinou.

Realizace nového soudobého objektu kolonády má následující charakteristiky:

- *dle teorie architektury stavba respektující trendy*
- *pro realizaci stavby je nutná plošná asanace území a výstavba nových objektů*
- *v případě úspěšné realizace výrazné zlepšení poměrů v nejužším centru města a přispění k dobrému jménu lázní*
- *předčasná a zbytečná demolice stávajícího objektu, který po opravě může dále sloužit svému účelu*
- *z hlediska nutných investičních nákladů je realizace stavby v současné době otevřenou záležitostí, protože jejich potřeba vzejde až z finálního návrhu, dle kterého se bude stavba realizovat; lze předpokládat vyšší finanční náročnost projektu*

Po analýze všech aspektů je nutné doporučit, aby se výstavba nového soudobého objektu kolonády spojila s revitalizací nejužšího lázeňského centra. Nejvhodnější návrh by měl být vybrán na základě provedené architektonické soutěže. S ohledem na stav současné budovy i jejího okolí, který po stránce architektonické ani technické není jednoznačně zavrženíhodný nebo havarijní, lze zároveň doporučit, aby se předčasně nepřistupovalo k jejich demolici. Vybudování objektu nové kolonády včetně revitalizace nejužšího městského centra doporučujeme odložit na dobu, kdy stávající kolonáda včetně jejího okolí morálně i technicky dožije.

F3.3 Revitalizace kolonády a konsolidace jejího okolí

Poslední z analyzovaných variant postupu se jeví jako neoptimálnější. Protože kondice stávající budovy i jejího okolí nejsou fatálně negativní, je s ohledem na všechny premisy i společenskou situaci nejrozumnější přistoupit k opravě stávajícího objektu a k revitalizaci jeho okolí. Paralelně s těmito aktivitami doporučujeme začít pracovat na přípravě nové, budoucí podoby nejužšího centra lázní. Je nutné vytvořit smysluplné zadání pro architektonickou soutěž, výsledkem které bude definice budoucího optimálního stavu v těchto partiích města a návrh nové kolonády.

Souběžně s tím doporučujeme opravit stávající budovu do podoby takové, aby mohla jako celek sloužit na patřičné úrovni až do doby svého morálního i technického dožití. Analogon se týká i jejího okolí, které je nutné revitalizovat podle nastaveného směru až do stavu celkové konsolidace. Budově je nutné navrátit její původní funkce – podmínkou toho je odstranit havarijní stav vyhlášený pro určité partie objektu. Výtrysk Vřídla bude navrácen do haly, která byla pro něj v původním návrhu určena. Pro zvýšení atraktivity objektu je nutné celou veřejnou část budovy jako kdysi zpřístupnit veřejnosti. Doporučujeme znovu otevřít ochozy v hale výtrysku, aby bylo možné Vřídlo pozorovat i z vyšších pozic, než tomu bylo do nedávné minulosti. S tím jde ruku v ruce revitalizace střešních teras, které by měly být zpět architektonizovány a zpřístupněny pro veřejnost.

V rámci revitalizace okolí budovy je potřeba určit smysluplné a atraktivní využití pro ty partie, které dnes nedělají centru lázní čest. Jedná se zejména o partii Vřídelské ulice, kterou doporučujeme oživit zpět umístěnými krámkami, které se v tomto místě nacházely až do stavby současné kolonády. Tato aktivita by měla být provázána s dokončením pěší zóny v této ulici. Separovaně může být realizováno polidštění bezprostředních partií při kolonádě v této ulici. Doporučujeme, aby byl navržen a zrealizován důstojný vstup do suterénu historické kolonády, který je muzeální expozicí. Tento může být v ploše akcentován lehkým baldachýnem. V nedávné době upravené plato s mísou dočasného výtrysku Vřídla při Divadelním náměstí by mělo být dotvořeno v duchu nastavené linie – doporučujeme využít prostor jako relaxační místo s tím, že bude doplněn o venkovní pitné vázy a další atributy vhodné pro jeho prostředí. Vlastní mísa by měla být jako středobod prostoru zachována včetně její vertikální charakteristiky s výtryskem. Je možné uvažovat i o plastice, která svislý stvol nahradí jako jeho výtvarná reminiscence. Smysluplné využití je třeba určit i pro plochu přemostění řeky, která je od slavnostního otevření stavby velmi rozpačitá. Nabízí se možnost realizace venkovní předzahrádky, která bude prolnta venkovní zelení. Jako dominantní prvek prostoru může být použit vzdušný baldachýn, který bude zakrývat pódium pro hudebníky při pořádání lázeňských koncertů.

Veřejně přístupným interiérem stavby by měla být vrácena jejich někdejší noblesa. Proto je potřeba alespoň částečně odstranit dodatečnou vestavbu, která zaplňuje partie haly nad řekou orientované k Tržišti. Je nutné definovat nové

smysluplné využití patra budovy, které je v současné době mrtvým akademickým prostorem. Obdobně je nutné využít prostorové rezervy v suterénu na levém břehu řeky. Zkultivovány a rehabilitovány musí být veřejné části interiéru stavby, ze kterých budou odstraněny neadekvátní aktivity a objekty, či stavební úpravy. Pokud bude v budově probíhat prodej, bude se tak dít formou kulturní, která bude regulována speciálním předpisem.

V hodnotných suterénních prostorách historické kolonády doporučujeme rozšířit exkursní trasu i do haly se starým prameništěm.

Revitalizace stávajícího objektu kolonády a konsolidace jejího okolí má následující charakteristiky:

- dle teorie architektury běžný postup
- nejméně invazivní zásah do území lázeňského centra
- konsolidace dnes neúnosného stavu analyzovaných partií centra na přijatelnou míru
- kultivace a naplnění veřejných prostranství v okolí budovy na úroveň adekvátní významu místa i stavby
- navrácení původních parametrů realizované stavbě
- respekt ke stavbě jako celku, který se nechá po revitalizaci přirozeně zestárnout až do naplnění jeho času, kdy uvolní místo novému řešení
- paralelní definování nové vize na základě realizované architektonické soutěže, ze které vyjde vítězný návrh řešení centra i stavby kolonády
- revitalizace stávající kolonády a kultivace jejího okolí, včetně paralelně organizované architektonické soutěže o nejlepší nový návrh řešení, vychází z hlediska nutných vynaložených investičních prostředků ze všech analyzovaných variant nejlépe – jedná se o výrazně nejméně finančně náročné řešení

Po analýze všech aspektů lze jednoznačně tvrdit, že cesta, která doporučuje revitalizovat stávající kolonádu včetně jejího okolí a která předepisuje zorganizování architektonické soutěže o nejlepší návrh řešení celku i vlastní stavby jako budoucího nadčasového konečného výsledku, je ze všech možných variant řešení ta nejlepší. Proto ji doporučujeme jako nejvýhodnější formu postupu v dané věci.

F4 Pokyny a doporučení pro další postup

Na základě poznatků nabytých při průzkumu a dle premis, které vyplynuly z analýzy možností dalšího postupu v této věci, lze vydefinovat, do jaké podoby by se měla dostat stávající budova a do jaké formy by mělo být upraveno její okolí. Specifikace tohoto je rozdělena na budovu samotnou a na venkovní prostranství.

F4.1 Definice cílového stavu stavby

F4.1.1 Nadzemní partie stavby

Nadzemními partiemi stavby se rozumí halový kompilát kubatur hmoty na pravém břehu řeky, nad řekou a hmoty sálu výtrysku Vřídla. V duchu předchozí analýzy doporučujeme provést následující úpravy ve vrchním těle stavby:

- *odstranění havarijního stavu konstrukcí proto, aby mohla být stavba znovu používána v plném rozsahu*
- *návrat výtrysku Vřídla do jeho sálu s kupolí*
- *zpřístupnění ochozů v hale výtrysku veřejnosti*
- *zpětná architektonizace střešních teras do stavu při otevření kolonády*
- *restaurování těch prvků obvodového pláště, které byly opatřeny provizorním černým nátěrem do původní podoby eloxovaného povrchu*
- *náhrada dodatečně osazených dveří v proskleném plášti budovy za dveře s původním systémem otevírání s křídly na celou výšku podlaží*
- *zpětná instalace perforovaného lamelového podhledu na exteriérové přesahy střešních kubatur včetně atypických svítidel*
- *zpřístupnění střešních teras veřejnosti, začlenění vybavení pro relaxaci a aktivní pohyb na jejich plochy*
- *maximální možné uvolnění patra budovy ve vazbě na Tržiště (rozšíření kubatury původní haly nad řekou až k Tržišti na úkor dodatečných vestaveb)*
- *oživení patra budovy trvalou aktivitou, která umožní uplatnění otevřeného proskleného prostoru – např. galerie, či muzeum výtvarného umění*
- *zpřístupnění patra budovy bez časového omezení*
- *odstranění dodatečně vestavěných prodejních stánků z prostor kolonády (ve výhledu přesunout tyto aktivity do nově uvažované linie hmot ve Vřídelské ulici)*
- *umístění výtahu, který by propojoval všechna podlaží kolonády a zajišťoval by bezbariérový provoz ve stavbě, do uvažované prostorové rezervy v hale nad řekou (na jejím levém břehu)*
- *zpětná instalace demontovaných pitných váz do haly na pravém břehu řeky*
- *rehabilitace hodnotných interiérů veřejných prostor kolonády – zpětná instalace perforovaných lamelových podhledů včetně atypických svítidel, náhrada nevhodného mobiliáře umístěného v halách kolonády za kvalitní, autorsky řešené interiérové prvky – návrat k dokladovanému principu řešení vnitřních prostor Otrubovy kolonády (např. volně v ploše patra budovy*

umístěné klubovky a stolky realizované podle zachované autorské dokumentace, apod.)

- *kultivovaná prezentace reliktních z předchozích staveb kolonád v interiéru veřejných prostor – např. socha Hygiea jako pozůstatek litinové kolonády Fellnera a Helmera, apod.*
- *oživení přízemí haly nad řekou ve formě pitné vázy (reminiscence formy aplikace pitných kůr z litinové kolonády – socha Hygiea na soudobém designovém postamentu s výtokovým chrličem termy)*
- *vytvoření relaxační zóny ve veřejném prostoru přízemí kolonády ve vazbě na halu výtrysku Vřídla*
- *oživení haly výtrysku Vřídla soudobým výtvarným dílem*
- *pultový prodej v kolonádě eliminovat na minimum a regulovat jeho formu (pokud volné pulty, tak jako designové prvky, prezentace prodávaného v designových prosklených vitrínách, volně na postamentech nabízet pouze komodity slučitelného charakteru), interiérové vybavení pro prodej pojmout jako součást veřejného prostoru – jednotný design všech komponentů korespondující s interiérem kolonády; design, pozice a forma prodejních míst budou přesně definovány v samostatném elaborátu*
- *maximální možné uvolnění veřejných ploch v přízemí a patře - přednostní umístění nezbytných provozních aktivit kolonády do kubatur původních pohárkárén (např. recepce muzeální expozice v suterénu historické kolonády, umývárna lázeňských pohárků, apod.)*
- *oprava poškozených nebo špatně navržených stavebních konstrukcí*
- *oprava nefunkčních, nebo ne zcela funkčních systémů technických instalací a zařízení*
- *revitalizace stávajících technologických a krenotechnických systémů stavby*

F4.1.2 Podzemní partie stavby

Podzemními partiemi stavby se rozumí v terénu úplně nebo částečně skryté kubatury hmot na pravém a levém břehu řeky. V duchu předchozí analýzy doporučujeme provést následující úpravy ve spodním těle stavby:

- *odstranění havarijního stavu konstrukcí proto, aby mohl být opět zprovozněn celý suterén nové stavby na pravém břehu řeky*
- *vymístění trvalých pracovišť personálu a místností s dlouhodobým pobytem osob ze suterénu mimo budovu kolonády (kvůli zvýšenému radonovému nebezpečí)*

- *racionalizace provozního a dispozičního řešení v části suterénu na levém břehu řeky (úprava veřejných WC a prostorů zázemí kolonády)*
- *rozšíření muzeální expozice v suterénu historické kolonády i do haly se starým prameništěm, realizace nového hlavního vstupu do expozice z plata pod Maří Magdalénou*
- *oprava poškozených nebo špatně navržených stavebních konstrukcí jak v kubaturách současné, tak historické stavby*
- *oprava nefunkčních, nebo zcela funkčních systémů technických instalací a zařízení v celém rozsahu podzemních částí stavby*
- *revitalizace stávajících technologických a krenotechnických systémů stavby na levém i pravém břehu řeky*
- *konsolidace stavu nahodile se objevujících divokých vývěrů termy v okolí kolonády*

F_{4.2} Definice cílového stavu okolí stavby

F_{4.2.1} Vřídelní ulice a plato při Divadelním náměstí

Vřídelní ulicí a platem při Divadelním náměstí se rozumí partie ulice od podnože kostela sv. Maří Magdalény až po vyústění na náměstí, resp. plochy k této ulici přilehlé – plato se slunečními hodinami a plato při Divadelním náměstí. V duchu předchozí analýzy doporučujeme provést ve jmenovaných partiích okolí stavby následující úpravy:

- *dokončení pěší zóny ve Vřídelní ulici*
- *zpětná realizace někdejší linie prodejných krámků v kubaturách při platě kostela sv. Maří Magdalény ve vazbě na ulici Moravskou, završení hmoty linie střešními terasami pro předzahrádky stravovacích zařízení v Moravské ulici*
- *revitalizace separovaného chodníku při podélném průčelí kolonády jako součásti pěší zóny v duchu realizovaných úprav veřejných prostranství (plato se slunečními hodinami, plato při Divadelním náměstí) – komunikace v autorském spárořezu evokujícím víření termy, mobiliář, veřejné osvětlení*
- *realizace nového vstupu do muzeální expozice v suterénu historické kolonády – nové schodiště kryté soudobým designovým baldachýnem, který bude akcentovat vstup do muzea*
- *dotvoření plata při Divadelním náměstí v duchu započaté linie – relaxační plato jako terapeutické místo pro aplikaci CO₂, mísa jako reminiscence*

výtrysku Vřídla (vodní hladina, výtvarná plastika evokující stvol termy), venkovní pitné vázy karlovarské termy, mobiliář, veřejné osvětlení prostoru, ozvučení veřejného prostranství

- oprava komunikací
- výměna nevyhovujících technických instalací a zařízení pod povrchem komunikací

F4.2.2 Pláto nad řekou a partie navazující na Tržiště

Platem nad řekou a partiemi navazujícími na Tržiště se rozumí plocha veřejného prostranství tvořená přemostěním koryta řeky Teplé, resp. plochy veřejných prostranství, které navazují na pěší zónu v ulici Tržiště. Stejně tak sem patří i část pěší zóny v této ulici. V duchu předchozí analýzy doporučujeme provést ve jmenovaných partiích okolí stavby následující úpravy:

- oživení ploch plata nad korytem řeky – venkovní předzahrádka kavárny prolnutá zelení, trvalé pódium symfoniků pro pořádání lázeňských koncertů akcentované soudobým designovým baldachýnem, ozvučení a osvětlení plata
- estetizace předzahrádky kavárny na Tržišti
- oprava komunikací
- výměna nevyhovujících technických instalací a zařízení pod povrchem komunikací

F4.3 Doporučení a limity pro architektonickou soutěž

Na základě zjištěných skutečností souvisejících s organizací a výsledky obou architektonických soutěží, jež byly pořádány v novodobé historii města, doporučujeme při přípravě architektonické soutěže respektovat následující:

- soutěž by měla mít zadání vytvořené týmem odborníků, kteří mají s touto problematikou zkušenosti (multiprofesní složení s převahou znalců v oboru urbanismus a architektura)
- území řešené architektonickou soutěží by mělo být vymezeno liniemi Moravské ulice, kostelem sv. Maří Magdalény, ulicí Tržiště, Jánským mostem a Divadelním náměstím
- předmět návrhu omezit pouze na urbanistické a architektonické řešení území a staveb, jež jsou vymezeny zájmovými liniemi (nepřipustit jen velmi těžko

realizovatelnou myšlenku celkového architektonického propojení nové Vřídelské kolonády s kolonádou Mlýnskou, která byla společným jmenovatelem obou novodobých soutěží a která se nikdy neuskutečnila snad i proto, že by znamenala značné zásahy do památkových hodnot sídla)

- *architektonická soutěž nemusí být záležitostí veřejnou, dle našich zkušeností doporučujeme, aby soutěž měla formu takovou, která umožní přímou výzvu vybraných subjektů; všichni vybraní účastníci soutěže by měli splňovat vysoké parametry z hlediska odbornosti a kvalit a měli by mít patřičné zkušenosti s danou problematikou, uzavřené portfolio takto zvolených subjektů by mělo zaručit vysokou úroveň výsledků soutěže*
- *nepovažujeme za nezbytně nutné pořádání soutěže v mezinárodním rozsahu, což nevylučuje přímou výzvu k účasti v soutěži kterémukoliv z věhlasných zahraničních subjektů*

F_{4.4} Doporučení dalšího postupu pro dosažení cílového stavu

Proto, aby bylo možné dosáhnout výše definovaného cílového stavu, doporučujeme postupovat následujícím způsobem:

- *na základě výsledků průzkumů a analýz vytvořit zadání, ve kterém bude exaktně definován rozsah prací a potřebných úprav, které povedou k naplnění konečného stavu*
- *v rámci zadání zvážit možnost rozdělení specifikovaných prací a úprav na jednotlivé etapy*
- *nechat vypracovat projektovou dokumentaci, podle které budou potřebné úpravy stávajícího objektu a jeho okolí provedeny*
- *zajistit povolení na realizaci stavby, která bude provedena podle výše specifikované projektové dokumentace*
- *zajistit výběr zhotovitele stavby*
- *realizovat stavbu, která bude naplněním definovaného cílového stavu*
- *zajistit plné zprovoznění stavby včetně její kolaudace*
- *paralelně s provedením revitalizace stávajícího objektu a jeho okolí zajistit organizaci architektonické soutěže na řešení centrálního území města a stavbu nové Vřídelské kolonády*

F₅ Závěrem

Jak vyplývá z výše uvedených doporučení a pokynů, měla by být v následujících letech revitalizována současná budova Vřídelní kolonády i její okolí. Její stavba byla na základě provedených průzkumů a analýz shledána jako záležitost, která má svoje hodnoty, byť v některých ohledech je její řešení diskutabilní. Protože se však za dobu existence stávající stavby změnily potřeby v území a vývojem prošly i názory na podobu městského centra, nastal zároveň čas pro opětovné prověření možností jeho řešení i stavby kolonády samotné. Proto by měla být souběžně s revitalizací zorganizována architektonická soutěž, jejíž vítězný návrh by byl řešením, které svou kvalitou a nápadem může zvýšit věhlas Karlových Varů v mezinárodním měřítku a zvýraznit jeho pozici mezi světovými lázeňskými centry. Popisovaný postup a cílový stav, které vzešly jako neoptimálnější ze všech možných, zajišťují okamžitou kultivaci centrálního městského prostoru lázní a zároveň stanovují linii dalšího rozvoje v této části města. Cílem je stávající prostor, jemuž kolonáda dominuje, co možná nejdříve zkulturnit a v krátkém výhledu i oživit tak, aby byl důstojnou součástí lázeňského centra. Vizí je následně nechat revitalizované centrum přirozeně zestárnout až do doby, kdy nastane čas pro realizaci idejí, které vzejdou z doporučené architektonické soutěže.

Zpracované dílo bude podkladem pro objednatele – Město Karlovy Vary, který podle jeho závěrů, pokynů a doporučení bude v dané záležitosti dále jednat. Jedná se o dílo autorské, na nějž se vztahují všechna ustanovení autorského zákona (zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském).

V Karlových Varech, Praze a Ostrově, dne 30.10.2017

Ing. Václav Kouba

Ing. arch. Zdeněk Lukeš

Mgr. Lubomír Zeman

Ing. Jan Dušek