„Podkladová studie pro zadání veřejné zakázky na rekonstrukci budov sídla IPR Praha v administrativním areálu Emauzy.“

**T EC HNI CK Ý POPI S**

**Název:**

Administrativní areál Emauzy

**Adresa:**

Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2.

Konkrétně se jedná o budovu č.p. 2075/51 nacházejí se na pozemku parc. č. 1253/2, budovu č.p. 2076/55 nacházející se na pozemku parc. č. 1253/3 a budovu č.p. 2077/57 nacházející se na pozemku par. č. 1256/4, vše v katastrálním území Nové Město, obec Praha.

**Vlastník objektu:**

Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 - Staré město

**Popis objektu:**

Jedná se o komplex tří administrativních budov (A, B a C) lokalizovaných v prostoru ohraničeném ze tří stran ulicemi Vyšehradskou, Na Moráni, Pod Slovany a v neposlední řadě ohraničeným ze čtvrté strany ulicí Na Slovanech. Objekty A a C jsou pětipodlažní, objekt B čtyřpodlažní. Všechny objekty jsou podsklepeny. Jednotlivé objekty zahrnují ve vnějším obvodovém traktu kancelářské prostory. Vnitřní trakty obsahují instalační jádra a sociální zařízení, zasedací místnosti, kuchyňky, schodiště, výtahy a další pomocné prostory. Pojícím prvkem mezi budovami je přízemní objekt, který spojuje budovy A a C, a který mimo prostory pomocných provozů a chodeb obsahuje sál pro stálou výstavu a přednášky – tzv. CAMP.

Nosný skelet půdorysných rozměrů 18x12 m, tvoří ocelová konstrukce, sestávající z 12 sloupů, rozmístěných v šestimetrovém modulu. Tyto sloupy nesou o šestimetrové převisy rozšířenou střešní roštovou desku rozměrů 30x24m. Obvodový plášť je tvořen roštovou konstrukcí se sloupky a příčníky, výplň je mimo parapetních panelů prosklená. Jako doplněk fasády jsou použity keramické obklady na terasy, schody, truhlíky přírodní kámen a

teraco. Střechy na všech objektech jsou ploché.

**ZADÁ NÍ PODKL A DOVÉ S T UDIE**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) je hlavním koncepčním pracovištěm Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje a tvorby města. Zpracovává a koordinuje dokumenty v oblasti strategického a územního plánování a rozvoje, veřejného prostoru a dokumenty dopravní, technické, krajinné a ekonomické infrastruktury.

IPR Praha sídlí v budovách tzv. Administrativního areálu Emauzy, které byly postaveny podle návrhu architektů Karla Pragera a Jiřího Kadeřábka na přelomu šedesátých a sedmdesátých

let. Po padesáti letech od svého otevření se celý administrativní areál nachází v neuspokojivém stavu jak po technické, tak uživatelské stránce, a proto je nutné přistoupit ke kompletní rekonstrukci.

Aktuální záměr rekonstrukce vychází z projektu, který připravil Odbor služeb MHMP – donedávna správce celého areálu. Podstatou magistrátem vysoutěženého řešení bylo radikální snížení energetické náročnosti a tomuto účelu bylo podřízeno všechno ostatní – od potřeb uživatelů areálu po architektonickou a kulturní hodnotu budov. Na podzim 2019 bylo projektu stavebním úřadem Prahy 2 vydáno stavební povolení. V mezidobí však přešla správa administrativního areálu Emauzy do rukou IPR Praha a spolu s tím také odpovědnost za provedení rekonstrukce.

Začátkem tohoto roku bylo vedením IPR Praha po konzultaci s politickou reprezentací města, zástupci MHMP a Českou komorou architektů rozhodnuto, že návrh úpravy stávajícího projektu rekonstrukce areálu bude řešen paralelně třemi specializovanými týmy: tým řešící technický a uživatelský standard budovy včetně obvodového pláště, krajinářský tým řešící vnější prostranství areálu a tým řešící úpravu vnitřního uspořádání budov včetně návrhu interiérů. Předmětem této výzvy je činnost třetího ze jmenovaných týmů. Návrhy všech tří týmů zachovávají podmínky již vydaného stavebního povolení v duchu respektu ke kulturní a architektonické hodnotě díla Karla Pragera a Jiřího Kadeřábka. Pro zajištění dodržení této podmínky budou zhotovitelé konzultovat svůj návrh s příslušnými orgány státní správy a samosprávy, jako stavebním úřadem, orgány památkové péče nebo požární ochrany. Všechny tři týmy budou vzájemně spolupracovat tak, aby vznikl jeden koordinovaný a provázaný

návrh úprav již vypracovaného projektu.

Projekt rekonstrukce je v optimistické variantě plánován jako pětiletý, přičemž první rok (2020) je věnován důkladné přípravě a plánování celého procesu. Prvním krokem bude revize existujícího projektu magistrátu. Za tímto účelem vypisuje IPR Praha toto výběrové řízení na dodavatele architektonické studie vnitřního řešení, jako jednoho z podkladů k této revizi. Druhým zásadním podkladem pro revizi původního projektu bude studie technického a uživatelského standardu rekonstrukce a třetím studie venkovních prostranství areálu. Tyto výstupy budou sloužit jako podklad k přípravě zadání veřejné zakázky na dodavatele projekčních a stavebních prací formou tzv. Design & Build s využitím žluté knihy FIDIC. Tato veřejná zakázka bude soutěžena v režimu jednacího řízení s uveřejněním v průběhu roku

2021. Vybraný dodavatel v následujících třech letech vypracuje na základě původního projektu a třech studií projekt pro provádění stavby a postupně opraví jednu budovu po druhé včetně jejich exteriéru. Nemělo by tedy dojít k masivnímu stěhování pracovníků IPR Praha mimo areál, ale „pouze“ vždy z jedné budovy do další. Na konci roku 2025 bude proces rekonstrukce dokončený.

Chystaná rekonstrukce musí splňovat tři základní kritéria:

**1) Kritérium památkové hodnoty a stylové jednoty architektury**

V první řadě je potřeba zachovat architektonickou a památkovou hodnotu celého areálu a respektovat jeho umístění v Pražské památkové rezervaci a sousedství s významnou historickou památkou v podobě Emauzského opatství Benediktinů. Současně není žádoucí, aby rekonstrukce budov jakkoliv doplňovala, přetvářela či re-interpretovala architektonický návrh Karla Pragera a Jiřího Kadeřábka a to zejména na úrovni vnějšího vzhledu budov. V případě interiérů, které ve své valné většině už nejsou zachovány ve stylu původního návrhu, je požadováno realizovat úpravy tak, aby odpovídaly potřebám IPR Praha na pracovní prostředí, současně však ani tyto úpravy nesmí závažným způsobem narušovat architektonickou stylovou jednotu celého areálu. Není žádoucí, aby podoba interiéru křiklavě kontrastovala se vzhledem budov, naopak je potřeba tyto úrovně co nejvíce designově a funkčně sladit.

Následuje výčet a popis hodnotových památkových prvků a principů budov: Kompozice budov — tři kvádry s výraznými konzolami nad společnou podnoží. Modularita — návrh Karla Pragera se vyznačuje modularitou, která umožňuje velikou

variabilitu a obměnitelnost prvků v rámci systému – tzv. stavebnicový systém GAMA. Jeho součástí je: rastrový obvodový plášť, montovaný parapet, montované nadpraží, montovaný podhled, montované příčky, montované skříňové stěny.

Fasáda – zavěšený lehký obvodový plášť dvou vykonzolovaných podlaží s pravidelným rastrem oken a pevných skleněných výplní tmavé barvy (fasádní systém GAMA) keramický obklad podnože probíhající do veřejné (společné) části interiéru.

Propojení interiéru s exteriérem: Kamenné podlahy z vápence a mramoru, kabřincové obklady stěn.

Střecha podnože – původně zamýšlená jako pochozí a pobytová terasa propojující všechny výškové úrovně areálu a jeho okolí

Umělecká díla:

Atrium — solitérní prvky z kameniny a plastika integrovaná do keramického obkladu (Helena

Trubáčková-Zenklová)

Předprostor k Vyšehradské ulici — monumentální plastická železobetonová stěna s prostupy a vloženými plastikami ze zbuzanského vápence (Miloslav Chlupáč)

Fasáda — betonový reliéf v úrovni kordonové římsy (Miloslav Hájek)

**2) Kritérium uživatelských požadavků.**

Připravovaná rekonstrukce musí vycházet vstříc požadavkům IPR Praha na pracovní prostředí, které v první řadě odpovídá patřičným technickým a hygienickým normám, jež obecně definují požadavky na pracovní prostředí, ale současně reflektuje specifické požadavky vycházející z vlastní činnosti IPR Praha. IPR Praha chce být otevřenou institucí,

která je dobře přístupná svým návštěvníkům a současně dobře prostupná pro své zaměstnance. (IPR má v současné době 220 zaměstnanců a několik desítek externistů.) Ve

zrekonstruovaném sídle IPRu příchozí nebloudí a snadno najdou to, co hledají, zaměstnanci IPRu zase mohou bez problémů pracovat v různých týmech, v různých částech administrativního areálu Emauzy. Agenda zaměstnanců IPRu se dělí na čtyři základní oblasti. Určitá část zaměstnanců sbírá data, druhá je analyzuje a třetí na základě získaných poznatků vytváří dokumenty koncepčního charakteru a koordinuje rozvojové projekty. Čtvrtá část je tzv. provozní. Z povahy práce pak vyplývá, že první a druhá skupina zaměstnanců potřebuje pro svoji práci více klidové prostředí, třetí a čtvrtá vstupuje do neustálých interakcí ať už napříč IPRem nebo mimo něj. Provozní složky vychází ostatním v maximální míře vstříc a je

proto potřeba, aby jim byly dostupné a dobře přístupné. Zrekonstruované sídlo IPRu nabízí zaměstnancům vedle místa k práci také další služby, které odpovídají jejich potřebám – bude upřesněno v rámci mapování potřeb zaměstnanců, jehož zpracovaný výstup bude vybranému dodavateli architektonické studie k dispozici.

Vzhledem k tomu, že součástí budov administrativního areálu Emauzy je také Centrum architektury a městského plánování, které je šest dní v týdnu přístupné veřejnosti, musí připravovaná rekonstrukce budov v maximální možné míře sladit někdy protichůdné požadavky interního a návštěvnického provozu na využití (zejména přízemních) prostor budov. (Průměrný počet návštěvníků CAMPu byl v roce 2019 cca 5000 měsíčně.) Jakkoliv v současné době užívá IPR Praha pouze dvě ze stávajících tří budov (včetně

podnože), počítá se s tím, že po skončení rekonstrukce bude IPR Praha jediným uživatelem celého administrativního areálu.

V neposlední řadě je pak nutné, aby dodavatel architektonické studie ve svém řešení vhodným způsobem zohlednil zvýšené hygienické požadavky na pracovní prostředí a potkávací

prostory v souvislosti s rozšířením viru SARS-CoV-2 a zvýšeným rizikem nákazy nemocí

Covid-19.

**3) Kritérium udržitelnosti (energetické, ekologické a ekonomické)**

Třetím základním cílem rekonstrukce je výrazné snížení energetické náročnosti budov a celkově chytřejší a uspokojivější nahlížení na problematiku ekologie a udržitelnosti. Rekonstrukce nesmí vytvářet velké nároky na provoz budov, naopak je musí pomoci snížit. Je potřeba využít takových řešení, která v maximální možné míře pomohou snížit energetickou spotřebu budov a naopak zvýšit jejich energetickou soběstačnost, zlepší hospodaření s dešťovou vodou příp. se šedými vodami. Tato řešení však v žádném případě nesmí být v rozporu s kritériem zadání č. 1 a nesmí jakýmkoliv způsobem degradovat památkovou hodnotu areálu a jednotu architektonického stylu. Je zcela zásadní, aby prostředky na rekonstrukci byly vynaloženy maximálně efektivně a hospodárně. Okázalost není žádoucí, vítaná jsou naopak nenápadná, chytrá a uživatelsky vstřícná řešení, která nabídnou maximální

udržitelnost za minimální náklady a bez negativního vlivu na uživatele a památkovou hodnotu

stavby.