

# OVĚŘOVACÍ EKONOMICKÁ STUDIE KONCEPCE PRAŽSKÉ TRŽNICE

# OBSAH

Identifikační údaje	5
Zpracovatelský tým	7
Úvod	9
Metodika	11-12
Manažerské shrnutí	15-17
<b>I. Ekonomický model</b>	19-163
I.1 Analýza existujících podkladů a vstupů	21
I.2 Základní analýza řešeného areálu a území	22-79
I.3 Referenční projekty	80-95
I.4 Strukturace území	96-113
I.5 Základní informační 3D model (BIM)	114-115
I.6 Strategie rozvoje/transformace areálu	116-119
I.7 Rozvojové scénáře	121-123
I.8 Vyhodnocení navržených scénářů	124-163
<b>II. Analýza rizik</b>	164-177
<b>III. Analýza bodu zvratu</b>	179-201
<b>IV. Harmonogram přípravy a pronájmu</b>	203-205
<b>V. Správa tržnice</b>	207-211
Zdroje	
Karty scénářů	

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE



## ZADAVATEL:

### **Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, p. o.**

zastoupený: Mgr. Martinem Červeným, zástupcem ředitele  
sídlo: Vyšehradská 57/2077, 128 00, Praha 2  
zapsaný: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
IČO: 70883858  
DIČ: CZ70883858  
profil zadavatele: <https://www.tenderarena.cz/profil/detail.jsf?identifikator=IPRPraha>  
ID datové schránky: c2zmahu  
kontaktní osoba: Mgr. Lukáš Marek, e-mail: [verejnezakazky@ipr.praha.eu](mailto:verejnezakazky@ipr.praha.eu)

## DODAVATEL:

### **4ct, s.r.o. a JONES LANG LASALLE, s.r.o.**

jako společníci společnosti podle ust. §2716 zákona c. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, (Konsorcium)

#### **4ct, s.r.o.**

zastoupený: Tomášem Ctiborem, jednatelem  
sídlo: Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
zapsaný/á: v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 193009

IČ: 24287610  
DIČ: CZ24287610



#### **JONES LANG LASALLE, s.r.o.**

zastoupený: Miroslavem Barnášem, jednatelem  
sídlo: Na Příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1  
zapsaný/á: v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 174409

IČ: 24789704  
DIČ: CZ24789704



# ZPRACOVATELSKÝ TÝM



## AUTORSKÝ TÝM JLL:

Blanka Vačkova  
Tomáš Soukup  
Hana Kollmannová  
Martin Stričko

## SPOLUPRÁCE:

Vlasta Dokulilová  
Marek Dvořák  
Elen Proklov  
Filip Harant  
Štěpán Šatoplet  
Gianluigi Zampr

## KONZULTACE V RÁMCI EMEA:

Ian Hanlon  
Joanna Tomczyk  
Rupert Davies  
Jennifer Newsham  
Pierre-Paul Verelst  
Ekaterina Zavolokina  
Elsa Galindo  
Tjard Martinus  
Floor Beeren  
Paulina Brzeskiewicz-Kuczynska

## TÝM MGVM:

Petra Stiller

## AUTORSKÝ TÝM 4CT:

Tomáš Ctibor  
Martin Skalický  
Jaroslav Dědič  
Kateřina Kovářiková  
Vojtěch Myška  
Klára Filaunová  
Tereza Soubustová

## SPOLUPRACUJÍCÍ:

Alexandra Brabcová  
Jaroslav Kredba  
Tomáš Sedláček



# ÚVOD



**Na základě výzvy na vypracování „Ověřovací ekonomické studie pro koncepci Pražské tržnice – VU 19-0293“, byla zpracována tato studie, zabývající se přípravou koncepce, stanovením strategie a modelací rozvojových scénářů pro rozvoj Pražské tržnice s následným ekonomickým vyhodnocením navržených scénářů.**

Tato studie je zpracována jako základní ekonomický podklad pro další řešení a nastavení budoucího fungování Pražské tržnice. Vzhledem ke specifčnosti areálu Pražské tržnice v Holešovicích, jeho potenciálu, významu ve struktuře města a způsobu jeho budoucího využití, považujeme za nesmírně důležité, že i přes extrémně malé množství času vymezeného na zpracování, byla tato studie v plném rozsahu dokončena. Při zpracování jsme vycházeli z veřejně dostupných údajů a zdrojů, metodik a materiálů, které má 4ct a JLL dostupné pro své účely, a z podkladů předaných zadavatelem.

Právě proto, že se jedná o základní podklad, bylo naším cílem definovat a ověřit základní a doplňkové scénáře, včetně ověření ekonomických parametrů možného rozvoje tak, aby v budoucnosti bylo možné zachovat příslušnou míru flexibility pro nastavení výsledné podoby Pražské tržnice, při zachování pozitivního a udržitelného ekonomického modelu.

Tento rozsáhlý materiál představuje základní model strukturovaný ve scénářích a variantách, které jsme navrhli, popsali a ověřili. Vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice, při zachování dostatečné flexibility. Jsme přesvědčeni o tom, že tak, jak je model nastaven, poskytuje základní kostru pro další rozvoj a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů a časových horizontů. To umožní městu pružně reagovat na měnící se pozici tržnice ve struktuře města a zároveň odpovídajícím způsobem reagovat na měnící se potřeby a požadavky občanů města.

Jsme na nejvyšší míru přesvědčeni, že tržnice je naprosto unikátním areálem jak svojí velikostí, tak architektonickou strukturou i vynikající pozicí ve městě, s obrovským potenciálem dalšího růstu na atraktivitě a významu. Pražská tržnice je významná jako samostatný areál. Na ještě větší důležitosti však nabývá v návaznosti na své okolí, na transformační území Bubny Zátory, dále v návaznosti na meandr řeky Vltavy a umístění tržnice v kontextu města. Přes památkovou ochranu je možno realizovat rozvoj v rámci navržených scénářů. Velmi významná je současná dobrá dostupnost tržnice i velký potenciál růstu dostupnosti všech módů dopravy (včetně pěší dostupnosti), který se bude s ohledem na předpokládaný rozvoj lokality a plánované infrastrukturní změny postupně dále zvyšovat.

Nepředkládáme Vám tedy uzavřený detailní položkový návod, ale dáváme Vám k dispozici zásadní strukturovaný koncept, který obsahuje jednotlivé scénáře včetně variantních a subvariantních návrhů. Tento koncept je postaven na pevných základech a je dlouhodobě udržitelný. Přitom si zachovává vysokou míru flexibility ve všech posuzovaných aspektech.

# METODIKA



**Naše metodika – tedy náš postup při zkoumání a analyzování informací a jevů a zpracování studie je stručně uveden níže. Detailní informace o metodice jsou uvedeny vždy v příslušné kapitole.**

## MATRICE ASAP

Pro zpracování ověřovací studie jsme využili relevantní moduly metody ASaP, kterou společnost 4ct vyvinula a průběžně jí zdokonaluje. ASaP je strukturovaný nástroj pro orientaci v datech a informacích v časovém vývoji. Slouží k přehledné a objektivizované a strukturované analýze stávajícího stavu a budoucího potenciálu. Jedná se o poznání daného území skrze data a informace v kontextu. Zapojení procesu analýzy ASaP umožňuje vytvořit objektivizovaný podklad pro jakoukoli územně plánovací dokumentaci, nebo jakékoli relevantní informované rozhodnutí o konkrétním projektu. V tomto případě se jedná o podklad pro informované rozhodnutí o budoucím vývoji Pražské tržnice.

## VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Na začátku vždy vymezujeme území relevantní pro zpracování příslušných analýz nutných k sestavení požadovaného výstupu. Území zpravidla rozdělujeme do 3 úrovní. Základním vymezením, se kterým pracují relevantní analytické dokumenty, je širší území a vnější vztahy – v tomto případě celá Praha. Je označeno L (na mapě vyznačeno žlutě). Pro účely hlubší analýzy a srovnání je zpravidla k definovanému území S vymezeno širší/interakční území M (vyznačeno oranžově), které je definováno na základě vazeb a vlivů jednotlivých posuzovaných parametrů a dějů. Vymezení S (na mapě vyznačeno červeně) představuje vlastní řešené území, ve kterém se posuzují všechny relevantní jevy, mající na území a navrhované řešení vliv. V tomto případě areál Pražské tržnice.

## STRUKTURACE ÚZEMÍ

Pro detailní práci v území S (areál Pražské tržnice) jsme provedli strukturaci území na i) jednotky (jednotlivé prostory v objektech, kterým jsou přiřazovány výměry, funkce, výnosy a náklady, případně další relevantní informace); ii) objekty (budovy a/nebo plochy); iii) zóny (soubor objektů a ploch); iv) areál (soubor zón tedy tvoří kumulovanou informaci o celém areálu). Tato strukturace umožňuje pracovat s informacemi v různých úrovních – zónách a získávat tak nejen jednotlivé detailní informace, ale i relevantní kumulované informace ve zvolené struktuře.

## SBĚR DAT

Sběr dat a strukturovaná práce s daty je klíčovou součástí metodologie. Vždy nejprve identifikujeme zdroje dat a nastavujeme způsob a formu získávání a přebírání dat. Data následně pro další zpracování strukturujeme dle metodiky ASaP.

## TERÉNNÍ PRŮZKUM

Terénní průzkum byl proveden opakovaně za přítomnosti zástupců zadavatele a Pražské tržnice, i samostatně. S celým areálem tržnice i jednotlivými objekty a vzájemnými souvislostmi jsme se zevrubně seznámili. Byla pořízena relevantní fotografická dokumentace. V rámci zpracování studie však nebyly prováděny žádné stavebně technické ani jiné průzkumy.

## BILANCE

Bilanční popis podává strukturovanou informaci o veškerých relevantních kvantifikovatelných parametrech jak výchozího stavu, tak navrhovaných scénářů.

## KONCEPT

Koncept je záměr, idea nebo návrh. Jedná se o základní myšlenku, která by měla definovat směr vývoje projektu, scénáře či navrhovaného řešení. Může se vztahovat k řešenému území, k jednotlivým objektům (budovám), plochám a jednotkám.

## MODELACE

Modelace je proces, kdy se modelují scénáře možného vývoje. Základní varianty scénářů jsou: i) Status Current SC – scénář popisující stávající stav; ii) Status Quo SQ – scénář minimálního rozvoje; iii) Significant Progress SP – scénář významného rozvoje; iv) Konvergentní scénář SK – ideální scénář optimalizovaný v čase a místě a redukovaný známými limity. Na základě konvergentního scénáře je zpravidla nastavena strategie pro celý vývoj projektu. Modelace byla provedena ve 3D modelu.

## EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

Ekonomické posouzení podá kvalifikovanou informaci o tržních hodnotách a ekonomických vazbách (náklady a výnosy) v rámci navrhovaných řešení. Ekonomické posouzení bylo zpracováno pro všechny navrhované scénáře a v souladu se zadáním byla pro každý scénář zpracována Analýza bodu zvratu.

## KOMENTÁŘE A DOPORUČENÍ

Nedílnou součástí výstupů dle metodiky ASaP je vypracování komentářů a doporučení ke všem hodnoceným parametrům.

## KOORDINAČNÍ SCHŮZKY

V průběhu zpracování studie byla v souladu se zadáním studie organizována pravidelná koordinační setkání se zadavatelem. Předmětem setkání bylo zejména prezentování průběžných výsledků, odůvodnění a vysvětlení zvoleného postupu, jakož i získávání zpětné vazby od zadavatele.

# MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ



Pražská tržnice je naprosto unikátní areál jak svojí velikostí, tak architektonickou strukturou i vynikající pozicí ve městě, s **obrovským potenciálem** dalšího růstu na atraktivitě a významu. Pražská tržnice je významná jako samostatný areál. Na ještě větší důležitosti však nabývá v návaznosti na své okolí, na transformační území Bubny Zátory, dále v návaznosti na meandr řeky Vltavy a umístění tržnice v kontextu města. Staré město a Malá strana jsou a budou historickým centrem Prahy. Holešovice mají obrovský potenciál stát se centrem **Prahy 21. století** v návaznosti na městskou čtvrť Holešovice, rozvojové území Bubnů, oblíbenou rezidenční a volnočasovou čtvrť Letnou a dynamicky se rozvíjející Karlín s příslibem pěší lávky Hol-Ka, která Holešovice a Karlín propojí do jednoho celku. Lokalita nabízí perfektní dopravní obslužnost se dvěma zastávkami metra, tramvajové i autobusové dopravy, plánovanou přestavbou nádraží Holešovice a nově plánovanou vlakovou stanicí Praha-Bubny, která bude spojit lokalitu s centrem města a mezinárodním letištěm Václava Havla. Významné prvky tvoří i přímý **kontakt s řekou Vltavou** a návaznost na Bubenské nábřeží. To vše je unikátní a neopakovatelnou hodnotou a zároveň **výzvou** pro tržnici, aby tyto hodnoty a potenciály byly naplněny v optimální míře a podobě.

Tržnice by měla být místem pro **všechny věkové a sociální vrstvy** obyvatelstva, pro lidi hledající dobré jídlo, zábavu a příjemné a inspirativní prostředí k práci. Koncept by měl mít destinační charakter, a přestože bude primárně sloužit obyvatelům města, měl by být zároveň dostatečně atraktivní i pro zahraniční návštěvníky. Koncept tržnice by měla být zaměřena na vhodnou kombinaci prvků **kultury, gastronomie, kreativních průmyslů, businessu a maloobchodu s rozsáhlou možností pro trávení volného času**. Tržnice by měla být místem číslo jedna pro setkávání se místních obyvatel, místo, které je dostatečně atraktivní k trávení volného času, odpočinku, místo, které podporuje komunitní život obyvatel, které nabízí širokou nabídku kvalitních potravin, lokálních produktů, gastronomie a služeb ale i místo pro business. Tržnice musí být místem otevřeným, vybízejícím k návštěvě, dobře udržovaným, a programově kvalitně vedeným. Musí být místem bezpečným, atraktivním a zároveň **ekonomicky udržitelným**.

Tržnice by se měla stát místem s **celoměstským**, ba dokonce s **celostátním významem**. Svými kvalitami, historií, polohou i rozlohou se může tržnice stát jedním ze signifikantních míst Prahy. V každém evropském městě, ale i ve většině měst euroamerické části svět, se místa podobného typu nacházejí a jsou vyhledávanými destinacemi, jak pro místní obyvatele, tak pro turisty. Posunutím Pražské tržnice v Holešovicích na standard srovnatelný s těmito zahraničními městy se Praha může dostat na mapu takzvaných „**Market Cities**“ [4]. Rozvoj tržnice se tak může stát symbolem nové Prahy, Prahy 21. století.

## V rámci předložené studie jsme postupně zpracovali níže uvedené scénáře vždy pro minimální a optimální

### variantu výnosu:

**Scénář SC** (Status Current) popisuje současný stav. Úkolem tohoto scénáře není modelovat budoucí rozvoj, nýbrž, popsat, zanalyzovat, zbilancovat a evaluovat současný stav. Bez kvalitního poznání stavu nelze předjímat budoucnost a modelovat. Scénář slouží jako podklad pro návrh rozvojových scénářů. Jedná se tedy o specifický scénář, z podstaty své věci, rozdílný od scénářů rozvojových. Scénář SC je ve své podstatě neudržitelný a vede k degradaci stávajícího, již tak neutěšeného stavu tržnice. V extrémním případě může vést k „zániku“ Pražské tržnice.

**Scénář SQ** (Status Quo) vychází ze Scénáře SC (Status Current). Ponechává stávající existující provozy tak jak jsou a s minimem investic a úprav doplňuje areálové kapacity, které jsou volné. Jedná se tedy o scénář mírného rozvoje. Scénář nenavrhuje žádné významné investice (CAPEXY), kromě tří vybraných objektů. Scénář SQ nemění současné stabilní nájemce, pouze nahrazuje nevyhovující nájemce a prázdné jednotky, kde je to možné, doplňuje novými funkcemi.

Scénáře **SC** a **SQ** nelze využít pro rozvoj tržnice. V obou případech bude docházet k další postupné degradaci Pražské tržnice, ztrátě potenciálu areálu jako takového i ztráty nesporné atraktivity lokality a v extrémním případě může dojít až k postupnému zániku tržnice.

**Scénář SP1** (Significant Progress1) je mezním scénářem rozvoje areálu s důrazem zejména na podporu kulturních a kreativních průmyslů v areálu. Prioritou v tomto scénáři není zisk, ale vhodný a vyvážený koncept a skladba funkcí s přihlédnutím na synergické efekty mezi jednotlivými provozy. Scénář cílí na rozvoj komunitního života ve městě, podporu začínajících podnikatelů a umělců se zapojením prvků sdílené ekonomiky. Scénář SP1 dává pozitivní ekonomické výsledky a doporučujeme ho využít jako mezní variantu pro upřednostnění plnění potřeb a zájmů veřejnosti před majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem.

**Scénář SP2** (Significant Progress 2) je mezním scénářem významného rozvoje a zaměřuje na zejména maximální komerční aspekt /výnos. Proto byl navržen ideální mix aktivit, které by tržnici zaručily maximální ekonomickou výnosnost včetně stabilního a výnosného kancelářského využití. Scénář SP2 dává pozitivní ekonomické výsledky a doporučujeme ho využít jako mezní variantu pro upřednostnění ekonomických ukazatelů před plněním potřeb a přání občanů.

Scénáře **SP1** a **SP2** představují mezní, ale zároveň realizovatelné varianty. Vymezují bezpečný prostor, ve kterém by se měl odehrávat výsledný scénář. Scénář SK je návrhový optimální scénář a vychází z vyváženého průmětu obou mezních scénářů. Prostor mezi mezními scénáři SP1 a SP2 poskytuje „bezpečný“ a dostatečně flexibilní prostor pro důležité politické rozhodnutí o výběru konkrétního výsledného scénáře.

**Konvergentní scénář** (SK) je definován jako ideální scénář optimalizovaný v čase a místě a redukován známými limity. Na základě konvergentních scénářů je zpravidla nastavena strategie pro celý vývoj projektu. Tento scénář se zaměřuje na vyváženou kombinaci komerčního aspektu a kulturního rozměru a dalších socio-ekonomických funkcí. Je v souladu se základním principem správy veřejného majetku, kde by se dlouhodobě mělo směřovat k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti. Scénář SK vychází z mezních scénářů SP1 a SP2. Na jejichž základě byla modelována optimální kombinace aktivit, které na jedné straně tržnici zaručí stabilní ekonomickou výnosnost a její udržitelnost a zároveň budou naplněny potřeby a zájmy společnosti. Navržený Konvergentní scénář doporučujeme použít jako výchozí podkladový strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Pražské tržnice. Tento scénář vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu.

Doporučujeme považovat **scénář SK** v obou variantách jako podklad pro stanovení strategie rozvoje Pražské tržnice. Doporučujeme provést upřesnění jednotlivých vstupů do analýzy bodu zvratu. Jedná se zejména o **CAPEX** (náklady na investice do zhodnocení objektů) a **OPEX** (náklady na provoz, opravy a údržbu). Na základě upřesněných vstupů provést aktualizaci ekonomického vyhodnocení bodu zvratu a učinit rozhodnutí o výsledné podobě scénáře SK jako podkladu pro realizaci rozvoje Pražské tržnice. **Scénáře SC** a **SQ** doporučujeme zcela vyřadit z dalších úvah.

Doporučujeme maximálně využít tuto „**Ověřovací ekonomickou studii koncepce Pražské tržnice**“ jako zásadní strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Pražské tržnice. Studie v jednotlivých scénářích vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou **flexibilitu** jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu. Dále doporučujeme zaměřit se na scénář, který bude zvolen/vybrán pro další postup rozvoje tržnice, případně kombinaci scénářů, a zajistit zpřesnění vstupních dat, kde je to možné a relevantní (zejména v oblasti stavebně technického stavu objektů a specifikace nákladů nutných na opravy, údržbu a rekonstrukce).

Strategie rozvoje předpokládá, že existuje shoda ohledně vize, je vytvořen jasný koncept, je připravený kvalifikovaný tým lidí a jsou k dispozici finanční prostředky a zároveň jsou zahájeny stavebně-technické procesy jednotlivých objektů v dané etapě. Rekonstrukce jsou rozčleněny do jednotlivých etap v krátkodobém a střednědobém horizontu. Dlouhodobý horizont je příliš vzdálený na to předjímat nutnost rekonstrukcí. Etapizace je navržena tak, aby byly nejdříve zrekonstruovány objekty na hlavních směrech pohybu, v hlavních osách, a také objekty s vysokou důležitostí pro fungování koncepce rozvoje.

Strategie k rozvoji areálu tržnice je v prvních, zásadních krocích shodná ve všech scénářích. Krokem číslo jedna by měla být vždy **legalizace** všech probíhajících provozů, s kterými je počítáno do budoucna. Jedná se především o komplexní revize smluvních vztahů, revize kolaudací, revize požárně bezpečnostního řešení stavby, revize statické a technicko – stavební způsobilosti objektů a jiných parametrů areálu, které jsou podmínkou k provozu areálu.

Dalším krokem, který by měl být proveden prioritně je **revize sítí** v areálu a analýza vhodnosti systémů pro vytápění, chlazení, distribuci a zdroje energií, možnosti měření a regulace médií atp. V souvislosti s revizí sítí v areálu by měla být provedena **revitalizace veřejných prostranství**. Jako jeden z prvních kroků ve všech scénářích by měla být příprava projektu pro revitalizaci veřejného prostoru v areálu tržnice. Pro tuto koncepci a projekt veřejného prostranství doporučujeme vypsát architektonicko-urbanisticko-krajinářskou soutěž. Výstup ze studie ekonomického posouzení koncepce Pražské tržnice by měl sloužit jako podklad pro tuto soutěž. Koncepce bude naplňována v průběhu mnoha let, měla by být rozložena do jednotlivých etap rozvoje. Je však nutné vědět, k jakému cíli tyto postupné etapy a rekonstrukce vedou. Je nutná znát cíl své cesty. Etapizace rozvoje Pražské tržnice by měla postupovat tak, aby byly nejdříve zrekonstruovány objekty na hlavních **směrech pohybu, hlavních osách a objekty s vysokou důležitostí pro fungování koncepce rozvoje** (Detailní postup rozvoje je popsán v jednotlivých scénářích)

Pro potřeby poznání stavu, přehledných bilancí a valuací a následných modelací jednotlivých scénářů byl vytvořen základní **3D model Pražské tržnice**. Na základě bilancí, analýz a strategií byl vytvořen prostorový bilanční 3D BIM model optimálního mixu budoucího využití. Jedná se o objemové parametrické řešení distribuce funkcí, kde byla namodelována jejich distribuce v místě a prostoru tak, aby struktura odpovídala ekonomickým a tržním parametrům města Prahy v současnosti, předpokládanému vývoji v budoucnosti a požadavkům zadavatele na vybrané funkce. Pro bilance, valuace a ekonomické vyhodnocení byl vytvořen analytický dashboard usnadňující práci s daty a informacemi. V těchto dvou prostředích je možné jednoduše a přehledně získávat informace o jednotlivých scénářích, zónách, objektech a jednotkách. Jedná se tedy o hlavní nástroj pro prezentaci výstupů z této studie. Přístup je umožněn pomocí QR kódu níže.



**EKONOMICKÝ MODEL**

# I.1

## ANALÝZA EXISTUJÍCÍCH PODKLADŮ A VSTUPŮ



**Sběr dat a strukturovaná práce s daty je klíčovou součástí naší analytické činnosti. Vždy nejprve identifikujeme zdroje dat a nastavujeme způsob a formu získávání a přebírání dat. Data následně pro další zpracování strukturovujeme dle metodiky ASaP.**

### KOMENTÁŘ

Zdroje dat jsme shledali roztříštěné, data byla uložena na různých místech, bez jednotné struktury a odpovídající evidence. Mnohým datům chyběla provázanost a bylo obtížné je sdružovat a vytvářet z nich informace a vstupy pro analytickou práci.

Zjistili jsme například, že chybí řádná evidence uzavřených nájemních smluv, která by byla aktualizována. Není odpovídající evidence kolaudačních rozhodnutí a dalších dokumentů vyžadovaných příslušnou legislativou pro řízení a provoz nemovitého majetku.

Získaná data a informace jsme v rámci naší analytické činnosti odpovídající způsobem strukturovali.

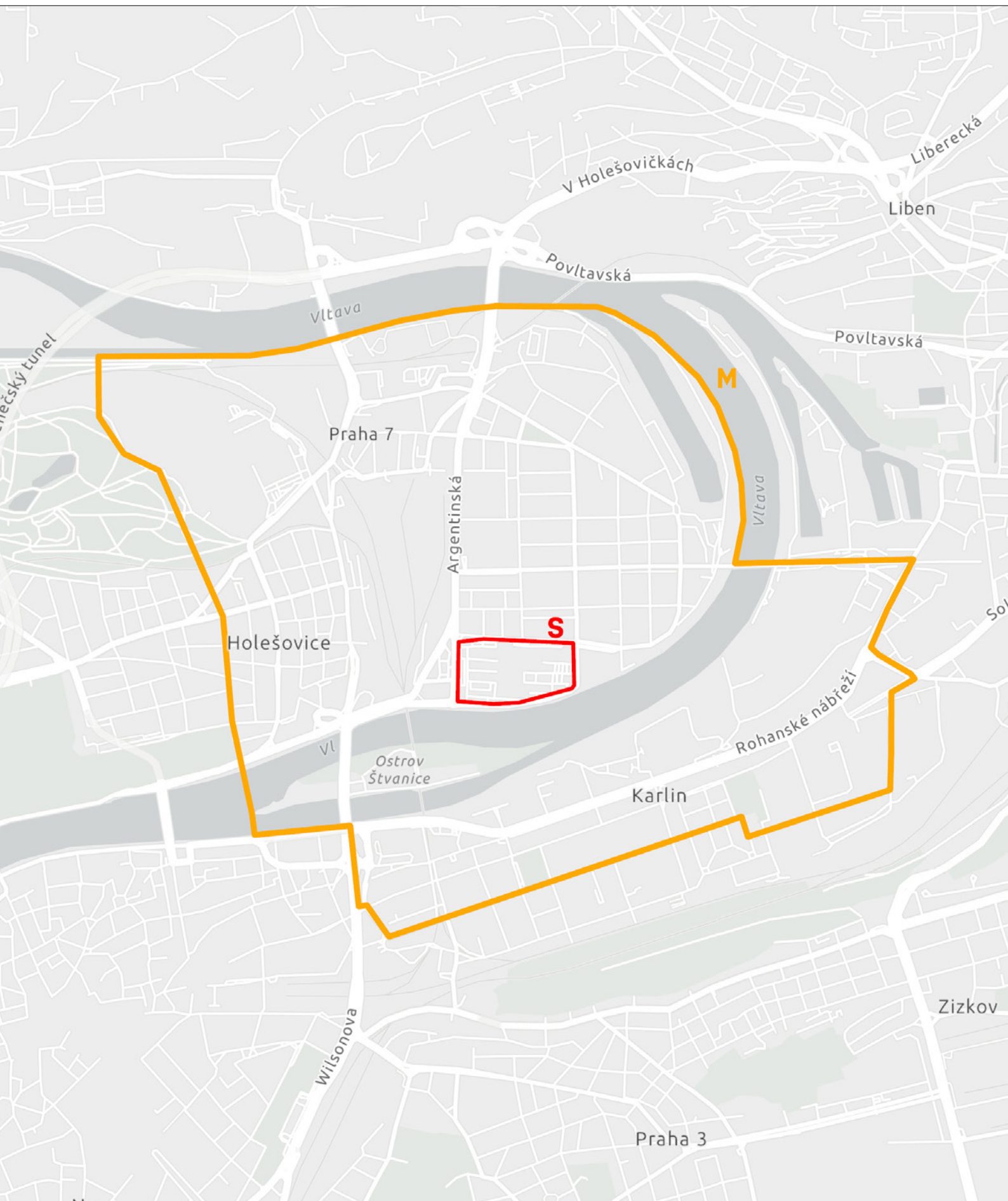
### PŘEHLED EXISTUJÍCÍCH PODKLADŮ A VSTUPŮ DLE KAPITOL:

- Usnesení rady hl.m. Prahy
- Vypracované studie k využití Pražské tržnice v Holešovicích
- Průzkumy stavu Pražské tržnice v Holešovicích
- Současný stav Pražské tržnice v Holešovicích
- Rešerše zahraničních areálů
- Studie širšího okolí
- Výsledky rozhovorů, konzultací a šetření (shrnutí závěrů ze šetření níže)
- Materiály omezující / limitující variační mixy
- Refill



# I.2

## ZÁKLADNÍ ANALÝZA ŘEŠENÉHO AREÁLU A ÚZEMÍ



Na začátku vždy vymezujeme území relevantní pro zpracování příslušných analýz nutných k sestavení požadovaného výstupu. Území zpravidla rozdělujeme do 3 úrovní. Základním vymezením, se kterým pracují relevantní analytické dokumenty, je širší území a vnější vztahy – v tomto případě celá Praha. Je označeno L (na mapě vyznačeno žlutě). Pro účely hlubší analýzy a srovnání je zpravidla k definovanému území S vymezeno širší/interakční území M (vyznačeno oranžově), které je definováno na základě vazeb a vlivů jednotlivých posuzovaných parametrů a dějů. Vymezení S (na mapě vyznačeno červeně) představuje vlastní řešené území, ve kterém se posuzují všechny relevantní jevy, mající na území a navrhované řešení vliv. V tomto případě areál Pražské tržnice.

Tržnice se nachází v naprosto unikátní lokalitě, ve které s největší pravděpodobností bude ležet těžiště Prahy 21. století v návaznosti na městskou čtvrť Holešovice, rozvojové území Bubnů, oblíbenou rezidenční a volno-časovou čtvrť Letnou a dynamicky se rozvíjející Karlín s příslibem pěší lávky Hol-Ka, která Holešovice a Karlín propojí do jednoho celku. Lokalita nabízí perfektní dopravní obslužnost se dvěma zastávkami metra, tramvajové i autobusové dopravy, plánovanou přestavbou nádraží Holešovice a nově plánovanou vlakovou stanicí Praha-Bubny, která bude spojit lokalitu s centrem města a mezinárodním letištem Václava Havla. Významné prvky tvoří i přímý kontakt s řekou Vltavou a návaznost na Bubenské nábřeží. To vše je unikátní a neopakovatelnou hodnotou a zároveň výzvou pro tržnici, aby tyto hodnoty a potenciály byly naplněny v optimální míře a podobě.

Největší důležitost má v současné době Územní studie Bubny-Zátory (Pelčák&partners, 6/2019, zadavatel IPR Praha) (ÚS), která je ve fázi veřejného projednání. Dalším významným regulativem bude Metropolitní plán (MPP). Předpokládá se, že jeho konečná podoba v tomto území bude vycházet ze zpracované ÚS. MPP má již první fázi veřejného připomínkování za sebou. Dalším důležitým limitem je záplavové území na jihu a severu území M, území S není bezprostředně ovlivněno.



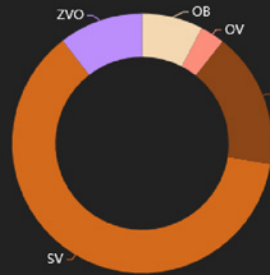
7 069k

zátlže die MPP



1 747k

funkční plochy die ÚP



46 199

počet obyvatel

Poslední situace: před pár sekundami

1 515,273k sqm

čistá bytová plocha

Poslední situace: před pár sekundami



# I.2.1

## ANALÝZA LOKALITY

### OBECNÝ POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

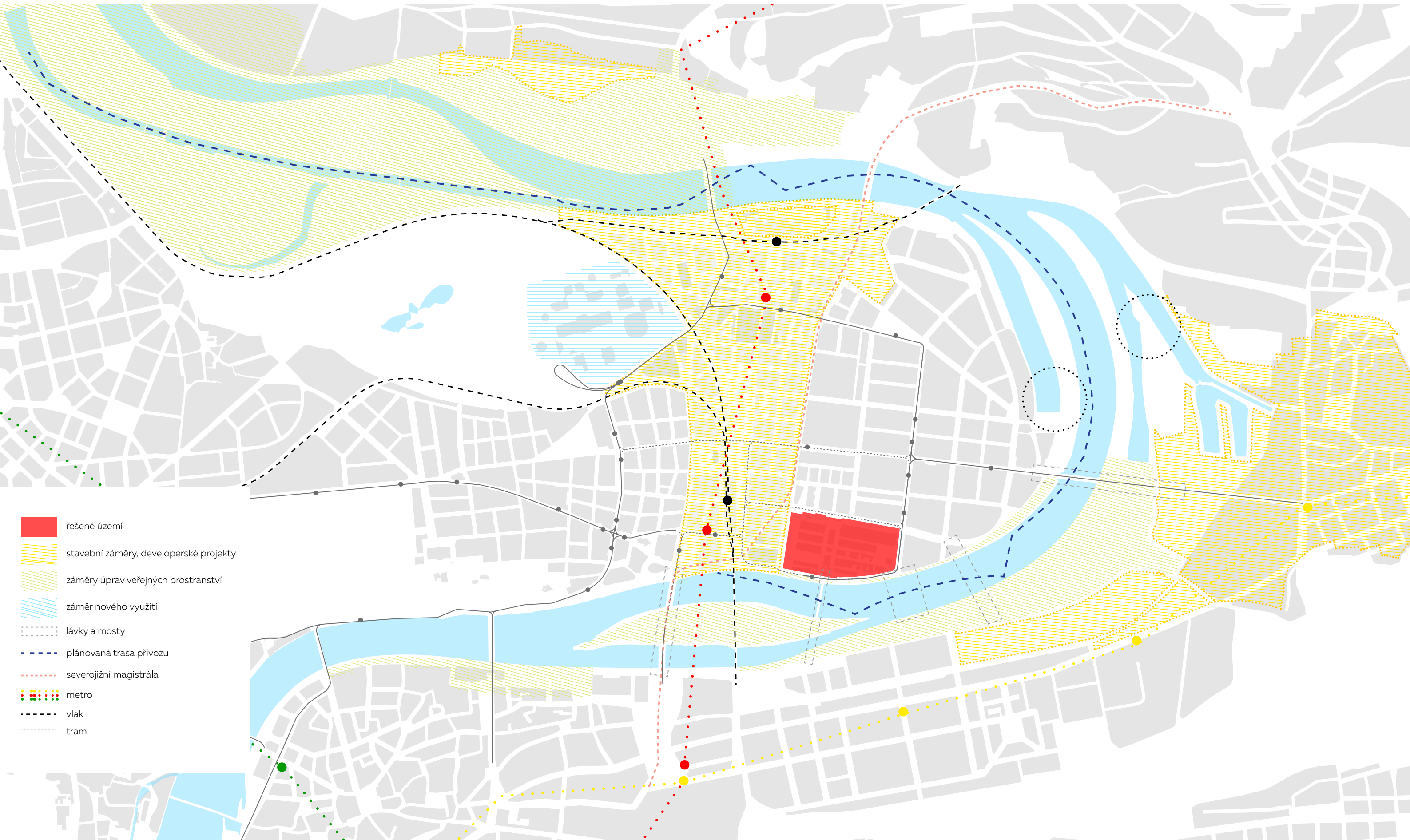
Předmětné území se nachází v širším centru Prahy, severo-východně od historického jádra, v městské části Praha 7 (katastrální území Holešovice), které je považováno za jedno z momentálně nejrychleji se rozvíjejících městských obvodů. Dokazuje to realizovaná i připravovaná výstavba kanceláří, bytových domů a celkové revitalizace Holešovic. Předmětné území disponuje dominantním umístěním přímo na nábřeží Vltavy a má velmi dobrou viditelnost. Z jihu je areál vymezen Bubenským nábřežím, které odděluje areál od břehu řeky Vltavy. Ze západu areál přiléhá na jednu z nejfrekventovanějších silnic v Praze (ulice Argentinská), která tvoří součást hlavní dopravní tepny metropole s napojením na magistrálu (sever-jih). Argentinská odděluje areál od jednoho z největších rozvojových území v Praze, Bubny-Zátory. Severní strana areálu je lemována ulicí Jateční, která tvoří předěl mezi nejbližší rezidenční a komerční výstavbou. Na východě sousedí areál s ulicí Komunardů, která je jednou z dopravně nejdůležitějších ulic Holešovic a celou čtvrť protíná v severojižním směru. Naproti areálu se nachází ostrov Štvanice a dále na druhém břehu řeky významná městská čtvrť Karlín, která v posledních 15 letech zaznamenala bouřlivý rozvoj.

Byla provedena základní analýza potenciálů územního plánu a nově navrhovaného metropolitního plánu ve vymezeném území M. Dále byla provedena územní analýza počtu čistě bytové podlahové plochy distribuovaná v území. V návaznosti na tuto plochu byl vymodelovaný odhadovaný počet obyvatel v území. Výstupy z těchto analýz jsou prezentovány vpravo.



# I.2.1.a

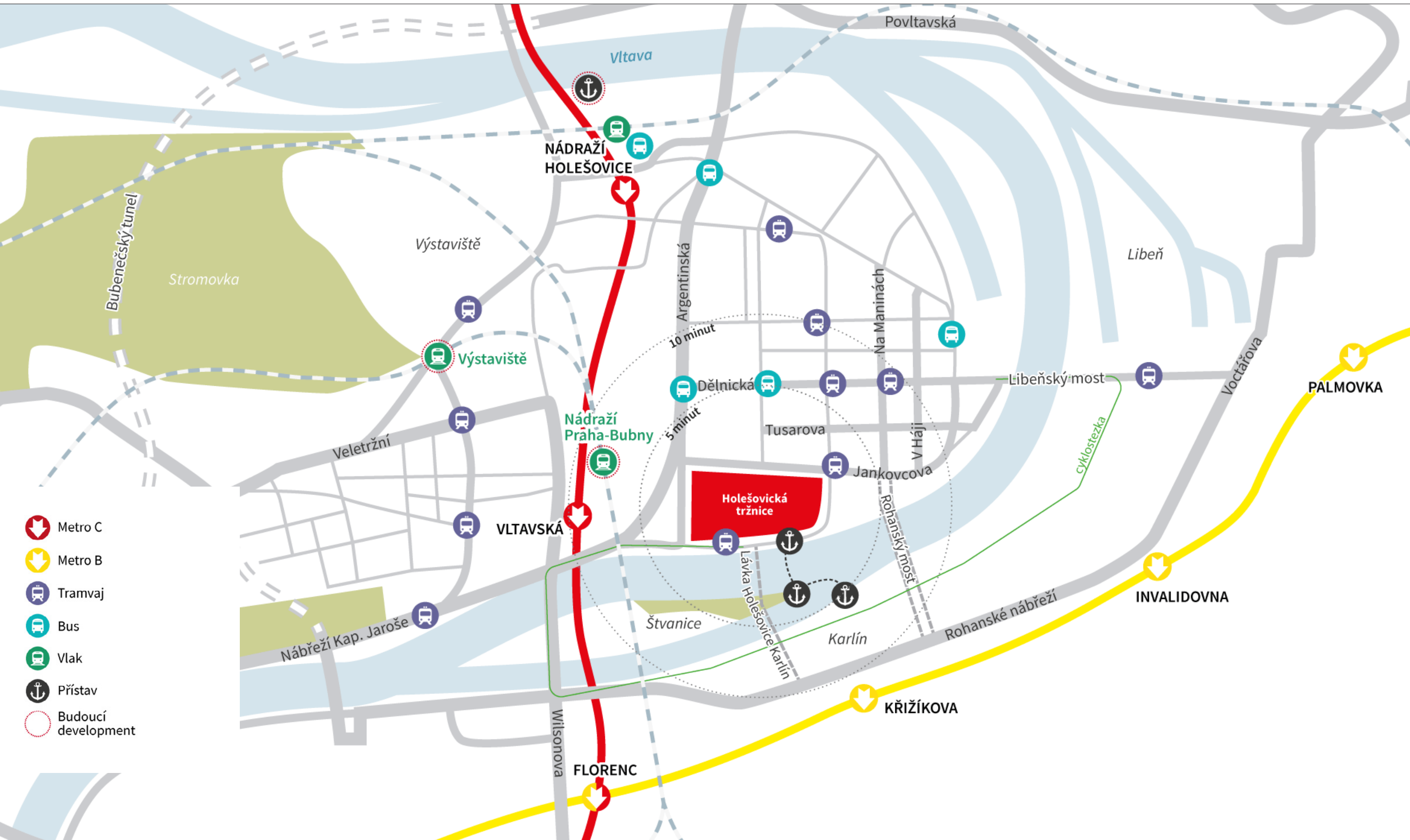
## ANALÝZA LOKALITY – ŠIRŠÍ VZTAHY



- řešené území
- stavební záměry, developerské projekty
- záměry úprav veřejných prostranství
- záměr nového využití
- lávky a mosty
- plánovaná trasa přívozu
- severojižní magistrála
- metro
- vlak
- tram

# I.2.1.b

## ANALÝZA LOKALITY – DOPRAVA



# I.2.2

## DOSTUPNOST



### AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Předmětné území je velmi dobře dostupné pomocí automobilové dopravy a je v přímém napojení na jednu z hlavních dopravních tepen v rámci širšího centra města, kterou představuje ulice Argentinská, která zaručuje snadný přístup do centra města. Do Karlína je přístup zajištěn po Libeňském mostě. Tunel Blanka pak zajišťuje snadnou cestu do Holešovic za vzdálenějších částí metropole, zejména z části Prahy 6, Prahy 5 a Prahy 4.

### VEŘEJNÁ DOPRAVA

Předmětné území má vynikající napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Přímo před areálem je umístěná zastávka tramvaje Pražská Tržnice, kterou obsluhují 4 linky. V docházkové vzdálenosti, popřípadě jednu stanici tramvají, se nachází stanice metra Vltavská na lince C. Ze stanice Vltavská je pak přímé spojení na vlakové zastávky Nádraží Holešovice a Praha hlavní nádraží, které obsluhují především dálkové a mezinárodní spoje, ale také příměstské spoje. Veřejná doprava v daném území je dále posílena sítí autobusových a tramvajových linek v přímém okolí a pěší vzdálenosti do 5 minut, po kterých je přímé spojení na Palmovku a dále ven z města nebo naopak skrz Strossmayerovo náměstí do centra města. Do Karlína je pak nejrychlejší cesta přívozem, který jezdí jednou za půl hodiny a funguje v rámci městské hromadné dopravy.

### PLÁNOVANÉ ZMĚNY V DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURĚ V LOKALITĚ

Do budoucna se díky plánovaným projektům dopravní infrastruktury významně zlepší dostupnost lokality. Do konce roku 2021 bude dokončena nová pěší lávka do Karlína, která výrazně usnadní dostupnost Pražské tržnice a sníží čas strávený na cestě mezi dvěma dynamicky se rozvíjejícími, a stále více oblíbenými distrikty. Dále bude zrekonstruován Libeňský most a vybudován Rohanský most, který vytvoří novou alternativu ke stávající soustavě mostů a usnadňují dopravní dostupnost pro auta, tramvaje ale také pro kola a pěši do Karlína. Dalším významným projektem dopravní infrastruktury, který významně zlepší dostupnost lokality je plánované nové vlakové spojení na z Masarykova nádraží na Letiště Praha a dále do Kladna, které povede přes stanici Nádraží Praha Bubny. Tento projekt zlepší dopravní dostupnost jak z letiště, tak z centra Prahy.

# I.2.3

## SLUŽBY V OKOLÍ



Holešovice a jejich dolní část, kde se nachází předmětný pozemek, procházejí velkým stupněm přerodu z původně tradiční a nijak zvlášť vyhledávané části města s velkým podílem průmyslu na velmi pulzující a živou část města, která v posledních letech zažívá stavební boom jak na poli komerčních, tak také na poli rezidenčních nemovitostí. Noví vlastníci nemovitostí a nájemci komerčních objektů sebou přinášejí nový životní styl, který se mísí s tradiční kulturou, která se v Holešovicích vyvinula v posledních dvaceti letech a která nabízí zajímavý mix umění, gastronomie, komunitního života a to vše na dohled od řeky. Dnešní Holešovice se můžou pochlubit velkým množstvím barů, klubů, divadel a muzeí. K nejzajímavějším a zároveň již etablovaným místům jak pro místní, tak rovněž pro obyvatele jiných částí města patří Národní galerie – Veletržní palác, Národní technické muzeum, Výstaviště Praha, Rock Opera Praha, Jatka78, La Fabrica, DOX – Centrum současného umění, restaurace a klub SaSaZu a Mekka, Tip Sport aréna na Výstavišti, která se nachází přibližně 4 zastávky tramvají od areálu, se používá jak pro sportovní akce, tak i pro koncerty.

Jednou z výhod městské části Holešovice je, že disponují poměrně rozsáhlými a rovněž atraktivními možnostmi trávení volného času v blízkých parcích. Park Stromovka s Planetárium, Park Letná a Ostrov Štvanice patří k nejoblíbenějším zeleným destinacím pro sport a volný čas ve městě, často navštěvovaným nejen obyvateli Prahy 7, ale i obyvateli dalších pražských částí. Pražská ZOO a Botanická zahrada, která se nachází severně od Holešovic v Troji je také populární víkendovou destinací pro obyvatele Prahy. Pro hráče golfu je k dispozici driving range na Rohanském ostrově situován těsně za Libeňským mostem, asi 10 minut chůze od předmětného pozemku. Nejbližší cyklostezka, která dále pokračuje podél Vltavy, je také vzdálena jen několik set metrů, přístupná po Libeňském mostě.

Nejbližší větší nákupní centra jsou Palladium v centru města a Galerie Harfa v Libni. Kromě toho je v současné době ve fázi těsně před otevřením nové nákupní centrum přímo v Praze 7 s názvem Palác Stromovka, které po svém dokončení nabídne 15 700 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch.

Nová výstavba rezidenčních a kancelářských budov, které spoluvytváří obraz nových Holešovic, je podrobněji popsána v přehledech bytového a kancelářského trhu.





# I.2.4

## POHYB LIDÍ V ŠIRŠÍ LOKALITĚ



Lokalita Pražské tržnice se nachází v oblasti intenzivní automobilové dopravy a také pohyb lidí na stanicích metra Vltavská a Nádraží Holešovice dosahuje v každém místě téměř 50 000 lidí denně. Z atrakcí v okolí má nejvyšší návštěvnost Pražská ZOO a Výstaviště. Z uvedeného je zřejmé, že lokalita má potenciál přilákat velkou návštěvnost, pokud nabídne atraktivní koncept, který osloví širokou veřejnost.

# I.2.5

## PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA V HOLEŠOVICÍCH



V reakci na silné záplavy, které postihly Prahu v roce 2002 a poškodily mnohé městské části, připravil pražský magistrát ochranné protipovodňové plány. Na jejichž základě byl vybudován rozsáhlý systém protipovodňových opatření. Během záplav v roce 2002 byly Holešovice a Karlín nejvíce zasažené městské části, ze kterých bylo mnoho rezidentů evakuováno. Zabezpečení vůči povodním se stalo prioritou a pražští představitelé schválili plán stavby ochranného systému, který byl dokončen v roce 2006 a při povodních o sedm let později se ukázal jako velmi efektivní. Tato nová protipovodňová opatření měla zásadní vliv na velký stavební rozvoj Karlína, který se etabloval jako jedna z nejvíce dynamických částí města velice oblíbená mezi obyvateli, zaměstnanci a návštěvníky. Holešovice, jež se nacházejí na protějším břehu, mají podobnou šanci být jednou z nejatraktivnějších částí metropole a protipovodňová opatření v tom hrají velkou roli.

Zabezpečení vůči povodním v Holešovicích je zajištěno pomocí více než 2,5 kilometrů dlouhých mobilních protipovodňových zábran sahajících od Hlávkova mostu po Most Barikádníků.



# I.2.6

## PLÁNOVANÁ INFRASTRUKTURA V ŠIRŠÍ LOKALITĚ



Okolí Pražské tržnice představuje jedno z míst metropole, které dozná v nejbližších 20 letech největších změn v oblasti infrastruktury a developmentu. V sousedství se nachází již zmiňovaný brownfield Bubny-Zátory, kde na 110 ha vznikne nová městská čtvrť pro 25 000 obyvatel a přibližně 10 000 pracovníků, která nabídne mix bytů, kanceláří, nové nákupní centrum, školky, školy, budovu městské správy, park o rozloze 6 ha a kudy bude procházet a zastavovat rychlodráha na letiště. Zahájení první fáze projektu se předpokládá do pěti let. K dalším významným projektům, které výrazně zvýší prestiž lokality je plánovaná výstavba výstavba budovy Filharmonie v okolí metra Vltavská. Tyto velké projekty sebou přinášejí změny v dopravní infrastruktuře, která by měla kapacitně vyhovovat novému developmentu a zároveň by měla přispět k lepšímu propojení městských částí a v konečném důsledku lepší dostupnosti lokality. K projektům, které mají zásadní vliv na předmětný pozemek, patří např. výstavba lávky do Karlína, významný je rovněž plán na nový Rohanský most nebo plány na úpravu a lepší využití nábřeží od budoucí Filharmonie po Pražskou tržnici pro volnočasové aktivity.

### PŘEHLED PLÁNOVANÉ INFRASTRUKTURY

ID	Název projektu
1	Lávka do Karlína
2	Vltavská Filharmonie
3	rekonstrukce Štvanice
4	Bubny-Zátory nové město
5	Nákupní centrum Bubny-Zátory
6	rekonstrukce stanice metra Nádraží Holešovice
7	nové železniční nádraží Praha-Bubny/spojení na letiště
8	Port 7 - moderní development
9	Port 7 / Rivery - moderní development
10	Nádraží Holešovice - moderní development
11	Výstaviště
12	Rohanský ostrov - moderní development
13	Oprava Libeňského mostu
14	Nové nábřeží
15	Přesun tramvajové trati
16	Rohanský most
17	Studentské bydlení

# I.2.7

## MAKROEKONOMICKÝ PŘEHLED



<b>Status</b>	Hlavní mesto České republiky
<b>Počet obyvatel</b> (k 31/12/2018)	1 308 632 (15. největší mesto Evropské unie)
<b>Vzdálenost od jiných měst ČR</b> (km)	Brno - 205 km Ostrava - 370 km
<b>Vzdálenost od jiných evrop. metropolí</b> (km)	Vídeň (AT) - 329 km Bratislava (SK) - 328 km
<b>Dopravní infrastruktura</b>	Letiště Václava Havla Praha (16,8 milionů cestujících v roce 2018, +9 % meziroční nárůst) Hlavní železniční uzel – přímé železniční spojení do všech velkých měst střední Evropy a Německa Dálniční síť z Prahy do většiny krajských měst
<b>Vysoké školy</b> (2018/2019)	118,822 studentů vysokých škol 8 státních univerzit (44 fakult) and 26 soukromých vysokých škol Největší a nejvýznamnější jsou Univerzita Karlova (CUNI), České vysoké učení technické (ČVUT), Česká zemědělská univerzita (ČZU), a Vysoká škola ekonomická (VŠE)
<b>Nezaměstnanost</b> (září 2019)	2.0% Praha 2.7% Česká republika
<b>Hlavní pamětihodnosti a atrakce</b>	Pražský hrad, Karlův most, Staroměstské náměstí, Katedrála sv. Víta, Václavské náměstí, Staroměstský orloj, Pražské Židovské mesto, ZOO

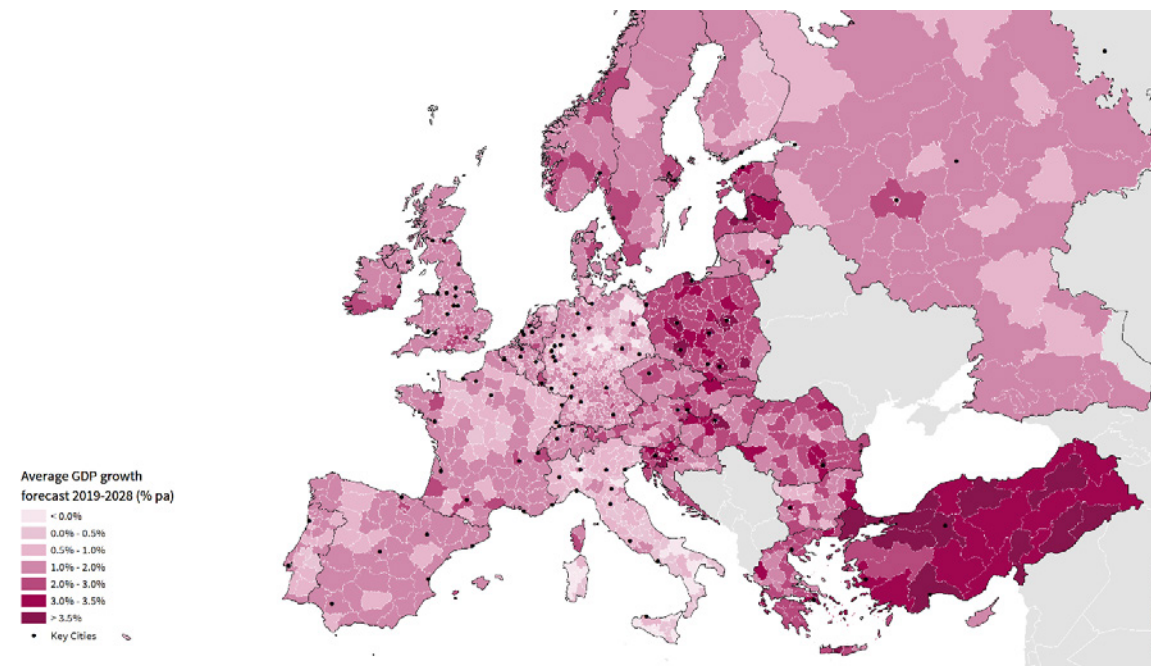
## ZÁKLADNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE A PROGNÓZY

Praha je největším městem České republiky. Rozkládá se na ploše 496 km<sup>2</sup>, což je pouze 0,6 % území republiky, ale počtem obyvatel představuje více než 12 % obyvatel státu.

Hlavní město Praha představuje jeden ze 14 samostatných krajů České republiky a disponuje výhodnou polohou ve středu Čech. Počtem obyvatel se jedná o největší město České republiky, nicméně svou rozlohou představuje nejmenší ze všech krajů. K 31. prosince 2018 zde žilo 1 308 632 obyvatel. Praha je hlavním dopravním uzlem nejen České republiky, ale také funguje jako významná křižovatka ve střední Evropě.

Praha je statutární město a zároveň správní centrum Středočeského kraje, její území protíná řeka Vltava a dělí tak Prahu na tzv. levou a pravou část. Představuje centrum politického a mezinárodního dění, přirozené centrum vzdělávání, kultury a ekonomiky. Je sídlem většiny hlavních finančních institucí a mezinárodních společností. Podle Eurostatu představuje hlavní město Praha sedmý nejbohatší region Evropské unie, dosahující 187% průměru hrubého domácího produktu (HDP) přepočteného na obyvatele.

## PŘEDPOVĚĎ RŮSTU HDP V EVROPĚ DLE REGIONŮ 2019-2028



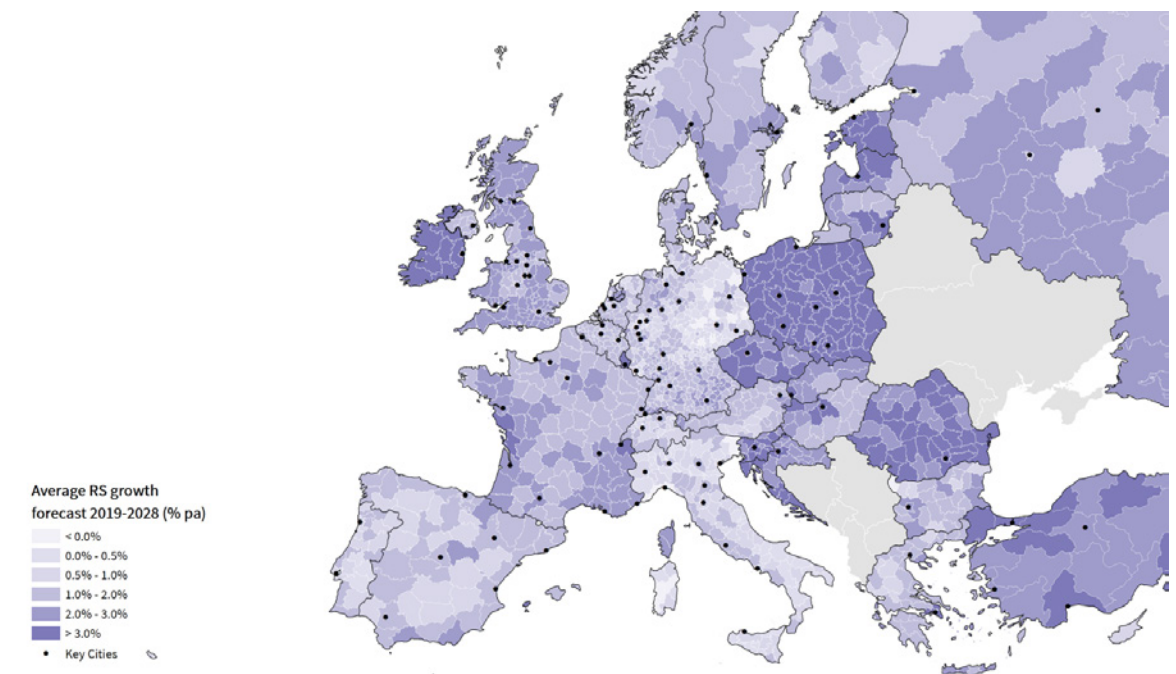
Zdroj: Oxford Economics, září 2019, P= Predikce / odhadovaná čísla

Dle předběžných údajů Oxford Economics, HDP v Praze dosáhlo růstu 3,8 % v roce 2018 a je očekáván další ekonomický růst, který by se měl, dle predikovaných čísel, pohybovat průměrně na úrovni 2,4 % v rozmezí let 2019-2028. Očekávaný výhled růstu HDP v Praze překonává průměrný růst v České republice a taktéž ve většině regionů západní Evropy.

Dle Českého statistického úřadu, čistý disponibilní důchod domácností na 1 obyvatele v Praze konstantně rostl od roku 2007 do roku 2010 s průměrným ročním růstem okolo 3,3 %. V roce 2011 došlo vlivem globální ekonomické krize k mírnému meziročnímu poklesu na úroveň 1,1 %. Následně od roku 2012 dochází vlivem ekonomické prosperity k růstu tohoto ukazatele a dle posledních dostupných dat v roce 2016 meziročně vzrostl o 3,3 %. Čistý disponibilní důchod domácností na 1 obyvatele v Praze byl v roce 2017 o 33 % nad republikovým průměrem, konkrétně pak činil 307 333 Kč.

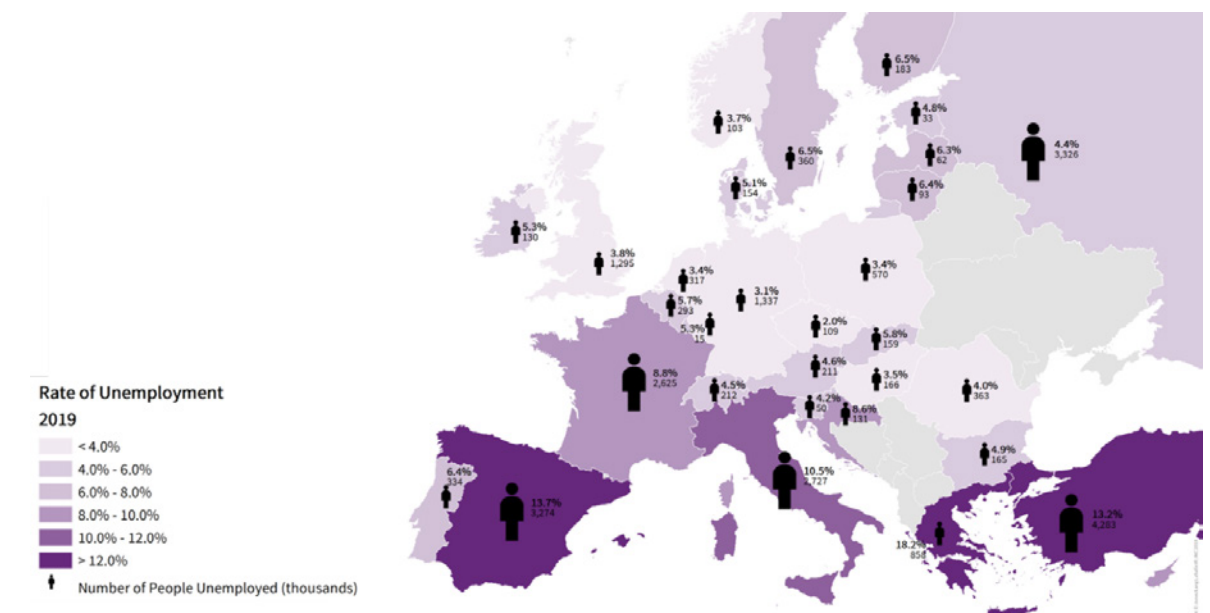
Dobré podmínky na trhu práce, které Česká republika zaznamenala v posledních letech, se v průběhu prvního pololetí 2019 dále zlepšovaly. Míra nezaměstnanosti očistěná o sezónní vlivy (na základě údajů Mezinárodní organizace práce) nadále klesá a Česká republika dosahuje téměř plné zaměstnanosti. Podle této metodiky, která sleduje pouze registrované uchazeče o zaměstnání, dosáhla ve 2. čtvrtletí 2019 míra nezaměstnanosti 2,0%, což vytváří silný tlak na růst mezd

## PROGNÓZA RŮSTU MALOOBCHODNÍCH TRŽEB 2019 - 2028



Zdroj: Oxford Economics, září 2019, P= Predikce / odhadovaná čísla

## PROGNÓZA VÝVOJE RŮSTU NEZAMĚSTNANOSTI PRO ROK 2019



Zdroj: Oxford Economics, červenec 2019

Průměrná hrubá měsíční mzda dosáhla v Praze úrovně 41 450 Kč v prvním čtvrtletí roku 2019, což je již tradičně nejvyšší průměrná hrubá měsíční mzda v porovnání s ostatními regiony České republiky, konkrétně pak představuje 128 % národního průměru. Na základě údajů Českého statistického úřadu se průměrná hrubá měsíční mzda v Praze ve 2. čtvrtletí zvýšila na 42 297 Kč (1 647 EUR), což je ve srovnání s Q2 2018 o 6 % více. Mezi rokem 2007 a Q2 2019 se průměrná měsíční mzda v Praze zvýšila o přibližně 53 %.

# I.2.8

## DEMOGRAFIE



### POHYB OBYVATELSTVA V PRAZE

Členění Prahy je relativně komplikované v důsledku platnosti více způsobů členění. V tomto reportu budeme vycházet převážně ze členění na 10 správních obvodů. K 1. lednu 2019 zde bylo evidováno 1 308 632 obyvatel z čehož přibližně 46 195 obyvatel přímo v Praze 7, což představuje téměř 4 % podíl na celkové populaci Prahy.

Mezi lety 2018 a 2019 (údaje platné k 1. lednu daného roku) populace v Praze nepatrně vzrostla o 14 119 obyvatel, z čehož 781 přibyl v Praze 7. V obou případech se tak jedná o přírůstek obyvatel o 1,1 %, respektive 1,7 %, což je mírně nad průměrným nárůstem populace v celé České republice. Praha 7 a Praha 9 zároveň zaznamenaly největší přírůstek obyvatel v porovnání s ostatními správními obvody. Růst populace byl z větší míry způsoben přírůstkem obyvatel v důsledku migrace.

### VĚKOVÁ A VZDĚLANOSTNÍ STRUKTURA OBYVATELSTVA

Co se týče věkového složení obyvatelstva, Praha 7 má výrazně vyšší podíl obyvatel v produktivním věku (15–64 let), než je tomu v Praze a v České republice. I zde, stejně jako v České republice a regionu, dochází ke stárnutí obyvatelstva. Nicméně v této statistice nejsou zohledněni studenti, kteří nemají hlášený trvalý pobyt v Praze, ale po období studií zde žijí a pozitivně vstupují do vzdělanostní a ekonomické struktury v rámci města. Podíl obyvatel v produktivním věku (15–64 let) v Praze 7 klesl ze 71,9 % v roce 2007 na 68,1 % v roce 2018, v celé Praze daný poměr klesl výrazněji, konkrétně pak ze 72,3 % v roce 2007 na 65,3 % v roce 2018. Věkové skupiny tvoří rozdílné typy spotřebitelů s různými životními styly, úrovní příjmů a životních preferencí, což má dále významný vliv na poptávku především na trhu bydlení.

Celé hlavní město i správní obvod Praha 7 mají výrazně vyšší podíl obyvatelstva s vyšším vzděláním (úplně střední s maturitou a především vysokoškolské), než tomu je v České republice. Naopak má menší podíl obyvatelstva se základním vzděláním.

Praha je obecně vnímána jako hlavní univerzitní město v České republice s produkcí vysoce kvalifikované pracovní síly. V současné době se v Praze nachází 1 státní vysoká škola, 8 veřejných vysokých škol a více než 20 soukromých a zahraničních vysokých škol, na kterých dle údajů Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy v akademickém roce 2018/2019 dohromady studuje téměř 118 820 studentů. Mezi nejvýznamnější univerzity v Praze patří Univerzita Karlova, České vysoké učení technické v Praze a Vysoká škola ekonomická v Praze. Na těchto třech univerzitách dohromady studuje 64 % všech studentů. Počet zahraničních a potažmo soukromých škol je důkazem toho, jak je Praha atraktivní pro mezinárodní studenty a vytváří podpůrné prostředí pro zahraniční zaměstnance a jejich socio-ekonomické zázemí.

# I.2.9

## TURISMUS



Praha je od roku 1992 na Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO a díky svým památkám, topografii a kulturnímu a historickému odkazu přitahuje turisty z celého světa a je jedno z nejvíce navštěvovaných měst ve světě. Podle milionů uživatelů internetového serveru TripAdvisor se Praha v řebříčku Travellers' Choice Awards z roku 2018 umístila na 7. místě mezi nejvíce navštěvovanými destinacemi z celého světa (a na 6. místě v rámci Evropy).

Praha je důležitou dopravní křižovatkou střední Evropy a to se projevuje také v intenzitě letecké dopravy. Pražské letiště Václava Havla v roce 2018 odbavilo 16,8 milionů pasažerů, což představuje nový rekord letiště. Meziročně počet odbavených cestujících vzrostl o 9 %. Celkový nárůst počtu pasažerů mezi lety 2014 a 2018 činí 46 %.

Na základě studie společnosti ECM Benchmarking Report 2017-2018 je Praha sedmým nejatraktivnějším městem Evropy co do počtu přenocování návštěvníků. Celkový počet přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních v Praze v roce 2018 dosáhl hodnoty 18,2 milionů a meziročně vzrostl o 1 %.

Nejvíce návštěvníků Prahy se ubytuje v centru metropole, kde jsou rovněž největší ubytovací kapacity a blízká dostupnost vyhledávaných turistických lokací. Praha 7, jako jeden z menších správních obvodů, v roce 2018 zaznamenala 205 896 hostů v hromadných ubytovacích zařízeních, z čehož zahraniční hosté představovali 79 %. Za poslední tři roky se zvýšil počet turistů v Praze 7 o více než 17 %.

Největší turistické cíle v Praze za rok 2018	
Název	Počet návštěvníků
Pražský hrad	2 444 900
Lanová dráha na Petřín	2 032 300
Zoologická zahrada hl. m. Prahy	1 427 500
Petřínská rozhledna	697 600
Pinkasova synagoga	682 100
Staroměstská radnice	599 500
Klausová synagoga	469 500
Španělská synagoga	465 000
Botanická zahrada hl. m. Prahy	371 300
Bludiště na Petříně	368 400

Zdroj: Institut turismu, Czechtourism.cz, 2018

Lze očekávat, že po dokončení plánovaných projektů jako je např. rozvoj areálu Bubny-Zátory, nové spojení na letiště, nová budova Filharmonie, lávka do Karlína, eventuálně nové nábřeží a v neposlední řadě funkční a moderní tržnice se širokou nabídkou služeb a eventů, zájem o Prahu 7 vzroste nejenom mezi obyvateli Prahy, ale rovněž mezi návštěvníky metropole, což by mělo příznivý vliv na ekonomiku Pražské tržnice.

# I.2.10

## ANALÝZA SPÁDOVÉ OBLASTI



### SOUČASNÝ STAV

V návaznosti na demografickou strukturu je důležité analyzovat primární spádovou oblast projektu, abychom tak lépe určili charakter cílových skupin jak v rámci docházkové, tak dojezdové vzdálenosti. Pro tuto analýzu uvažujeme následující skupiny:

- Rezidenti
- Pracovní síla
- Destinační zaměření

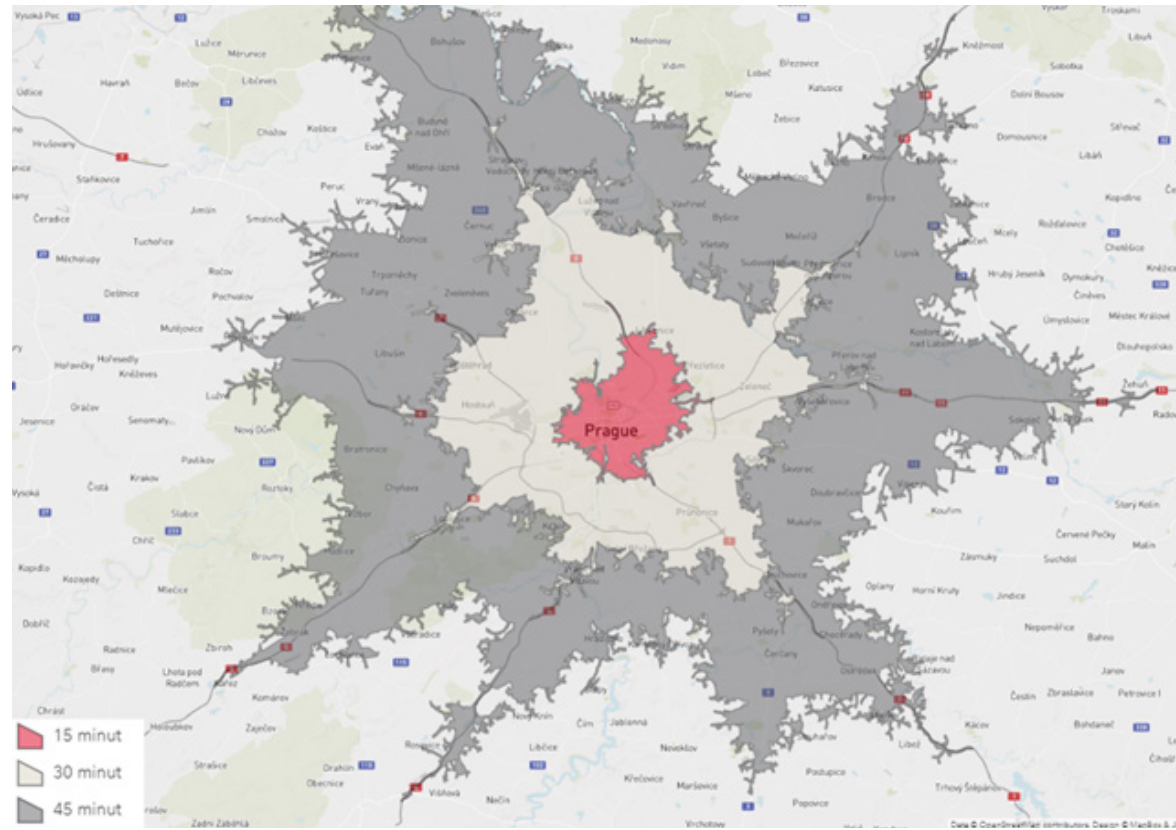
### PŘEDMĚTEM JEDNOTLIVÝCH SPÁDOVÝCH OBLASTÍ JSOU NÁSLEDUJÍCÍ INFORMACE:

- Počet obyvatel
- Kupní síla
- Struktura domácností
- Struktura výdajů domácností



## MAPA: DESTINAČNÍ ZAMĚŘENÍ

SPÁDOVÁ OBLAST 15, 30 A 45 MINUT DOJEZDOVÉ VZDÁLENOSTI



Zdroj: JLL, AcrGIS, MB-Research 2017

Nad rámec spádové oblasti rezidentů zde hrají významnou roli také zaměstnanci, kteří v rámci definované primární spádové oblasti pracují. Přehled kancelářských projektů uvádíme vlevo.

Z uvedených analýz je patrné, jak velký potenciál pro Pražskou tržnici představuje realizace lávky z Holešovic do Karlína. Tento potenciál je nejvíce patrný ze strany zaměstnanců, kteří v oblasti Karlína pracují. Tento potenciál bude do budoucna dále posilovat s ohledem na silnou výstavbu a rostoucí poptávce společností v této lokalitě.

# I.2.11

## KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE



### METODIKA

Kancelářský trh v Praze evidujeme jako celkovou výměru dokončených kancelářských ploch nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených nebo k pronájmu a budovy státní správy. Budovy s výměrou menší než 1 000 m<sup>2</sup> jsou vyloučeny.

Hrubá realizovaná poptávka reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo před-pronajatou, za referenční období. Prostor je pronajat, pokud je podepsána nájemní smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace (obnovení/přijednání smluv), čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

Míra neobsazenosti vyjadřuje podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře. Čistá absorpce vyjadřuje rozdíl v obsazené kancelářské ploše vůči předchozímu období.

Nejvyšší dosahované nájemné odkazuje na nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné.

### ÚVOD

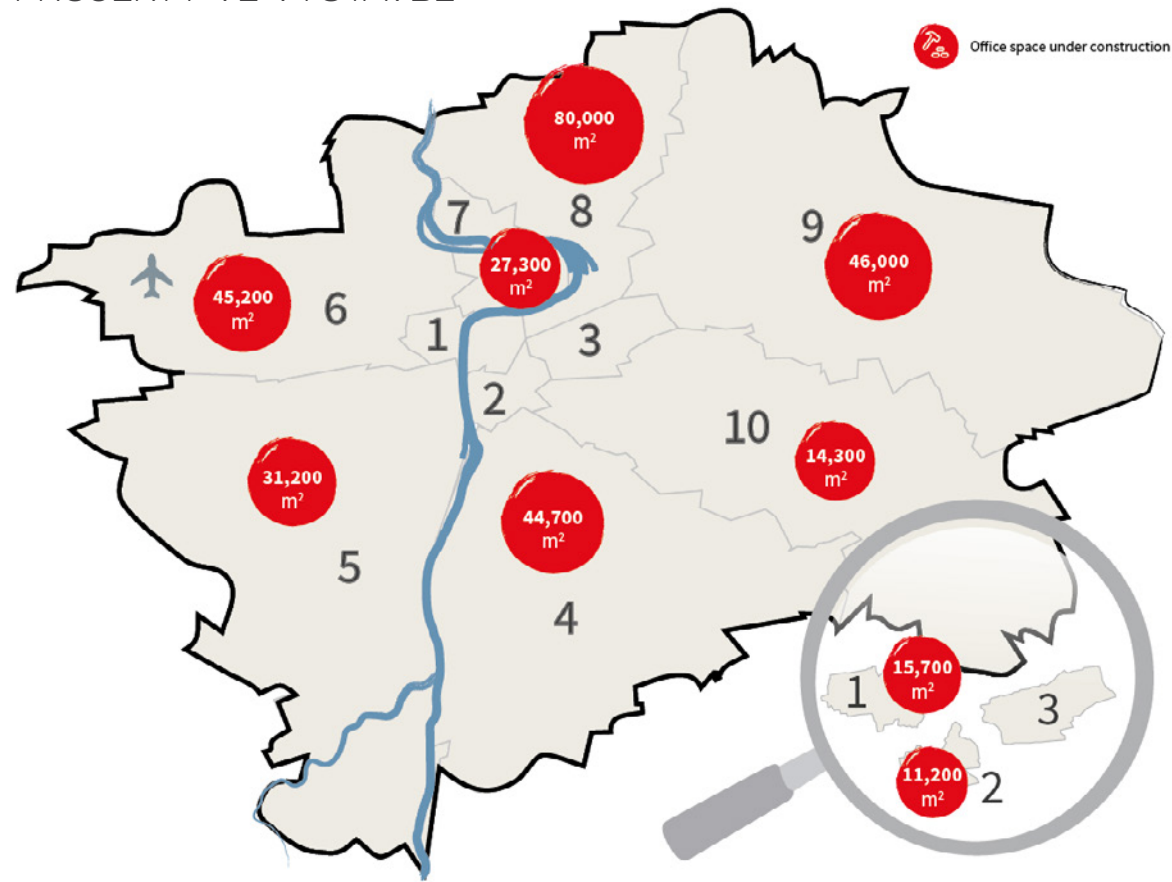
Praha představuje největší a zároveň nejvíce zavedený kancelářský trh v České republice. Disponuje velmi vzdělanou a dobře kvalifikovanou pracovní silou, která je v porovnání s regiony České republiky vyšší, nicméně stále levnější, než je tomu u západoevropských metropolí. Zároveň je atraktivní lokalitou pro zahraniční studenty a kromě všech hlavních orgánů státní správy zde sídlí většina finančních institucí a zahraničních firem.

### NABÍDKA KANCELÁŘSKÝCH PLOCH

Praha se v rámci kancelářského trhu dělí na 10 administrativních oblastí a 3 zóny (centrum města, vnitřní a vnější město). Na konci třetího čtvrtletí 2019 evidujeme v Praze celkem 3 596 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Budovy nejlepší kvality, třídy A, tvoří 73 % celkové nabídky, zbylých 27 % tvoří budovy třídy B. Velmi podobně je na tom struktura trhu z hlediska nově postavených budov a rekonstrukcí. Nově postavené budovy představují 76 % z celkové výměry, zatímco zbylých 24 % představují rekonstrukce.



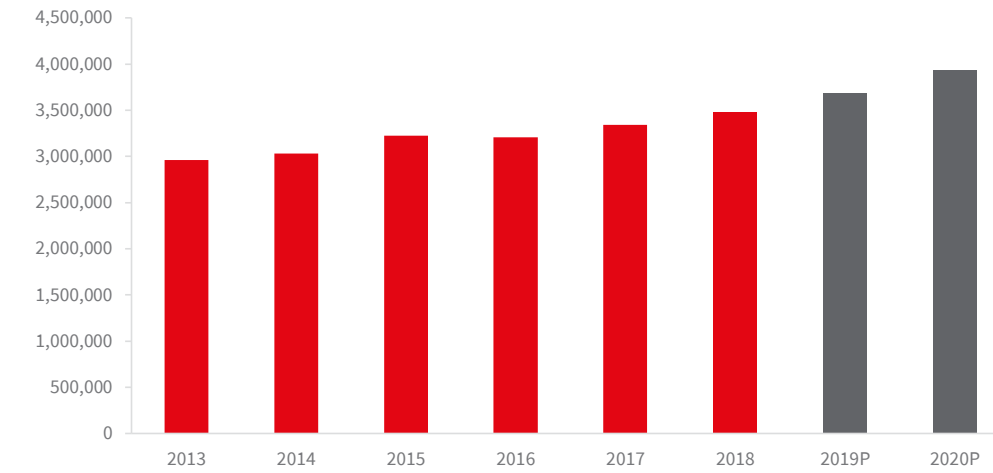
## PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ



Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2019

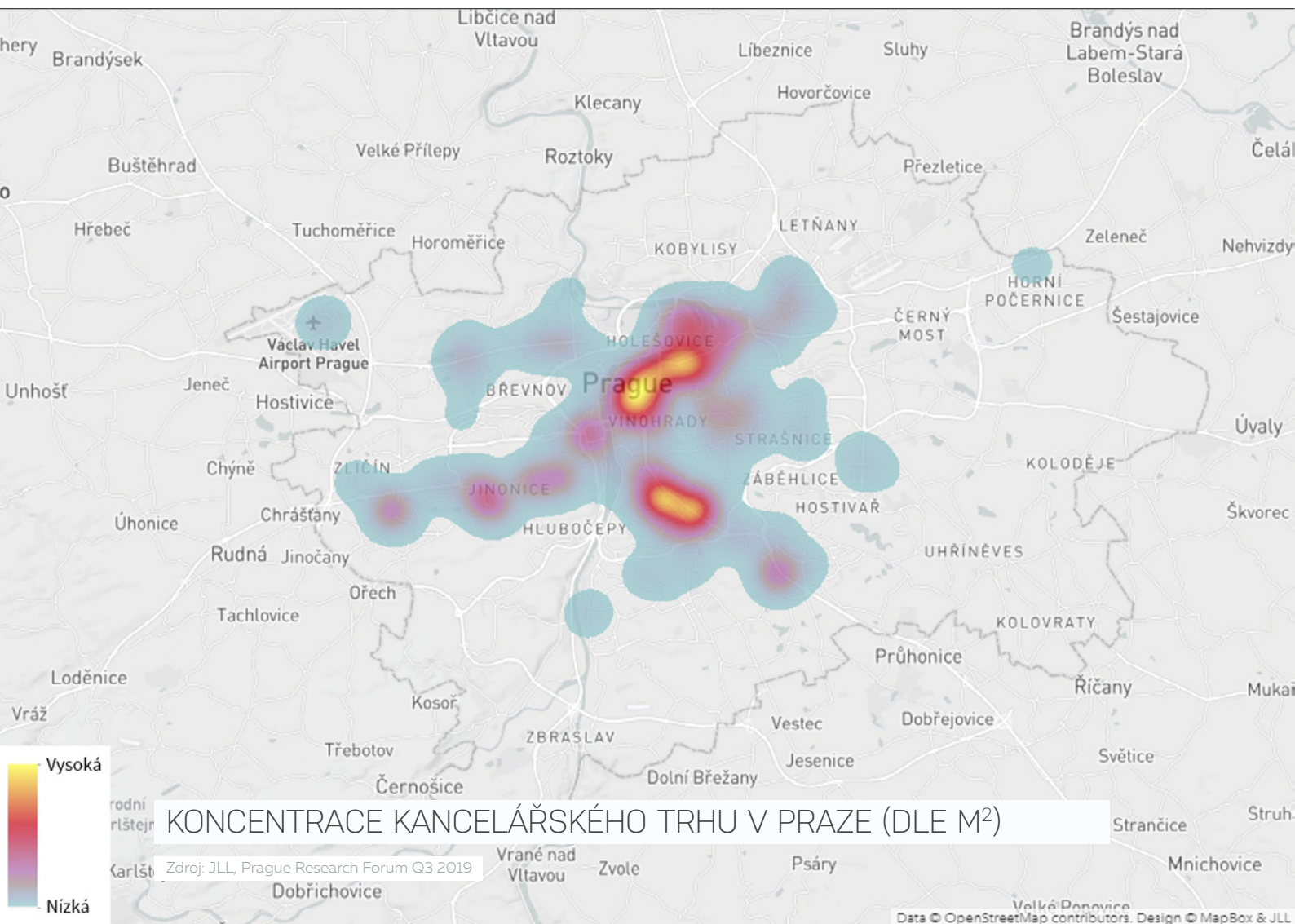
Mezi největší kancelářské trhy v rámci Prahy patří Praha 4 (27% podíl na celkové nabídce), Praha 5 (18 %) a Praha 8 (15 %). Centrální část města (Praha 1) představuje další významný kancelářský trh, který byl po dlouhou dobu třetím největším trhem, nicméně vlivem omezení možností pro novou výstavbu nyní představuje 4. největší kancelářský trh v Praze. Praha 7 je naopak velmi dynamicky se rozvíjející oblast, ve které se plánují významné kancelářské projekty a jejíž význam bude s ohledem na výbornou dopravní dostupnost a nabídku služeb dále posilovat.

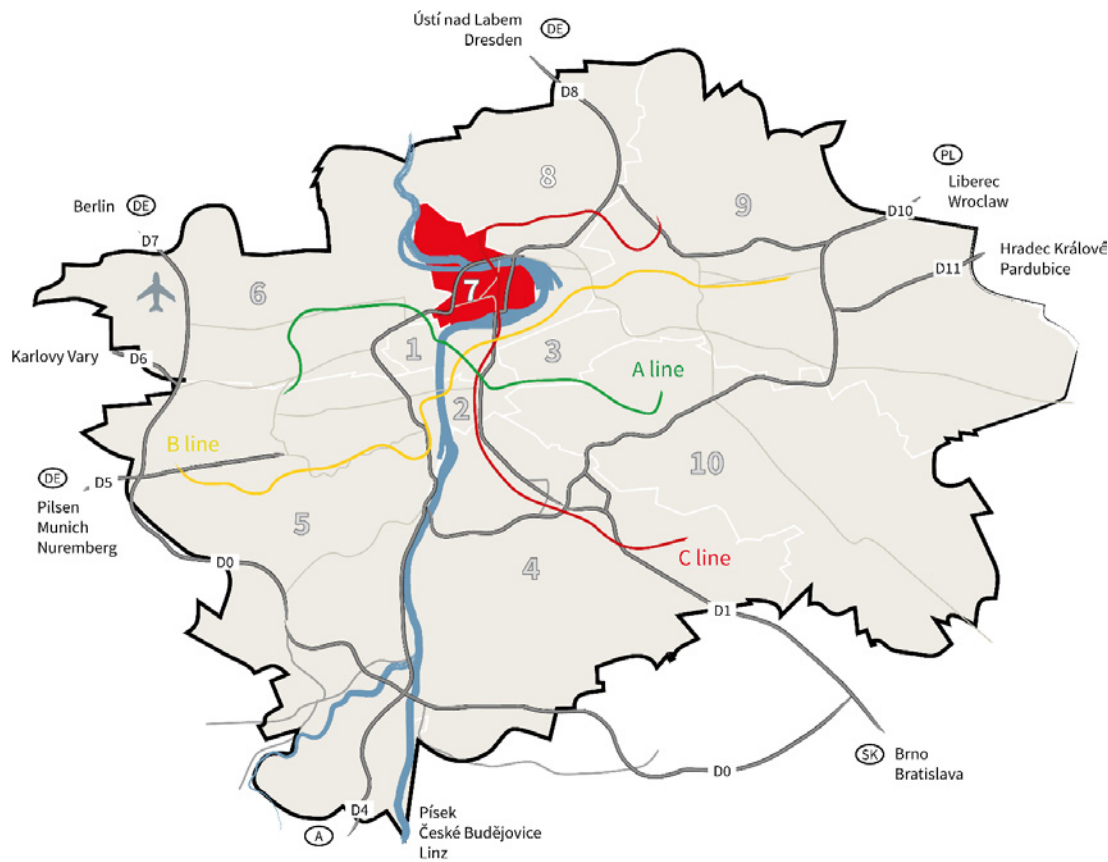
Vývoj kancelářského trhu v Praze



Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2019

Ke konci Q3 2019 evidujeme ve výstavbě celkem 315 600 m² kancelářských ploch v 25 projektech s plánovaným dokončením v letech 2019–2021. Přibližně 35 % kancelářských prostor, které jsou aktuálně ve výstavbě, již našlo svého nájemce, nicméně neoficiálně je podíl před-pronajatých prostor pravděpodobně vyšší.





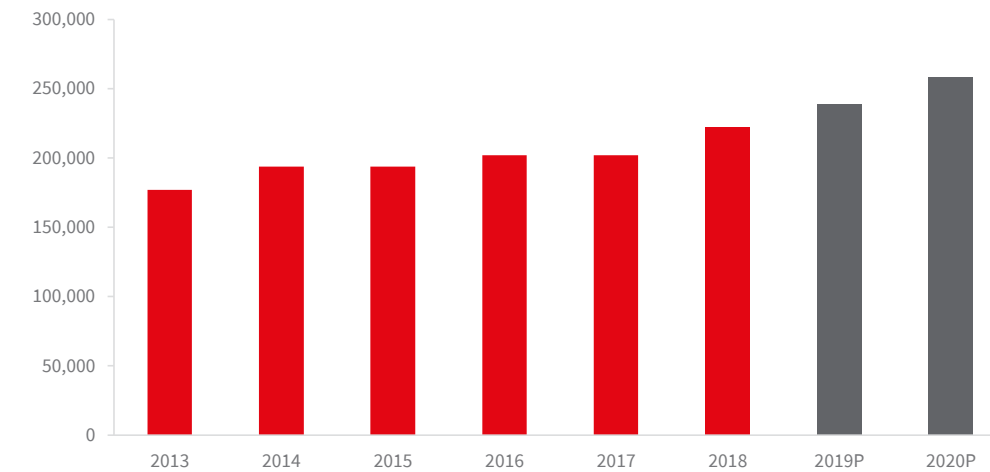
# I.2.12

## KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE 7

### NABÍDKA KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

Praha 7 je pátým největším kancelářským trhem v Praze s celkovou nabídkou 231 100 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch, což představuje přibližně 6% podíl na celkové nabídce v Praze. Téměř 47 % kancelářských ploch v Praze 7 se nachází v rekonstruovaných budovách, což představuje druhý (po Praze 1) největší podíl rekonstruovaných budov v porovnání ostatními pražskými částmi. Zbýlých 53 % tvoří nově postavené budovy. Podíl rekonstruovaných budov také dále ovlivňuje podíl budov kvalitativní třídy A, které aktuálně tvoří 55 % na celkové nabídce v Praze 7, zbývajících 46 % tvoří budovy třídy B.

### VÝVOJ KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE 7



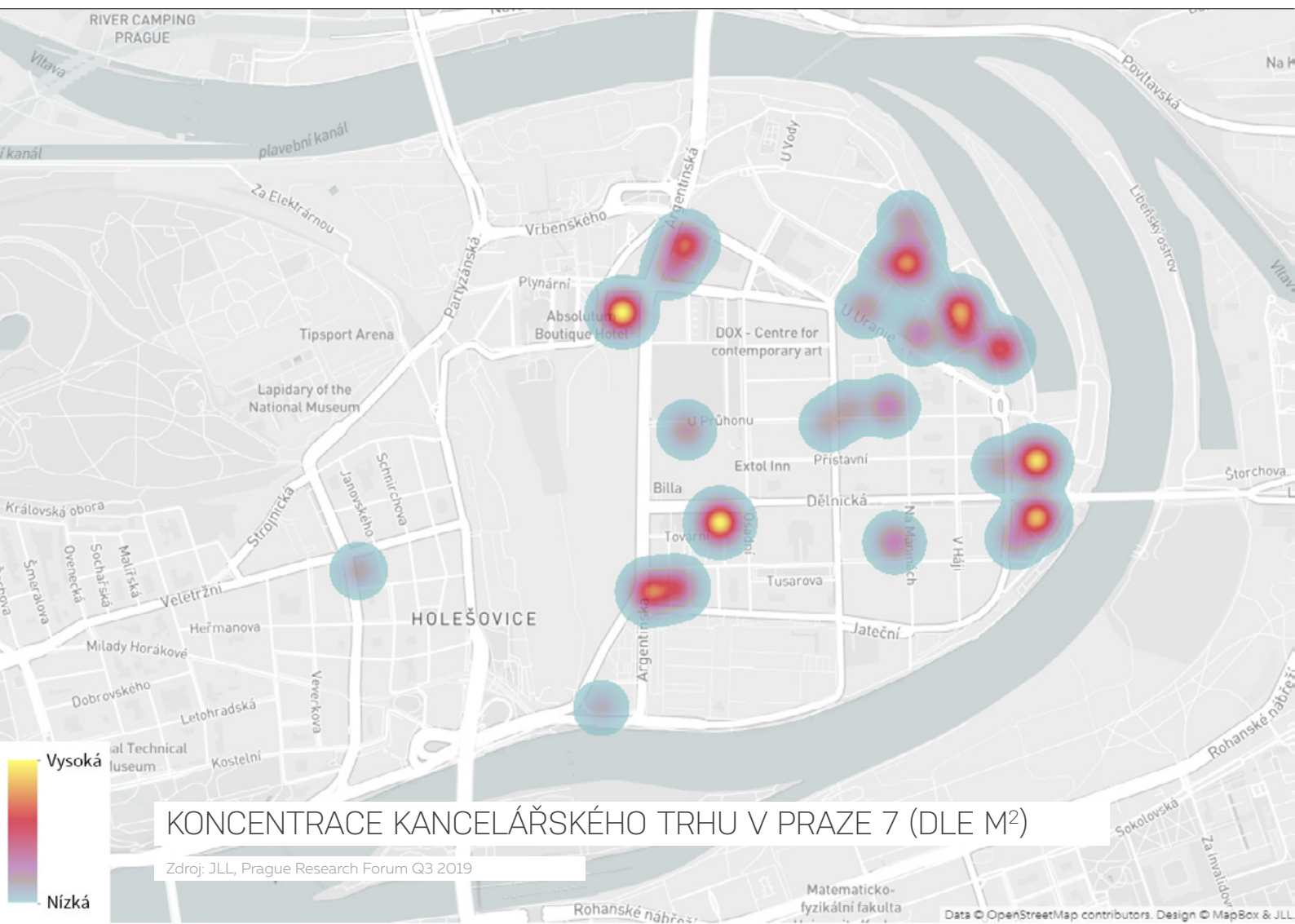
Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2019

Kancelářský trh v Praze 7 byl doposud ovlivněn omezenou novou výstavbou a také svou velikostí, nicméně atraktivita Prahy 7 jakožto kancelářské lokality dynamicky roste, především díky své výborné poloze v blízkosti centra města a dobré dopravní obslužnosti.

Nad rámec plánovaných projektů a projektů ve výstavbě v Praze 7 uvažujeme také vliv nové výstavby v rámci Prahy 8, převážně pak v části Karlína, která bude do budoucna propojena lávkou s Holešovicemi. Pro podpoření potenciálu předmětné lokality dále ilustrujeme hustotu projektů ve výstavbě v rámci Prahy a její návaznost na předmětnou lokalitu.

### NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

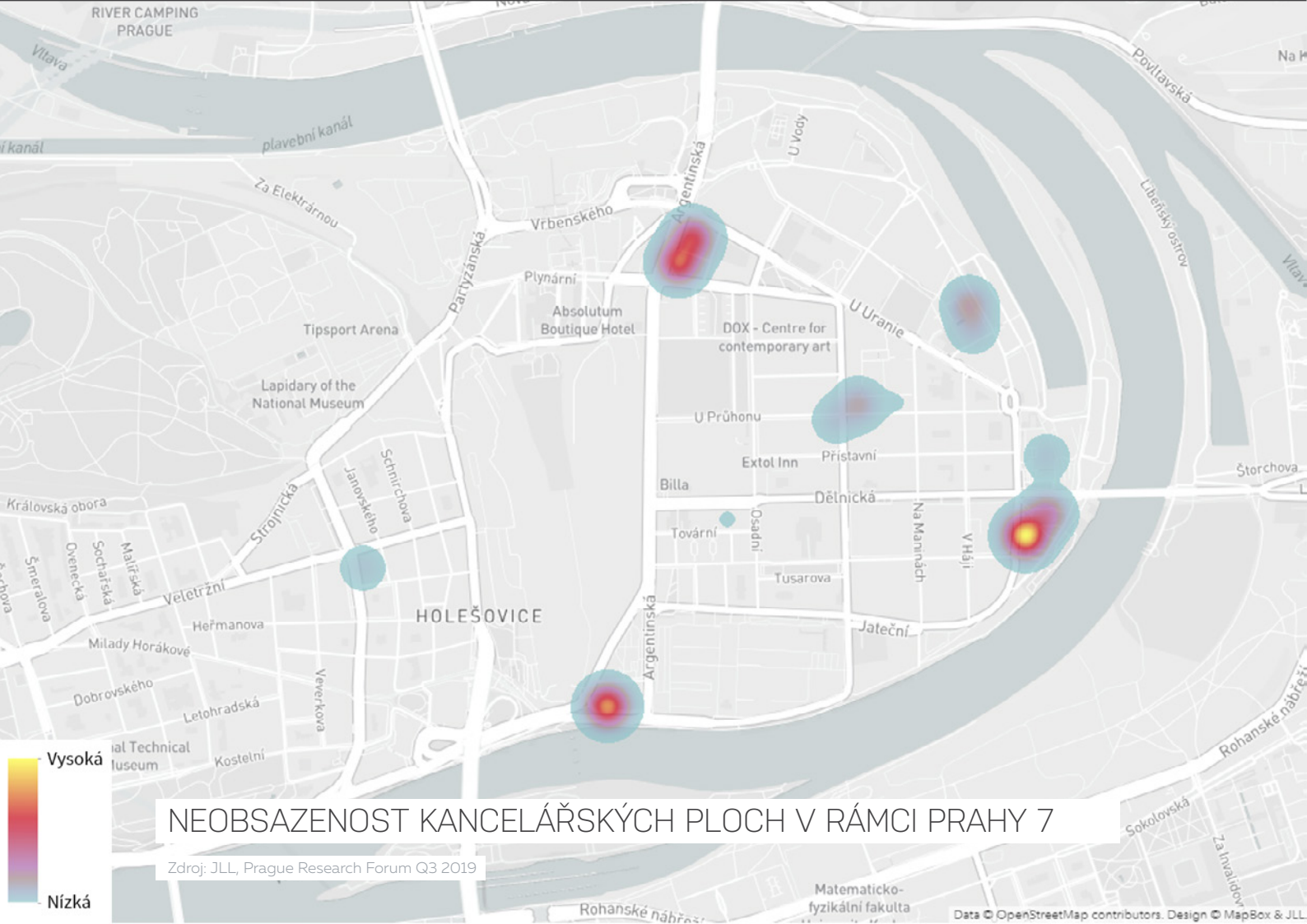
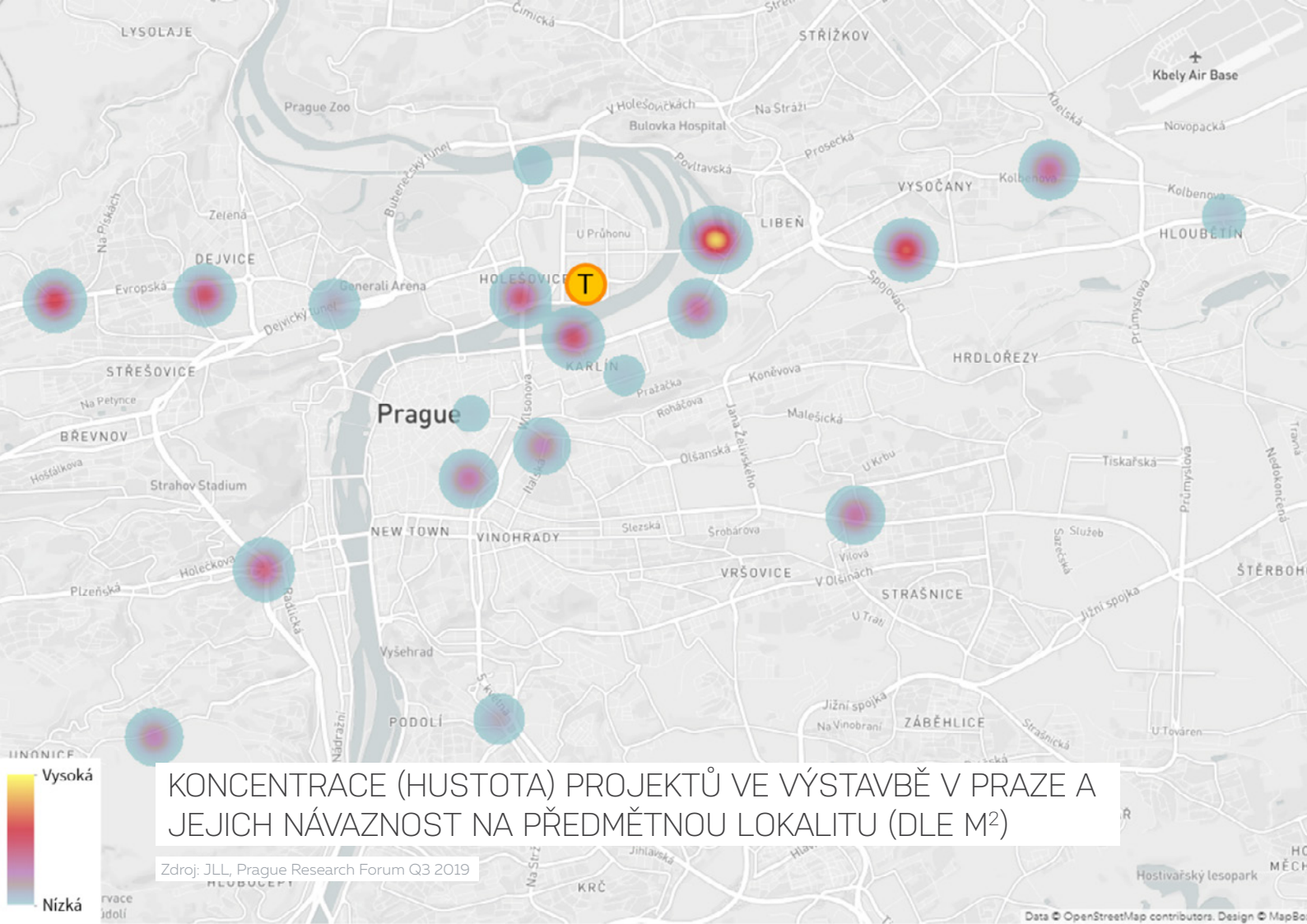
Kancelářský trh v Praze 7 je vzhledem ke své velikosti velmi citlivý na novou výstavbu a potenciální nedostatek poptávky. V roce 2014, jak můžeme vidět z grafu níže, relativně vysoký objem nové výstavby (téměř 24 000 m<sup>2</sup>) vyústil v nejvyšší neobsazenost od roku 2004, konkrétně pak neobsazenost na konci roku 2014 činila 34,4 %. Nicméně od té doby vlivem silné poptávky / aktivity a limitované výstavby, což obecně platí na celou Prahu, neobsazenost v tomto správním období klesá až na současných 6,0 % v Q3 2019.



### KONCENTRACE KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE 7 (DLE M<sup>2</sup>)

Zdroj: JLL, Prague Research Forum Q3 2019





Praha 7 je velmi oblíbenou destinací pro marketingové a mediální společnosti, své sídlo si zde vybrala například reklamní společnost WPP, která do projektu Bubenská 1 od společnosti CPI Group, konsoliduje své dceřiné společnosti. Mezi další společnosti patří firmy z oblasti profesionálních služeb a IT. Tento typ společností preferuje výbornou dopravní dostupnost s dostatečnou občanskou vybaveností, nicméně vzhledem ke své povaze nepreferují centrum města, ale spíše navazující lokality.

## TRH FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

Trh flexibilních kancelářských prostor se stal nedílnou součástí kancelářského trhu v Praze. Flexibilní kancelářské prostory představují pro nájemce další možnost při svém rozhodování a v praxi se pod pojmem flexibilní kancelářské prostory rozumí jakýkoliv prostor (ať už pracovní stůl či větší zasedací místnost), který je poskytován na bázi krátkodobého pronájmu, za variabilní cenu či na základě členství.

Celkový počet flexibilních prostor v Praze, které jsou v současnosti v provozu, činí 65 700 m<sup>2</sup>. Výborná dopravní dostupnost, široká nabídka služeb v okolí a celkově lokalita jsou atributy, které představují základ pro úspěch.

# I.2.13

## MALOOBCHODNÍ TRH V PRAZE



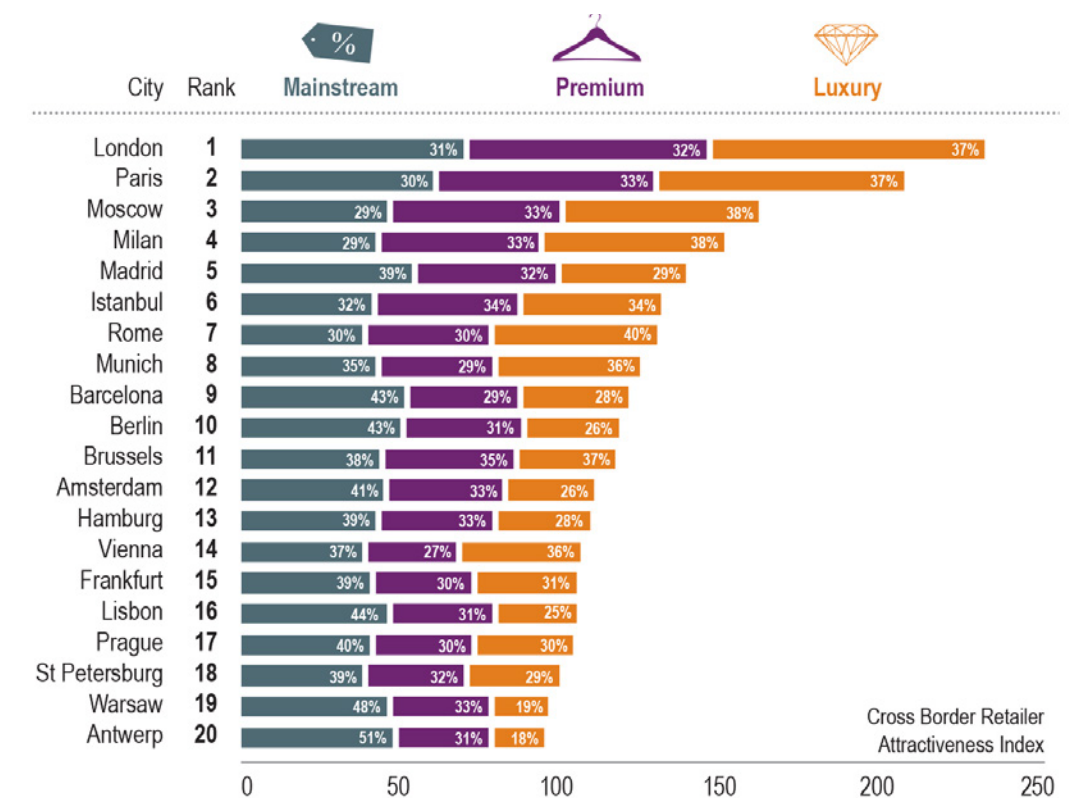
### ÚVOD

Praha je nejvýznamnějším ekonomickým a maloobchodním centrem České republiky. Maloobchodní trh má nadregionální charakter s nejvyšší kupní silou v republice. Kupní síla je dále podpořena turistickým ruchem, který je soustředěn právě v metropoli a především v centru města. Dle Global Destination Cities indexu, který sestavuje společnost MasterCard, zde v roce 2016 turisté utratili zhruba 72 miliard korun.

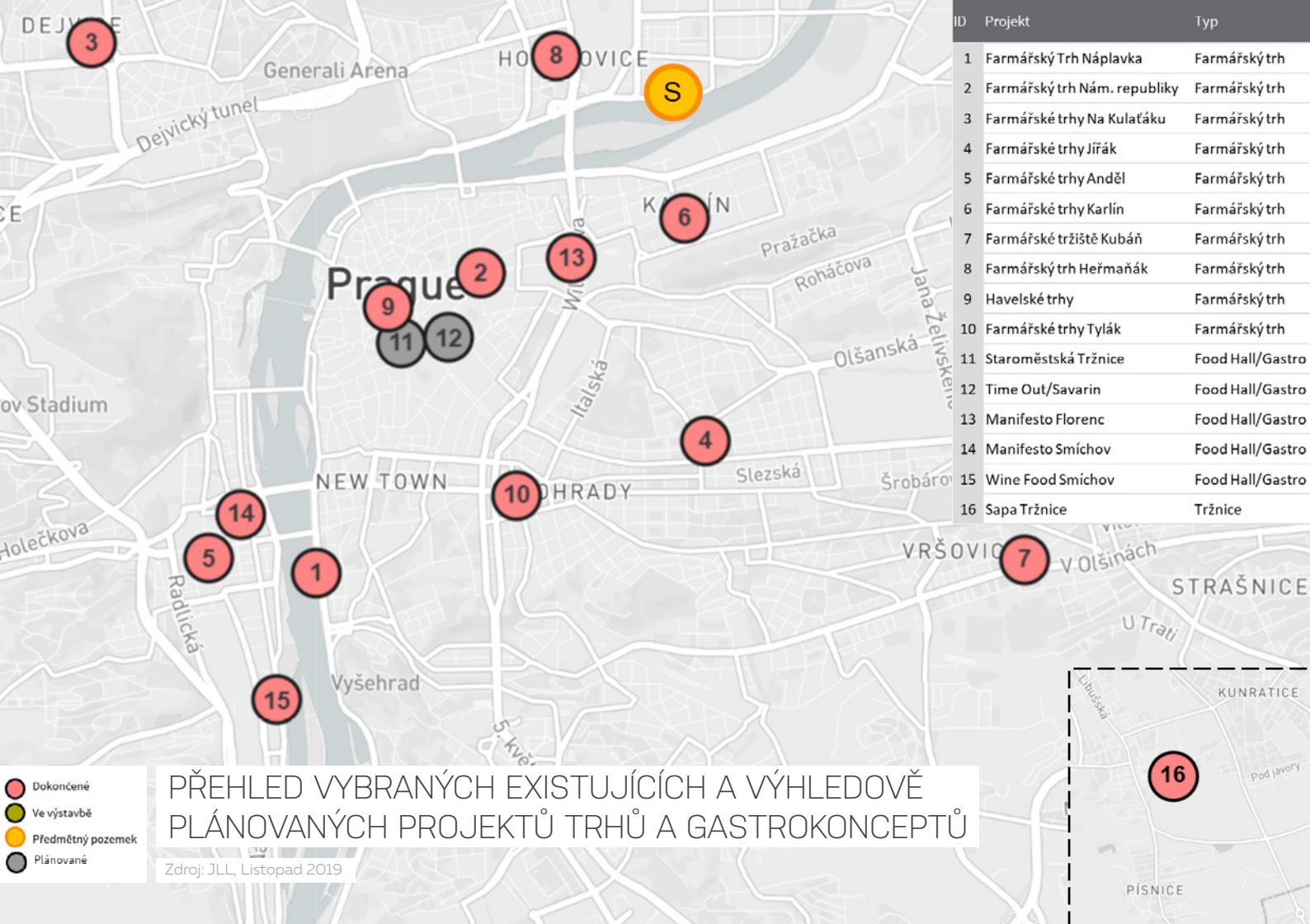
Podle průzkumu společnosti JLL s názvem Destination Retail 2016, který monitoruje přítomnost důležitých mezinárodních obchodních značek v hlavních metropolích Evropy, se Praha umístila jako 17. nejatraktivnější město v rámci kontinentu. Z měst střední Evropy se Praha umístila nejvýše. V kategorii luxusních obchodních značek znamenala dokonce 16. místo společně s Bruselem a nechala za sebou města jako Berlín, Hamburg a Amsterdam.

Rozvoj moderních maloobchodních konceptů v Praze se datuje od roku 1975, kdy byl dokončen obchodní dům Kotva, a který delší dobu fungoval jako hlavní nákupní destinace v centru metropole.

Mezi první realizovaná nákupní centra v moderní české éře v Praze patří Myslbek umístěný na ulici Na Příkopě. Nejedná se o typické nákupní centrum, ale spíše o nákupní galerii. Prvním projektem čistě formátu obchodního centra byl projekt Centrum Černý Most na okraji Prahy 9, který byl otevřen v roce 1997 a v současné době patří mezi hlavní obchodní centra v Praze.



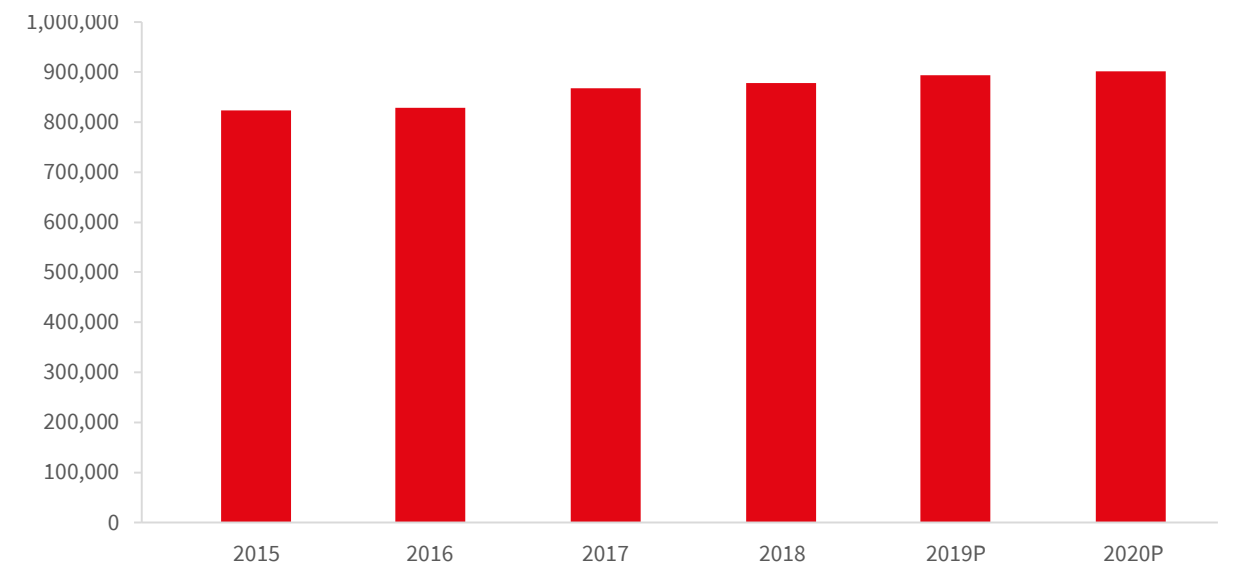




## NABÍDKA MALOOBCHODNÍ PLOCH A FORMÁTŮ

Celková nabídka moderních maloobchodních ploch v Praze dosáhla na konci 1. pololetí 2019 celkem 1,020,000 m<sup>2</sup>. Maloobchodní trh v Praze je orientovaný na obchodní centra, která tvoří 80 % všech moderních maloobchodních ploch ve městě se saturací na úrovni 629 m<sup>2</sup> na 1 000 obyvatel.

Rozšíření obchodního centra Centrum Chodov o 38 200 m<sup>2</sup> představuje nejvýznamnější projekt formátu obchodního centra, který byl dokončen v posledních čtyřech letech v Praze. K nedávno dokončeným projektům patří rozšíření Galerie Butovice o 10 200 m<sup>2</sup>, které bylo účelově postaveno pro společnost Kika a otevření nového outletového centra The Prague Style Outlet, které se nachází v blízkosti mezinárodního letiště Václava Havla a nabízí celkem 20 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch s tím, že se do budoucna počítá s jeho rozšířením. Niže uvádíme vývoj celkové nabídky čistě obchodních center v Praze:



Zdroj: JLL, červenec 2019

## CITY LOGISTIKA

Jeden z trendů, který propojuje maloobchod a logistiku, představuje tzv. city logistika, pro niž je důležitá výborná dostupnost v blízkosti hlavních dopravních tepen uvnitř města.

Za zvýšeným zájmem o městskou logistiku stojí hned několik důvodů. Každoročně vzrůstá podíl e-komerce na trhu, který vytváří požadavky na skladovací prostory, ale také na infrastrukturu. Společnosti se snaží být v co nejkratší vzdálenosti od zákazníků a doručit tak objednané zboží v co nejkratším možném čase. Dalším důvodem je kvalita ovzduší a obecně míra emisí, které jdou ruku v ruce s velkým zatížením měst nákladovou dopravou.





# I.2.14

## REZIDENČNÍ TRH V PRAZE 7

### ZAHÁJENÁ REZIDENČNÍ VÝSTAVBA V PRAZE 7

V rámci správního obvodu Prahy 7, která zahrnuje velkou část katastru Holešovic, část Bubenče, Tróju a malou část katastru Libně, bylo za období 2011 - 2018 zahájeno téměř 1 600 bytů. Z toho více než 1 300 bytů bylo zahájeno v rámci Holešovic. Mezi největší projekty patří Vivus Argentinská s počtem 284 bytů, které se začaly v rámci třech etap stavět v roce 2018. První etapa by měla nabídnout 134 nových bytů.

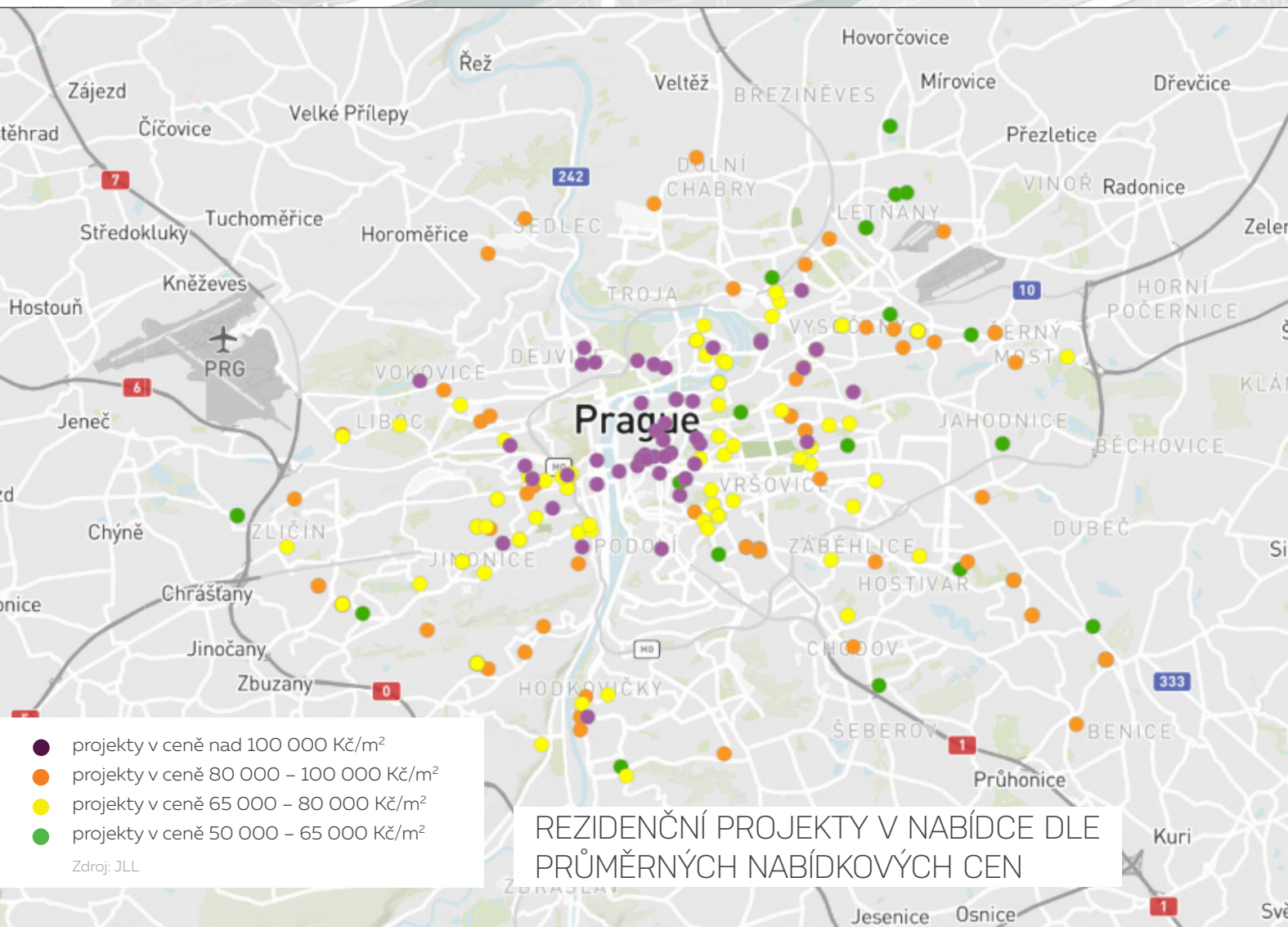
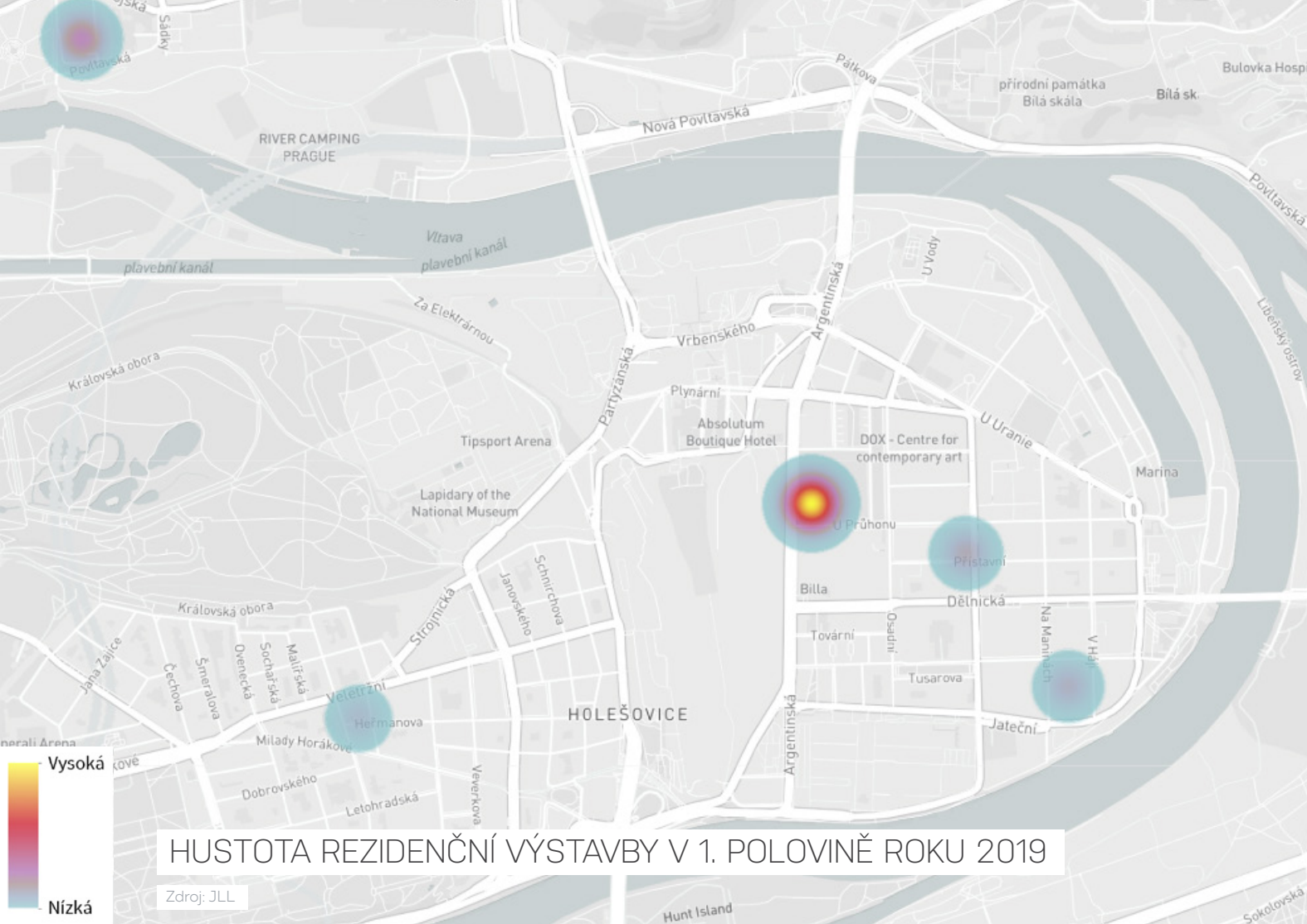
V roce 2017 byly ve správním obvodu Prahy 7 zahájeny dva projekty s celkovým počtem 102 bytů. Oproti roku 2016, kdy byla zahájena výstavba 380 bytů ve čtyřech projektech a roku 2018, kde byla zahájena výstavba u 376 bytů taktéž ve čtyřech projektech, se jedná o výrazný pokles v zahájené výstavbě.

V prvním pololetí roku 2019 nevidujeme žádné nově zahájené stavby. Očekáváme však, že do konce roku zahájí výstavbu developerská společnost Finep se svým projektem Residence Pergamenka, jejíž 1. etapa čítá 111 nových bytů. V roce 2020 očekáváme zahájení výstavby minimálně u dvou projektů, kde jedním z nich je dlouho očekávaný projekt Marina Nova společnosti Daramis se 136 byty.

### DOKONČENÉ BYTY V PRAZE 7

Počet dokončených bytů v rámci Prahy 7 dosáhl v roce 2019 celkem 156 bytů ve dvou projektech. V roce 2020 se očekává nejvíce dokončených bytů od roku 2010 s celkovým počtem 322 ve dvou projektech. Všechny tyto projekty byly ve fázi výstavby na konci prvního pololetí roku 2019.

Celkem bylo v Praze 7 v prvním pololetí roku 2019 ve výstavbě 448 bytů v pěti projektech s plánovaným dokončením v letech 2019-2020.



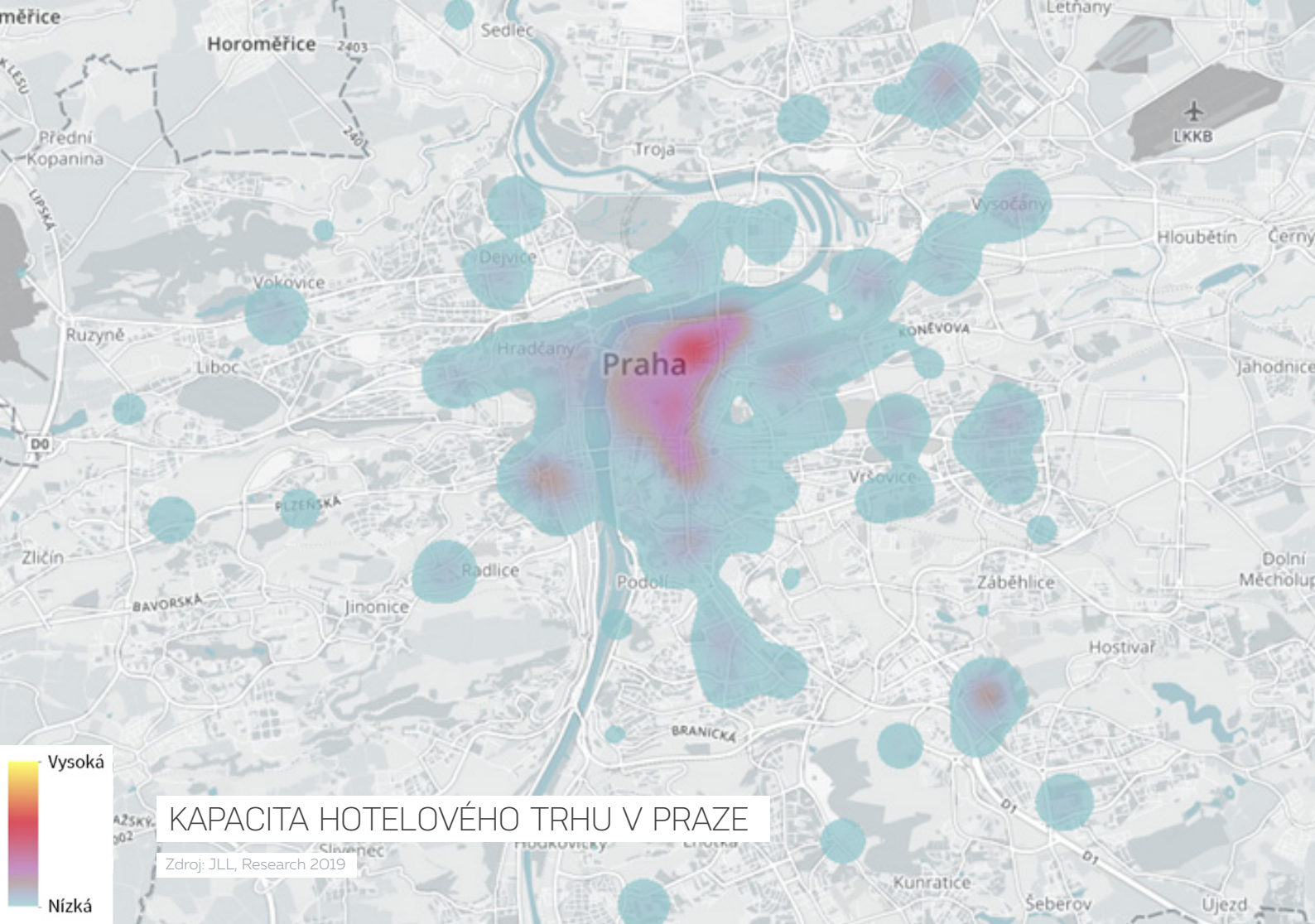
# I.2.15

## STUDENTSKÉ BYDLENÍ

V okolí Pražské tržnice se nacházejí tři projekty studentského bydlení. Dostupnost studentského bydlení v blízkosti Pražské tržnice nadále rozšiřuje okruh potenciálních návštěvníků a zákazníků v Pražské tržnici. Studenti bydlící na kolejích mají zpravidla pestrý společenský život a vyhledávají místa pro setkání. Na studentských kolejích budou často bydlet také mezinárodní studenti, kteří disponují větší kupní silou než lokální studenti a mají větší chuť objevovat nová místa v rámci svého studentského pobytu v Praze.







# I.2.16

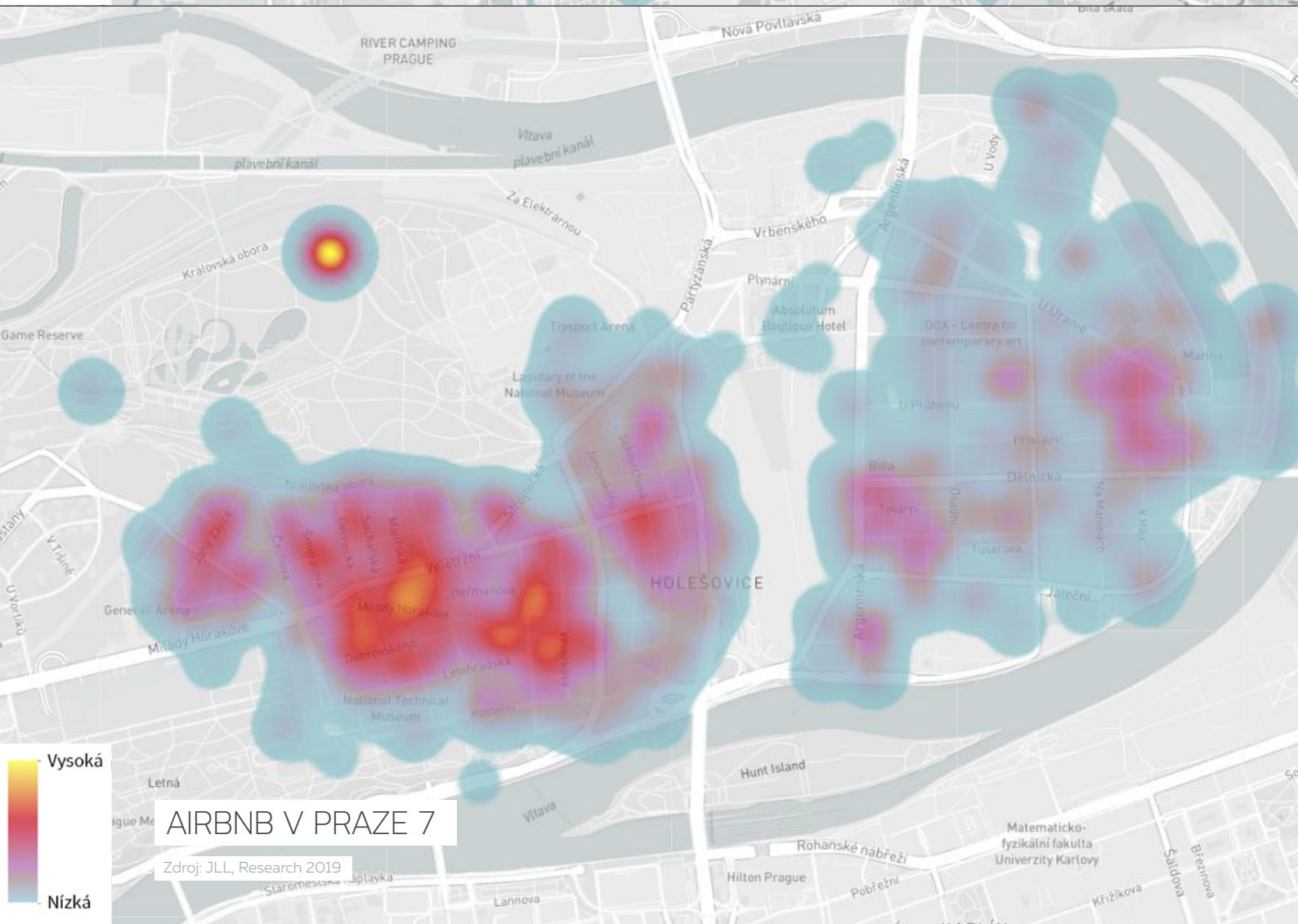
## HOTELOVÝ TRH

Hotelový trh v Praze těží z rostoucí popularity města jako oblíbené turistické destinace, kdy do Prahy přijíždí každým rokem více turistů. Příznivé podmínky z uplynulých let vedly k značnému rozvoji trhu a v tuto chvíli se dá konstatovat, že trh v hlavním městě je etablovaný.

Dle počtu hotelových pokojů představuje Praha 7 nejméně saturovaný trh v Praze. V současné době je v lokalitě Prahy 7 ve výstavbě 1 hotel.

Průměrná cena za pokoj (ARR/Average room rate), výnos za pokoj (RevPAR/Revenue per available room) a obsazenost hotelů, což jsou klíčové ukazatele hotelového segmentu, jsou momentálně na nejvyšší úrovni za posledních 6 let.

Vzhledem k stále se zvyšující popularitě Prahy jako globální turistické destinaci lze očekávat, že pozitivní trend rostoucího hotelového trhu přetrvá i v následujících letech.





# I.2.17

## HISTORICKÝ POPIS AREÁLU



### Popis historických funkcí areálu a jeho logiku ve smyslu génia loci

PŮVODNÍ ÚČEL STAVBY: AREÁL POSTAVEN V ROCE 1895 JAKO ÚSTŘEDNÍ JATKY MĚSTA PRAHY

- Evropský primát: spočívá v tom, že z hlediska dispozičního řešení byly jatka třetím nejmodernějším řešením areálu ve střední Evropě (mimo Berlín, Mnichov)
- Unikátnost průmyslové architektury: jako jediný jateční areál kombinují funkce mezi tzv. německým a francouzským modelem (Paříž). Jedná se o tuto dispozici: koncept založený na pravouhlé síti s oddělenými objekty ustájení, porážky, tržnic a administrativních a doprovodných budov odpovídal nejen tehdejšími vzorovými tabulkám, ale řadí komplex mezi příkladné evropské stavby, které se staly vzorem pro výstavbu jatek u nás
- Výjimečnost řešení: splňují i v dalších ohledech (napojení vlečkou na železnici, přístup k vodě, polohy na okraji města, reagující na proudění větrů, dovezený dobytek prošel okamžitě veterinární i celní kontrolou)
- Jejich vybudování byla podloženo zvláštním zákonem vydaným císařem
- Z hlediska konverze mají charakter čtvrti (parametr zohledňovaný při konverzi industriálního dědictví – jako schopnost se vypořádat se zachováním jedinečnosti, dotvořit ji a naplnit novým obsahem); logické řešení je zacházet s areálem jako s městskou čtvrtí, i volné plochy jsou součástí komplexu. Od samotného vybudování jatka spoluurčovaly charakter Holešovic.

Jedná se o unikátní urbanistický celek, kterému by měl být ponechán jeho charakter – princip obnovy – ušlechtilá opotřebovanost. Jako takový má velký potenciál být jedním z významných bodů Evropské stezky industriálního dědictví (ERIH), tudíž cílem industriální turistiky.

### Památková ochrana areálu jako celku

#### HISTORICKÝ POPIS AREÁLU

V ústřední ose byla situována masná burza, správní budova s restaurací a drobnější doprovodné stavby konírny, hasičského sboru a kontumační stanice. Západní část tvořily chlévy a tržnice hovězího a vepřového dobytka, východní část pak byla určena k porážkám a prodeji masa. Dominantní postavení zaujímal vodárenská věž. Podél celé západní strany byla zřízena vlečka o třech kolejích s vykládací rampou. U vstupu pak umístěna dvojice monumentálních sousoší od B. Schnircha a Č. Vosmíka. Nejrozlehlejší objektem v areálu v té době byla porážka vepřového dobytka, sestávající se tří souběžných objektů s vnitřním propojením krytých dřevěnými krovky Polonceuovy soustavy. Po stavební stránce spočíval princip konstrukčního řešení téměř všech objektů v kovových podporách, ocelových překladech a dřevěných krovech. Obvod tvořilo omítané zdivo s kamennými podezdívkami. Otvory byly zaklenuty segmentovými klenbami a lemovány režným cihelným zdivem. V podzemí byly umístěny chladírny, celý areál byl napojen nejprve na vodu říční posléze připojen na vodárnu v Káraném a měl vlastní kanalizační síť. Dle zastavovacího plánu byly budovy postupně rozšiřovány a doplňovány.

Zásadní úpravy, provedené v letech 1929 – 1930 spočívaly v prodloužení tržnice vepřového masa a výstavbou nového chladiřského objektu. Dostavba navázala ve hmotovém v siluetě na původní tržnici, avšak již s moderním řešením ocelového krovu, který dodala firma Českomoravská – Kolben – Daněk. V roce 1930 byl vybudován v sousedství vodárenské věže samostatný chladiřský objekt, již v moderním duchu. V témže roce byl realizován také sklad kůží. Od 30. let 20. století je také uvažováno s ukončením provozu jatek a jejich přemístění. Proto již byla v jejich těsném sousedství povolena bytová výstavba. Svému účelu však sloužily jatka až do roku 1983, kdy byl jateční provoz vymístěn do Čakovic a Písnice.

**Jatka byla vybudována na ploše více než 100 tisíc metrů čtverečních a bylo zde možné ustát až 2700 kusů hovězího dobytka a šest tisíc prasat. Části pro hovězí a vepřový dobytek byly od sebe oddělené uličkou. Trhy na živý dobytek se konaly dvakrát týdně, v pondělí a čtvrtek.**

V areálu jatek fungovala od roku 1921 i Řeznicko–uzenářská banka, v jejíž dvoraně probíhaly všechny finanční transakce za koupené a prodané zboží. Pro představu – v roce 1929 bylo prostřednictvím banky prodáno 73 milionů kilogramů masa a 85 milionů kilogramů živého dobytka.

Banka sídlila v hale č. 4, nejreprezentativnější budově tržnice. Za zmínku stojí i pěkná novobarokní vodárenská věž ve východní části areálu či památník padlým zaměstnancům jatek v první světové válce. Areál sloužil svému účelu až do roku 1983, kdy došlo k otevření nových masokombinátů v Čakovících a Písnici. Pražská jatka poté začala sloužit jako tržnice,

Zdroj: ing. arch. Eva Dvořáková, NPÚ

## Památková hodnota objektu

(Industriální areál o rozloze 100 tisíc m<sup>2</sup>, 11ha)

- **Identifikace:** Praha, Holešovice, Bubenské nábř.; Bubenské nábřeží č.p. 306/13
- **Památková ochrana:** kulturní památka rejst. č. ÚSKP 12268/1-2185 Chráněno:od 7. 1. 1993
- **Plošná ochrana:** ochranné pásmo historického jádra nárazníková zóna: rejst. č. ÚSKP 7001 – Nárazníková zóna statku světového dědictví “Historické centrum Prahy”.

- **Popis památkové hodnoty:**

Soubor je dochován v ojedinělém rozsahu a představuje vynikající doklad rozvoje techniky a významný příklad v Čechách zcela mimořádného komplexu městského zařízení z konce 19. století, které vytváří zralý technický i administrativní celek. Podstatný je i urbanistický význam areálu (sít ulic). Plastiky představují kvalitní sochařskou práci reprezentující svým umístěním výtvarné snahy tehdejší účelové výstavby.

- **Informace pro návrhy o stavebních úpravách areálu a jednotlivých budov:**

V průběhu dvou měsíců bude vydán manuál pro obnovu průmyslové architektury, který stanoví principy obnovy z hlediska památkové péče:

Hodnocení průmyslové architektury: Dle: Metodika hodnocení a ochrany průmyslového dědictví z pohledu památkové péče metodika vznikla v rámci projektu Průmyslové dědictví z pohledu památkové péče programu NAKI II (kód projektu DG16PO21H029). Text: Doc. PhDr. Ing. arch. Miloš Matěj, Ph.D. et Ph.D. Mgr. Michaela Ryšková Konzultace: Ing. arch. Eva Dvořáková Prof. Tomáš Šenberger Axel Föhl Dipl.-Ing. Rolf Höhmann Mgr. Alena Borovcová, Ph.D. Jaroslav Jásek Vydal:Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ostravě Metodické centrum průmyslového dědictví, Ostrava 2018, ISBN 978-80-88240-06-8

Jedná se o stanovení principů, které zajišťují, že z hlediska mezinárodního kontextu nedojde k znehodnocení dobových příkladů průmyslové architektury tak, aby byla zachována jejich hodnota v rámci příkladů, které je možno vřadit do marketingu příkladů dobré praxe evropského industriálního dědictví.

Památková ochrana areálu jako celku(paragraf 2. rešerše): Zdroj a konzultace: ing.arch. Eva Dvořáková, NPÚ)

<https://www.pamatkovykatolog.cz/prazska-trznice-jatka-14152743>

## Hodnocení konverze prostoru Jatka 78 z hlediska památkové péče, ilustruje přístup památkářů k úpravám v areálu

..je velkým počinem adaptace porážkových hal dnes označených čísly 7 a 8 pro kulturní účely. S pořádáním divadelních představení se zde začalo v loňském roce. Pro stálou scénu byla však zapotřebí stavebně prostory upravit a na úpravu získat finanční prostředky. Proto byla vyhlášena internetová sbírka s názvem „Nakopni jatka. Neuvěřitelné se stalo, finanční prostředky se podařilo v termínu shromáždit a pod vedením architektonické kanceláře Mjöllk architekti a za přispění scénografa Hynka Dřízhalo vznikl naprosto unikátní divadelní prostor Jatka 78 založený na industriálním výrazu dochovaného prostoru. S minimálními stavebními úpravami se podařilo vytvořit neuvěřitelnou atmosféru a syrovost prostředí oživit uměleckými artefakty. Metoda šetrné konverze při zachování původního vzhledu, kterého je dosaženo minimálními zásahy do interiérů napomáhá zejména fakt, že původní dispoziční řešení halových prostorů odpovídá téměř z 95% novému provozu. Zachování stavebních prvků v podobě původních podlah, drobného mobiliáře druhotných vedení podtrhuje zvláštnost průmyslové architektury. Princip dochování autentického prostoru doplněného uměleckými artefakty a nezbytným zázemím vytváří v návštěvníkovi zvláštní pocitové napětí.

Zdroj: v rámci konzultace ing.arch. Eva Dvořáková

# I.2.18

## VČLENĚNÍ DO JIŽ EXISTUJÍCÍCH KONCEPCÍ



### Areál je součástí navrhované koncepce Art Distrikt 7

Městská část Praha 7 a Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy proto uzavřely, na základě usnesení Rady MČ Praha 7 (číslo usnesení 0097/16-R), Memorandum o vzájemné spolupráci na pilotním projektu Art District 7, čtvrť umění a kultury Praha 7.

V průběhu řešení vznikla celá řada dalších materiálů (ke stažení na výše uvedené adrese)

- Studie proveditelnosti z roku 2016 z pera MgA. Šárky Havlíčkové a Mgr. Terezy Vohryzkové
- Memorandum o vzájemné spolupráci na pilotním projektu ART DISTRICT 7, čtvrť umění a kultury Praha 7 č. 6/OKS/2016
- Osvědčení o zápisu ochranné známky
- Mapa Art District 7
- Manuál pro užívání veřejného prostranství, který vytvořil spolek Auto\*Mat, z.s.
- Logotyp ART DISTRICT 7

Studie proveditelnosti identifikuje Prahu 7 s nejhustší kulturní a kreativní infrastrukturou, mimo centrum města: 373 subjektů, které tvoří a nabízejí veřejnou kulturní službu, 13 organizací národního významu a 39 organizací metropolitního významu. Mapy koncentrace aktérů dle různých filtrů jsou součástí studie, která obsahuje i příklady dobrých praxí světových Art Distriktů, viz <https://www.praha7.cz/wp-content/uploads/2018/04/Studie-proveditelnosti.pdf>

### Metodika studie proveditelnosti

Základem pro studii proveditelnosti Art District 7 bylo mapování problematiky Art Districtů na základě dostupných a popsaných skutečností a praxe ze zahraničí. Zaměřili jsme se na bližší prozkoumání fenoménu Art Districtů s ohledem na jejich funkční a organizační strukturu – v pozitivních i negativních souvislostech. Jako pracovní postupy jsme zvolili rešerše internetových zdrojů, využití odborných internetových databází ProQuest, EBSCO, Google Scholar a interpretaci přímých výstupů ze setkání kulturních aktérů v Praze 7. Pracovali jsme také s daty a odbornými články, které se k vymezenému tématu vztahují. V období leden až červen 2016 jsme zorganizovali 4 participativní pracovní setkání s kulturními aktéry v Praze 7 a dále jsme osobními rozhovory kontaktovali organizace, obce, samosprávu i jedince žijící v této městské části. Ve studii jsou uvedeny zahraniční příklady dobré praxe z měst porovnatelných s MČ Praha 7 a jejím kulturním kontextem. Na území hlavního města ani v regionech ČR není k datu vzniku této studie oficiálně ustanoven žádný Art District. (paragraf 2.1.)

Tato studie obsahuje dále celou řadu příkladů v oblasti Art Distriktů.

# I.2.19

## SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ



Předmětné území se nachází v širším centru města v Praze 7, která v současné době prochází proměnou z původně rezidenčně-industriálního území na jednu z vyhledávaných kancelářských a rezidenčních lokalit. Další výhodou území je jeho napojení na hlavní dopravní uzel – Nádraží Holešovice.

Vzhledem k limitovaným informacím ohledně kapacitního záměru hodnotíme jednotlivé funkční varianty z obecné povahy věci na základě současné a výhledově očekávané situaci na trhu.

Maloobchodní trh v Praze 7 – Holešovicích je zaměřen na lokální klientelu, kterou tvoří rezidenti a zaměstnanci kanceláří v dané oblasti. V rámci daného území neuvažujeme výstavbu obchodního centra jako primární variantu, případná maloobchodní nabídka ve formě doplňkových služeb ke kancelářskému / rezidenčnímu využití, společně s napojením na Nádraží Holešovice, by byla žádoucí.

Z připravovaných projektů by zásadní vliv na rozvoj maloobchodu a konkurence v dané oblasti měl projekt Bubny, plánovaný společnostmi CPI a Unibail-Rodamco, kde se uvažuje o výstavbě nákupního centra, a který by zásadně změnil ráz dané oblasti.

Industriální trh je především soustředěn do okrajových částí Prahy, které nabízí dobrou dopravní dostupností a napojení na dálniční síť. Vzhledem k povaze předmětného území nepovažujeme industriální využití za nejvhodnější jak z ekonomického, tak urbanistického hlediska.

Vzhledem k růstu významu Prahy 7, jakožto kancelářské lokality, považujeme umístění kancelářské budovy v centrální lokalitě Prahy 7, respektive s výbornou dopravní dostupností a občanskou vybaveností, jako stěžejní pro úspěch projektu a eliminaci potenciálního nedostatku poptávky ze strany nájemců. Praha jako celek obecně generuje velmi silnou poptávku a dle našich uvážení má Praha 7 ambice stát se jednou z vyhledávaných kancelářských lokalit, podobně jako nyní Karlín, který prošel transformací v důsledku povodní v roce 2002.





Coal Drops Yard, Londýn



Hotel Ottilia, Carlsberg City District, Kodaň – luxusní butikový hotel otevřen roku 2019 s moderní fasádou

# I.3

## REFERENČNÍ PROJEKTY



Příklady dobré praxe ze zahraničí zahrnují výběr areálů, které původně sloužily průmyslovému využití, a po skončení jejich původní funkce mnohé z nich chátraly a byly pro města spíše břemenem, a to do doby, než se našlo využití nové. Toto nové využití většinou těží z výborné lokality buď v centru města, ale většinou v širším centru a dále z unikátní architektury, která výborně rezonuje s uměleckou, kreativní scénou, ale také s moderními gastronomickými nebo maloobchodními koncepty a kupodivu také nachází svou odezvu u technologicky zaměřených firem, které zde s oblibou obsazují kancelářské prostory. V neposlední řadě toto nové využití je v souladu s moderními trendy v trávení volného času, které kladou na první místo zážitek, podporovaný navíc formou digitálního sdílení.

### I.3.1 PRŮMYSLOVÉ KONVERZE

Jedním z nejstarších v našem výběru a tzv. průkopníkem trendu průmyslové konverze je **Distillery District v Torontu**, v Kanadě, jež vznikl na popud developerů, kteří se v bývalém areálu viktoriánské architektury rozhodli v roce 2002 vytvořit úplně nový koncept ve stylu evropských pěších čtvrtí, romantických a relaxačních a namíxovat je s dynamikou oblastí jako SoHo nebo Chelsea v New Yorku, kde se to kreativitou a inspirací jen hemží. Dnes projekt představuje jednu z nejvyhlášenějších destinací v Kanadě pro artové, kulturní akce a pro trávení volného času. Přesto, že se jednalo o soukromý počín, je areál orientovaný na menší prodejce, často uměleckého charakteru, nachází se zde divadlo, několik galerijních a eventových prostor, ateliéru a konají se zde pravidelné nedělní farmářské trhy, jakož i vánoční trhy. Široká gastro nabídka, která je základem podobných areálů, zdejší příjemnou atmosféru dotvrzuje.

### I.3.2 PAMÁTKOVÁ OCHRANA

Přístup k průmyslovým konverzím se značně liší i v našem vzorku. Některé areály získaly statut památky a jejich renovace spočívá v zachování historického odkazu a nalézání nového využití, které je v souladu s potřebami lidí v 21. století. Zde lze uvést velmi úspěšnou, jak komerčně, tak architektonicky, přestavbu bývalých skladů na uhlí **Coal Drops Yard** v oblasti King's Cross v Londýně na rozsahem menší, trendy nákupní centrum se širokou gastro nabídkou, eventovou halou a velkorysým venkovním prostorem.

Kromě památkově chráněných areálů, které jsou zachovány úplně a restaurovány jako např. Matadero nebo Kodbyen, je u další skupiny bývalých průmyslových objektů situace pro stavitele jednodušší v tom, že u nich památková ochrana není a umožňuje rozsáhlejší přestavbu včetně demolice a nové výstavby. Protože si ale většina majitelů uvědomuje, že z architektonického hlediska zajímavé, ale z praktického hlediska na přestavbu a další využití nákladné historické budovy, výrazně přidávají na atraktivitě celého developmentu a poměrně fádni architekturu činí mnohem atraktivnější, dochází zde k zachování charakteristické části a zbytek je doplněn novou výstavbou (např. **Battersea, Browary Warszawskie, Elektrownia Powisle, Manufaktura Lodz, Krasnyj Oktjabr**). V některých případech je odkaz na industriální minulost v rámci nového areálu jako muzeum, i když moderní, interaktivní (**Muzeum vodky v Centru Praskie Koneser ve Varšavě**). Z tohoto hlediska může být u plně chráněných areálů zajímavý opačný přístup, akcentovat původní architekturu moderním prvkem, který podtrhne a přitáhne pozornost a dostane celek do jiné roviny (jako se to povedlo např. slavným skleněným pyramidám v Louvru) nebo Hotelu Ottilia v Carlsberg City District v Kodani (viz obrázek).



### I.3.3 MĚSTO JAKO VLASTNÍK

Mezi areály, které jsou ve vlastnictví města v našem výběru patří **Kodbyen v Kodani, Matadero v Madridu, NSDM-Werf v Amsterdamu a Spikeri v Rize**. Důvody vzniků areálu, konverzí . nebo hlavní cíle, u veřejného vlastníka jsou většinou motivovány snahou zlepšit mezinárodní povědomí o městě, dát prostor kultuře (Matadero, NDSM Werf), vylepšit image města (Kodbyen, Matadero) nebo iniciovat proces revitalizace zanedbaného území a oživit potenciálně hodnotný prostor v blízkosti centra (Spikeri).

#### KODBYEN, KODAŇ

V případě Kodaně město přijalo vizi, kdy prostřednictvím konverze bývalých jatek na živé, kulturní a gastronomické místo se má dosáhnout mezinárodního významu samotné dánské metropole a zviditelnit Kodaň jako živé a atraktivní prostředí pro městský život. Dnes se jedná o areál, který funguje pro lokální obyvatele i turisty. Největším lákadlem je gastronomie a noční život, dále kulturní a kreativní zařízení a prostory. Areál nabízí ucelené kulturní aktivity pro veškeré zájmové skupiny, nesídlí zde pouze potravinářský průmysl ale také výstavní prostory, divadlo, školní budovy a hotelové a konferenční zařízení. Hala Oeksenhalle , postavená roku 1901, nabízí 5 000 m<sup>2</sup> výstavných/ eventových prostor a pojme 3 500 lidí.



Kodbyen, Kodaň – příkladná transformace bývalých jatek vedená motivací města představit Kodaň jako živé a atraktivní město

#### NDSM – WERF, AMSTERDAM

Zde si představitelé města uvědomují, že bohatství a věhlas Amsterdamu spočívají v jeho atmosféře, kterou spoluvytváří místní subkultury a rozhodlo se opuštěné haly bývalých loděnic revitalizovat a proměnit v kulturní a komunitní centrum. Kolosální budova pro stavbu lodí byla přeměněna na „Kunststad“ („Art City“), architektonickou památku, ve které sídlí asi čtyři sta umělců, designérů, architektů a návrhářů: jeden z největších uměleckých inkubátorů v „Neerlandu“, jak místní nazývají Holandsko. Následovalo mnoho iniciativ: Over het IJ Festival, New Dakota, hudební festivaly jako DGTL a další kulturní akce. Místo je doplněno komerčními aktivitami, kancelářemi, obchody, gastronomií a rezidencemi. Kromě jiného se zde jednou měsíčně konají největší bleší trhy v Evropě – IJHallen.



NSDM-Werf, Amsterdam, největší bleší trhy v Evropě IJHallen

#### TOUR & TAXI, AMSTERDAM

Kulturní aspekt, důraz na společenské vyžití, jakož i sociální angažovanost není pouze výhradně výsadou veřejně vlastněných projektů. Objevuje se také v řadě areálů, které jsou vlastněny soukromými investory a dodávají onomu místu ten potřebný šmrnc, „něco navíc“. Příkladem může být konverze multimodálního areálu Tour & Taxi v Bruselu, který kromě jiných funkcí jako jsou eventové akce odehrávající se v bývalých velkých halách, veřejného parku o velikosti 9 ha, divadla, nebo nezbytného gastru, nabízejí prostor také pro cirkulární ekonomiku. Společnost Perma-Fungi tu využívá sklepné prostory a pěstuje houby v suterénu haly na kávových zrnkách, které zde dodává jeden z nájemců, gastronomický koncept Le Pain Quotidien





Tour & Taxis, Brusel, food hala



Altrincham Market Manchester – připraveno na svatbu ve food hall

### I.3.4 FOOD HALY

Gastronomie je v současnosti jedno velké téma a food haly představují nezbytnou součást většiny projektů. Nabízejí dnes tolik vyhledávané neformální prostředí, vysokou kvalitu jídla, širokou nabídku, místo kam se chodí za zážitkem.



Malmö Salluhall – bývalé depo na výrobu tramvají přeměněné na trendy tržnici/food hall

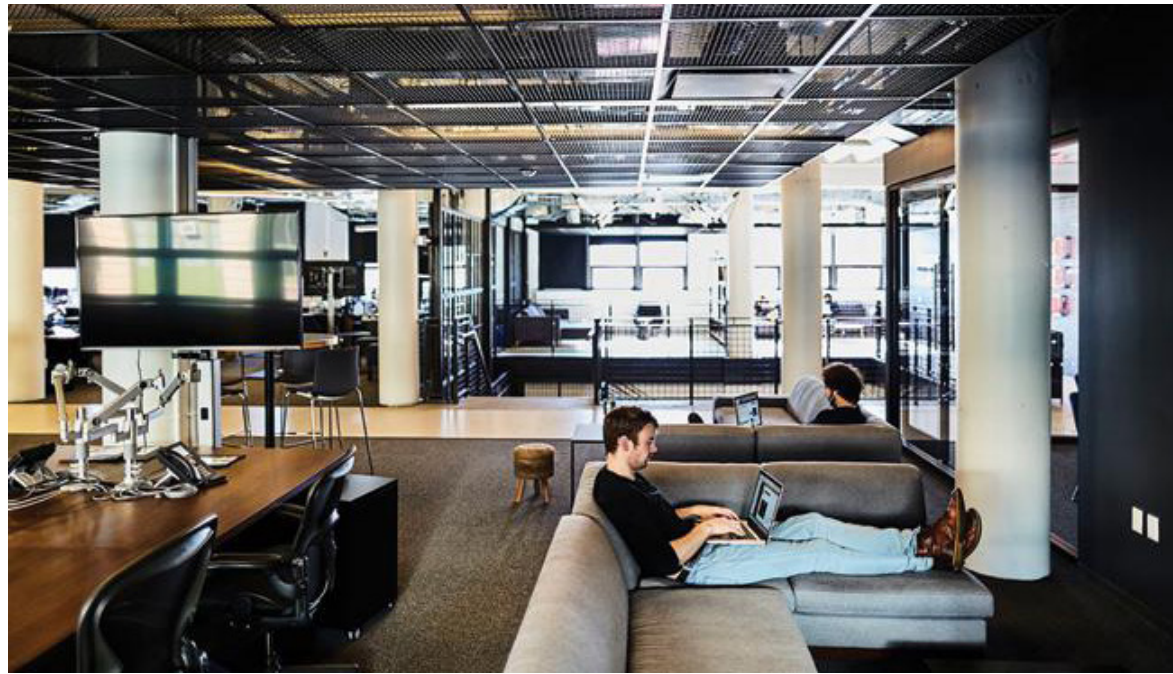


Mercado de San Miguel, Madrid, Tapas, ryby, šunky, vína, sýry – food festivaly



### I.3.5 NÁJEMCI KANCELÁŘÍ

Apple, Google, Time Magazine – velké otevřené prostory, možnost pracovat a měnit místo v průběhu dne, neformální kancelář, co-working to vše v návaznosti na inspirativní prostředí v blízkosti kanceláře, důraz na dostupnost služeb, pestrou gastronomickou nabídku – netypické kanceláře, které podporují sdílení informací a výměnu názorů, inspirativní prostředí, které motivuje, to vše jsou výhody kanceláří, které přitahují kreativce, mediální a reklamní společnosti, designéry, architektky, ale také technologické společnosti jako Apple (Battersea), Google (Centrum Praskie Koneser) nebo Facebook (King's Cross).



Brooklyn Industry City, New York – nové kanceláře magazínu Time Inc.

### I.3.6 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství, upravená a funkční, slouží pro rozšíření aktivit v rámci areálu, nabízejí jídlo alfresco, různé trhy, sezónní aktivity a přinášejí nový prvek do fungování areálů.



Brooklyn Industry City, New York – nové kanceláře magazínu Time Inc.



Centrum Praskie Koneser, Google Campus, co-working



Centrum Praskie Koneser, Google Campus, co-working



## 1.3.7 EVROPSKÉ KULTURNÍ FABRIKY

### Matadero Madrid, Center for Contemporary Creation (bývalá jatka)



Příklad úspěšné revitalizace jatek Matadero, zde také stála za snahou města motivace proměnit mezinárodní image Madridu, aby nebyl znám jenom skrz svoje galerie a muzea, ale také svou současnou kulturou a kreativitou. Velmi významným impulsem, který projektu pomohl, bylo zavedení dálnice vedle řeky Manzanares pod zem, čímž vznikl velký otevřený prostor nábřeží se zelení a došlo k lepšímu propojení města. Madridská zkušenost ilustruje, jak lze místa úpadku, provázená předsudky a negativními pocity proměnit v novodobé kulturní symboly.

Nejnovějším, nebo lépe řečeno stále neuzavřeným příběhem je Matadero ve čtvrti Arganzuela. Městská jatka tam začali budovat roku 1911. Cílem bylo soustředění porážky dobytka, zprůmyslnění potravinářské výroby mělo uspokojit rostoucí poptávku a zkvalitnit hygienické podmínky bobtnajícího Madridu. Obdobné investice vznikaly především od konce 19. století ve většině evropských měst. V Praze to byla třeba Ústřední jatka a dobytčí trh v Holešovicích.

Stavby, které původně měly městu pomoci, se po čase staly překážkou dalšího rozvoje. Nestačily kapacitou, obtěžovaly. V Madridu jatka od ulic oddělovala téměř kilometr a půl dlouhá vysoká ohradní zeď. Za ní proměnlivé seskupení menších i větších budov a pavilonů pro dočasné ustájení dobytka, porážku, zpracování masa a jeho prodej. Areál pulzoval životem města ve městě, racionálně uspořádaného podle pravidel technologického toku zpracování masa. S charakteristickou atmosférou v kombinaci cihelného a kamenného zdiva a keramických prvků, jak ji především předurčila architektura Luise Bellida.

Definitivně byla uzavřena v roce 1996. Ale už krátce před tím architekt Antonio Fernández Alba transformoval několik bývalých dobytčích stájí – k překvapení mnohých – na sídlo španělského národního baletu. Nabídl variantu proti bourání. Trvalo ovšem téměř dalších deset let, než opadla nedůvěra a daří se naplňovat vizi kulturního a společenského centra Matadero. Projekt zahrnuje zhruba sto šedesát jedna tisíc metrů čtverečních bývalých jatek, přes polovina z toho je veřejný prostor.

Podstatné jistě bylo, že madridský magistrát nepodlehł barvotiskovému kouzlu developerských nabídek a rozhodl, že městská jatka (matadero) zůstala v majetku města. V roce 2006 byla jatka slavnostně otevřena pro veřejnost a od roku 2012 Matadero se zapojením dalších institucí a firem provozuje veřejná společnost MACSA (Madrid Arte y Cultura).

Několika průrazy v obvodové zdi je areál prostorově propojen s dalším velkorysým urbanistickým projektem Madrid Rio, který oživuje a zabydluje nábřeží řeky Manzanares. Po negativních pocitech není známky. Nové úpravy jsou především funkční, nedestruktivní, tam kde jsou nyní výstavní sály, restaurace, informační centrum, archiv, badatelna, kino, zůstávají zachovány stopy po bývalých činnostech. Každý rok jsou zpřístupňovány další pavilony. Na projektech se podílí plejáda současných architektů: Jean G. Lecat, Francisco Fontanals, Emilio Esteras, José A. García Roldán, Alejandro Virseda, José I. Canicero, Arturo Franco, Ignacio V. Almazán, María Langarita, José M. Churtichaga, Victor Navarro, Antón G. Abril, z nichž mnozí získali za projekty prestižní ocenění.

Současnost je méně demonstrována novými okázalými stavebními intervencemi, je v obsahu a v tom, co se v Mataderu děje. Vzniká vyhledávané a živé místo pro každodenní setkávání i jedna z nejrespektovanějších kulturních událostí posledních let současně. Nutno dodat, že projekt Matadero představuje jen jednu z výraznějších poloh a možných přístupů k proměně opuštěných industriálních staveb, jaké lze vidět v Madridu.

Zdroj: <https://vesmir.cz/cz/casopis/archiv-casopisu/2014/cislo-3/madrid-zkusenost-jatek-pivovaru-elektrarny.html>

Cílem Matadera je podporovat nejen kreativitu v jednotlivých uměleckých oborech, ale i překračovat a bourat hranice mezi filmem, hudbou, divadlem, tancem, designem i městskou a krajinnou architekturou v širším kontextu. Tento cíl se daří plnit díky široké spolupráci soukromých firem, uměleckých tvůrčích asociací a veřejných institucí, která Mataderu vtiskla charakteristické rysy.

Zdroj: [https://www.lidovky.cz/relax/design/z-jatek-kulturni-centrum-5-nej-evropskych-architektonicky-konverzi-A130916\\_065858\\_In-bydleni\\_ter](https://www.lidovky.cz/relax/design/z-jatek-kulturni-centrum-5-nej-evropskych-architektonicky-konverzi-A130916_065858_In-bydleni_ter) (Pozn.: Tento článek obsahuje příklady dalších kulturních fabrik: Rote Fabrik Zurich, Kasene Basel, Lokremise St. Gallen, Leipziger Baumwoll Spinnerei)

Další zdroje k Matadero

<http://www.mataderomadrid.org/>

Konverzí Matadero se inspiroval i ředitel centra Jatka 78

<http://madrid.czechcentres.cz/cs/program/detail-akce/stepan-kubista-na-konferenci-kulturnich-manazeru-l/>

V současné době nejbližší tomuto pojetí je v ČR provoz areálu Dolu Hlubina v Ostravě

<http://provoz.net/prostory/>

<http://provoz.net/program/>





## 1.3.8 OBNOVY PRŮMYSLOVÝCH AREÁLŮ

### Boston Dorchester Lower Mill



Skvělá konverze do podoby čtvrti převážně obytného charakteru, která se stala mezinárodně uznávaným příkladem pro 150 dalších projektů. Skvělým řešením bylo gradovat 30letou obnovu od sociálně nejméně nákladných projektů až po luxusní nabídku. Jedná se o krásnou konverzi s velmi dobře řešenými úpravami vnitřních veřejných prostor.

Developer a autor konceptu: Robert Kuehn, founder of Keen Development

<https://www.commercialarchitecturemagazine.com/patience-sustains-developers-vision/>

### MASS Moca Massachusetts



Areál původně textilní továrny byl nabídnut Massachusetts Museum of Modern Art pod podmínkou, že ředitel muzea zajistí ekonomiku a obnovu všech ostatních nevyužívaných chátrajících prostor. Jedná se o skvělý příklad kombinace denní a noční ekonomiky a vytvoření profitního kulturně-kreativně-společenského centra.

<https://massmoca.org/about/special-events/>

## 1.3.9 PŘÍLEŽITOSTI, KTERÉ SE EKONOMICKOU SANACÍ AREÁLU NABÍZEJÍ V JEHO DLOUHODOBÉM ROZVOJI

### JATKA/TRŽNICE

#### AKCENT NA KONVERZI CELÉHO AREÁLU JAKO VELMI SPECIÁLNÍHO MÍSTA

Dominující funkcí je identita bývalého jatečního areálu. Jako takový může být areál součástí **Evropské stezky industriálního dědictví (ERIH)** v tématické stezce **Goods for the world. European Theme Route Manufacturing**. Do této stezky je za Českou republiku zařazen Plzeňský pivovar Prazdroj a Pivovarské muzeum. Mimo něj jsou součástí ERIH Dolní Vítkovice a tři další památky.

<https://www.erih.net/about-erih/route-system/european-theme-routes/>

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/list/Sites///production-and-manufacturing/>

Pokud budeme pohlížet na areál jako na stát ve státě (což je oblíbený formát) evokující to, co jinde není, pak je zcela funkční jej přijmout takový jaký je, ponechat obezdění a oddělení od zbytku čtvrti, ale akcentovat brány.

Areál může být čtvrt' za hradbami, kde je dovoleno to, co jinde ne, je v tomto případě protiváha veřejnému prostoru, který je už veřejný až příliš. Dostavby by v tomto případě pokazily hru s autenticitou a příkladem konverze něčeho speciálního, co lze marketovat jako konverzi jatek do areálu zasvěceného jídlu v kvalitě 21. století (kvalitní lokální jídlo je součástí kreativních průmyslů).

Základní motto je zde z hlediska identity přihlášení se k oběma tradicím areálu, tak či onak se vztahujícím ke gastronomii:

**jatka** – hlavní určující identita areálu

**tržnice** – následná, poněkud rozpačitá funkce a rozvojová možnost.

Zde je zásadně nutno zvážit jakou identitu nová koncepce bude vytvářet – tržnice s přidanými funkcemi či distrikt s tržnicí.

### SPHINX QARTER MAASTRICHT

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/>

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/site/show/Sites/sphinx-quarter/>

Stejně jako v ostatních případech trendy a úspěšných rekonverzí industriálního dědictví, které jsou součástí lifestyle a předmětem turistického zájmu, je zde zohledněn a zachován tvar, který industrializace vnesla do měst 19. století. V rozlehlém areálu Sphinxkwartier Maastricht došlo k revitalizaci řady továren a industriálních budov do postupně se rozvíjejícího komplexu, v němž hraje kultura roli hotspotu. Hlavním bodem čtvrti je bývalá továrna sanitární keramiky z roku 1929, kde se nyní nachází volně přístupná 120 m dlouhá Sphinx Passage s 30 tisíci popsaných dlaždic, které vyprávějí dvousetletou historii keramické historie města. V dalších částech budovy sídlí kanceláře, rezidence studentů, lofy, restaurace, bar na střeše a ecosupermarket. Dalšími highlights čtvrti je historická brána z roku 1826 a bývalá elektrárna společnosti, kde je nyní kino a doposud funkční papírna Lomelefabriek.

Jako taková je čtvrt' díky parametrům kvality rekonverze zařazená do tematické stezky v rámci Evropské industriální stezky (European Route of Industrial Heritage/ERIH) Production and Manufacturing:

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/list/Sites///production-and-manufacturing/>

## V HLAVNÍ ROLI JÍDLO, DESIGN, MADE-IN-CZECH (LOCAL) A KREATIVNÍ PRŮMYSLY (FOOD PLACE, PARTY PLACE, DESIGN PLACE AND MANY MORE...)

### JÍDLO

Kromě vzniku opravdu kvalitní tržnice by bylo žádoucí marketovat (a vytvořit) tržnici jako trendy místo, kam se chodí za jídlem všemi možnými způsoby – jednak za kvalitou, za rozmanitostí a také za určitým životním stylem s přáteli. Z hlediska identity areálu a kvality budovy (včetně vnitřní výzdoby) by z hlediska památkové péče slušela bývalé burze funkce luxusní restaurace.

Zároveň by bylo vhodné využít dispozici areálu pro pořádání jak interiérových, ale i venkovních eventů/festivalů, a to jak v oblasti gastronomie, designu, tak kulturních akcí.

Z restaurací a barů v areálu by se měla stát vyhledávaná místa pro různé cenové kategorie, a zejména využít možnosti pořídit party všemožného druhu (včetně svatebních hostin, byznys party pro klienty či partnery apod.), jimž může ostatní infrastruktura areálu poskytnout přidanou hodnotu – vytvořit svatební oznámení v hubu, zprostředkovat kulturní vločky apod.

### THE FOUNDRY (AREÁL BÝVALÉ SLÉVÁRNY)

Toto venue je jedním z nejméně trendy míst v New Yorku – a ostatně dlažba mezi budovami a zeleň by se měla vrátit i do areálu tržnice, aby je scelila a posílila funkci uliční sítě.

<http://www.thefoundry.info/>

Z tohoto důvodu by jednou z podporovaných funkcí v rámci areálu měl být květinový trh a floristický salon. Egypt Mill – další inspirací je budova bývalého mlýna v distriktu Stroud (Newcastle upon Tyne) konvertovaná do jednoho zařízení, v němž sídlí od obyčejné poměrně levné restaurace, přes středně příjmovou až po luxusní spolu s byznys salonky a VIP kluby, pro každého dle okamžiku, peněženky a příležitosti.

<https://www.egyptmill.com/>

### BUTCHERY MELBOURNE

Konverze pro účely gastronomie bývají předmětem architektonických soutěží a v dlouhodobějším Master Planu tržnice by tomu z hlediska ekonomické návratnosti a image nemělo být jinak. Hlavně by bylo vhodné zde mít nejlepší řeznictví, jaké druhé v Praze není – z hlediska připomínky původní funkce a připomenutí konverze.

<https://www.yatzer.com/cannings-butchery-fiona-lynch>

### DESIGN

Současný design je jedním z nejdůležitějších kreativních průmyslů. Haly, vyčleněné na eventy + volná prostranství mohou sloužit k tomu, aby se tam částečně (a v některých případech zcela) odehrávaly design markety, a z tržnice se stalo místo, kam se chodí za designem, který je zde soustředěn.

Důležité je, že zatímco startupy mají relativně více příležitostí dosáhnout na podporu, zavedení designéři nedosáhnou prakticky na nic a nesou všechny náklady a rizika. Jejich promo je v případě zahraničních kolegů předmětem byznys podpory, i malé značky mají zpracovaný byznys plán.

V případě tržnice bych ale výhledově navrhovala tři postupně rentabilní rozvojová opatření:

- Věnovat jednu halu stabilně českému designu (za účelem prodeje suvenýrů pro turisty) a promo českého designu (zároveň local) – pro začátek možno zasquotovat akcemi typu Living in Belsay
- Přivést do tržnice některých z prestižních eventů typu Sample Sales
- V pokročilém stádiu udělat z jedné z hal (možná po odchodu Alza) nejtrendovější obchodák typu Dover Street Market
- Made in Czech by ale mělo v koncepci tržnice převažovat z hlediska marketingu, jak pro zahraniční návštěvníky, tak pro locals.

### LIVING IN BELSAY

Living in Belsay byl projekt English Heritage, který zabydlela tzv. Bellsay Hall, prázdnou a neobývanou budovu unikátní památky, prodejní výstavou špičkového britského designu, která nahradila chybějící zařízení. Na internetu již bohužel nejsou první ročníky. Další byly věnovány současnému umění.

<https://www.english-heritage.org.uk/visit/places/belsay-hall-castle-and-gardens/history/contemporary-art-at-belsay/>

Příkladem takového možného abonenta na podobný projekt je např. značka Nanovo, která renovuje nábytek ze 60.let jako stylové kousky. Přestože jsou hlavní cílovou skupinou Nanovo Češi, kteří kupují nábytek, daří se této značce postupně rozjíždět spolupráci se zahraničím. Spolupracují s obchodníky v Beneluxu a Holandsku, kteří obchodují s nábytkem druhé poloviny 20. století nebo si jím doplňují vlastní sortiment. Velkou roli v tom sehrává i byznys plán, na kterém značka pracuje s profesionálním konzultantem. Zákazníci jsou pracovníci kreativních odvětví 35–50 let.

<https://www.nanovo.cz/cs>

### SAMPLE SALES, ANTWERPEN

Sample Saales se konají se jedenkrát ročně na jaře nebo na podzim. Mimo Antverpy jsou pořádány i v dalších městech (Londýn, Amsterdam, Paříž, New York). Většinou jsou pořádány v industriálních halách s nezaměnitelnou atmosférou (např. doky).

Akce je pořádána pravidelně ve stejný čas o prodlouženém víkendu a týden předem jsou avizovány na facebooku, kde na ni číhají fajnšmekři z celého světa. Jedná se o prodej kousků z kolekci všech belgických oděvních návrhářů, kteří mají v Antverpách ateliery. Mohou prodávat i pouze jeden kousek. Antverpy jako město s textilní tradicí, tímto eventem žijí, účastní se jej celé město.

Akce trvá většinou 24–48 hodin a zboží je rychle rozprodáno. Cena a kvalita zboží vysoce převažuje nad běžnou komerční nabídkou. Není bez zajímavosti, že za jejím rozvojem a popularitou stojí hospodářská krize, která začala v roce 2008.

<https://www.knotoryus.com/articles/2019/5/2/best-of-the-brussels-and-antwerp-designer-stock-sales>

[https://www.stockverkoopadressen.com/show\\_verkoop\\_provincie.php?catid=1&land=BE&provincie=antwerpen](https://www.stockverkoopadressen.com/show_verkoop_provincie.php?catid=1&land=BE&provincie=antwerpen)

<http://www.stylebarista.com/sample-sales/sample-sales-antwerp-contemporary-fashion-days/>

Jde jednoznačně o akci, která je z hlediska trendů někde úplně jinde než Mercedes Benz Fashion Week nebo Fashion Days, i když tyto akce jsou důležité a mohou se rovněž v areálu odehrávat.

### DOVER STREET MARKET

Dover Street Market japonské návrhářky Rei Kawakubo (značka Comme des Garçons) vytvořil celosvětovou normu. Touto formou kultura prodeje a vizualitou se inspiroje i např. Kotva. Na rozdíl od Kotvy ale DMM (s filiálkami v New Yorku, Singapore, Beijing a Los Angeles) kombinuje nejdražší značky s tvorbou mladých návrhářů a streetwear (např. Balenciaga, Brain Dead, Céline, Daniela Gregis, Dreamland Syndicate, Golf Wang, Gucci, Hussein Chalayan, J.W.Anderson, Lanvin, LOEWE, Maison Margiela, Marni, Nike, Proenza Schouler, Ovelia Transtoto, Raf Simons, Rick Owens, Roberts Wood, sacai, Stussy, The Row, Thom Browne, Valentino, Vans, Vetements, Common Projects).

<https://london.doverstreetmarket.com>

<https://jingdaily.com/chinese-millennials-dover-street-nyc/>

### DALŠÍ MIX KULTURNÍCH A KREATIVNÍCH PRŮMYSLŮ V AREÁLU

Podstatnou roli hraje v současné době to, jakým způsobem budou pronajímány všechny potenciálně exkluzivní pražské prostory v rámci areálu. Pokud má tržnice sloužit širším cílovým skupinám, mělo by se jednat o finanční mix v rámci sdílené ekonomiky vzájemně podporovaných funkcí (denní x noční ekonomika). Některé tyto subjekty a funkce již zastoupeny jsou, proto zde nejsou řešeny (Divadlo Jitka a Hubb 40).



# Závěrem lze shrnout několik základních bodů, společných areálům ze zahraničí v našem výběrů:

1. Vize – proč to chci dělat
2. Koncept – jak to uchopit a na jakého zákazníka cílím
3. Zvolit dobrý mix funkcí, včetně kultury a umění
4. Nepodcenit kvalitu jídla, variabilitu, důležitost výběru těch správných konceptů
5. Pamatovat, že je to sice služba, ale zážitek rozhoduje o tom, jestli se lidi budou vracet
6. Nabídnout něco jiného, než standardní nákupní centra, odlišit se
7. Menší lokální koncepty mají drive a můžou přitáhnout zájemce, ale potřebují podporu a čas
8. Velmi důležitá je celková estetika, také veřejných prostranství, přiznat, že se jedná o bývalý průmyslový areál, ale celkový dojem musí být, že jsme v 21. století
9. Zapojení veřejnosti, nájemců do diskuze nad plány
10. Je to živý koncept, bude se vyvíjet s trhem, být přizpůsobivý a počítat s alternativami do budoucna
11. Nebát se moderních prvků a dobrých architektů
12. Recyklace a udržitelnost, zákazníci to vnímají a oceňují

## PŘEHLED ZAHRANIČNÍCH REFERENČNÍCH PROJEKTŮ

Název projektu	Město
Kødbyen	Kodaň
Manufaktura Łódź	Łódź
Elektrownia Powiśle	Varšava
Browary Warszawskie	Varšava
Centrum Praskie Koneser	Varšava
Matadero	Madrid
Spikeri	Riga
Brooklyn Industry City	New York
Carlsberg District	Kodaň
The Printworks	Manchester
New Holland Island	Petrohrad
Tour & Taxis	Brusel
Red October	Moskva
Battersea Power Station	Londýn
Coal Drops Yard	Londýn
Distillery District Toronto	Toronto
NDSM - Werf	Amsterdam
Kings Cross	Londýn

# I.4

## STRUKTURACE ÚZEMÍ



### I.4.1 Areál / zóny / objekty / jednotky

Důležitým krokem je základní strukturace areálu na celek, zóny a jednotlivé objekty. Vymezení řešeného území je silně provázáno s jeho strukturací. Identifikace zón a nižších jednotek v rámci celku na základě jejich strukturální, funkční či jiné podobnosti, je první fází modelace. Zjišťujeme, které oblasti tvoří nebo mohou tvořit funkční buňky v rámci vyšších organismů.

Z důvodu rozlehlosti areálu, jeho spletitosti a mnohosti bylo třeba areál Pražské tržnice rozdělit na základní elementy, s kterými bude následně pracovat. Areál byl rozdělen na základní elementy: areál, zóny, objekty, jednotky. Tato strukturace umožňuje pracovat s informacemi v různých úrovních a získávat tak nejen jednotlivé detailní informace, ale i relevantní kumulované informace ve zvolené úrovni odpovídající požadované struktuře.

- Areál tržnice je nejvyšší jednotkou a v rámci strukturace definován souborem zón. Na této úrovni získáváme kumulovanou informaci o celém areálu.
- Zóny jsou definovány jako soubor objektů a ploch. Zóny byly v areálu tržnice strukturovány podle funkční, polohové, či jiné podobnosti nebo vzájemné synergie. Zóny chápeme primárně jako matrice pro bilance a valuace.
- Objekty jsou definované jako budovy anebo plochy.
- Jednotky jsou definované jako jednotlivé prostory v objektech, ke kterým jsou přiřazovány výměry, funkce, výnosy a náklady, případně další relevantní informace.

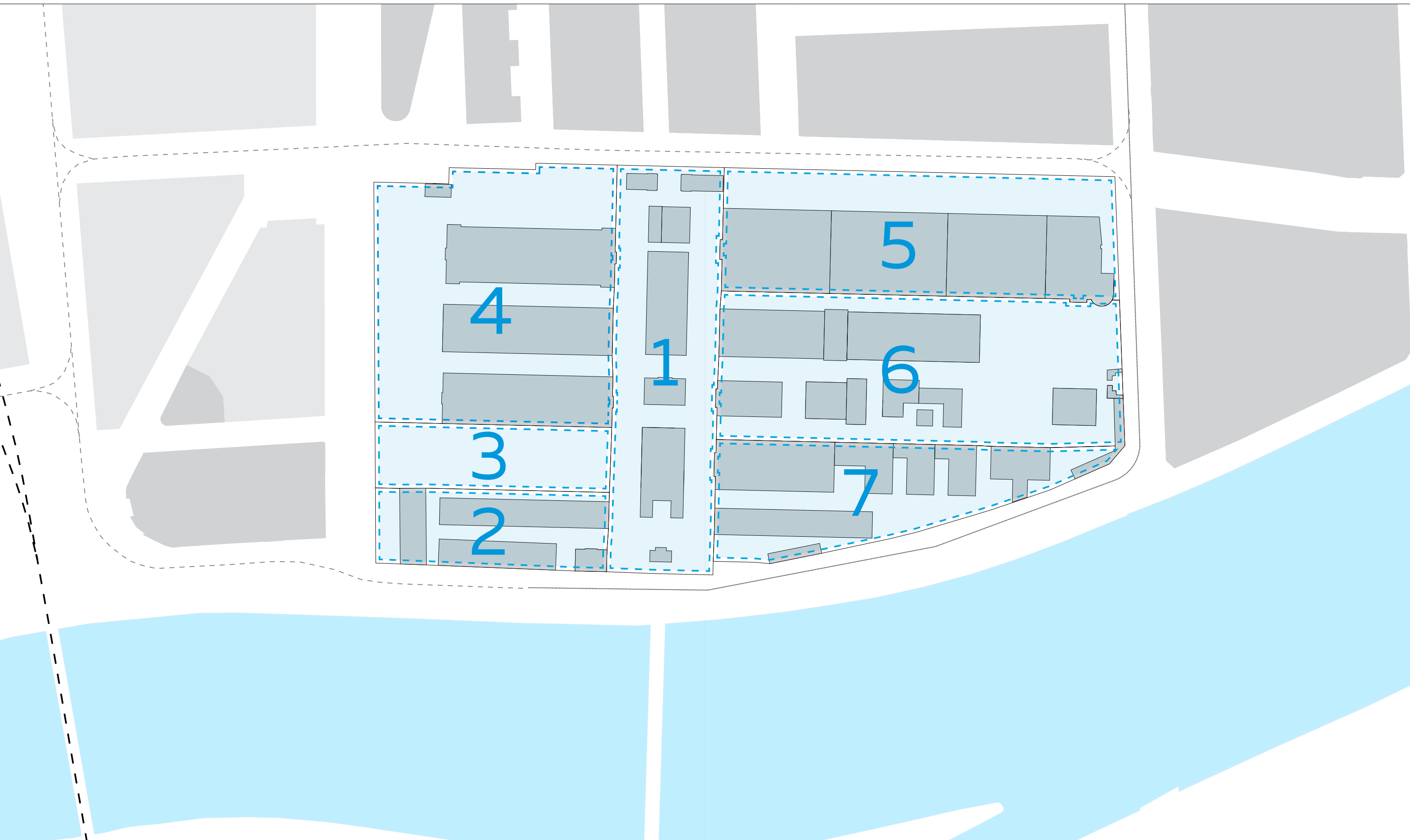
# I.4.2.a

## STRUKTURACE ÚZEMÍ – OBJEKTY



# I.4.2.b

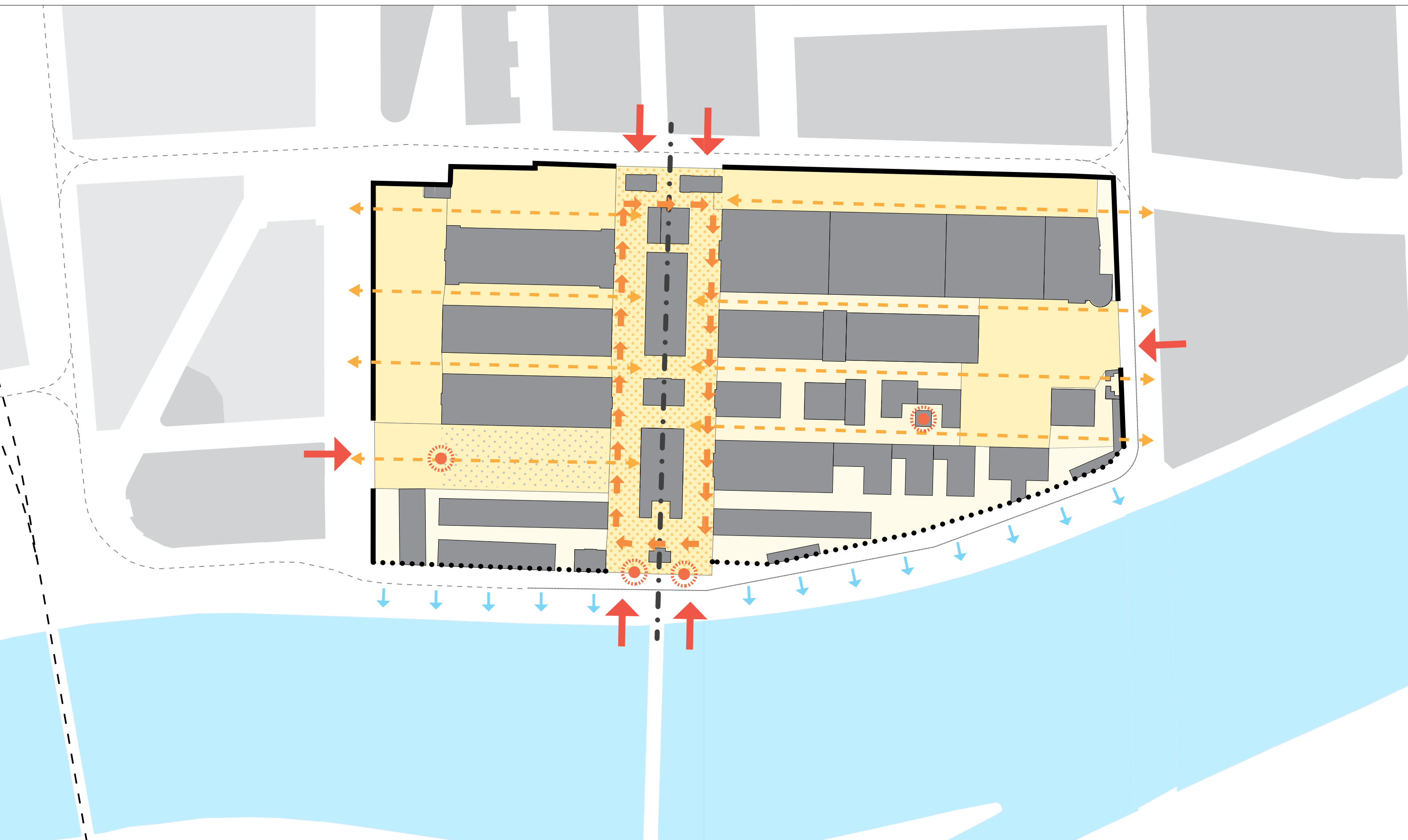
STRUKTURACE ÚZEMÍ – ZÓNY





# I.4.2.c

STRUKTURACE ÚZEMÍ – KONCEPCE



# 1.4.3

## STRUKTURACE DLE TYPU REKONSTRUKCE



**A**

### A - KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE

Kompletní rekonstrukce je zpravidla takové stavební dokončení prostor, kdy si nájemník doplňují již pouze interiérové prvky.

**B**

### B - SHELL AND CORE – VYŠŠÍ STANDARD

Shell and Core – vyšší standard zpravidla nevyžaduje stavební povolení pro dokončení prostor pro zamýšlené využití. Jedná se většinou o drobnější stavební / dokončovací práce udělané na míru dle potřeb nájemníka / uživatele.

**C**

### C - SHELL AND CORE – NIŽŠÍ STANDARD

Shell and Core – nižší standard je zpravidla definováno tak, že dané prostoty splňují základní zákonné požadavky, i když nemusí v daný okamžik mít kolaudační rozhodnutí. Jedná se o prostory v hrubé stavební podobě – obálka budovy/prostor, zasklení, zdi/příčky připravené pro dokončení povrchu, hrubá podlaha, připojovací body medií (voda, el. energie, plyn, vzduchotechnika, chlazení / topení, odpad atd.) Pro upravení/dokončení prostor pro dané využití je zpravidla potřeba zajistit stavební povolení.

**D**

### D - DEMOLICE

Demolice znamená odstranění budov, nebo jiných stavebních objektů v souladu s platnou legislativou.

**F**

### F - FIX/REFIT

Jedná se o rekonstrukci v minimální míře. Zahrnuje nezbytné opravy stavebních konstrukcí a statických prvků objektu pro navrhované využití.

**S**

### S - ZACHOVÁNÍ STAVU

V tomto případě nejsou do daných prostor investovány žádné peněžní prostředky. Stav objektu je ponechán nezměněn.

**P**

### P - REKONSTRUKCE PLOCH

Rekonstrukce ploch zahrnuje takové stavební práce, které je nezbytné provést, aby dané venkovní plochy bylo možné využívat pro navrhované aktivity (pěší zóny, pochůzí / pojezdové plochy, zeleň atp.) a to vždy v souladu s příslušnými stavebně technickými předpisy.

# 1.4.4

## STRUKTURACE DLE TYPU PRONÁJMU



### DLOUHODOBÉ PRONÁJMY

#### L-KOM

#### KOMERČNÍ PRONÁJEM

Pronájem, kde nájemní podmínky jsou v souladu s obvyklými tržními podmínkami v místě a čase relevantními pro dané konkrétní prostory.

Časové rozmezí: 3+ roky

#### L-NEK

#### NEKOMERČNÍ PRONÁJEM

Pronájem, kde rozhodnou úlohu nehraje komerční výsledek, ale jiná hodnota –, kulturní, společenská, vzdělávací, zájem a potřeby obyvatel atp.

Časové rozmezí: 3+ roky

#### L-OPE

#### OPERÁTOR EXTERNÍ

Externí osoba, která si prostor dlouhodobě pronajímá za účelem následného pronájmu / podpronájmu třetím osobám. Typickým příkladem může být pronájem zeleninové tržnice jedné osobě / operátorovi, který následně organizuje její provoz včetně podpronájmů ploch, stánků atp.

Časové rozmezí: 3+ roky

#### L-OPI

#### OPERÁTOR INTERNÍ

Operátor interní vychází z vymezení externího operátora s tím, že operátor je v tomto případě osoba, která tvoří součást vnitřní struktury vlastníka / správce tržnice.

Časové rozmezí: 3+ roky

## KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

### S-POP

#### POP-UP PRONÁJEM

Pronájmy nájemců, kteří svým charakterem naplňují význam slova pop-up. Jedná se o dynamický se objevující požadavky, které vyžadují zpravidla krátkodobý nájemní vztah v prostorách s minimálním vybavením. Převážně se jedná o začínající firmy, freelancery, startupy atp.

Časové rozmezí: 0-3 roky

### S-DOC

#### DOČASNÝ PRONÁJEM

Dočasný pronájem zpravidla znamená pronájem prostor s přesně daným časovým omezením. Může se jednat například o pronájem prostor, které čekají na provedení rekonstrukce, nebo jsou od daného data sjednány s dlouhodobým nájemníkem a do té doby je možno prostory dočasně využít atp.

Časové rozmezí: 0-1 roky

### S-DTD

#### DAY-TO-DAY PRONÁJEM

Day-to-Day představuje jednorázové pronájmy, kde se délka sjednává na jednotlivé dny (několik dní), nebo případně na kratší dobu stanovenou v hodinách (Pronájem stánků, ploch, evenových hal atp.).

Časové rozmezí: 1 den - 7 dní

### S-OPE

#### OPERÁTOR EXTERNÍ

Externí osoba, která si prostor krátkodobě pronajímá za účelem následného pronájmu / podpronájmu třetím osobám. Typickým příkladem může být pronájem zeleninové tržnice jedné osobě / operátorovi, který následně organizuje její provoz včetně podpronájmů ploch, stánků atp.

Časové rozmezí: 0-3 roky

### S-OPI

#### OPERÁTOR INTERNÍ

Operátor interní vychází z vymezení externího operátora s tím, že operátor je v tomto případě osoba, která tvoří součást vnitřní struktury vlastníka / správce tržnice.

Časové rozmezí: 0-3 roky

# 1.4.5

## STRUKTURACE DLE FUNKCE



### 1.4.2 Strukturace dle funkcí

Jednotlivé objekty a jednotky byly strukturovány dle funkcí do následujících kategorií:

TYP FUNKCE	PODTYP FUNKCE	TYP PROVOZU	KÓD FUNKCE
<b>KULTURNÍ</b>	OBECNĚ		KUL
	VÝTVARNÉ	GALERIE	KUL-GAL
		ŘEMESLNÉ DÍLNY	KUL-DIL
		MUZEUM	KUL-MUZ
	SCÉNICKÉ	DIVADLO	KUL-DIV
		DIVADELNÍ DÍLNY	KUL-DID
		KINO	KUL-KIN
	HUDBA	HUDEBNÍ KLUB	KUL-KLU
		TANČÍRNA	KUL-TAN
<b>KREATIVNÍ</b>	OBECNĚ		KRE
		SDÍLENÉ DÍLNY	KRE-SDI
		ATELIÉRY / INKUBÁTORY	KRE-ATE
		NAHRÁVACÍ STUDIO / ZKUŠEBNA	KRE-STU
<b>VOLNOČASOVÉ</b>	OBECNĚ		VOL
	FLEXIBILNÍ PROSTORY		VOL-FLE
	KOMUNITNÍ		VOL-KOM
	VZDĚLÁVACÍ	UČEBNY / PŘEDNÁŠKOVÉ SÁLY	VOL-VZD
	DĚTI	DETSKÁ HERNA/KLUB/CENTRUM	VOL-DET
	SPORTOVNÍ	POSILOVNA / FITNESS / JÓGA	VOL-SPO
<b>KANCELÁŘSKÉ</b>	OBECNĚ		KAN
	SDÍLENÉ		KAN-SDI
	PROVOZNÍ		KAN-PRO
<b>MALOOBCHODNÍ</b>	OBECNĚ		MAL
	POP-UP		MAL-PUS
	STÁNKOVÝ PRODEJ		MAL-SPZ
	VELKOFORMÁTOVÝ		MAL-VEL
	SUPERMARKET		MAL-SUP
	SPECIALIZOVANÉ		MAL-SPE
	ZÁSILKOVÝ OBCHOD		MAL-ZAS
	SHOWROOM		MAL-SHO
	REFILL		MAL-REF

TYP FUNKCE	PODTYP FUNKCE	TYP PROVOZU	KÓD FUNKCE
<b>GASTRONOMICKÉ</b>	OBEČNĚ		GAS
	STÁNKOVÝ PRODEJ		GAS-SPI
	POP-UP		GAS-PUL
	RESTAURACE		GAS-RES
	BAR		GAS-BAR
	VĚŽ		GAS-VEZ
	SPECIALIZOVANÉ		GAS-SPL
<b>SLUŽBY</b>	OBEČNĚ		SLU
	VEŘEJNÉ	OBEČNĚ	SLU-VEŘ
	VEŘEJNÉ	NÁVŠTĚVNICKÉ CENTRUM	SLU-NAV
	KOMERČNÍ	OBEČNĚ	SLU-KOM
<b>SKLADY</b>	OBEČNĚ		SKL
	SPECIALIZOVANÉ	MICRO-DEPO	SKL-DEP
	SPECIALIZOVANÉ	RE-USE CENTRUM	SKL-RUC
<b>SERVIS</b>			SER
<b>KOMUNIKACE</b>			KOM
<b>TOALETY</b>			WC
<b>PLOCHY</b>	PRONAJMUTELNÉ	OBEČNĚ	PLO-PRO
	PRONAJMUTELNÉ	STÁNKOVÝ PRODEJ	PLO-PSP
	NEPRONAJMUTELNÉ		PLO-NEP
<b>PARKOVÁNÍ</b>			PAR
<b>DEMOLICE</b>			DEM



**SP1****29****Food Hall**

převládající využití objektu



scénář

- SC
- SK
- SP1
- SP2
- SQ

zóna

- vybrat vše
- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

1  
zónaZNP/OPP  
podlažíkombinovaný stěnový zděný a  
sloupový (ocelový)  
konstrukční systémGAS  
funkce1 656  
zastavěná plocha [m2]1 590  
HFP dle BIM [m2]SP1  
podfunkce12 438  
objem dle BIM [m3]1  
etapa2 453  
ČPP jednotek [m2]**NÁJEMCE**

stánkový prodej jednotlivých produktů = výhled bude pravděpodobně na základě kvalitativních produktů, celkové konceptu, cenové hladiny a skladby food hallu + důraz na variabilitu a synergie v rámci skladby produktů + Operátor hlavními - tržnice - oddělení by měla být specializována na přípravu a koordinaci gastroprovozu

odkaz na passport

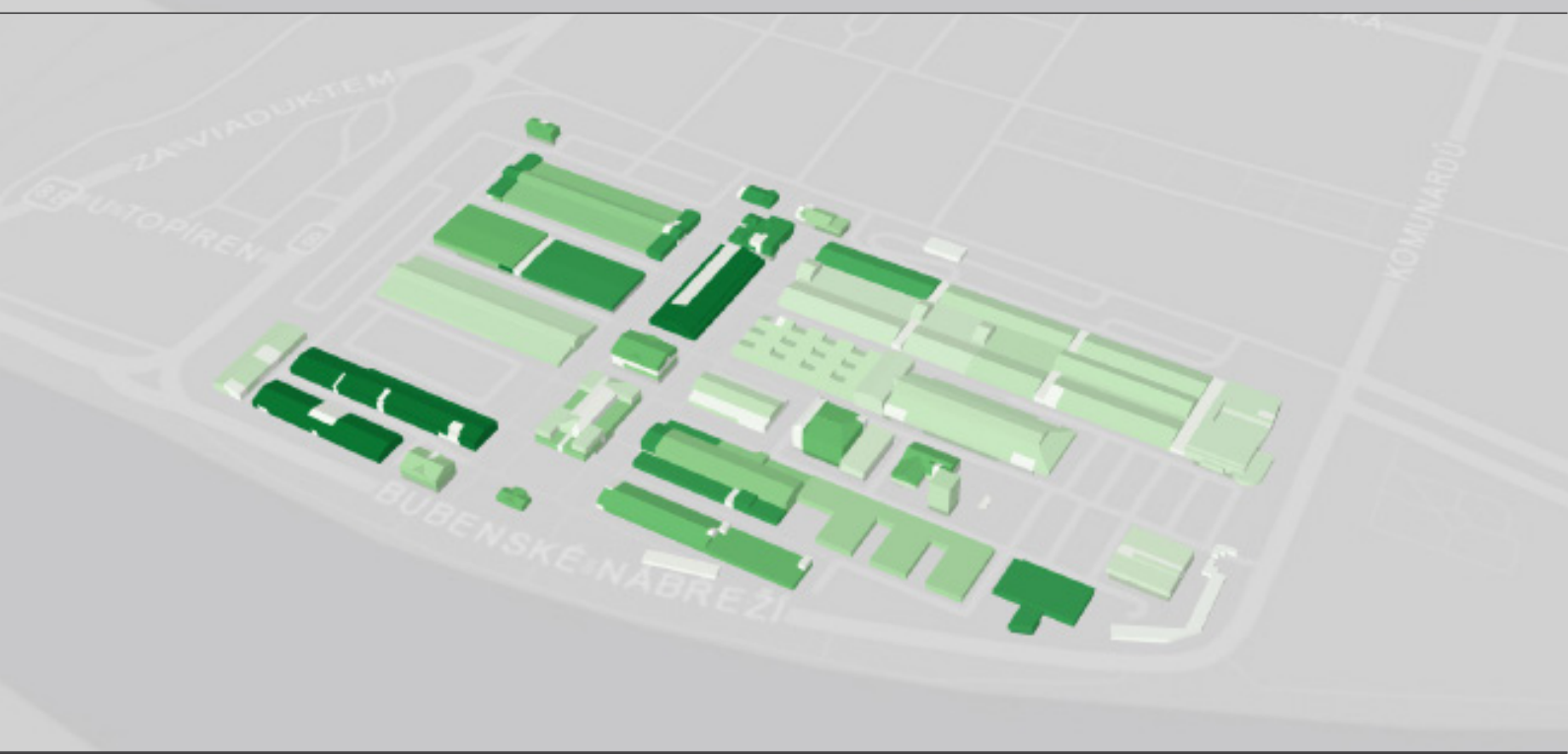
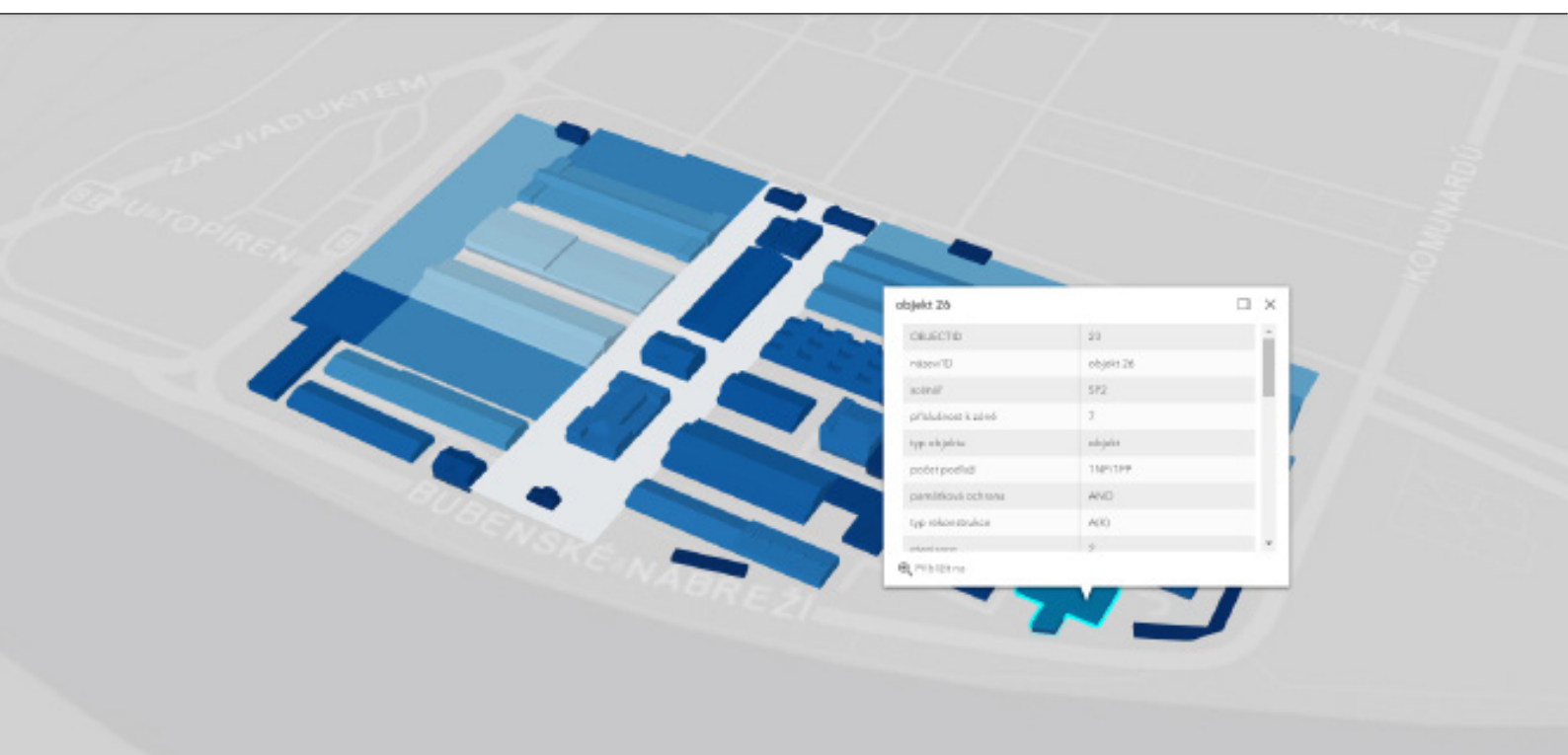
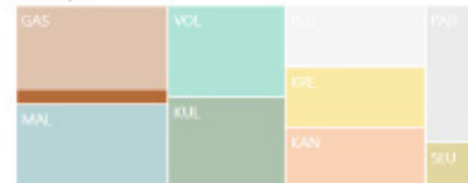
**SHRNUTÍ**

Dominantní budova na centrální ose vedle zvláštního tržnice = ideální doplnění z obou hlavních vstupů. + specifická architektura - průhledy + vnitřní konceptní rekonstrukce + žádné cílové objekty v současné době - dle zátěže

**DOPORUČENÍ**

Rekonstrukce objektu č. 29 a transformaci objektu na Food Hall považujeme za klíčové pro aktivaci celého areálu. + Food Hall připravíme v centru Tržnice jako pomyslný společný zázrak. + k rekonstrukci je tedy nutné přistoupit co nejdříve. + ve spojitosti s gastronomií také uvažujeme rekonstrukce objektu č.36 který bude určen pro gastrokoncept POP-UP proslávený sítěmi kuchyní. + Bude vařit a malobchod. + ve spojitosti se zastřešenou uličkou v objektu č. 22 a Před náčím + objektu č. 29 budou tyto haly vyhledat zvláštnou gastronomickou zónu.

HFP dle využití



# I.5

## ZÁKLADNÍ INFORMAČNÍ 3D MODEL (BIM)



Pro potřeby poznání stavu, přehledných bilancí a valuací a následných modelací jednotlivých scénářů byl vytvořen základní 3D model Pražské tržnice. Na základě bilancí, analýz a strategií byl vytvořen prostorový bilanční 3D BIM model optimálního mixu budoucího využití. Jedná se o objemové parametrické řešení distribuce funkcí, kde byla namodelována jejich distribuce v místě a prostoru tak, aby struktura odpovídala ekonomickým a tržním parametřům města Prahy v současnosti, předpokládanému vývoji v budoucnosti a požadavkům zadavatele na vybrané funkce.

### I.5.1 METODIKA

Základní 3D model Pražské tržnice vznikl na základě podkladů převzatých v rámci této zakázky a aktivit 4ct. Použity byly zejména půdorysy jednotlivých hal a zpřesnění typologie jednotek na základě několika terénních šetření. Prvky v modelu jsou strukturovány následovně:

- plochy
- objekty (haly)
- jednotky (uvnitř hal)

Jednotky jsou podkategorií objektů, kdy jednotlivé ekonomické propočty byly provedeny na úrovni jednotek a poté agregovány na základě příslušnosti k jednotlivým objektům. 3D model Pražské tržnice je vytvořen pomocí programu Autodesk Revit (AR), což je BIM aplikace pro Microsoft Windows vyvinuta společností Autodesk. Hlavní přidanou hodnotou AR je míra detailu, kterou lze pomocí tohoto nástroje dosáhnout. Model je vytvořen v měřítku odpovídající realitě. Po zhotovení modelu v AR byl konvertován do formátu multipatch, což je formát používán v Geografickém informačním systému (GIS) pro zobrazování a práci s 3D daty. Pomocí tohoto formátu lze pracovat s celým 3D objektem (např. halou či jednotkou) jako jedním prvkem a je zanesen do struktury vrstvy jako jeden řádek. Prvek se skládá z dílů, které obsahují informaci o textuře, barvě, míře průhlednosti a především své geometrické vymezení jako součást prvku. Celý model je geolokován na podkladové mapě v prostředí ArcGIS Online a jako kontext okolní zástavby byl použit dataset 3D model Prahy aktualizovaný v roce 2016.

### I.5.2 OBSAH A FUNKCE

Strukturovaný 3D model Pražské Tržnice je poskytnut ve dvou aplikacích určených k interaktivnímu používání. Obě aplikace jsou vytvořeny v prostředí ESRI ArcGIS Online a hostovány v rámci organizace společnosti 4ct. Jeden z hlavních důvodů použití ArcGIS rozhraní je jeho přehlednost a nativnost pro koncové uživatele aplikací a široké spektrum možností vložených funkcí. Tato verze prohlížečů modelu obsahuje pouze základní funkce a ty je možné dle potřeby rozšířit nebo přidat nové.

Aplikace Pražská tržnice-Scenario Explorer je primární prohlížeč 3D modelu s možností selekce jednotlivých scénářů v rámci témat v interaktivním rozklikávacím menu. Je zde možné vyčistit i všechny relevantní atributy u všech objektů. Aplikace Pražská tržnice-Scenario Comparison slouží pro srovnání scénářů skrze jednotlivá témata na jedné obrazovce. Srovnáním lze interpretovat sledované informace ve spojitosti s ostatními atributy.

# I.6

## STRATEGIE ROZVOJE A TRANSFORMACE



**„Prague Market should become a place of mixed retail, gastronomic and cultural activities, serving a wide range of visitors, economically self-sufficient, and an important centre of social and cultural life in Prague“** [Futureplaces; Revitalization of Prague Market Area in Holesovice, Initial diagnosis and Recommendations, November 2019]

### I.6.1 VIZE A ROLE TRŽNICE

Vizí je vytvoření atraktivního areálu, který bude fungovat jak ekonomicky, tak společensky a který se promění v komerčně gastronomický kulturní koncept s věhlasem po celé České republice a možná i v zahraničí.

Tržnice by měla být místem pro všechny věkové a sociální vrstvy obyvatelstva, pro lidi hledající dobré jídlo, zábavu a příjemné a inspirativní prostředí k práci. Koncept by měl mít destinační charakter, a přestože bude primárně sloužit obyvatelům města, měl by být zároveň dostatečně atraktivní i pro zahraniční návštěvníky. Koncepte tržnice by měla být zaměřena na vhodnou kombinaci prvků kultury, gastronomie, kreativních průmyslů, businessu a maloobchodu s rozsáhlou možností pro trávení volného času. Tržnice by měla být místem číslo jedna pro setkávání se místních obyvatel, místo, které je dostatečně atraktivní k trávení volného času, odpočinku, místo, které podporuje komunitní život obyvatel, které nabízí širokou nabídku kvalitních potravin, lokálních produktů, gastronomie a služeb ale i místo pro business. Tržnice musí být místem otevřeným, vybízejícím k návštěvě, dobře udržovaným, programově kvalitně vedeným. Musí být místem bezpečným, atraktivním a zároveň ekonomicky udržitelným.

Tím, že byla tržnice léta ponechána svému osudu bez velkých investic do renovací, ať už z důvodu nevhodné správy nebo nedořešených právních vztahů, se paradoxně podařilo docílit pozitivního jevu, podařilo se konzervovat tržnici „nedotknutou“ bez velkých renovačních zásahů, které by tuto hodnotu mohly degradovat, a to až do současné doby. Svůj architektonický potenciál si tak tržnice udržela pro dnešní dobu, z našeho pohledu se jedná o ideální výchozí bod pro vznik takovýchto kulturně-spoločensko-volnočasových míst s přiměřeným podílem businessu.

Tržnice se nachází v naprosto unikátní lokalitě, ve které s největší pravděpodobností bude ležet těžiště Prahy 21. století v návaznosti na katastrální území Holešovic, rozvojové území Bubnů, oblíbenou rezidenční a volnočasovou čtvrť Letnou a dynamicky se rozvíjející Karlín s příslibem pěší lávky Hol-Ka, která Holešovice a Karlín propojí do jednoho celku. Lokalita nabízí perfektní dopravní obslužnost se dvěma zastávkami metra, tramvajové i autobusové dopravy, plánovanou přestavbou nádraží Holešovice a nově plánovanou vlakovou stanicí Praha-Bubny, která bude spojoval lokalitu s centrem města a mezinárodním letištem Václava Havla. Významné prvky tvoří i přímý kontakt s řekou Vltavou a návaznost na Bubenské nábřeží. To vše je unikátní a neopakovatelnou hodnotou a zároveň výzvou pro tržnici, aby tyto hodnoty a potenciály byly naplněny v optimální míře a podobě.

Tržnice by se měla stát místem s celoměstským, ba dokonce s celostátním významem. Svými kvalitami, historií, polohou i rozlohou se může tržnice stát jedním ze signifikantních míst Prahy. V každém evropském městě, ale i ve většině měst euroamerické části světa se místa podobného typu nacházejí a jsou vyhledávanými destinacemi, jak pro místní obyvatele, tak pro turisty. Posunutím Pražské tržnice v Holešovicích na standard srovnatelný s těmito zahraničními městy se Praha může dostat na mapu takzvaných „Market Cities“. Rozvoj tržnice se tak může stát symbolem nové Prahy, Prahy 21. století.

Nedostatek novodobých počinů většího měřítka s širším společenským dopadem je v Praze očividný. Společnost už dlouho čeká na větší veřejné stavby a investice. Plány na stavbu Národní knihovny, nové Koncertní síně, či jiných podobných staveb společenského významu, jsou ve vnímání běžného člověka stále v nedohlednu. Obnova Pražské tržnice by se jednoznačně řadila do kategorie veřejných staveb s celospolečenským dopadem a může ve významné míře spoluvytvářet identitu celé čtvrti, nových Bubnů, Holešovic i celé Prahy.

## I.6.2 PRINCIPY

Pro každý rozvojový projekt je klíčová společně sdílená vize, a především shoda na základních principech.

Pro Pražskou tržnici je všechny tři scénáře definovány následovně:

- Tržnice jako živé místo s provozem 24/7 – „místo, kde se stále něco děje“
- Navrácení tržnice veřejnosti
- Tržnice bez automobilového provozu
- Velký důraz na správný výběr a skladbu funkcí a provozů, důraz na kvalitu, variabilitu a atraktivitu
- Odlišení se od standardních nákupních center
- Zapojení široké veřejnosti a nájemců do diskuze nad rozvojem tržnice
- Vnímat tržnici jako živý koncept, který se bude vyvíjet s trhem, musí být přizpůsobivý a musí počítat s alternativami do budoucna
- Pozitivní zážitek rozhoduje o tom, zda se zákazník bude vracet
- Podporovat a zachovávat genia loci areálu
- Vhodně kombinovat prvky historie areálu a moderních prvků soudobého designu a architektury
- Environmentální vstřícný a dlouhodobě udržitelný koncept

## I.6.10 SHRNUÍ

Pražská tržnice je naprosto unikátní areál jak svojí velikostí, tak architektonickou strukturou i vynikající pozicí ve městě, s obrovským potenciálem dalšího růstu na atraktivitě a významu. Pražská tržnice je významná jako samostatný areál. Na ještě větší důležitosti však nabývá v návaznosti na své okolí, na transformační území Bubny Zátory, dále v návaznosti na meandr řeky Vltavy a umístění tržnice v kontextu města. Staré město a Malá strana jsou a budou historickým centrem Prahy. Holešovice mají obrovský potenciál stát se centrem Prahy 21. století.

Předložená „Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice“ představuje zásadní strukturovaný materiál, který obsahuje jednotlivé scénáře zpracované na podkladě principů uvedených v této kapitole, které jsme navrhli, popsali a ověřili. Tyto principy se prolínají celou studií, zejména jednotlivými navrženými scénáři (včetně variantních a sub-variantních návrhů).

## I.6.11 DOPORUČENÍ

Doporučujeme maximálně využít tuto „Ověřovací ekonomickou studii pro koncepci Pražské tržnice“ jako zásadní strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Pražské tržnice. Studie v jednotlivých scénářích vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu.

Dále doporučujeme zaměřit se na scénář, který bude zvolen / vybrán pro další postup rozvoje tržnice, případně kombinaci scénářů, a zajistit zpřesnění vstupních dat, kde je to možné a relevantní (zejména v oblasti stavebně technického stavu objektů a specifikace nákladů nutných na opravy, údržbu a rekonstrukce).

# I.7

## ROZVOJOVÉ SCÉNÁŘE



Na základě bilancí, analýz a strategií byl vytvořen prostorový bilanční 3D BIM model optimálního mixu budoucího využití. Jedná se o objemové parametrické řešení distribuce funkcí, kde byla namodelována jejich distribuce v místě a prostoru tak, aby struktura odpovídala ekonomickým a tržním parametrům města Prahy v současnosti, předpokládanému vývoji v budoucnosti a požadavkům zadavatele na vybrané funkce.

Rozvojové scénáře:

- Scénář **SC** (Status Current)
- Scénář **SQ** (Status Quo)
- Scénář **SP1** (Significant Progress1)
- Scénář **SP2** (Significant Progress2)
- Scénář **SK** – Konvergentní

**Scénář SC** (Status Current) popisující současný stav. Úkolem tohoto scénáře není modelovat budoucí rozvoj, nýbrž, popsat, zanalyzovat, zbilancovat a evaluovat současný stav. Bez kvalitního poznání stavu nezle předjímat budoucnost a modelovat. Scénář slouží jako podklad pro návrh rozvojových scénářů. Jedná se tedy o specifický scénář, z podstaty své věci, rozdílný od scénářů rozvojových.

**Scénář SQ** (Status Quo) je scénář vycházející ze současného stavu ponechávající existující provozy tak jak jsou a s minimem investic a úprav doplňuje areálové kapacity, které jsou volné. Jedná se tedy o scénář mírného rozvoje.

**Scénář SP1** (Significant Progress1) je mezním scénářem rozvoje areálu s důrazem zejména na podporu kulturních a kreativních průmyslů v areálu. Prioritou v tomto scénáři není zisk, ale vhodný a vyvážený koncept a skladba funkcí s přihlédnutím na synergické efekty mezi jednotlivými provozy. Scénář cílí na rozvoj komunitního života ve městě, podporu začínajících podnikatelů a umělců se zapojením prvků sdílené ekonomiky.

**Scénář SP2** (Significant Progress2) je mezním scénářem významného rozvoje a zaměřuje na zejména maximální komerční aspekt /výnos. Proto byl navržen ideální mix aktivit, které by tržnici zaručily maximální ekonomickou výnosnost včetně stabilního a výnosného kancelářského využití.

**Scénář SK** (Konvergentní) je definován jako ideální scénář optimalizovaný v čase a místě a redukováný známými limity. Na základě konvergentních scénářů je zpravidla nastavena strategie pro celý vývoj projektu. Tento scénář se zaměřuje na vyváženou kombinaci komerčního aspektu a kulturního rozměru a dalších socio – ekonomických funkcí. Je v souladu se základním principem správy veřejného majetku, kde by se dlouhodobě mělo směřovat k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti.



**SC**

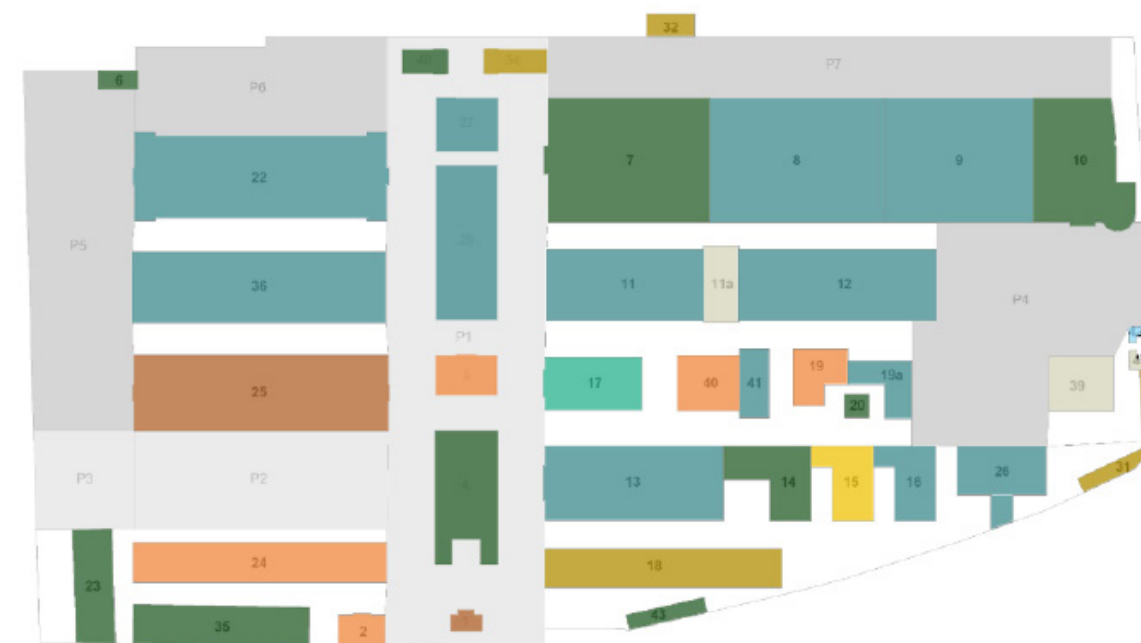
**STATUS CURRENT**

# SC

## Status Current, Současný stav



Scénář SC (Status Current) je scénář popisující současný stav. Účel tohoto scénáře není modelovat budoucí rozvoj, nýbrž, popsat, zanalyzovat, zbilancovat a valuovat současný stav. Bez kvalitního poznání stavu nezle předjímat budoucnost a modelovat. Scénář slouží jako podklad pro návrh rozvojových scénářů. Jedná se tedy o specifický scénář, z podstaty své věci, rozdílný od scénářů rozvojových.



# KONCEPCE

## SOUČASNÁ ROLE TRŽNICE

Vize a jasná koncepce je hlavní z nedostatků současného stavu tržnice. Do tržnice jsou umísťovány různorodé provozy bez jasné koncepce, jednotlivé provozy společně netvoří žádné vyšší funkční celky, pro výběr nájemců nejsou nastavena jasná pravidla. Neexistuje shoda na principech, které by měla tržnice naplňovat.

Historická hodnota toho areálu je upozaděna svou novodobou, nepříliš pozitivní historií, jejíž dopady trvají až do současnosti. Unikátnost tohoto areálu není nikde veřejně prezentována, nedostatek investic do zlepšení technického stavu areálu vedlo k degradaci tržnice, místo se dostalo ve vnímání masové společnosti a okraj vnímání, areál je spíše obcházen, než že by tvořil cílovou destinaci. Svou zanedbaností a do nedávna nedořešenými právními vztahy se paradoxně podařilo ponechat tržnici „nedotknutou“ bez velkých zásahů, které by tuto hodnotu mohly degradovat, až do současné doby.

## CÍLOVÉ ZÁJMOVÉ SKUPINY

Zaměření tržnice není v současné době jasně definováno. Není zřejmé, na které cílové zájmové skupiny cílí, jaká by měla být motivace cílové skupiny k návštěvě areálu. V tržnici se nachází jen několik málo fungujících provozů. Náplň a program jsou nedostatečné a nejsou náležitě komunikovány. Tržnice nenaplňuje svůj potenciál stát se jedním z nejtrendovějších míst v Praze. Jediná cílová skupina, která je v současné době jasně definována jsou zákazníci obchodu s elektronikou Alza a návštěvníci zeleninového tržiště. Cílový zákazník Alzy je však primárně člověk, přicházející nebo spíše přijíždějící do tržnice pro své objednané zboží, nemá v plánu v tržnici trávit čas a ani k tomu v současné době nemá důvod. Cíloví zákazníci zeleninového tržiště jsou především rezidenti blízkého okolí, kteří v tržišti nakupují potraviny. Tito zákazníci jsou však velmi limitováni otevírací dobou tržiště. Ačkoliv je tržiště otevřeno každý den kromě neděle, většina stánků končí svůj prodej mezi 3-5 hodinou odpolední. Běžný zaměstnaný člověk si tak může nakoupit v zeleninovém tržišti pouze v sobotu. V tržnici se dále nachází dva supermarkety a několik maloobchodů, divadlo Jatka 78, klub Sasazu, Mountifield a další drobní nájemci. Složení těchto provozů, jejich atraktivita a náplň jejich činnosti však není natolik atraktivní, aby přiláhalo širší publikum cílových zákazníků.

## HLAVNÍ AKTÉŘI A HRÁČI

- Alza
- divadlo Jatka 78
- restaurace a klub Sasazu.
- zeleninová tržnice
- Mountfield

## STAV OBJEKTŮ

Přes probíhající dílčí opravy není stavebně technický stav většiny objektů dobrý. V některých případech je zcela nevyhovující – objekt (39) a (20). Objekt (4) Masná burza je rovněž ve zcela nevyhovujícím stavu. Dle informace poskytnuté zadavatelem je na tento objekt zpracována projektová dokumentace na rekonstrukci, včetně demolice části (původní přístavby). V objektu (40) aktuálně probíhá rekonstrukce a má zde vzniknout komunitní centrum.

# FUNKCE

## KULTURA

V současné době se v areálu Pražské tržnice nachází dvě divadla, divadlo Jatka 78 a Rock Opera, hudební klub s restaurací Sasazu, Trafo Gallery, několik ateliérů spojených s touto galerií a několik zkušeben a zázemí pro hudební skupiny. Některé eventové prostory, především objekt č. 17 je využíván pro krátkodobé výstavy. V krátkodobém horizontu by mělo dojít k dokončení kulturně-komunitního centra 40 – prostor podporující komunitní život v Praze 7 a projektu H4.0 Art&Digital Lab – místo pro podporu podnikání, inovace, spolupráci a vzdělávání v oblasti kreativního průmyslu, digitálních technologií a umění.

## KREATIVNÍ PRŮMYSL

V areálu Pražské tržnice se v současné době nachází několik reklamních agentur a ateliérů. V krátkodobém horizontu by mělo dojít k dokončení kulturně-komunitního centra 40 – prostor podporující komunitní život v Praze 7 a projektu H4.0 Art&Digital Lab – místo pro podporu podnikání, inovace, spolupráci a vzdělávání v oblasti kreativního průmyslu, digitálních technologií a umění.

## GASTRONOMIE

V současnosti se v areálu nachází jen několik provozů nabízejících gastronomii. Jedná se o vietnamskou restauraci Trang An (5), restauraci Sasazu (25), občerstvení v divadle Jatka 78 (7,8), kavárna Kopeček (29), občerstvení – bramborové taštičky (35) a bistro/pivnice v objektu č. 1. Do gastronomie můžeme také řadit školu vaření Chefparade (36). Foodtrucky jsou zatím v tržnici ojedinělý prvek. Další bistra byla dříve umístěna ve stánkách uprostřed korza, tyto stánky byly odstraněny z důvodu ilegality.

## VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

V současnosti lze mezi volnočasové aktivity zařadit hudební klub SaSaZu.

## MALOOBCHOD

Hlavními představiteli maloobchodu v tržnici jsou: Penny (7), Mountfield (12), Drogerie, Železářství (36), které představují klasické maloobchodní provozy.

Asijská tržnice (13) a Zeleninová tržnice (22) jsou svým charakterem obdobné a nabízí stánkový prodej v uzavřeném objektu. Alza (9) je typický představitel prodejny a showroomu internetového obchodu. Další maloobchodní aktivity se nachází v objektech / halách (11), (16), (19), (29) a (41). Drobné maloobchodní provozy se dále nachází v objektech (27) a (28).

## KANCELÁŘE

Kanceláře jsou současném stavu v objektu (5).

## SLUŽBY

Skladovací prostory jsou v současné době zejména v objektech (36), (39).

## SKLADOVACÍ PROSTORY

Součástí dnešní náplně Pražské tržnice je také množství skladovacích ploch. Sklady k pronájmu se nachází v hale č. 12, Další skladovací prostory jsou v objektech č. 11a, 36, 39 a 47 a 5.

## VENKOVNÍ PLOCHY

Venkovní plochy nejsou v současné době prakticky pravidelně nijak kreativně využívány.

## PARKOVÁNÍ

V současné době se parkování odehrává z větší části nekoordinovaně, a to zejména na plochách č. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

# VYHODNOCENÍ

## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Ekonomické vyhodnocení je detailně uvedeno v kapitole Bod zvratu. Přestože je v současné době dosahována pozitivní bilance mezi výnosy a náklady, je současná situace dlouhodobě neudržitelná. Při setrvání provozu tržnice ve stávajícím stavu, tedy bez realizace investic do zlepšení stavebně technického stavu objektů (CAPEX), budou výrazně narůstat náklady na průběžné opravy a údržbu (OPEX), souběžně bude hrozit pokles výnosů z pronájmu a zisk se bude postupně snižovat až do záporných hodnot.

## VYHODNOCENÍ RIZIK

Vyhodnocení rizik je detailně zpracováno v kapitole Analýza rizik. Mezi významná rizika vážící se na současný stav je oblastí Technologických / Technických rizik nezbytné zdůraznit špatný technický stav většiny budov a v řadě případů chybějící kolaudační rozhodnutí pro užívání jednotlivých prostor. V oblasti Projektových / Provozních rizik je významným rizikem ztráta schopnosti generovat výnosy z pronájmu z důvodů dopadů Technických / Technologických rizik.

V případě, že nedojde k cílené koncepční práci na rozvoji náplně tržnice a zlepšování stavebně technického stavu, hrozí postupná degradace a v extrémním případě zánik tržnice.

## SOCIOEKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

V současné době neexistuje žádný koncept, který by naplnil širší potřeby a zájmy společnosti. Dochází k roztržitosti vnímání tržnice. Socioekonomické chování a důvody návštěvy tržnice se výrazně liší v případě návštěvníků Alzy, Sasazu, Mountfieldu od návštěvníků zeleninové tržnice, divadla, nebo galerie. Jedná se o návštěvníky zaměřené na jeden cíl, kteří přicházejí za danou službou, nákupem nebo zábavou. Vzhledem k chybějící koncepci širší a provázané nabídky dalších důvodů, proč by měli návštěvníci v tržnici setrvat déle a využívat další nabízené maloobchodní, gastronomické, kulturní, volnočasové atd. aktivity, odchází po naplnění svých jednorázových potřeb bez toho, aby v tržnici utratili další peníze.

# SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

## SHRNUTÍ

Současný stav je neuspokojivý a dlouhodobě neudržitelný. Bez zásadní změny v přístupu k využívání tržnice a bez cílené koncepční práce jak na náplni tržnice, tak na jejím fyzickém / stavebně technickém stavu, bude docházet k další postupné degradaci, ztrátě potenciálu areálu jako takového i nesporné atraktivity lokality a v extrémním případě může dojít až postupným zániku tržnice.

## DOPORUČENÍ

Vyhodnotit navrhované scénáře a neprodleně zahájit kroky vedoucí k revitalizaci tržnice dle zvoleného scénáře. Nedopustit postupnou degradaci a možný "zánik".



**SQ**

**STATUS QUO**

# SQ

## Status Quo, Současný stav + Doplnění



Scénář SQ (Status Quo) je scénář vycházející ze Scénáře SC (Status Current). Po- nechává stávající existující provozy tak jak jsou a s minimem investic a úprav dopl- ňuje areálové kapacity, které jsou volné. Jedná se tedy o scénář mírného rozvoje. Scénář nenavrhuje žádné významné investice (CAPEXY), kromě třech zásadních rekonstrukcí objektu č. 4, 29 a 20. Scénář nemění současné stabilní nájemce, pou- ze nahrazuje nevyhovující nájemce a prázdné jednotky, kde je to možné, doplňuje novými funkcemi. Scénář vychází z podkladních materiálů poskytnutých zadava- tele, a to především ze schématu "Pražská tržnice: Navrhované využití budov" a z tabulky "Seznam funkcí a provozů, které vstupují do tvorby variačních mixů".



## PRINCIPY

- minimální investice, zachování současných provozů a doplnění prázdných prostor
- větší investice pouze do zásadních staveb – objekt č. 4 – Burza, č. 29 – Food Hall, č. 20 – Věž
- revize smluv, vypovězení nežádoucích nájemců
- revize kolaudací
- revitalizace veřejných prostranství
- postupné vylepšování toho co již existuje, zkvalitňování služeb a provozů
- zlepšení náplně, program, PR a marketingu
- nový sjednocený mobiliář v rámci areálu
- vytvoření a dodržování manuálu reklamy v rámci areálu

**Kapitoly Koncepce, Hlavní aktéři, Cílové skupiny a Rizika jsou shodné se scénářem SC a je možné se k nim v plné míře odkázat.**

## VYHODNOCENÍ

### EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Analýza bodu zvratu v tomto scénáři určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce 5. To na první pohled může vyvolat zdání přiměřené investiční návratnosti. Nicméně zisk (bez investic) v případě optimální varianty od roku 15 dlouhodobě klesá. V případě minimální varianty nastává pokles zisku (bez investic) kolem roku 8 a jeho pokles je výrazný. Přestože scénář SQ realizuje vybrané investice do zhodnocení objektů, ukazuje se tato investice nedostatečná pro zajištění přiměřeného dlouhodobého udržitelného rozvoje.

### SOCIOEKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář vychází ze současného stavu, posiluje gastrofunkci – food hall, burza a přidává volnočasový prvek – vodárenská věž. V tržnici však zůstává nahodilý mix funkcí bez jasné koncepce a přes posílení gastroprovozů a volnočasového prvku nedochází k významnému přínosu v socioekonomické oblasti, ani k uspokojení potřeb a zájmů širokého spektra společnosti.

### VYHODNOCENÍ RIZIK

Vyhodnocení rizik je detailně zpracováno v kapitole Analýza rizik. Mezi významná rizika vázající se na současný stav je oblasti Technologických / Technických rizik nezbytné zdůraznit špatný technický stav většiny budov a v řadě případů chybějící kolaudační rozhodnutí pro užívání jednotlivých prostor. V oblasti Projektových / Provozních rizik je významným rizikem ztráta schopnosti generovat výnosy z pronájmu z důvodů dopadů Technologických / Technologických rizik.

V případě, že nedojde k cílené koncepční práci na rozvoji náplně tržnice a zlepšování stavebně technického stavu, hrozí postupná degradace a v extrémním případě zánik tržnice.

## SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ

### SHRNUTÍ

Současný stav je neuspokojivý a dlouhodobě neudržitelný. Přestože scénář SQ počítá s investicemi do objektů č. 4, 29 a 20, jsou tyto investice, jak vyplývá z analýzy bodu zvratu, nedostatečné pro udržitelný rozvoj. Pražské tržnice Bez zásadní změny v přístupu k využívání tržnice a bez cílené koncepční práce jak na náplni tržnice, tak na jejím fyzickém / stavebně technickém stavu, bude docházet k další postupné degradaci, ztrátě potenciálu areálu jako takového i nesporné atraktivity lokality a v extrémním případě může dojít až postupným zániku tržnice.

### DOPORUČENÍ

Scénář SQ doporučujeme zcela vyřadit z dalších úvah o rozvoji Pražské tržnice.

**SP1**

**SIGNIFICANT  
PROGRESS 1**

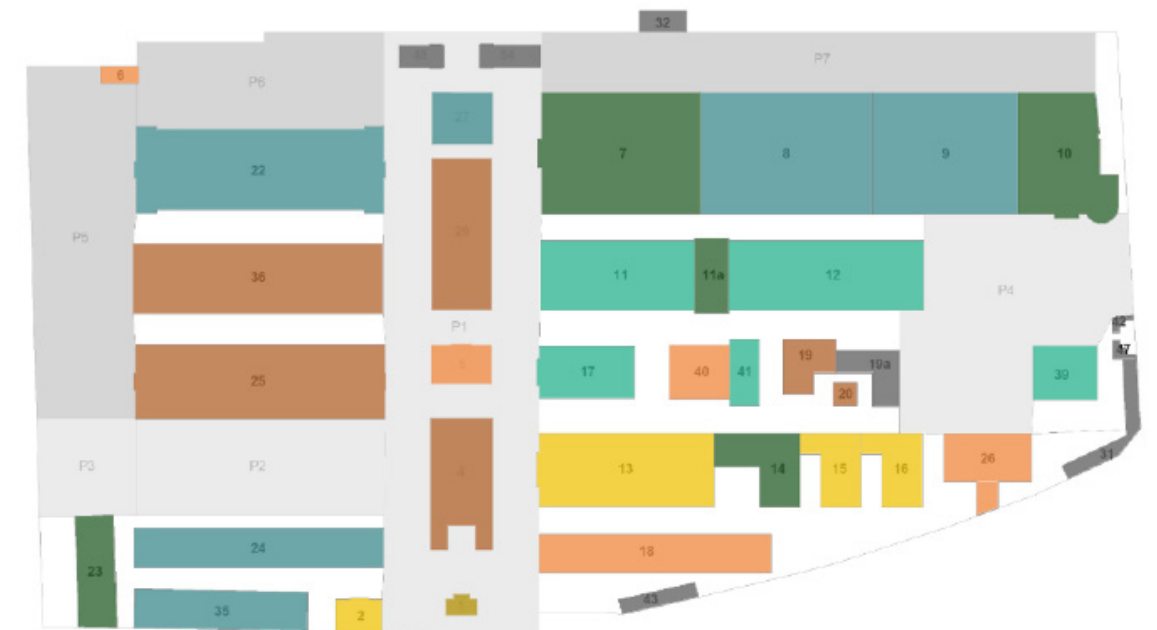


# SP1

## Significant Progress, Minimální



Scénář SP1 (Significant Progress) je scénářem významného rozvoje areálu s prioritou umístěnou na podporu kulturních a kreativních průmyslů v areálu. Prioritou v tomto scénáři není zisk, ale vhodný a vyvážený koncept a skladba funkcí s přihlédnutím na synergické efekty mezi jednotlivými provozy. Scénář cílí na rozvoj komunitního života ve městě, podporu začínajících podnikatelů a umělců se zapojením prvků sdílené ekonomiky. Tržnice by se měla stát kreativním a gastronomickým centrem Prahy. Místem kvalitních a lokálních potravin a produktů, služeb a obchodů. Měla by být flexibilním prostorem pro pořádání akcí nejrůznějšího charakteru, místem, kde se stále něco děje.



## PRINCIPY

- zaměření na sféru kultury, kreativních průmyslů a gastronomie – gastronomické a kreativní centrum Prahy
- zachování flexibility v podobě univerzálních, multifunkčních a velkoprostorových prostorů
- omezení velkoformátových prodejen, podpora více menších provozovatelů
- podpora začínajících podnikatelů, umělců atd. – POP UP systém
- podpora sdílené ekonomiky – co-working, sdílené kuchyně, sdílené dílny, Marker Space
- tržnice bez automobilového provozu – parkování na okraji areálu
- tržnice s provozem 24/7 – místo, kde se stále něco děje
- navrácení tržnice veřejnosti, podpora komunitního života ve městě

## KONCEPCE

### VIZE A ROLE TRŽNICE

Vize tohoto scénáře je zejména společensko-komunitní s podporou uměleckých, kreativních a jiných oborů. Cílem je v Tržnici vytvořit vyvážený mix aktivit pro širokou škálu společnosti. Vytvořit v tržnici gastronomické a kreativní centrum Prahy, v kterém budou lidé rádi trávit volný čas, setkávat se s přáteli, tvořit, pracovat, ale i nakupovat.

## FUNKCE

Koncepce tržnice by měla být zaměřena na vhodnou kombinaci prvků kultury, gastronomie, kreativních průmyslů maloobchodu s rozsáhlou možností pro trávení volného času. Tržnice by měla být místo číslo jedna pro setkávání se místních obyvatel, místo které je dostatečně atraktivní k trávení volného času, odpočinku, místo které podporuje komunitní život obyvatel, které nabízí širokou nabídku kvalitních potravin, lokálních produktů, gastronomie a služeb.

### KULTURA A KREATIVNÍ PRŮMYSL

V současné době se v areálu Pražské tržnice nachází dvě divadla, divadlo Jatka 78 (7, 8) a Rock Opera (10), hudební klub s restaurací SaSaZu (25), Trafo Gallery (14), několik ateliérů spojených s touto galerií a několik zkušeben a záze-  
mí pro hudební skupiny. Některé eventové prostory, především objekt č. 17 je využíván pro krátkodobé výstavy. V krátkodobém horizontu by mělo dojít k dokončení kulturně-komunitního centra 40 – prostor podporující komunitní život v Praze 7 a projektu H4.0 Art&Digital Lab – místo pro podporu podnikání, inovace, spolupráci a vzdělávání v oblasti kreativního průmyslu, digitálních technologií a umění.

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou kultura a kreativní průmysly zaujímat **27 %** z celkové náplně areálu.

### GASTRONOMIE

V současnosti se v areálu nachází jen několik provozů nabízejících gastronomii. Jedná se o vietnamskou restauraci Trang An (5), restauraci SaSaZu (25), občerstvení v divadle Jatka 78 (7,8), kavárna Kopeček (29), občerstvení – bram-  
borové taštičky (35) a bistro/pivnice v objektu č. 1. Do gastronomie můžeme také řadit školu vaření Chefparade (36). Foodtrucky jsou zatím v tržnici ojedinělý prvek. Další bistra byla dříve umístěna ve stáních uprostřed korza, tyto stánky byly odstraněny z důvodu ilegality.

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři bude gastronomie zaujímat **12,3 %** z celkové náplně areálu.

### VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

Mezi volnočasové aktivity v tomto scénáři řadíme především univerzální/multifunkční-flexibilní haly, které jsou pro-  
najímany a spravovány ve formě operátora, ať už externího nebo interního v podobě tržnice samotné.

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou volnočasové akti-  
vity zaujímat **12,1 %** z celkové náplně areálu.

### MALOOBCHOD A SLUŽBY

Maloobchod je v tržnici provozován v několika základních typech. Ve formě velkoformátových prodejců, menších  
specializovaných prodejen a ve formě POP-UP jednotek.

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři bude maloobchod a  
služby zaujímat **23,4 %** z celkové náplně areálu.

### KANCELÁŘE

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou kancelářské pro-  
story zaujímat **12,25 %** z celkové náplně areálu.

### SKLADOVACÍ PROSTORY

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou skladovací prosto-  
ry zaujímat **5,15 %** z celkové náplně areálu.

### VENKOVNÍ PLOCHY

Venkovní plochy lze rozdělit do několika skupin:

- Plochy určené k parkování (podrobněji viz níže)
- Plochy smíšené – Východní náměstí (podrobněji viz níže)
- Plochy pouze pro pěší a pro pořádání venkovních aktivit (festivaly, trhy, stánky, zahrádky kaváren a restaurací) – Korzo, Západní náměstí, Východní náměstí
- Speciální uličky

### PARKOVÁNÍ A DOPRAVA

Ve scénáři SP1 stejně jako ve všech ostatních scénářích je počítáno s umístováním hlavních parkovacích ploch na  
plochy č. 5, 6 a 7. Sekundární parkování může být provozováno na plochách č. 3 a částečně na ploše č. 4. V dalších  
částech areálu parkování a dopravu nedoporučujeme. Tržnice by měla být primárně bezpečná zóna pro pohyb vět-  
šího počtu lidí. Vjezd automobilů pro zásobování by měl být časově limitován – doporučujeme vypracovat řád pro  
zásobování. Dále doporučujeme vypracovat koncepci dopravy v tržnici jako jeden ze vstupů pro koncepci a projekt  
veřejných prostranství.

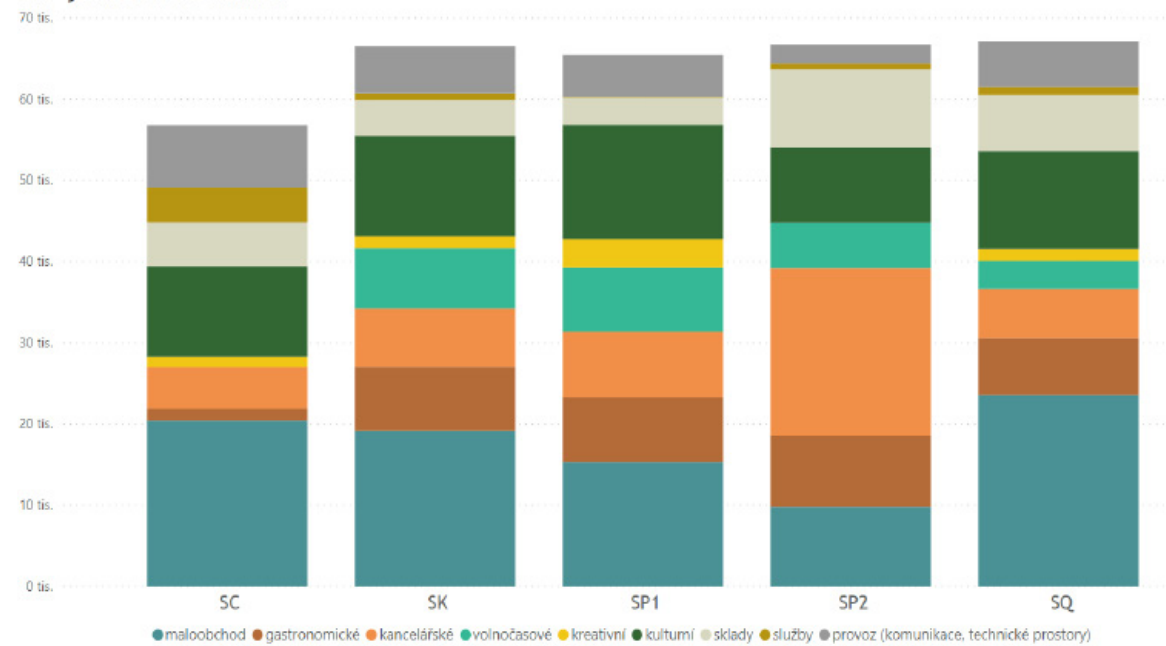
## SOCIOEKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář klade na první místo kulturní a komunitní potřeby ve vhodné kombinace s gastronomií, kreativním průmyslem, maloobchodem a rozsáhlou možností pro trávení volného času obyvatel. Pomocí tohoto scénáře by mělo dojít k uspokojení potřeb a zájmů širokého spektra společnosti, od studentů, rodin s dětmi, zaměstnanců, až po seniory. Cenovou dostupnost by měla podpořit nabídka supermarketu, zeleninového tržiště, stánkového prodeje, obchodů nabízejících zboží denní potřeby, jakož i food hala, divadla, kino, fitness nebo dětské centrum.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme použít tento scénář jako mezní za předpokladu, že se město rozhodne využít areál k větší míře ke kultuře a pro komunitní účely. Rizikem tohoto scénáře je ale nižší výnosnost a velký podíl kulturních ploch, což činí scénář do budoucna zranitelný, zejména při výkyvech ekonomického cyklu.

### ČPP jednotek dle funkcí



## VYHODNOCENÍ

### EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář je primárně zaměřený na plnění socio-ekonomických funkcí s hlavním důrazem na kulturní a komunitní funkce, a přestože je doplněn také komerčními aktivitami, předpokládá se, že poskytne nejnižší výnos ze tří navrhovaných scénářů.

Oproti jiným scénářům zde bude pravděpodobně větší podíl nájemců, které v tržnici "chci", protože sem zapadají svým konceptem (mladí návrháři, umělecké dílny apod.), ale nemůžou si dovolit platit tržní nájem, tudíž bude nutné jejich provoz dotovat z jiných, výdělečnějších provozů.

Vzhledem k současnému stavu areálu bude na počátku celého procesu nutné vynaložit velké prostředky do rekonstrukce a dovedení objektů a jednotek do akceptovatelných/vyšších standardů, a to i za předpokladu, že fungující provozy a objekty není nutné renovovat okamžitě. Z dlouhodobého hlediska se nicméně jedná o nevyhnutelný krok, který prodlouží životnost areálu a sníží provozní náklady do budoucna a zároveň přiláká ty správné nájemce.

### BOD ZVRATU

Scénář SP1 představuje mezní scénář s důrazem na socioekonomické funkce. Z tohoto důvodu zde bude větší podíl nájemců, které v tržnici "chci", protože sem zapadají svým konceptem (mladí návrháři, umělecké dílny apod.), ale nemůžou si dovolit platit tržní nájem, tudíž bude nutné jejich provoz dotovat z jiných, výdělečnějších provozů.

Optimální varianta analýzy bodu zvratu scénáře SP1 určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce **15**. To představuje návratnost **6,67 % p.a.** Minimální varianta posouvá bod zvratu do roku **19 (5,26 % p.a.)**. V obou variantách scénáře SK je identifikovaný pozitivní dlouhodobě udržitelný výnos (detailní informace v kapitole Bod zvratu).



**SP2**

**SIGNIFICANT  
PROGRESS 2**

# SP2

## Significant Progress, Maximální



Tento navrhovaný scénář vychází ze současné tržní situace, přičemž bere v potaz zejména komerční aspekt, ale neopomíjí ani jeho kulturní rozměr. V tomto směru jsme zde stanovili ideální mix aktivit, které by tržnici zaručily maximální ekonomickou výnosnost a její udržitelnost s přihlédnutím na socio-ekonomické přínosy. S ohledem na poptávku po kancelářských prostorech a jejich dlouhodobé stabilní výnosnosti jsou vhodné vyhovující budovy přeměněny na kancelářské využití. Tyto jsou doplněny maloobchodem, gastronomií, zábavou a službami. Zároveň jsou ponechány některé stávající funkce, například divadlo, zeleninové tržiště, SaSaZu nebo Alza.



## PRINCIPY

- Maximální ekonomická výnosnost při zachování socio-ekonomického rozměru
- Kancelářské využití jako jeden z pilířů scénáře
- Gastronomie s food halou jako další pilíř scénáře - snaha o vytvoření gastronomické "mekky" Prahy a ČR
- Vytvoření funkčních clusterů - kancelářského, gastronomického, kulturního
- Veřejný prostor jako nedílná součást života v areálu - funkce zábavná, relaxační, gastronomická apod.
- Etapizace s cílem postupného etablování jednotlivých prvků s cílem zajištění jejich dlouhodobé stability
- Tržnice flexibilní, kde jsou jednotlivé provozy v čase nahrazovány jinými, vhodnějšími
- Další potenciální pilíř do budoucna - hi-tech, virtuální realita, digitální služby
- Místo pro všechny - s širokou nabídkou pokrývající všechny příjmové skupiny
- Tržnice s provozem 24/7 - místo, kde se stále něco děje
- Místo, které dobře slouží a ze kterého mají prospěch návštěvníci, nájemci a také vlastník (město)

## KONCEPCE

### VIZE A ROLE TRŽNICE

Vize tohoto scénáře je zejména komerční. Cílem je zatraktivnit areál nejenom komerčně, ale také společensky, a vytvořit z něj komerčně gastronomický kulturní koncept s věhlasem po celé České republice a možná i v zahraničí.

## FUNKCE

Tržnice se má stát symbolem pulzujícího moderního města, přinést alternativu k trávení volného času v Praze, s důrazem na nové gastronomické koncepty. Pražská tržnice má být multi-funkčním místem pro práci, setkávání, odpočinek i kreativitu - místem 24 hodinového života sedm dní v týdnu, která těží ze své minulosti, ale je orientovaná do budoucna a reflektuje současné trendy. Své si zde najdou nejenom lidé hledající dobré jídlo a zábavu, ale i ti, kteří chtějí pracovat v inspirativním a příjemném prostředí, či si občas vyrazit s přáteli nebo rodinou za kulturou, nebo jen nakoupit čerstvou zeleninu.

### KULTURA A KREATIVNÍ PRŮMYSL

Kultuře jsou vyčleněny v tomto scénáři budovy č. 8 a č. 11, kde sídlí divadlo, dále multifunkční hala č. 11 a Věž (č. 20) s interaktivní expozicí. Celkem se jedná o přibližně 9 300 m<sup>2</sup>, což představuje **13,9 %** celkové plochy.

### GASTRONOMIE

Gastronomie tvoří jeden ze tří pilířů tohoto scénáře a celkově se nachází na 8 800 m<sup>2</sup> ploch, což činí přibližně **13,15 %** celkových ploch areálu.

### VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

V rámci volnočasových aktivit je v tomto scénáři zachován klub Sasazu, nově je přidáno dětské centrum. Část volnočasových aktivit bude zřejmě možné také uspokojit v rámci akcí pořádaných na Západním náměstí nebo v jiném veřejném prostoru (např. rodinné vyřezávání dýní před Halloweenem, cvičení pod širým nebem, koncerty, apod.)

## MALOOBCHOD A SLUŽBY

Maloobchod bez gastronomie a služeb tvoří v tomto scénáři přibližně 9 800 m<sup>2</sup>, což představuje zhruba **14,7 %** celkových ploch.

## KANCELÁŘE

Kanceláře tvoří ekonomický základ maximálního scénáře, jejich úkolem je zajistit stabilní výnos a přivést do Tržnice pravidelné zákazníky. Celková kancelářská plocha tvoří v tomto scénáři přibližně **31 %**, tj. přibližně 20 700 m<sup>2</sup>.

## SKLADOVACÍ PROSTORY

Skladovací prostory v tomto scénáři představují téměř **14,5 %** ploch, což činí zhruba 9 700 m<sup>2</sup>.

## VENKOVNÍ PLOCHY

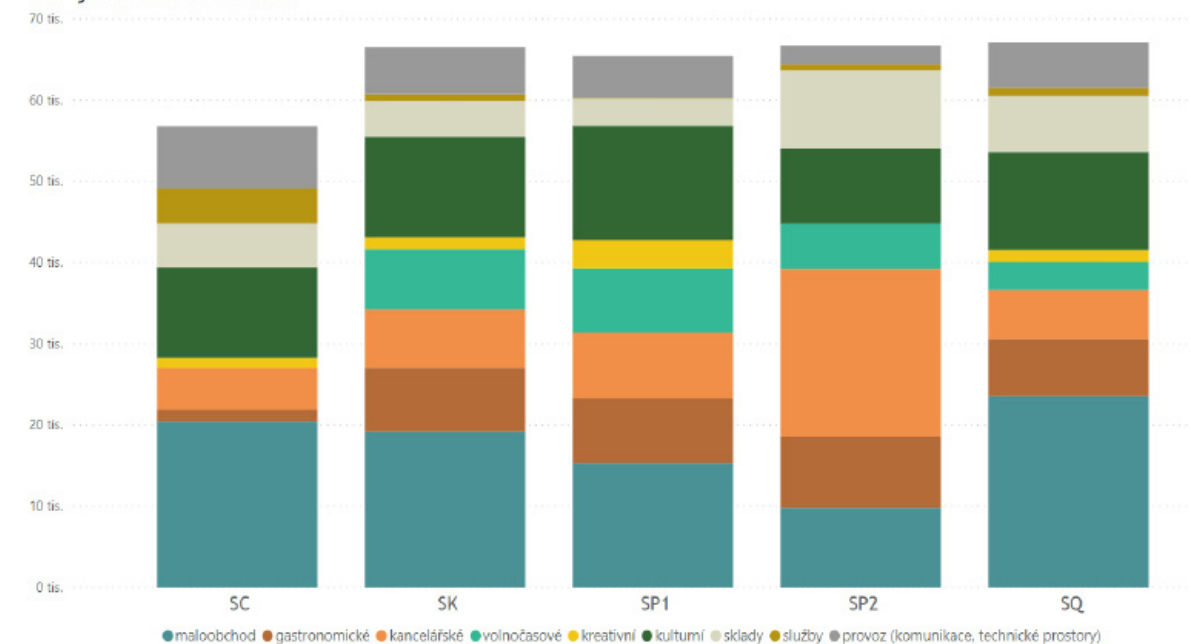
Venkovní plochy lze rozdělit do několika skupin:

- Plochy určené k parkování (podrobněji viz níže)
- Plochy smíšené - Východní náměstí (podrobněji viz níže)
- Plochy pouze pro pěší a pro pořádání venkovních aktivit (festivaly, trhy, stánky, zahrádky kaváren a restaurací) - Korzo, Západní náměstí, Východní náměstí
- Speciální uličky

## PARKOVÁNÍ

Parkování jsou vyhrazeny plochy P3, P5, P6, P7 a část Východního náměstí, v jeho severní části, která sousedí s Al-zou a halou č. 12. V jižní části Východního náměstí, u Věže, má být parkování proměněno na odpočinkovou zónu pro nájemce kanceláří a návštěvníky Věže, ale i další návštěvníky (dětské centrum, apod.) Další plochy jako je Západní náměstí, Korzo a uličky mezi halami, mají být naopak od parkování osvobozeny.

ČPP jednotek dle funkcí



# VYHODNOCENÍ

Tento scénář umožňuje využít úplný komerční potenciál Tržnice a tudíž dosáhnout nejvyšší možné výnosnosti areálu při zachování dalších, pro město důležitých, funkcí.

## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář vyžaduje velké náklady na začátku, protože je nezbytné rekonstruovat haly do standardu A, nicméně z dlouhodobého hlediska představuje ekonomicky velmi udržitelný formát, protože investicí do hal se prodlouží jejich životnost, náklady na provoz budou nižší a výnosy budou naopak vyšší. Navíc kancelářská složka projektu bude mít příznivý vliv na ekonomiku areálu také v dalších oblastech, podpoří nájemce gastroobjektů, obchodníků, služby, ale také kulturní složku (multifunkční hala, dětské centrum, klub, divadlo). V neposlední řadě, pokud se podaří do areálu přilákat ty správné kancelářské nájemce, kteří zde vytvoří centrum jednoho z progresivních odvětví (např. IT), bude to pro Tržnici vynikající propagace

## SOCIOEKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář, přestože je jeho cílem maximalizovat výnosy Tržnice, neopomíná socio-ekonomický přesah a nesnaží se být areálem pouze pro vyšší příjmové skupiny. Gastronomická nabídka a nabídka dalších služeb by měla pokrývat finanční možnosti široké veřejnosti včetně studentů, seniorů a rodin s dětmi. Cenovou dostupnost by měla podpořit nabídka supermarketu, zeleninového tržiště, stánkového prodeje, obchodů nabízejících zboží denní potřeby, jakož i food hala, divadlo a dětské centrum.

## BOD ZVRATU

Scénář SP2, jakožto mezní scénář s cílem maximalizace výnosů z Tržnice nabízí nejrychlejší návratnost vložených investic ze všech scénářů. Oproti jiným scénářům zde bude větší podíl nájemců, kteří platí tržní nájem, ale zároveň nabídkou služeb zapadají do koncepce tržnice.

Optimální varianta analýzy bodu zvratu scénáře SP2 určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce **14-15**. To představuje návratnost **6,9 %** p.a. Minimální varianta posouvá bod zvratu do roku **17 (5,88 %)**. V obou variantách scénáře SK je identifikovaný pozitivní dlouhodobě udržitelný výnos (detailní informace v kapitole Bod zvratu).

# DOPORUČENÍ

Vzhledem k velikosti projektu je důležité postupovat v jeho revitalizaci v jednotlivých etapách, při zachování plynulého provozu Tržnice. Obecně je důležité vytvořit symboly nové Tržnice (Věž, Burza Masná restaurace) a strategicky zvyšovat povědomí veřejnosti, domácí i zahraniční, o její existenci a službách, které nabízí. Ve správném podání se tržnice může stát symbolem jednoho z progresivních kancelářských odvětví a také "mekkou" gastronomie nejenom v Praze, ale v celé České republice. Tím může navázat na věhlas podobných konceptů jinde ve světě. Přitom je ale nezbytně nutné dbát na koncept a jeho kvalitu.



**SK**

**KONVERGENTNÍ**

# SK

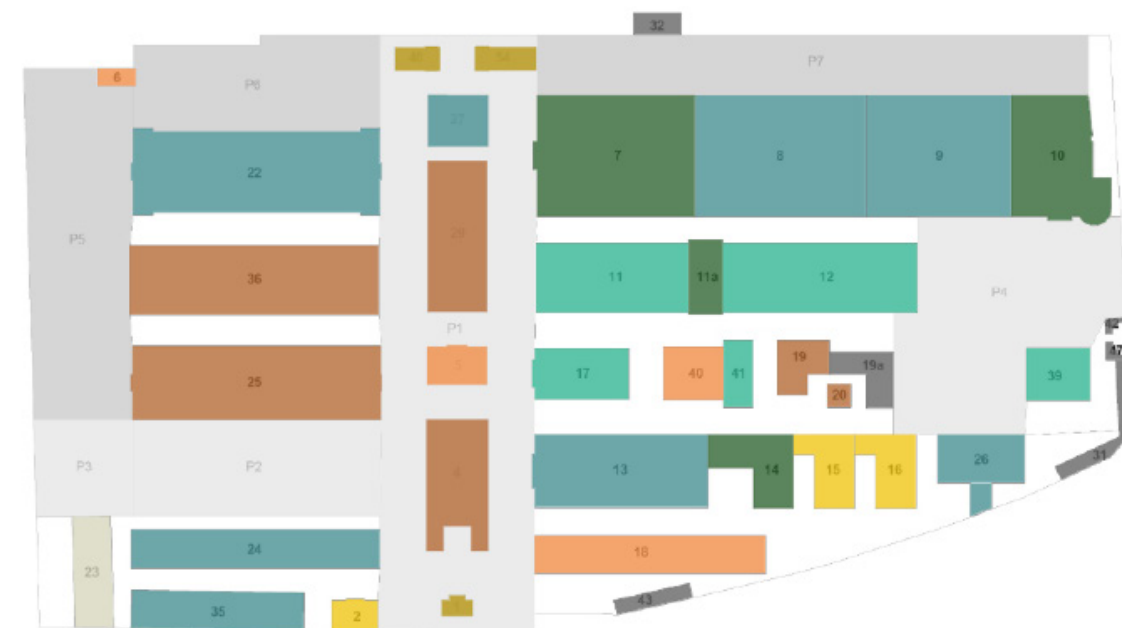
## Konvergentní scénář, Optimální



Konvergentní scénář je v metodice ASaP definován jako ideální scénář optimalizovaný v čase a místě a redukovaný známými limity. Na základě konvergentních scénářů je zpravidla nastavena strategie pro celý vývoj projektu.

Tento scénář se zaměřuje na vyváženou kombinaci komerčního aspektu a kulturního rozměru a dalších socio-ekonomických funkcí. Je v souladu se základním principem správy veřejného majetku, kde by se dlouhodobě mělo směřovat k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti.

Scénář SK vychází z mezních scénářů SP1 a SP2. Na jejich základě byla modelována optimální kombinace aktivit, které na jedné straně tržnici zaručí stabilní ekonomickou výnosnost a její udržitelnost a zároveň budou naplněny potřeby a zájmy společnosti s pozitivními socio-ekonomickými přínosy.



## PRINCIPY

- optimální mix gastronomie, maloobchodu, kultury, kreativních průmyslů a kancelářských prostor – aspirace stát se gastronomickým, tržním a volnočasovým centrem Prahy
- navrácení tržnice veřejnosti, široká nabídka služeb
- zachování flexibility v podobě univerzálních, multifunkčních a velkoprostorových prostorů
- podpora začínajících podnikatelů – systém POP UP
- podpora sdílené ekonomiky – co-working, sdílené kuchyně, sdílené dílny, Maker Space
- tržnice bez automobilového provozu – parkování na okraji areálu
- tržnice s provozem 24/7 – místo, kde se stále něco děje
- místo pro všechny s širokou nabídkou pokrývající všechny příjmové skupiny s důsledným anti-gentrifikačním přístupem

## KONCEPCE

### VIZE A ROLE TRŽNICE

Scénář SK (Konvergentní) je scénářem významného rozvoje areálu s prioritou umístěnou na vyvážený funkční mix kulturních, volnočasových, společenských a komerčních aktivit. Prioritou v tomto scénáři je pozitivní ekonomická bilance v kombinaci se socioekonomickými přínosy pro širokou veřejnost. Cílem je atraktivní areál jak po komerční, tak po společenské stránce a vytvořit z něj komerčně-gastronomicko-kulturní centrum s věhlasem po celé České republice a i v zahraničí. Scénář cílí na rozvoj komunitního života ve městě, podporu začínajících podnikatelů a umělců se zapojením prvků sdílené ekonomiky. Měla by být flexibilním prostorem pro pořádání akcí nejrůznějšího charakteru, místem, kde se stále něco děje. Tržnice by se měla stát součástí centra Prahy 21. století.

## FUNKCE

Tržnice se má stát symbolem pulzujícího moderního města, přinést alternativu k trávení volného času v Praze, s důrazem na nové gastronomické koncepty. Pražská tržnice má být multi-funkčním místem pro práci, setkávání, odpočinek i kreativitu – místem 24 hodinového života sedm dní v týdnu, která těží ze své minulosti, ale je orientovaná do budoucna a reflektuje současné trendy. Svě si zde najdou nejenom lidé hledající dobré jídlo a zábavu, ale i ti, kteří chtějí pracovat v inspirativním a příjemném prostředí, či si občas vyrazit s přáteli nebo rodinou za kulturou, nebo jen nakoupit čerstvou zeleninu.

### KULTURA A KREATIVNÍ PRŮMYSL

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou kultura a kreativní průmysly zaujímat cca **21 %** z celkové náplně areálu.

### GASTRONOMIE

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři bude gastronomie zaujímat **12%** z celkové náplně areálu.

## VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou volnočasové aktivity zaujímat **11 %** z celkové náplně areálu.

## MALOOBCHOD A SLUŽBY

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři bude maloobchod a služby zaujímat **28,7%** z celkové náplně areálu.

## KANCELÁŘE

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou kancelářské prostory zaujímat **10,9 %** z celkové náplně areálu.

## SKLADOVACÍ PROSTORY

Po dokončení všech rekonstrukcí a umístění všech navrhovaných provozů v tomto scénáři budou skladovací prostory zaujímat **6,65 %** z celkové náplně areálu.

## VENKOVNÍ PLOCHY

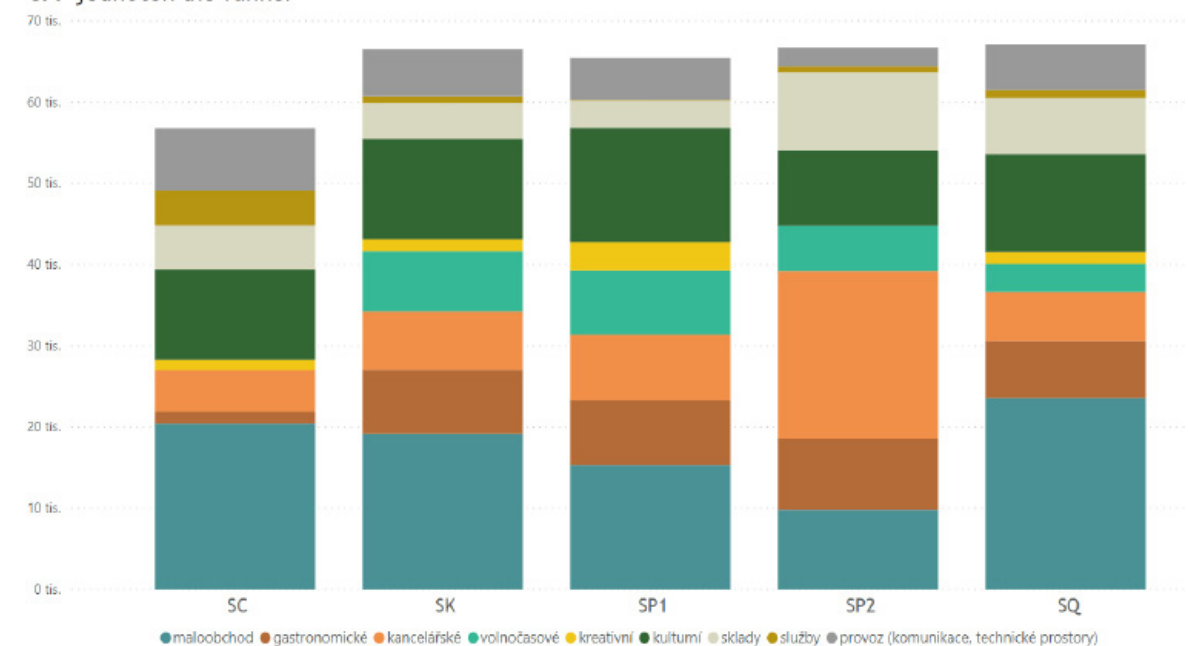
Venkovní plochy v tržnici lze rozdělit do několika skupin:

- Plochy určené k parkování (podrobněji viz níže)
- Plochy smíšené – Východní náměstí (podrobněji viz níže)
- Plochy pouze pro pěší a pro pořádání venkovních aktivit (festivaly, trhy, stánky, zahrádky kaváren a restaurací) – Korzo, Západní náměstí, Východní náměstí
- Speciální uličky

## PARKOVÁNÍ A DOPRAVA

Parkování jsou vyhrazeny plochy P3, P5, P6, P7 a část Východního náměstí, v jeho severní části, která sousedí s Alzou a halou č. 12. V jižní části Východního náměstí, u Věže, má být parkování proměněno na odpočinkovou zónu pro nájemce kanceláří a návštěvníky Věže, ale i další návštěvníky (dětské centrum, apod.)

ČPP jednotek dle funkcí



# VYHODNOCENÍ

## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář (obdobně jako scénáře SP1 a SP2) vyžaduje velké počáteční náklady do rekonstrukcí objektů a jednotek do požadovaných standardů. Z dlouhodobého hlediska představuje tento scénář ekonomicky velmi udržitelný formát. Díky investicím do rekonstrukcí hal se prodlouží jejich životnost, sníží se náklady na provoz a bude dosaženo vyšších výnosů. Scénář SK, jakožto konvergentní scénář, se výnosově pohybuje mezi mezními scénáři SP1 a SP2. Jeho přínos spočívá v přiměřeném ekonomickém výkonu při optimálním zachování socioekonomických funkcí.

## BOD ZVRATU

Optimální varianta analýzy bodu zvratu scénáře SK určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce **13**. To představuje návratnost **7,69 % p.a.** Minimální varianta posouvá bod zvratu do roku **17 (5,88%)**. V obou variantách scénáře SK je identifikovaný pozitivní dlouhodobě udržitelný výnos (detailní informace v kapitole Bod zvratu).

Tento scénář se z hlediska návratnosti vložených investic (vyjádřené v letech nebo roční procentuální míře návratnosti) pohybuje na úrovni srovnatelné pro obdobně rozsáhlé komerční projekty.

## SOCIOEKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář je průnikem scénářů SP1 a SP2, tedy vyváženou kombinací důrazu na socioekonomické funkce a maximalizaci výnosů Tržnice. Realizací Konvergentního scénáře vznikne prostor pro uspokojení potřeb a zájmů širokého spektra společnosti, kde se budou vhodně kombinovat a doplňovat zájmy všech příjmových skupin. Vznikne tak široký socioekonomický přesah co do zájmů i kupní síly pro finanční možnosti široké veřejnosti včetně studentů, seniorů a rodin s dětmi. Cenovou dostupnost, a tedy zajištění anti-gentrifikačních principů, by měla podpořit nabídka supermarketu, zeleninového tržiště, stánkového prodeje, obchodů nabízejících zboží denní potřeby, food hala, divadlo a dětské centrum.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme maximálně využít navržený Konvergentní scénář jako zásadní strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Pražské tržnice. Tento scénář vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu. Dále doporučujeme zaměřit se na zpřesnění vstupních dat, kde je to možné a relevantní (zejména v oblasti stavebně technického stavu objektů a specifikace nákladů nutných na opravy, údržbu a rekonstrukce).



# I.8

## VYHODNOCENÍ NAVRŽENÝCH SCÉNÁŘŮ



### I.8.1 SHRnutí

V rámci předložené studie jsme postupně zpracovali níže uvedené scénáře vždy pro minimální a optimální variantu výnosu s výjimkou scénáře SC:

Scénář SC (Status Current) popisující současný stav. Úkolem tohoto scénáře není modelovat budoucí rozvoj, nýbrž, popsat, zanalyzovat, zbilancovat a evaluovat současný stav. Bez kvalitního poznání stavu neze předjímat budoucnost a modelovat. Scénář slouží jako podklad pro návrh rozvojových scénářů. Jedná se tedy o specifický scénář, z podstaty své věci, rozdílný od scénářů rozvojových.

Scénář SQ (Status Quo) je scénář vycházející ze současného stavu ponechávající existující provozy tak jak jsou a s minimem investic a úprav doplňuje areálové kapacity, které jsou volné. Jedná se tedy o scénář mírného rozvoje.

Scénář SP1 (Significant Progress1) je scénářem mezním scénářem rozvoje areálu s důrazem zejména na podporu kulturních a kreativních průmyslů v areálu. Prioritou v tomto scénáři není zisk, ale vhodný a vyvážený koncept a skladba funkcí s přihlédnutím na synergické efekty mezi jednotlivými provozy. Scénář cílí na rozvoj komunitního života ve městě, podporu začínajících podnikatelů a umělců se zapojením prvků sdílené ekonomiky.

Scénář SP2 (Significant Progress 2) je mezním scénářem významného rozvoje a zaměřuje na zejména maximální komerční aspekt /výnos. Proto byl navržen ideální mix aktivit, které by tržnici zaručily maximální ekonomickou výnosnost včetně stabilního a výnosného kancelářského využití.

Konvergentní scénář (SK) je definován jako ideální scénář optimalizovaný v čase a místě a redukováný známými limity. Na základě konvergentních scénářů je zpravidla nastavena strategie pro celý vývoj projektu. Tento scénář se zaměřuje na vyváženou kombinaci komerčního aspektu a kulturního rozměru a dalších socio – ekonomických funkcí. Je v souladu se základním principem správy veřejného majetku, kde by se dlouhodobě mělo směřovat k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti.

Scénář SK vychází z mezních scénářů SP1 a SP2. Na jejichž základě byla modelována optimální kombinace aktivit, které na jedné straně tržnici zaručí stabilní ekonomickou výnosnost a její udržitelnost a zároveň budou naplněny potřeby a zájmy společnosti.

Všechny scénáře byly ekonomicky vyhodnoceny metodou stanovení bodu zvratu.

### I.8.2 DOPORUČENÍ

Scénáře SC a SQ nelze využít pro rozvoj tržnice. V obou případech bude docházet k další postupné degradaci Pražské tržnice, ztrátě potenciálu areálu jako takového i ztráty nesporné atraktivity lokality a v extrémním případě může dojít až k postupnému zániku tržnice.

Scénář SP1 (v rozsahu obou variant – minimální a optimální varianty výnosu) dává pozitivní ekonomické výsledky a doporučujeme ho využít jako mezní variantu pro upřednostnění plnění potřeb a zájmů veřejnosti před majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem.

Scénář SP2 (v rozsahu obou variant – minimální a optimální varianty výnosu) dává pozitivní ekonomické výsledky a doporučujeme ho využít jako mezní variantu pro upřednostnění ekonomických ukazatelů před plněním potřeb a přání občanů.

Navržený Konvergentní scénář doporučujeme použít jako výchozí podkladový strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Pražské tržnice. Tento scénář v rozsahu obou variant (minimální a optimální varianta výnosu) vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu. Dále doporučujeme zaměřit se na zpřesnění vstupních dat, kde je to možné a relevantní (zejména v oblasti stavebně technického stav objektů a specifikace nákladů nutných na opravy, údržbu a rekonstrukce).



# ANALÝZA RIZIK



## ANALÝZA RIZIK



**Úkolem této kapitoly je zpracovat analýzu rizik, popsat a ohodnotit rizikové faktory, provést citlivostní analýzu a popsat jakou silou a jakým způsobem tyto faktory ovlivní provoz tržnice.**

### II.1 ÚVOD

Pojem riziko se používá v mnoha souvislostech, které lze stručně popsat následovně.

V globálním slova smyslu jde o určitý druh odrazu negativních stránek vývoje, který celkově nepříznivě ovlivňuje svými příznaky, existenci a následky náš život. V odborném jazyce společenských věd jde o období existence studovaného systému (např. společnosti) v němž se skutečně začínají projevovat příznaky plynoucí z kritické fáze vývoje daného systému. V běžném chápání jde o velmi konkrétní stavovou podstatu nejistoty v systému vztahující se velmi adresně (konkrétně) k určitému zdroji či příčině našich budoucích problémů a potíží, která má konkrétní časové a prostorové vymezení.

Riziko jako globální pojem možné negace na sebe v politických i odborných kruzích podvědomě i vědomě poutá značnou pozornost. V každé situaci se kolem nás vyskytují rizika (nebezpečí), ale i opak, tedy šance (naděje).

Rizika / hrozby (nebezpečí) – záporné projevy tvůrčího procesu a přírodního vývoje přináší při své realizaci škody, zánik hodnot, zranění, případně i úmrtí, Šance (naděje) – kladné projevy tvůrčího procesu přinášejí při své realizaci výhody, zisky, přínosy, úspěchy.

Analýzu rizik jsme vzhledem k charakteru areálu Pražské tržnice rozdělili do třech základních skupin – i) Tržní / Ekonomická, demografická a infrastrukturální rizika, ii) Technické / Technologické riziko a iii) Projektová / provozní rizika.

### II.2 TRŽNÍ / EKONOMICKÁ, DEMOGRAFICKÁ A INFRASTRUKTURÁLNÍ RIZIKA

Analýza tržních demografických a infrastrukturálních rizik zahrnuje identifikaci a vyhodnocení rizik spojených s obecným tržním prostředím, vývojem infrastruktury a demografickými změnami. Asset manager Holešovické tržnice by měl proto monitorovat makro-ekonomické a demografické ukazatele, včetně infrastrukturálních změn v lokalitě. Monitoring obecných investičních podmínek, stavu poptávky nájemců po maloobchodních a kancelářských prostorách, tržních trendů a vývoje kupní síly ve spádové oblasti, bude důležitým předpokladem pro správná obchodní rozhodnutí.

### II.3 TECHNOLOGICKÉ/TECHNICKÉ RIZIKO

Analýza Technologických / Technických rizik zahrnuje zpravidla zkoumání a identifikaci veškerých rizik s dopady na objekty a instalované technologie a jejich provoz. Pokud nastane riziková událost, projeví se zpravidla vznikem nákladů na odstranění skutečných i v souběhu vyvolaných dopadů na spravovaný majetek.



V případě Pražské tržnice se navíc bude jednat o proces změny technických / technologických parametrů v průběhu času. Proto je nezbytné analyzovat rizika ve výchozím bodě a následně sledovat vývoj a technických a technologických změn v čase a průběžně vyhodnocovat dopady na identifikovaná rizika.

Technická / Technologická rizika mohou přímo ovlivnit rizika Projektová / Provozní. Příkladem může být zhoršení stavu užívaných prostor z vlivu výskytu různých rizik ovlivňujících použitelnost předmětných prostor (v interiéru i exteriéru) a tím ohrožení / omezení provozu v předmětných prostorách. V případě, že tato situace nastane, jsou dopady (organizační, technické, finanční, právní...) jak v oblasti Technické / Technologické tak Projektové / Provozní.

## II.4 PROJEKTOVÁ / PROVOZNÍ RIZIKA

Analýza projektových rizik zahrnuje zpravidla zkoumání a identifikaci rizik spojených s provozem tržnice, a/nebo rozvojem programové náplně. Rizikové události v oblasti Projektových / Provozních rizik mají zpravidla přímé negativní dopady na příjem z pronájmu / provozu areálu. V případě Pražské tržnice se bude jednat zejména o rizika spojená s provozem areálu ve vazbě na navrhovaný vývoj a postupné změny v čase.

## II.5 ANALÝZA HROZEB A ZRANITELNOSTI

Analýza hrozeb a zranitelnosti je zpracována v přehledné tabulce Analýza Rizik pro tři definované skupiny rizik – i) tržní / ekonomická, demografická a infrastrukturální rizika, ii) Technologická / Technická rizika a iii) Projektová / Provozní rizika. Rizika jsou v souladu s teorií analyzování rizik hodnocena podle pravděpodobnosti výskytu a míry dopadu / významu rizik. Hodnocení rizik bylo provedeno pro krátkodobý scénář (0–3 roky) a střednědobý scénář (3–15 let). Pro dlouhodobý scénář (15–30 let) nebylo hodnocení s ohledem na vzdálený časový horizont a značné množství proměnných hodnot provedeno.

## II.6 STANOVENÍ VÝŠE RIZIKA

Obecně se výše rizika vyhodnocuje jako kombinace pravděpodobnosti výskytu a míry dopadu / významu rizik. Pro hodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika byla použita šestistupňová škála: 0–žádná pravděpodobnost výskytu, 1–velmi nízká pravděpodobnost, 2–nízká pravděpodobnost, 3–střední pravděpodobnost, 4– vysoká pravděpodobnost, 5–velmi vysoká pravděpodobnost výskytu.

Pro hodnocení míry dopadu byla rovněž použita šestistupňová škála: 0–žádný dopad rizika, 1–velmi nízký dopad, 2–nízký dopad, 3–střední dopad, 4– vysoký dopad, 5–velmi vysoký dopad.

Stanovení výše rizika je zpracováno v přehledné tabulce Analýza Rizik spolu s analýzou hrozeb a zranitelnosti pro tři definované skupiny rizik.

## II.7 ŠANCE/NADĚJE

Kladné projevy a dopady přinášející při své realizaci výhody, zisky, přínosy, úspěchy, jsou zpracovány v návaznosti na analýzu hrozeb a zranitelnosti ve stejném dokumentu. Pro hodnocení šancí / kladných dopadů je použita šestistupňová škála obdobně jako při hodnocení pravděpodobnosti výskytu a míry dopadu rizik.

## II.8 NÁVRH MOŽNÝCH OPATŘENÍ

Návrh opatření / mitigace rizik jsou zpracovány a výstupy vyznačeny v Analýze rizik spolu s analýzou hrozeb, zranitelnosti a stanovením výše rizik pro všechna identifikovaná rizika.

## II.9 SHRNUTÍ

Výše popsaná analýza rizik zahrnuje jak rizika, které může majitel / správce tržnice ovlivnit, tak rizika, která ovlivnit nemůže. V obou případech je v analýze rizik popsán způsob prevence a zmírnění dopadů rizik. Analýza rizik rovněž obsahuje analýzu šancí/nadějí (pozitivních dopadů). Dopad rizik na jednotlivé scénáře je dále upřesněn v kapitole „rozvojové scénáře“.

## II.10 DOPORUČENÍ

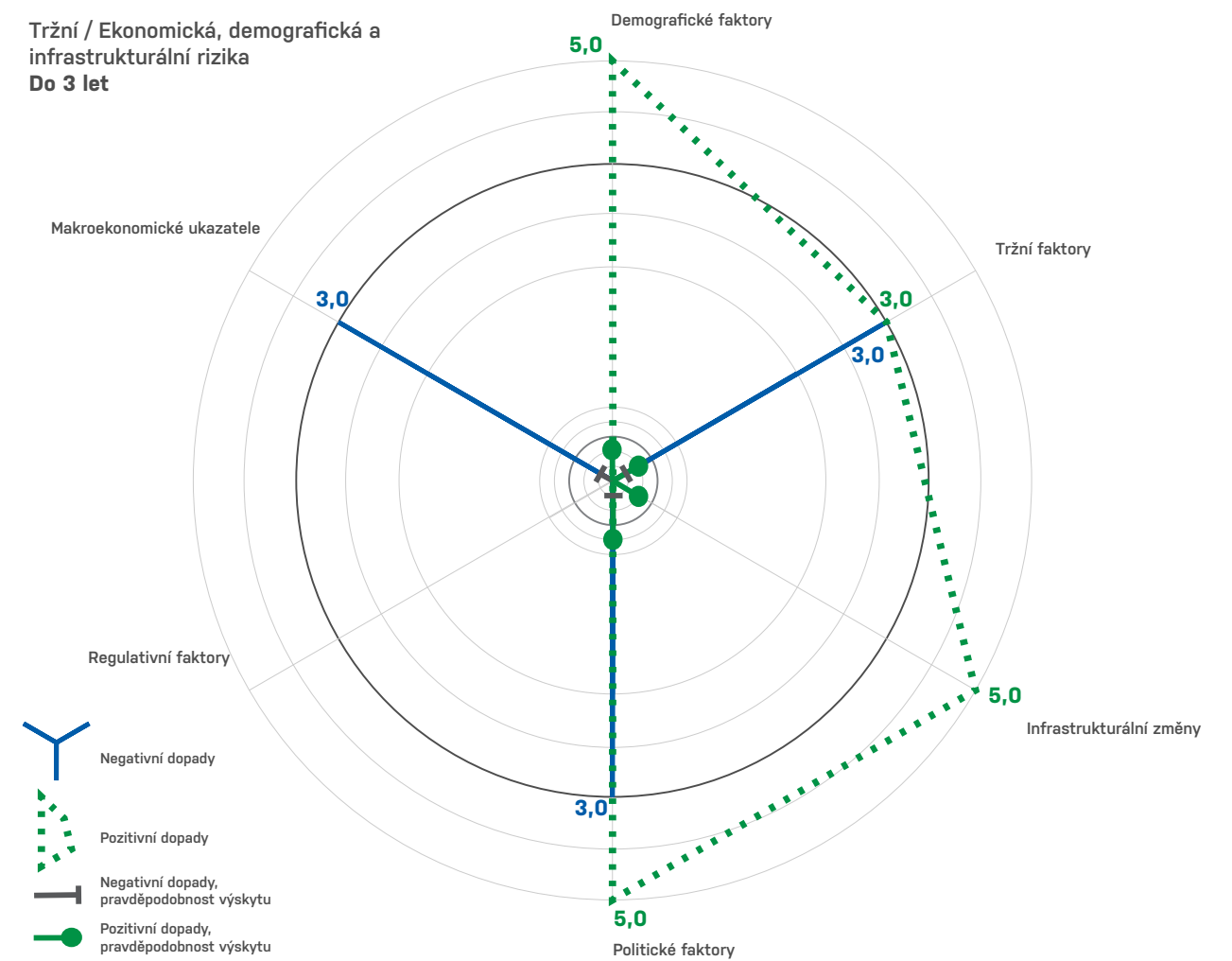
Doporučujeme věnovat náležitou pozornost analýze rizik a vyhodnocování možných změn v čase. Důležitá je průběžná aktualizace s ohledem na případnou identifikaci nových rizik a průběžné vyhodnocování nástrojů na zmírňování dopadů rizik / mitigaci.

Za řízení rizik by měl být zodpovědný Asset manažer s tím, že vlastní činnost může být delegována na vybranou osobu (manažera rizik) ve struktuře správy tržnice. Činnost manažera rizik může být i outsourcována.

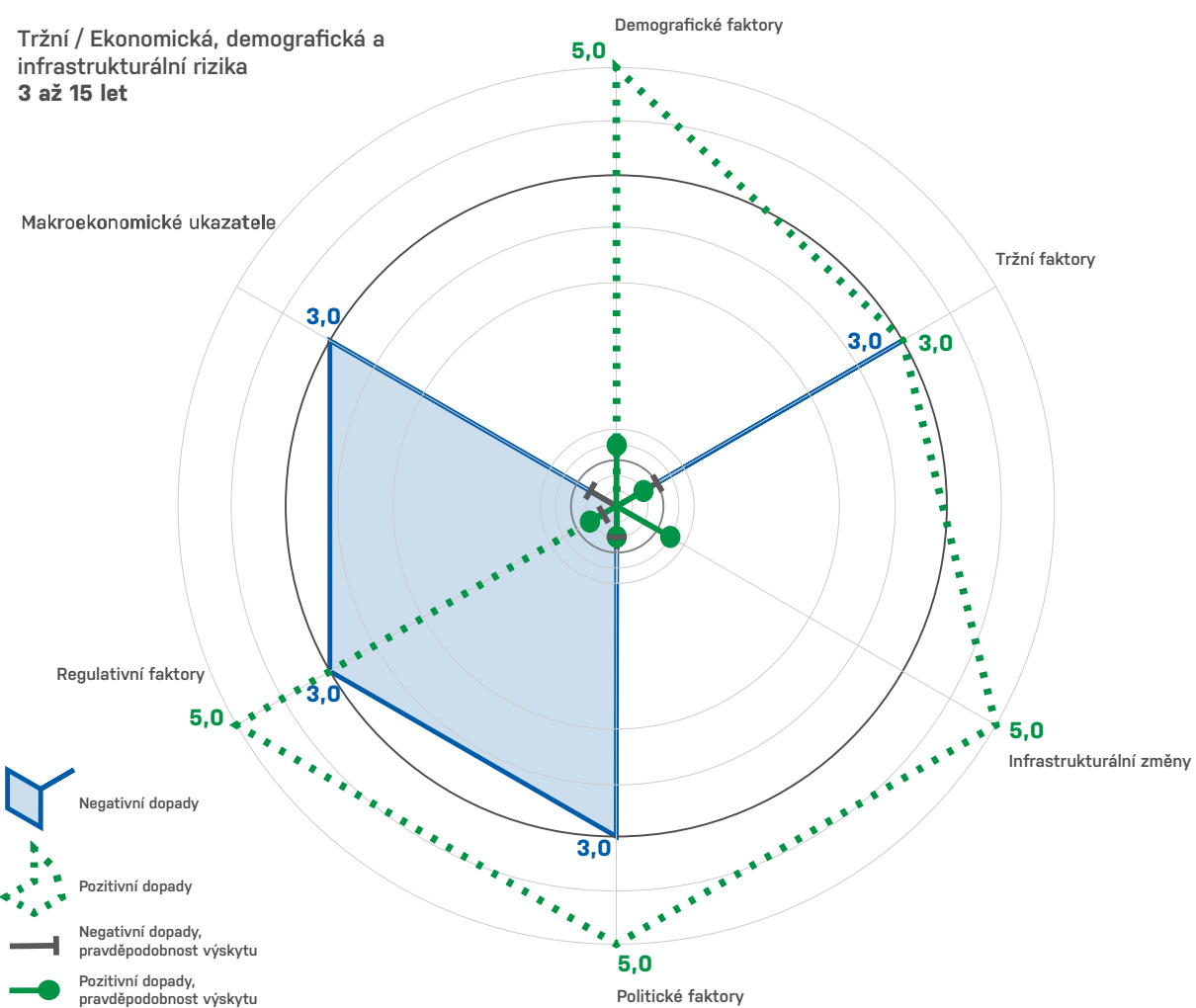
# II.11

## VYHODNOCENÍ RIZIK

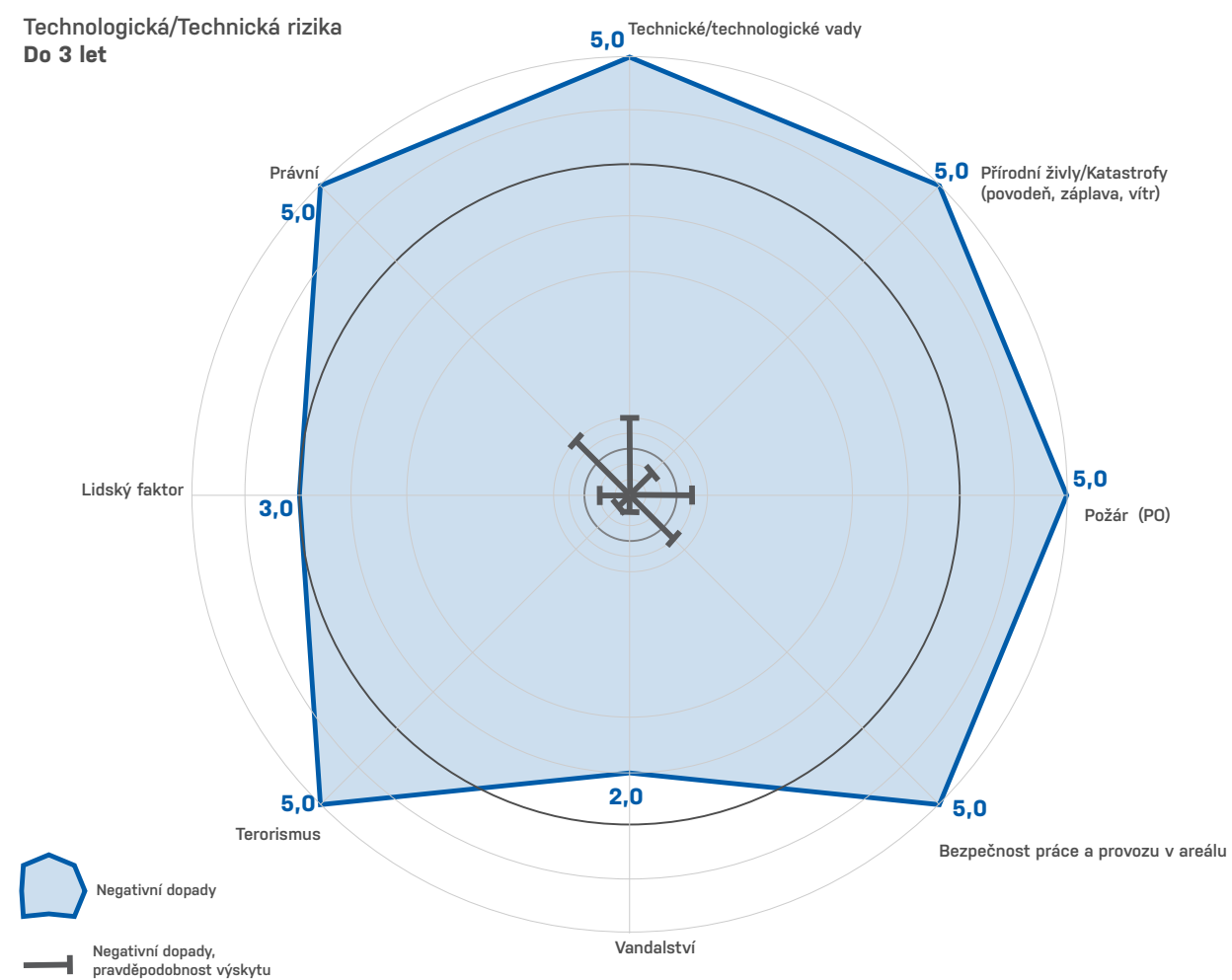
Tržní / Ekonomická, demografická a  
infrastrukturální rizika  
Do 3 let



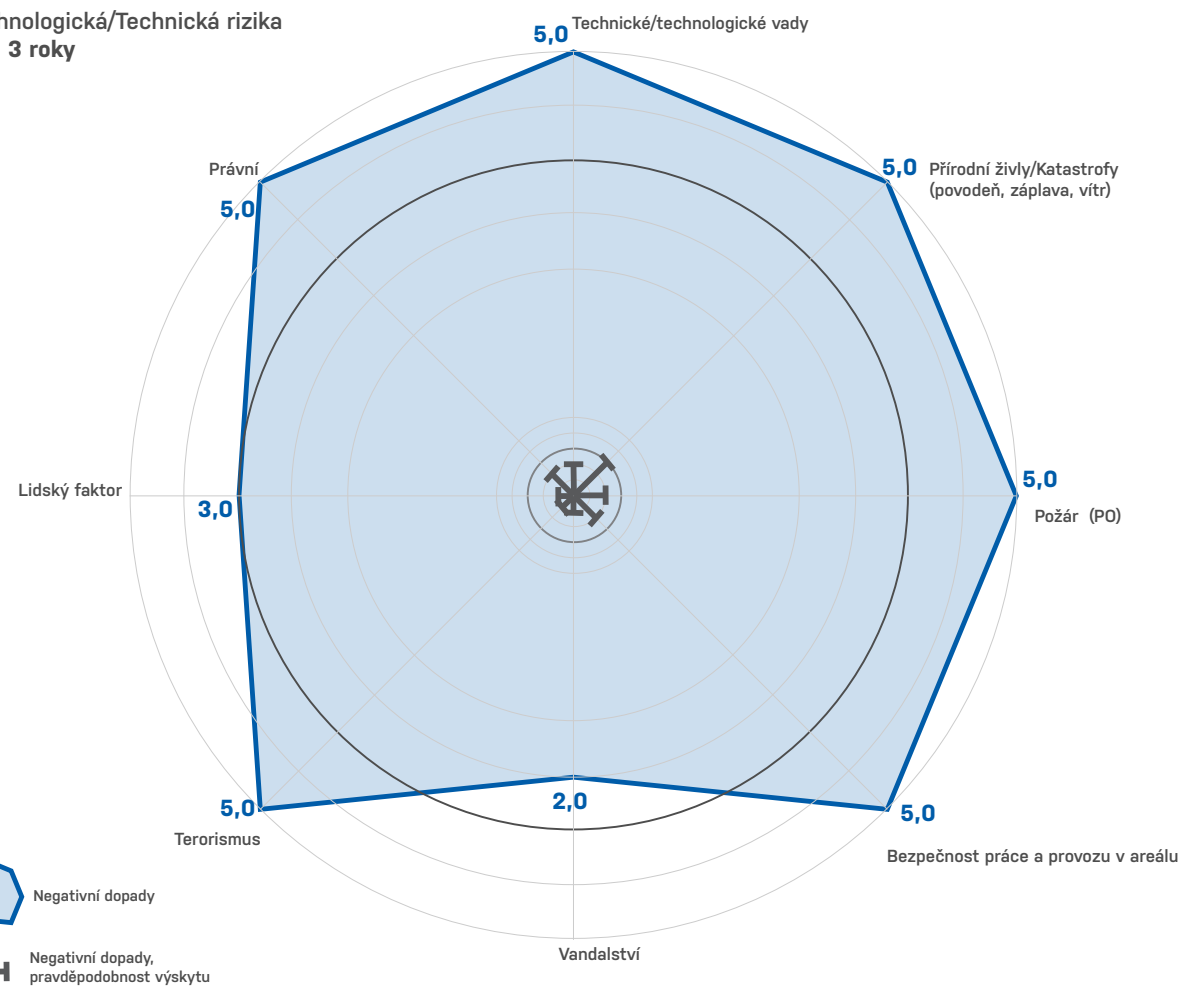
Tržní / Ekonomická, demografická a  
infrastrukturální rizika  
3 až 15 let



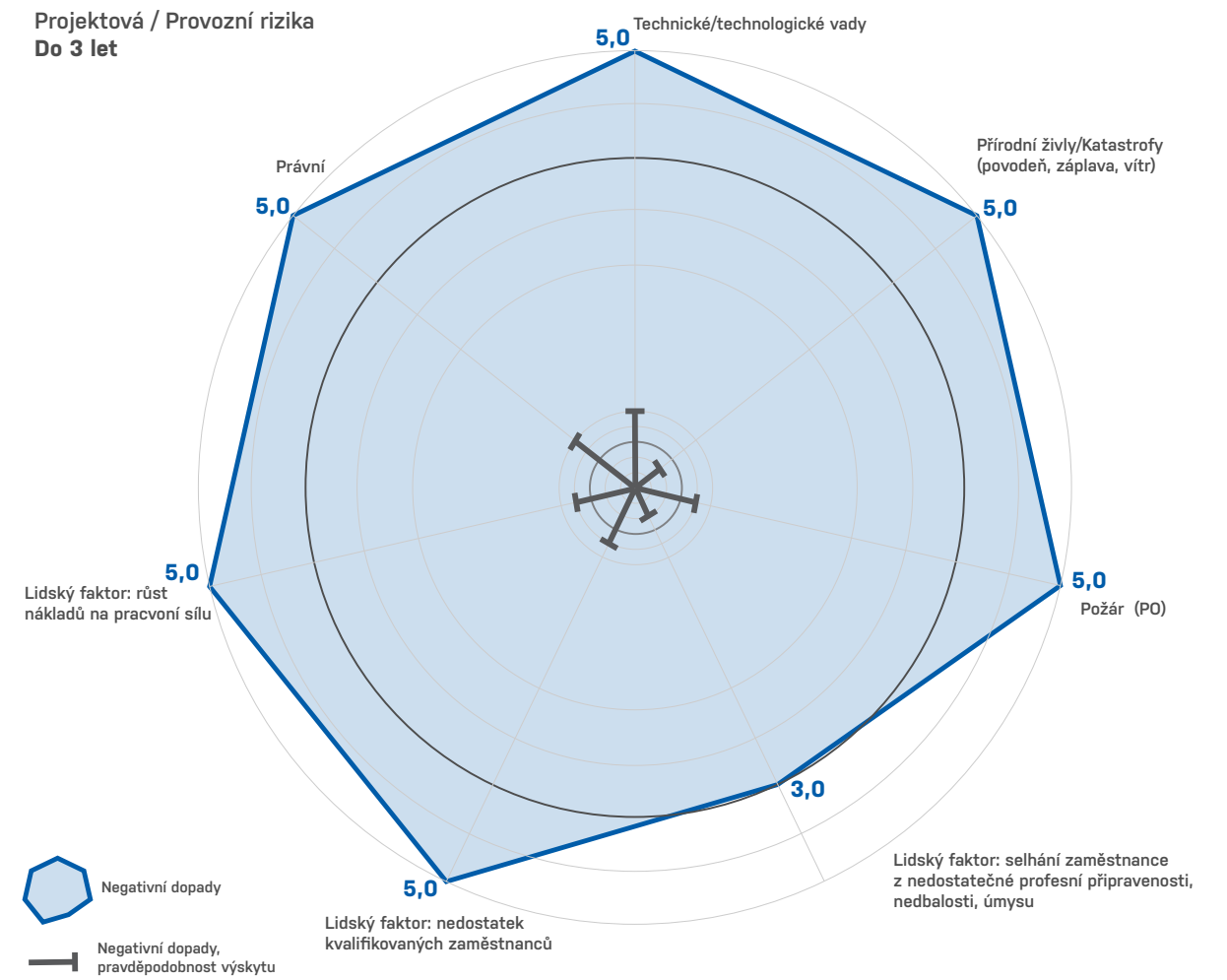
Technologická/Technická rizika  
Do 3 let



**Technologická/Technická rizika  
Nad 3 roky**

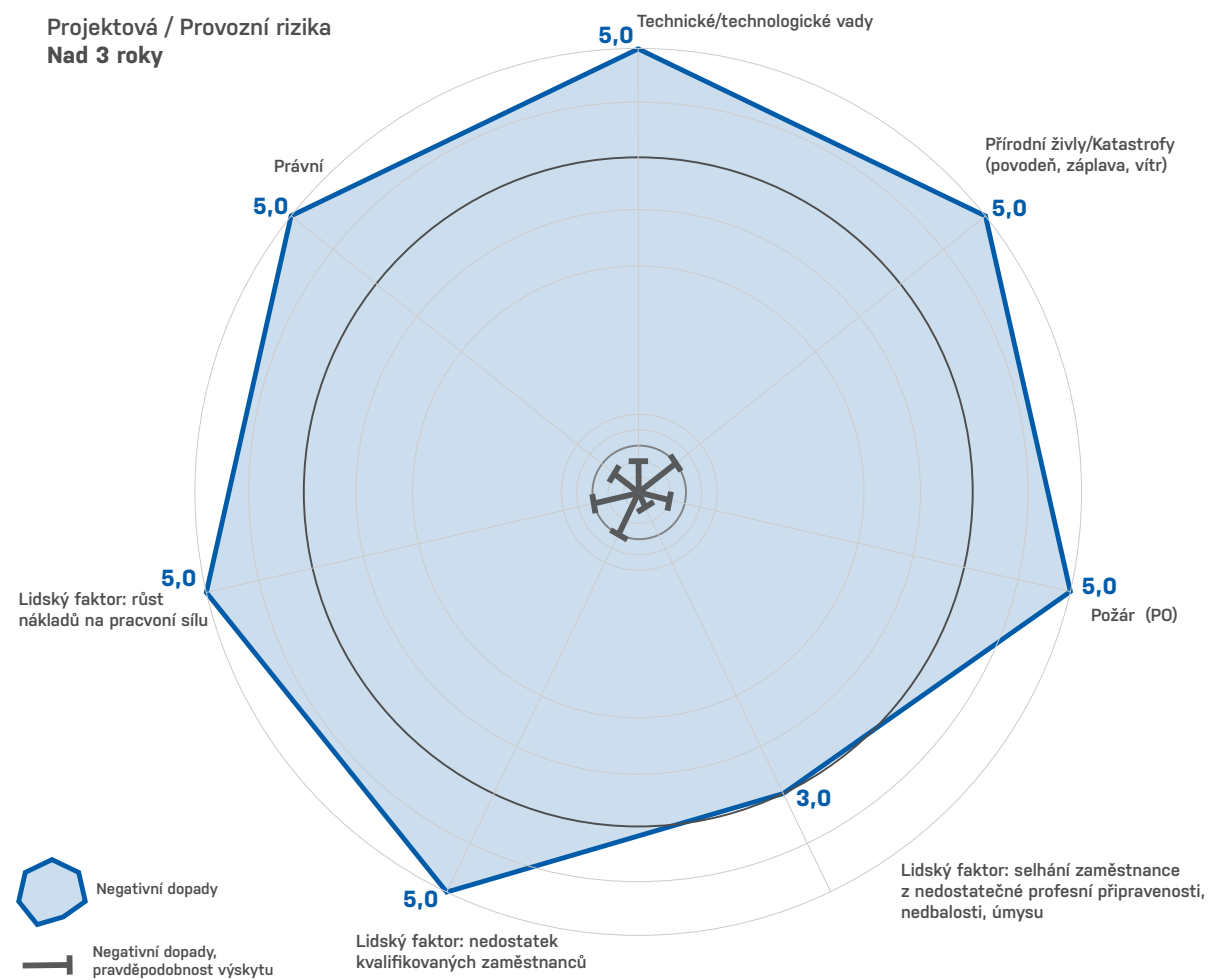


**Projektová / Provozní rizika  
Do 3 let**





Projektová / Provozní rizika  
Nad 3 roky





## **ANALÝZA BODU ZVRATU**



## ANALÝZA BODU ZVRATU



**Cílem této kapitoly je určit bod zvratu pro jednotlivé scénáře. Definice bodu zvratu říká, že je takové množství produkce firmy, při kterém nevzniká žádný zisk ani ztráta. Dosahuje-li firma této produkce, platí rovnost tržeb a nákladů. Bod zvratu může být „pozitivní“, tedy po dosažení tohoto bodu roste křivka kumulovaných tržeb nad křivku kumulovaných nákladů. V ekonomice podniku může nastat i „negativní“ bod zvratu, tedy situace, kdy křivka kumulovaných výnosů ve své další trajektorii klesá pod křivku kumulovaných nákladů. [2] [3]**

Analýza je zpracována pro jednotlivé navrhované scénáře SQ, SP1, SP2, SK. V případě scénářů SP1, SP2, SK zpracována vždy ve dvou variantách i) optimální a ii) minimální.

### OPTIMÁLNÍ VARIANTA

Tato varianta nepracuje s koeficienty konceptu a délky nájmu. Uvažuje se vždy optimálně dosažitelné ERV. Do kalkulace celkového příjmu z pronájmu následně vstupuje úprava hodnoty s přihlédnutím na tržně srovnatelnou neobsazenost a dále je odečtena ztráta příjmu z pronájmu za období, po které je prováděna rekonstrukce.

### MINIMÁLNÍ VARIANTA

Na rozdíl od optimální varianty pracuje minimální varianta jak s koeficientem konceptu, tak s koeficientem délky nájmu. Úprava celkové hodnoty nájemného s přihlédnutím na tržně srovnatelnou neobsazenost a odpočet ztráty příjmu z pronájmu za období, po které je prováděna rekonstrukce jsou v minimální variantě započteny.

# SC

## ANALÝZA BODU ZVRATU – VYHODNOCENÍ



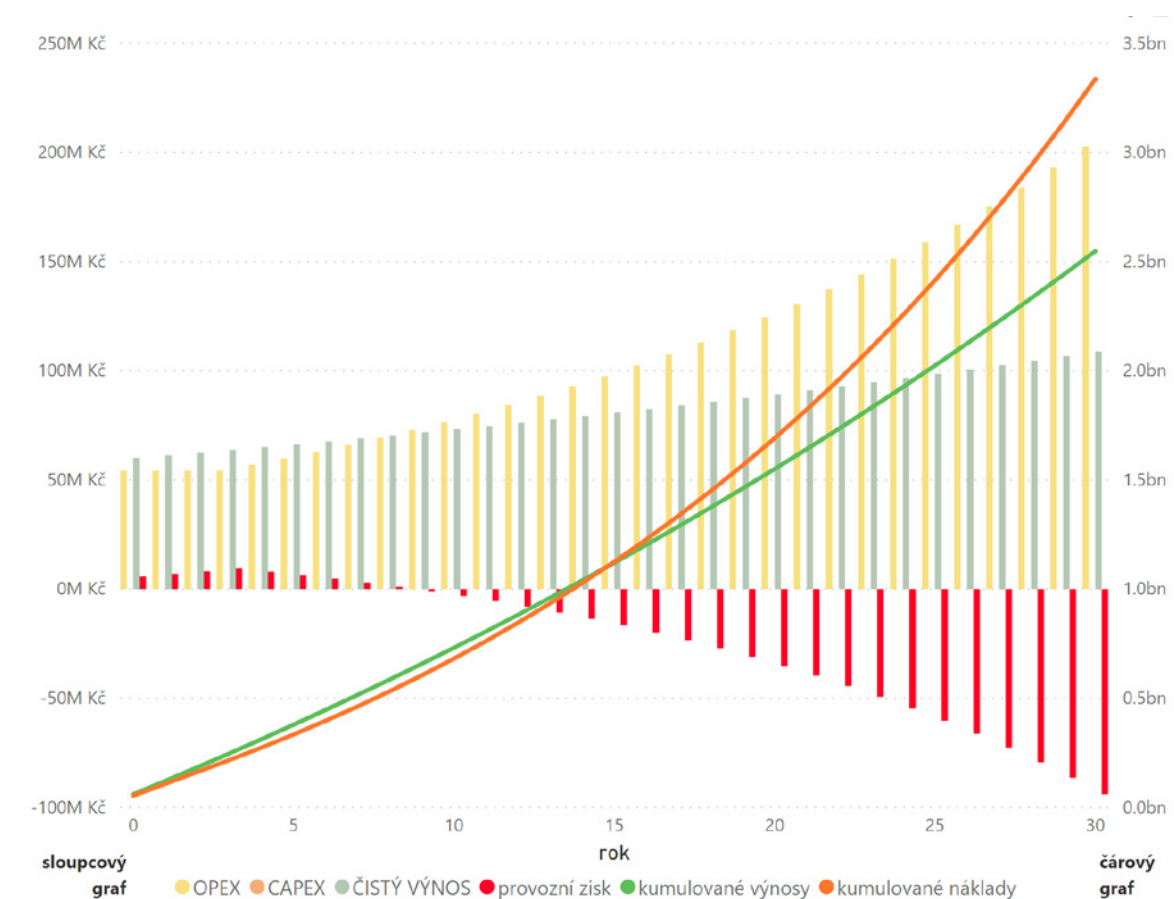
Tento scénář popisuje setrvání současného stavu Pražské tržnice, nepočítá s žádným rozvojem, investicemi, zásadními změnami.

### SHRNUTÍ

Analýza bodu zvratu má v případě tohoto scénáře průběh odlišný od ostatních scénářů. Vzhledem k tomu, že se v tomto scénáři nepočítá s investicemi do rozvoje areálu (CAPEX) je logické, že budou, s ohledem na stav a charakter areálu tržnice, průběžně růst náklady na údržbu a opravy (OPEX). Do modelace jsme zvolili konzervativní 5% růst nákladů p.a. I tento konzervativní nárůst kumulovaně výrazně navýší OPEX a dojde k vytvoření „negativního“ bodu zvratu v roce 15. Od tohoto okamžiku křivka kumulovaných nákladů roste nad křivku kumulovaných výnosů a vzniká dlouhodobá narůstající ztráta. Scénář SC je ve své podstatě neudržitelný a vede k degradaci a v extrémním případě k „zániku“ Pražské tržnice.

### DOPORUČENÍ

Doporučujeme nedopustit takovýto vývoj.



MINIMÁLNÍ VARIANTA (MINIMÁLNÍ VÝŠE ERV) - U SC JEDINÁ VARIANTA



# SQ

## ANALÝZA BODU ZVRATU – VYHODNOCENÍ



Tento scénář vycházející ze současného stavu a ponechávající existující provozy tak, jak jsou a s minimem investic a úprav doplňuje areálové kapacity, které jsou volné. Jedná se tedy o scénář mírného rozvoje. Scénář navrhuje tři zásadních rekonstrukce (objekty 4, 29 a 20). Dále několik méně významných rekonstrukcí a demolice vybraných objektů (viz detailní popis scénáře v kapitole Rozvojové scénáře).

CELKOVÁ ČÁSTKA INVESTIC CAPEX PRO OBĚ VARIANTY:  
**0,758 MLD. KČ**

HODNOTA KUMULOVANÝCH VÝNOSŮ A NÁKLADŮ V BODĚ ZVRATU:

- optimální varianta **0,786** mld. Kč
- minimální varianta **0,773** mld. Kč

CÍLOVÝ ROČNÍ VÝNOS:

- optimální varianta **0,210** mld. Kč
- minimální varianta **0,138** mld. Kč

NÁVRATNOST INVESTICE P.A.:

- optimální varianta **25,0** %
- minimální varianta **25,0** %

DOBA NÁVRATNOSTI:

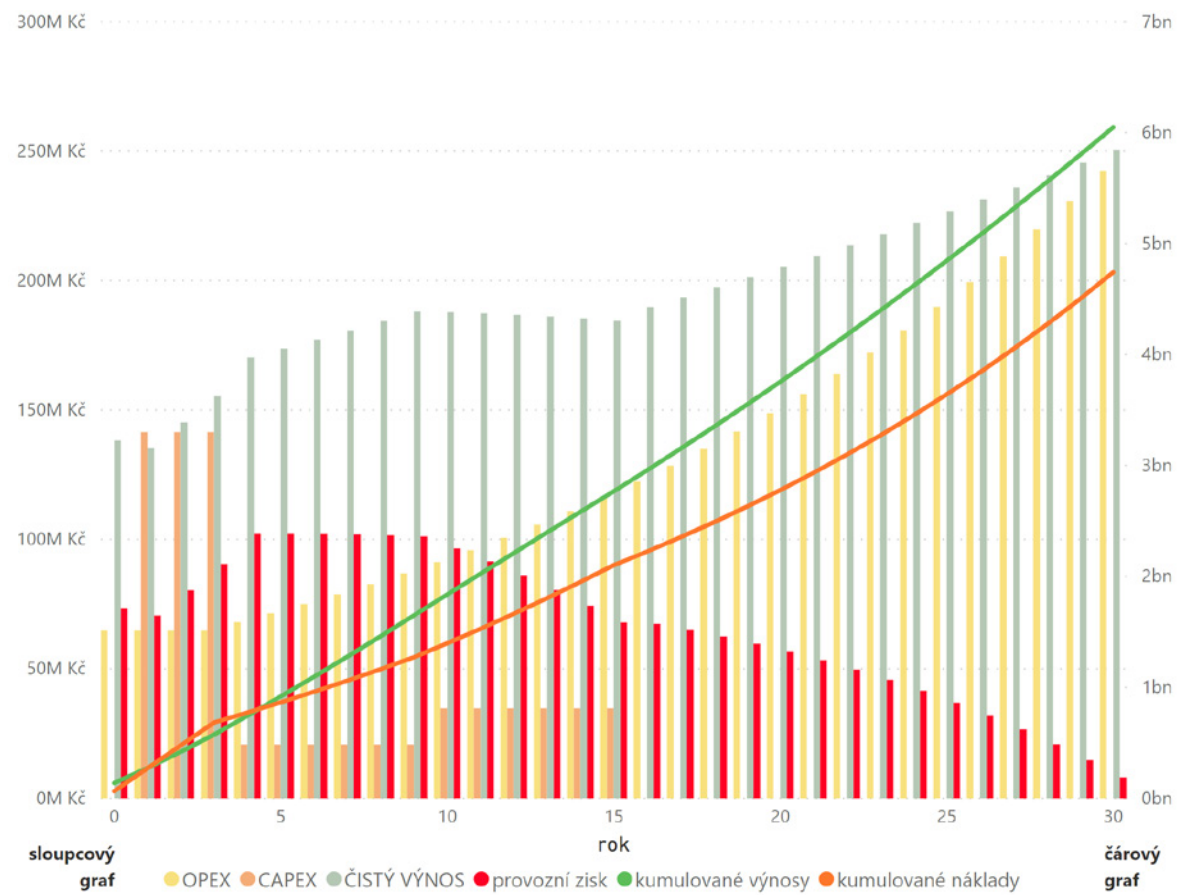
- optimální varianta **4** let
- minimální varianta **4** let

## SHRNUTÍ

Obě varianty analýzy bodu zratu scénáře SQ určují průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce 4. To představuje návratnost 25,0 % p.a. Na první pohled tato varianta může vyvolat zdání atraktivní investiční návratnosti. Nicméně zisk (provozní zisk) v případě optimální varianty od roku 16 dlouhodobě klesá. V případě minimální varianty nastává pokles zisku (provozní zisk) kolem roku 8 a jeho pokles je výrazný. Přestože scénář SQ realizuje vybrané investice do zhodnocení objektů, ukazuje se tato investice nedostatečná pro zajištění přiměřeného dlouhodobého udržitelného rozvoje.

## DOPORUČENÍ

Žádnou z variant scénáře SQ nelze využít pro dlouhodobě udržitelný rozvoj tržnice.



MINIMÁLNÍ VARIANTA (MINIMÁLNÍ VÝŠE ERV) – U SQ JEDINÁ VARIANTA

# SP1

## ANALÝZA BODU ZVRATU – VYHODNOCENÍ



Tento scénář je v metodice ASaP definován jako minimální mezní scénář. V tomto případě je výrazně upřednostněno plnění potřeb a zájmů veřejnosti před majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem (viz detailní popis scénáře v kapitole rozvojové scénáře).

CELKOVÁ ČÁSTKA INVESTIC CAPEX PRO OBĚ VARIANTY:  
**2,540 MLD. KČ**

HODNOTA KUMULOVANÝCH VÝNOSŮ A NÁKLADŮ V BODĚ ZVRATU:

- optimální varianta **3,610** mld. Kč
- minimální varianta **3,720** mld. Kč

CÍLOVÝ ROČNÍ VÝNOS:

- optimální varianta **0,225** mld. Kč
- minimální varianta **0,148** mld. Kč

NÁVRATNOST INVESTICE P.A.:

- optimální varianta **6,67** %
- minimální varianta **5,26** %

DOBA NÁVRATNOSTI:

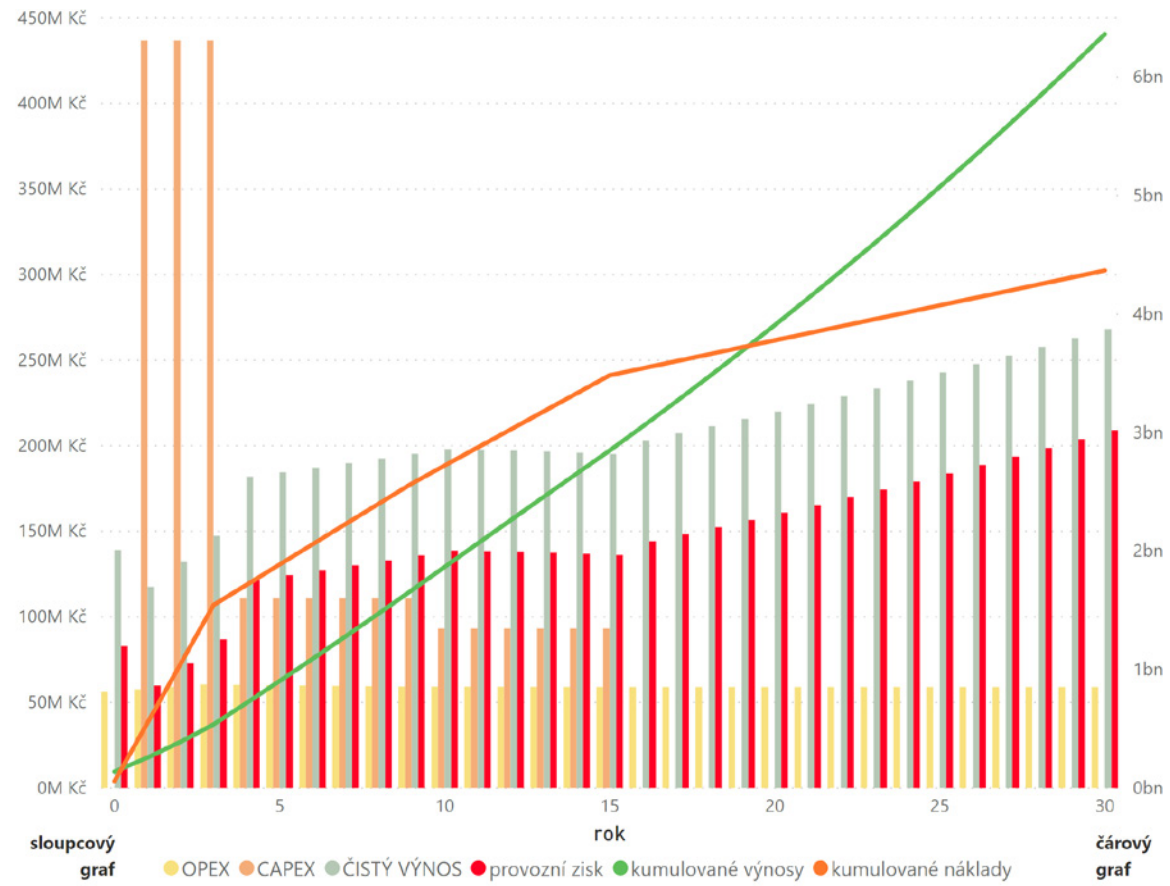
- optimální varianta **15** let
- minimální varianta **19** let

## SHRNUTÍ

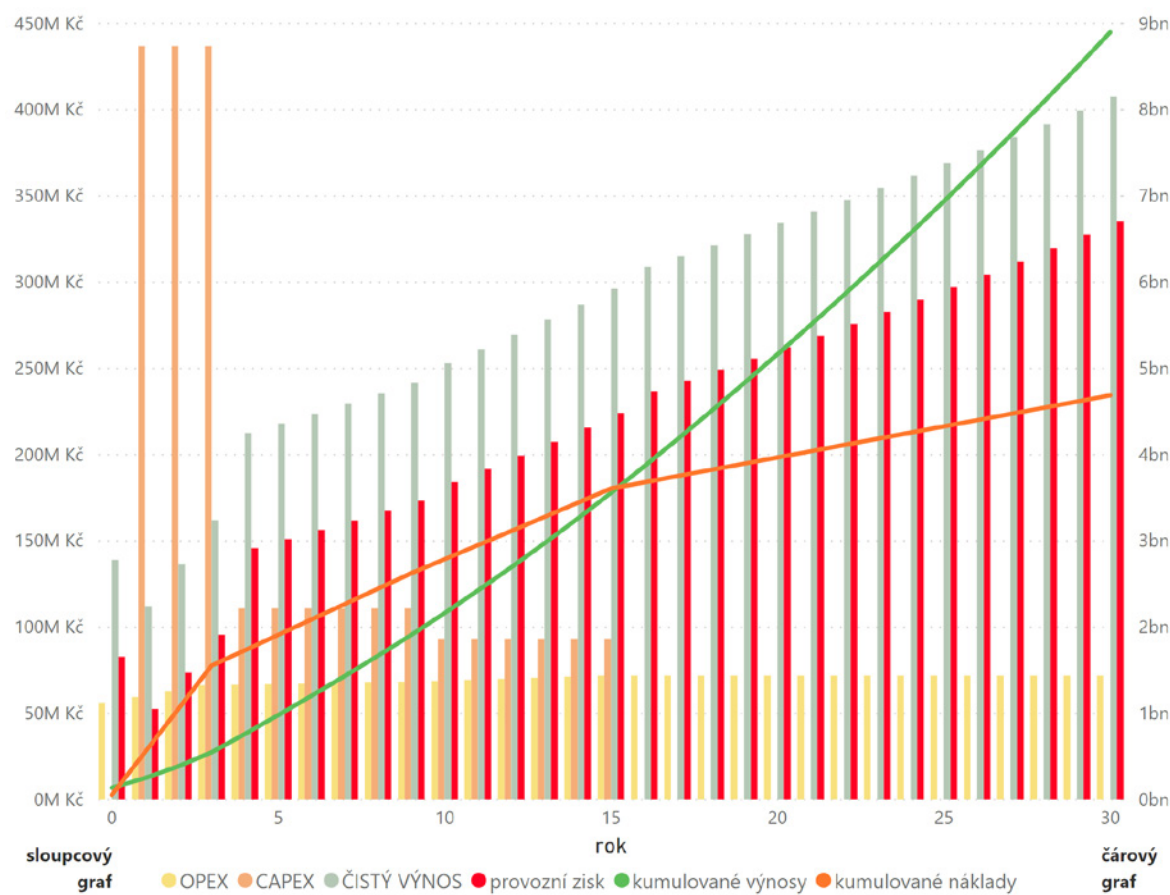
Optimální varianta analýzy bodu zratu scénáře SP1 určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce 15. To představuje návratnost 6,67 % p.a. Minimální varianta posouvá bod zratu do roku 19 (5,26% p.a.). V obou variantách je identifikovaný pozitivní dlouhodobě udržitelný výnos. Obě varianty scénáře mezního scénáře SP1 jsou vyvážené a dávají ekonomický smysl. Vzhledem k upřednostnění zájmu a potřeb občanů se jedná o delší časovou návratnost, nicméně z pohledu „konzervativního investora“ je scénář SP1 jako celek ekonomicky smysluplný.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme považovat scénář SP1 (v rozsahu obou variant) jako mezní variantu pro upřednostnění plnění potřeb a zájmů veřejnosti před majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem.



MINIMÁLNÍ VARIANTA (MINIMÁLNÍ VÝŠE ERV)



OPTIMÁLNÍ VARIANTA (OPTIMÁLNÍ VÝŠE ERV)



# SP2

## ANALÝZA BODU ZVRATU – VYHODNOCENÍ



**Tento scénář je v metodice ASaP definován jako maximální mezní scénář. V tomto případě je výrazně upřednostněno plnění majetkových potřeb obce a jejich rozvoje před plněním zájmů a potřeb veřejnosti (viz detailní popis scénáře v kapitole rozvojové scénáře).**

V rámci scénáře je stanoven ideální mix aktivit, které by tržnici zaručily maximální ekonomickou výnosnost a její udržitelnost. S ohledem na poptávku po kancelářských prostorech a jejich dlouhodobé stabilní výnosnosti, jsou vybrané vhodné vyhovující budovy přeměněny na kancelářské využití. Některé stávající funkce, například Divadlo, zeleninové tržiště, SaSaZu nebo Alza jsou ponechány.

### CELKOVÁ ČÁSTKA INVESTIC CAPEX PRO OBĚ VARIANTY:

**2,600 MLD. KČ**

### HODNOTA KUMULOVANÝCH VÝNOSŮ A NÁKLADŮ V BODĚ ZVRATU:

- optimální varianta **3,600** mld. Kč
- minimální varianta **3,715** mld. Kč

### CÍLOVÝ ROČNÍ VÝNOS:

- optimální varianta **0,248** mld. Kč
- minimální varianta **0,184** mld. Kč

### NÁVRATNOST INVESTICE P.A.:

- optimální varianta **6,90** %
- minimální varianta **5,88** %

### DOBA NÁVRATNOSTI:

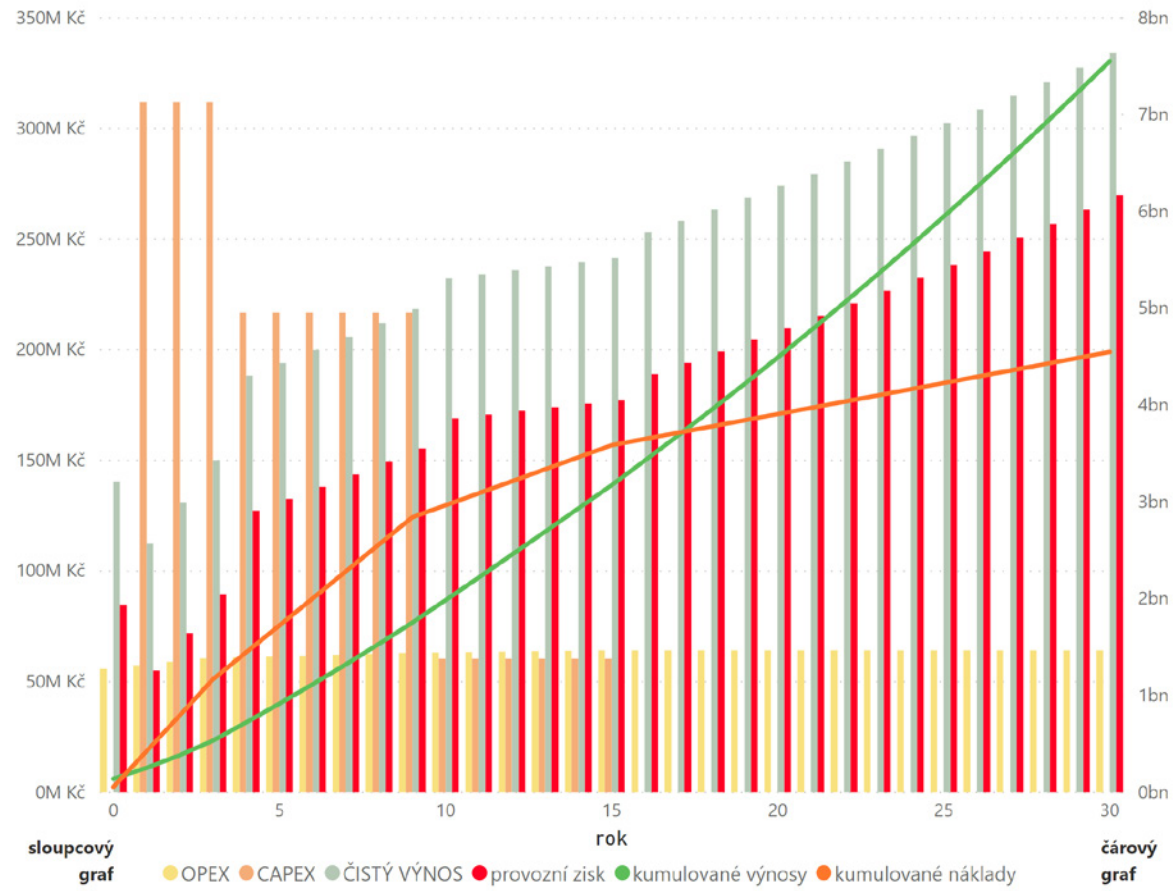
- optimální varianta **14,5** let
- minimální varianta **17** let

## SHRNUTÍ

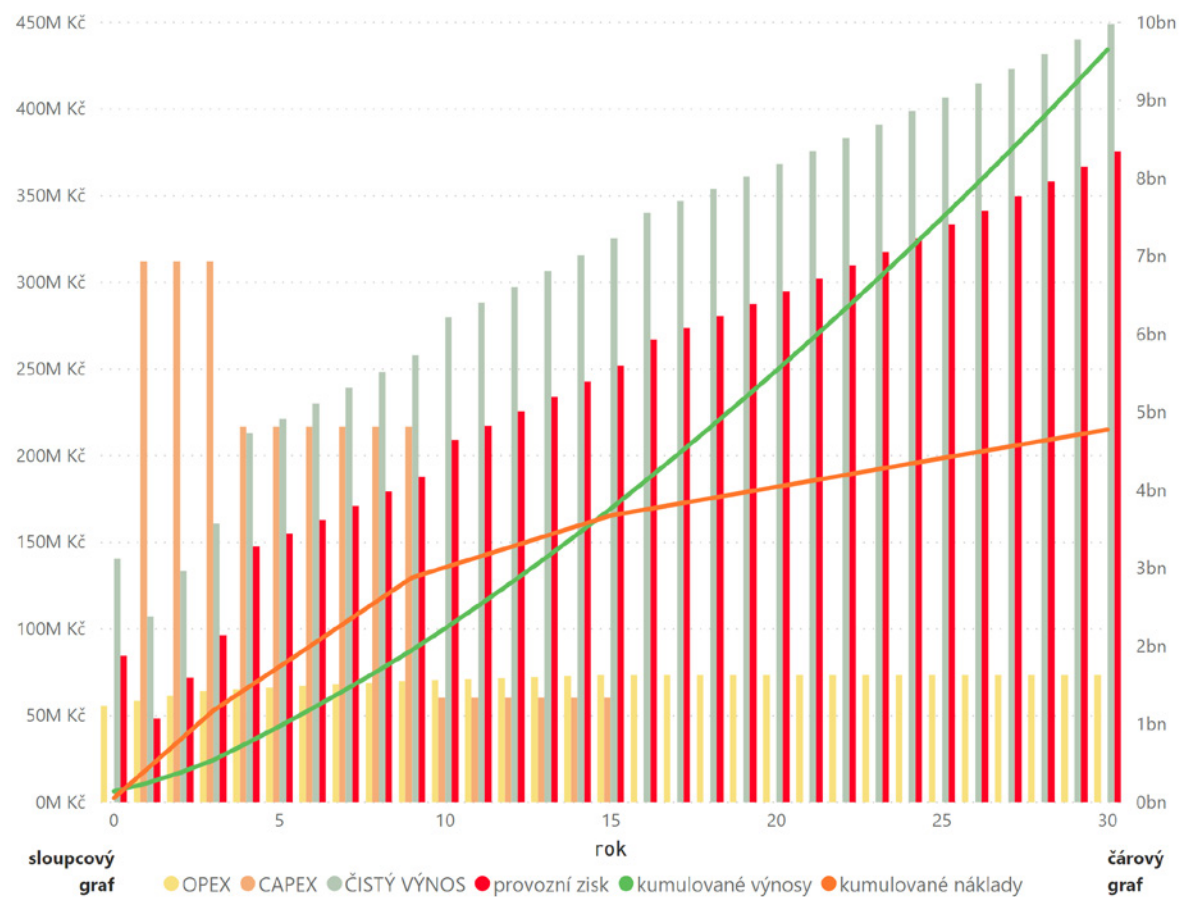
Optimální varianta analýzy bodu zvratu scénáře SP2 určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v mezi roky 14 - 15. To představuje návratnost 6,90 % p.a. Minimální varianta posouvá bod zvratu do roku 17 (5,88 % p.a.). To je způsobeno zejména skutečností, že je v obou variantách počítáno s rekonstrukcí vybraných objektů do standardu A, oproti čemu v minimální variantě jde nižší výnos. V obou variantách je identifikovaný pozitivní dlouhodobě udržitelný výnos.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme považovat scénář SP2 (v rozsahu obou variant) jako, mezní variantu pro upřednostnění ekonomických ukazatelů před plněním potřeb a přání občanů.



MINIMÁLNÍ VARIANTA (MINIMÁLNÍ VÝŠE ERV)



OPTIMÁLNÍ VARIANTA (OPTIMÁLNÍ VÝŠE ERV)



**Konvergentní scénář je v metodice ASaP definován jako ideální scénář optimalizovaný v čase a místě a redukovaný známými limity. Na základě konvergentních scénářů je zpravidla nastavena strategie pro celý vývoj projektu.**

Tento scénář se zaměřuje vyváženou kombinací komerčního aspektu a kulturního rozměru a dalších socio-ekonomických funkcí. Je v souladu se základním principem správy veřejného majetku, kde by se dlouhodobě mělo směřovat k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti.

Proto byla modelována optimální kombinace aktivit, které na jedné straně tržnici zaručí stabilní ekonomickou výnosnost a její udržitelnost a zároveň budou naplněny potřeby a zájmy společnosti s pozitivními socio-ekonomickými přínosy. (viz detailní popis scénáře v kapitole rozvojové scénáře).

**CELKOVÁ ČÁSTKA INVESTIC CAPEX PRO OBĚ VARIANTY:  
2,300 MLD. KČ**

**HODNOTA KUMULOVANÝCH VÝNOSŮ A NÁKLADŮ V BODĚ ZVRATU:**

- optimální varianta **2,083** mld. Kč
- minimální varianta **3,415** mld. Kč

**CÍLOVÝ ROČNÍ VÝNOS:**

- optimální varianta **0,231** mld. Kč
- minimální varianta **0,156** mld. Kč

**NÁVRATNOST INVESTICE P.A.:**

- optimální varianta **7,69** %
- minimální varianta **5,88** %

**DOBA NÁVRATNOSTI:**

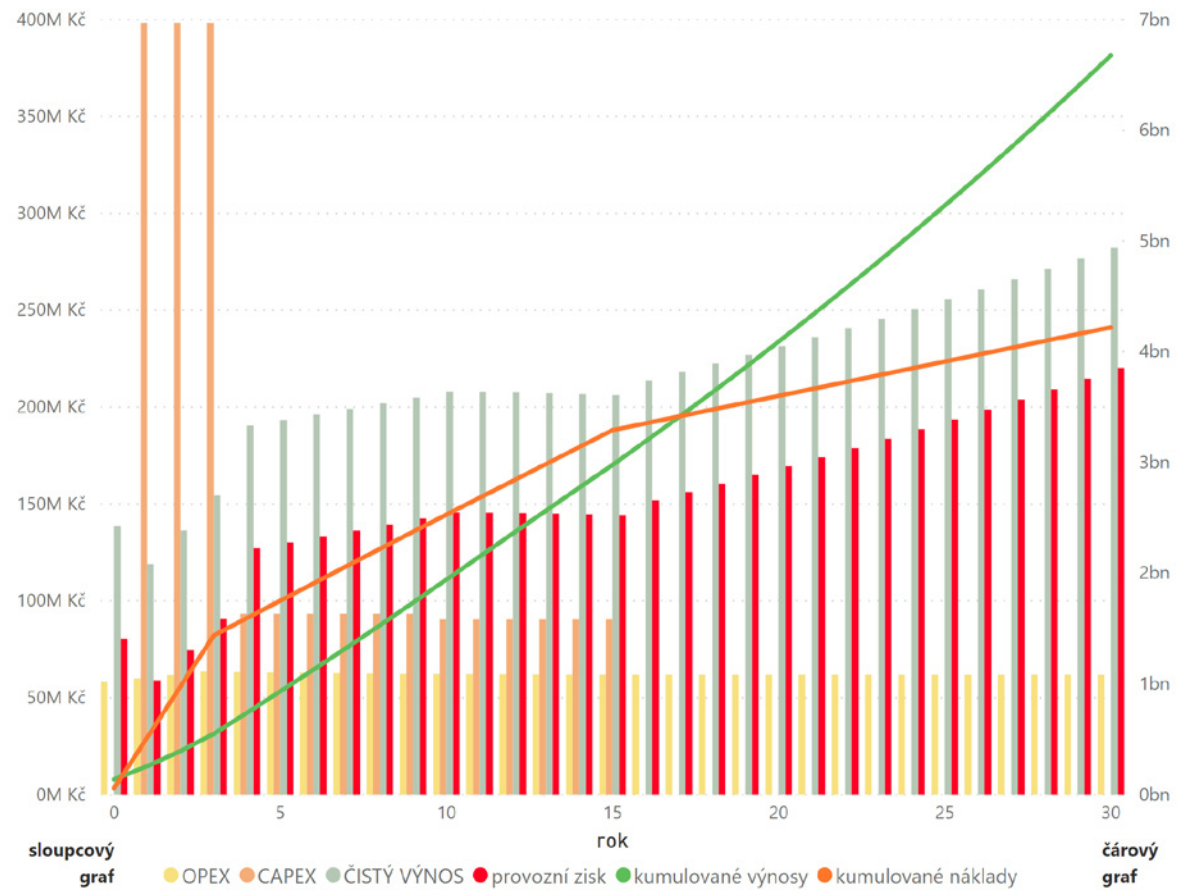
- optimální varianta **13** let
- minimální varianta **17** let

## SHRNUTÍ

Optimální varianta analýzy bodu zvratu scénáře SK určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce 13. To představuje návratnost 7,69 % p.a. Minimální varianta posouvá bod zvratu do roku 17 (5,88 % p.a.). V obou variantách scénáře SK je identifikovaný pozitivní dlouhodobě udržitelný výnos.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme považovat scénář SK v obou variantách jako podklad pro stanovení strategie rozvoje Pražské tržnice.



MINIMÁLNÍ VARIANTA (MINIMÁLNÍ VÝŠE ERV)



OPTIMÁLNÍ VARIANTA (OPTIMÁLNÍ VÝŠE ERV)



# SHRNUTÍ

## ANALÝZA BODU ZVRATU – VYHODNOCENÍ



### KOMENTÁŘ

Analýza bodu zvratu je zpracována jako základní ekonomický podklad pro další řešení a nastavení budoucího fungování Pražské tržnice a představuje základní model strukturovaný ve scénářích a variantách, které jsme navrhli, popsalí a ověřili. Analýza vymezuje rámec možného dalšího rozvoje tržnice, při zachování dostatečné flexibility pružně reagovat na měnící se pozici tržnice ve struktuře města i na měnící se potřeby a požadavky občanů.

Scénáře SP1 a SP2 představují mezní, ale zároveň realizovatelné varianty. Vymezují bezpečný prostor, ve kterém by se měl odehrávat výsledný scénář. Scénář SK je návrhový optimální scénář a vychází z vyváženého průmětu obou mezních scénářů. Prostor mezi mezními scénáři SP1 a SP2, poskytuje „bezpečný“ a dostatečně flexibilní prostor pro důležité politické rozhodnutí o výběru konkrétního výsledného scénáře.

Scénář SQ se od scénářů SP1 a SP2 výrazně odlišuje. Přestože scénář SQ realizuje vybrané investice do zhodnocení stávajících objektů a provádějí se některé demolice nevyhovujících objektů, mají tyto investice omezený charakter a ukazují se jako nedostatečné pro zajištění přiměřeného dlouhodobého udržitelného rozvoje.

Scénář SC je ve své podstatě neudržitelný a vede k degradaci stávajícího, již tak neutěšeného stavu tržnice. V extrémním případě může vést k „zániku“ Pražské tržnice.

### DOPORUČENÍ

Doporučujeme považovat scénář SK v obou variantách jako podklad pro stanovení strategie rozvoje Pražské tržnice.

Doporučujeme provést upřesnění jednotlivých vstupů do analýzy bodu zvratu. Jedná se zejména o CAPEX (náklady na investice do zhodnocení objektů) a OPEX (náklady na provoz, opravy a údržbu). Na základě upřesněných vstupů provést aktualizaci ekonomického vyhodnocení bodu zvratu a učinit rozhodnutí o výsledné podobě scénáře SK jako podkladu pro realizaci rozvoje Pražské tržnice.

Scénáře SC a SQ doporučujeme zcela vyřadit z dalších úvah.

### ANALÝZA BODU ZVRATU – PŘEHLED – SCÉNÁŘE

	<b>SQ</b>	<b>SP1</b>	<b>SP2</b>	<b>SK</b>
CAPEX [mld. Kč]	0,758	2,540	2,600	2,300
<b>Hodnota kumulovaných výnosů a nákladů</b>				
optimální varianta [mld. Kč]	0,786	3,610	3,600	3,083
minimální varianta [mld. Kč]	0,773	3,720	3,715	3,415
<b>Cílový roční výnos</b>				
optimální varianta [mld. Kč]	0,210	0,225	0,248	0,231
minimální varianta [mld. Kč]	0,138	0,148	0,184	0,156
<b>Návratnost investice</b>				
optimální varianta [% p.a.]	25,0 %	6,67%	6,90 %	7,69 %
minimální varianta [% p.a.]	25,0 %	5,26 %	5,88 %	5,88 %
<b>Doba návratnosti</b>				
optimální varianta [roky]	4	15	14,5	13
minimální varianta [roky]	4	19	17	17

# IV.

## HARMONOGRAM PŘÍ- PRAVY A PRONÁJMU

# IV.

## HARMONOGRAM PŘÍPRAVY A PRONÁJMU



**Základem správného harmonogramu pronájmu je jasná koncepce obchodních ploch (mixu nájemců). Pro stanovení optimální koncepce je klíčové vědět, kdo bude budoucí zákazník, co chceme tomuto zákazníkovi nabídnout a zda je na trhu v dané lokalitě po těchto prostorech, či jim podobným, dostatečná poptávka.**

### Krátkodobé pronájmy

Tímto pojmem rozumíme pronájmy od 1 dne do 3 let. Jedná se o dynamickou formu pronájmu, která má zajistit rozmanitost a zároveň průběžné ožívání obchodní lokality. Jinými slovy jde o to, aby se zákazníci vraceli a objevovali „stále“ nové koncepty. V principu jsou tyto prostory řešeny v kratším schvalovacím řízení a většinou mají k tomu účelu upravenou, resp. zjednodušenou smluvní dokumentaci. Koncepty mohou být umístěny jak dle předem stanovené strategie, tak ad hoc dle aktuálního trendu či poptávce.

### Dlouhodobé pronájmy

Tímto pojmem rozumíme pronájmy od 3 let a dále, které slouží zejména k zajištění klíčových nájemců, kteří utváří celkovou koncepci obchodní lokality, a zákazník ví, že zde tento sortiment vždy nalezne. Standardní doba pronájmu v komerčních nemovitostech je 5 let s pěti letou opcí na automatické prodloužení na straně nájemce.

**V.**

**SPRÁVA TRŽNICE**



# V.

## SPRÁVA TRŽNICE



**Zadáním této kapitoly je nalézt odpovědi na otázku, jakým způsobem ideálně spravovat areál z hlediska právně ekonomického i technického.**

### SHRNUTÍ

Úkolem této kapitoly bylo nalézt odpovědi na otázku, jakým způsobem spravovat areál Pražské tržnice z hlediska právně ekonomického i technického. V textu jsou popsány základní obecné principy správy majetku, zdůrazněny specifické požadavky na výkon činností správy s ohledem na charakter Pražské tržnice, popsány a vyhodnoceny varianty a navrženy principy struktury správy tržnice.

Jako klíčové považujeme vybrat takovou variantu správy tržnice, která umožní pružně realizovat investiční a organizační změny v náplni činnosti tržnice a zároveň zajistí přiměřenou kontrolu města nad rozvojem tržnice a naplňování základního předpokladu správy veřejného majetku – tedy dlouhodobého směřování k dosažení rovnováhy mezi majetkovými potřebami obce a jejich rozvojem a plněním potřeb a zájmů veřejnosti. Tyto dva principy by měly být vyvážené tak, aby ekonomické výsledky byly pozitivní a kulturní a společenské hodnoty maximální.

### DOPORUČENÍ

Z uvedených variant principů pro nastavení správy tržnice doporučujeme detailně analyzovat a rozpracovat variantu správy tržnice prostřednictvím obchodní společnosti 100 % vlastněné hl. m. Prahou v kombinaci s pronájmem areálu této společnosti. V této variantě se nabízí dvě alternativy – i) zřídit novou obchodní společnost a ii) využít existující obchodní společnosti (Výstaviště Praha, a.s.). Výhody, nevýhody, rizika a návrh principů struktury správy tržnice jsou uvedeny v textu kapitoly.

## VYHODNOCENÍ VARIANT SPRÁVY MAJETKU / PŘEHLED

Druh	Výhody	Nevýhody / Rizika
<b>přímá správa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bezprostřední kontrola nad majetkem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vzhledem k rozsahu areálu tržnice a významnému podnikatelskému a investičnímu charakteru teoreticky možné; organizačně velmi náročné;</li> </ul>
<b>příspěvková organizace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vedení příspěvkové organizace je jmenováno radou obce;</li> <li>hospodaření je pod kontrolou zřizovatele;</li> <li>přímá kontrola nad výkonem činnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vzhledem k rozsahu areálu tržnice a zejména výraznému podnikatelskému a investičnímu charakteru méně vhodné než varianta obchodní společnosti vlastněné obcí</li> </ul>
<b>obchodní společnost vlastněná obcí</b>  (nově založená nebo využití obchodní stávající společnosti)	<ul style="list-style-type: none"> <li>obchodní společnost je určena k podnikání;</li> <li>může pružně zajistit podnikatelské a investiční potřeby areálu tržnice;</li> <li>příležitost využít model, který je na správu vybraného majetku hl. m. Prahy již využíván;</li> <li>příležitost využít kapacity a zkušenosti stávajícího týmu;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>konflikt mezi povinnostmi obchodní společnosti postupovat dle s péčí řádného hospodáře (spravovaný majetek zhodnocovat v maximální možné dosažitelné míře) a základním principem správy veřejného majetku (dlouhodobé směřování k dosažení rovnováhy mezi majetkovými a ekonomickými potřebami obce a plněním potřeb a zájmů veřejnosti);</li> <li>riziko ztráty vlivu na správu a rozvoj tržnice je možné výrazně minimalizovat pronájmem majetku obchodní společnosti a prostřednictvím podmínek nájemního vztahu si podržet vliv na spravovaný majetek;</li> <li>v případě nově zakládané obchodní společnosti nutno vybudovat kompletně novou organizační a řídicí strukturu této společnosti;</li> <li>v případě využití stávající obchodní společnosti nutno vyřešit možný střet zájmů při správě různého majetku s obdobnou náplní</li> </ul>
<b>pronájem areálu soukromému subjektu – třetí osobě</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>minimalizování činnosti a nákladů na straně obce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>významná ztráta vlivu na hospodaření s majetkem a jeho rozvojem;</li> <li>významné omezení realizace investic do údržby, oprav a rozvoje tržnice; za dané situace nevhodné;</li> <li>správa na základě smlouvy se soukromým subjektem zůstává významný vliv obce na rozvoj a správu tržnice správné nastavení a definování cílů a požadavků na správce;</li> <li>nastavení investiční strategie a její realizace a kontroly; nastavení kontrolních mechanismů plnění zadaných činností;</li> <li>riziko výběru soukromého subjektu; aktivní (časově i organizačně) zapojení obce do řízení a kontroly spravovaného majetku;</li> <li>ztráta schopnosti / způsobilosti vybraného subjektu danou činnost vykonávat; riziko, že nebude včas odhalena nějaká vada / problém v interní řídicí a struktuře, která může mít negativní dopad na spravovaný majetek.</li> </ul>

# ZDROJE

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY



[1] Udržitelnost v podnikání, Ing. et Ing. Lucie Sára Závodná, Ph. D., PhDr. Jan Závodný Pospíšil Ph. D., Vydala Univerzita Palackého v Olomouci, 2014

[2] Managerial Economics, Pappas, J. L. Hirschley, M, The Dryden Press, 1990

[3] Manažerská ekonomika, Synek, M, SPN, Praha 1991

[4] Prague Market Memo, Stephen Davies, Principal, Place Solutions Group and Co-Founder, Project for Public Spaces, 2019

[5] The European Cities Marketing Benchmarking Report, 14th Official Edition, 2017–2018

### **Další zdroje:**

<https://vesmir.cz/cz/casopis/archiv-casopisu/2014/cislo-3/madrid-zkusenost-jatek-pivovaru-elektrarny.html>

[https://www.lidovky.cz/relax/design/z-jatek-kulturni-centrum-5-nej-evropskych-architektonickych-konverzi.A130916\\_065858\\_In-bydleni\\_ter](https://www.lidovky.cz/relax/design/z-jatek-kulturni-centrum-5-nej-evropskych-architektonickych-konverzi.A130916_065858_In-bydleni_ter)

<http://www.mataderomadrid.org/>

<http://madrid.czechcentres.cz/cs/program/detail-akce/stepan-kubista-na-konferenci-kulturnich-manazeru-l/>

<http://provoz.net/prostory/>

<http://provoz.net/program/>

<https://www.erih.net/about-erih/route-system/european-theme-routes/>

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/list/Sites///production-and-manufacturing/>

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/>

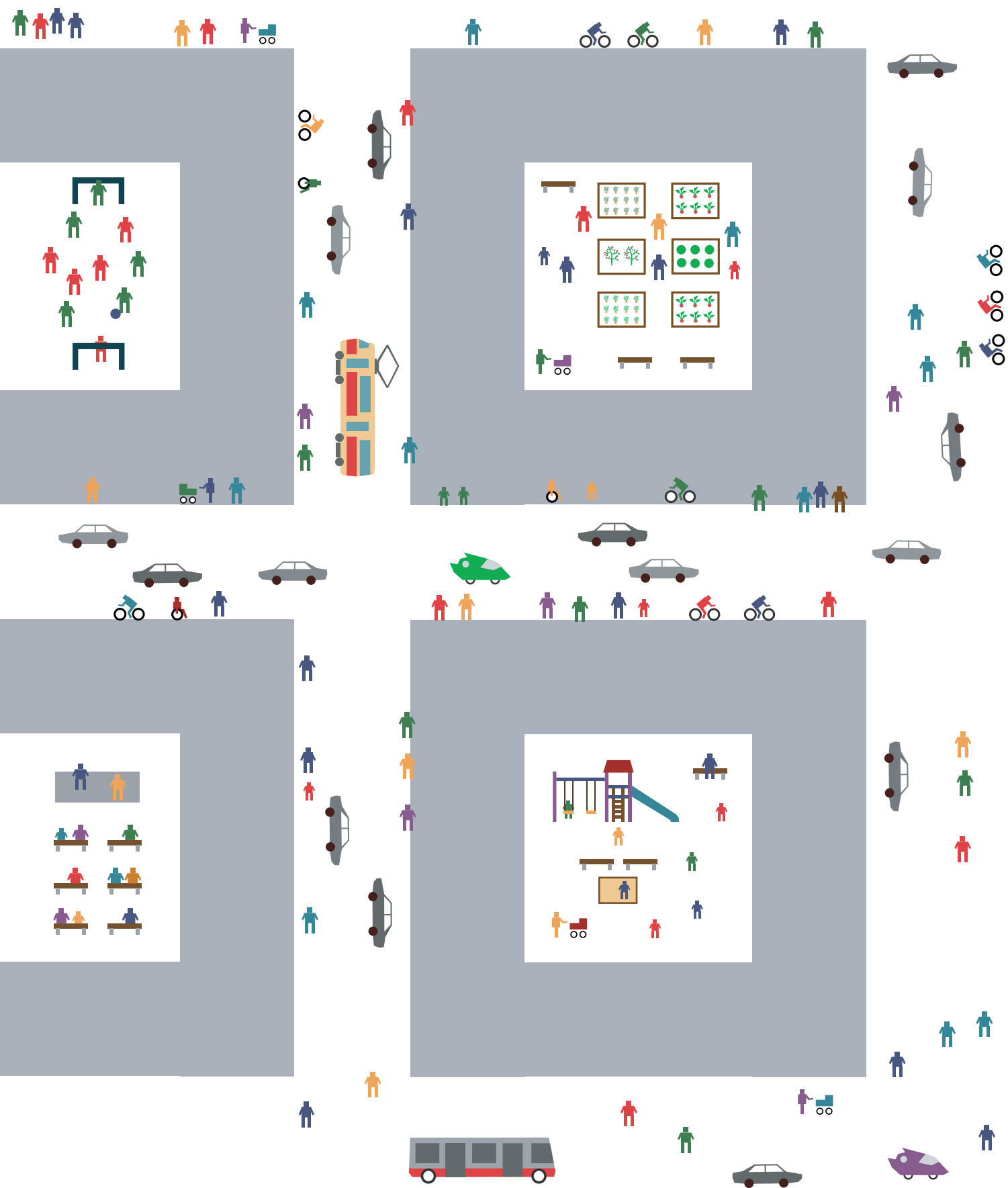
<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/site/show/Sites/sphinx-quarter/>

<https://www.erih.net/i-want-to-go-there/list/Sites///production-and-manufacturing/>

<http://www.thefoundry.info/>

<https://www.egyptmill.com/>

<https://www.yatzer.com/cannings-butchery-fiona-lynch>



> Adresa

Krakovská 1256  
110 00 Praha 1  
Česká republika

> Telefon

+420 601 014 444

> E-mail

info@4ctplatform.eu

> Web

www.4ct.eu

**K**

**KARTY SCÉNÁŘŮ**



**SK**

**KONVERGENTNÍ**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## SHRNUTÍ

Tento scénář je průnikem scénářů SP1 a SP2, tedy vyváženou kombinací důrazu potřeby a zájmy občanů a maximalizací výnosů tržnice. Takto vznikne prostor pro uspokojení potřeb a zájmů širokého spektra společnosti, kde se budou vhodně kombinovat a doplňovat zájmy všech příjmových skupin. Nevznikne tedy místo pouze pro vyšší příjmové skupiny, nebo naopak místo s převažující koncentrací nízkopříjmových skupin.

Vznikne tak široký socioekonomický přesah co do zájmů i kupní síly pro finanční možnosti široké veřejnosti včetně studentů, seniorů a rodin s dětmi. Cenovou dostupnost by měla podpořit nabídka supermarketu, zeleninového tržiště, stánkového prodeje, obchodů nabízejících zboží denní potřeby, jakož i food hala, divadlo a dětské centrum.



## BILANCE

HPP celkem dle BIM [m2]	<b>81 146</b>
ČPP celkem dle materiálů [m2]	<b>67 315</b>
Objem celkem dle BIM [m3]	<b>61 495</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

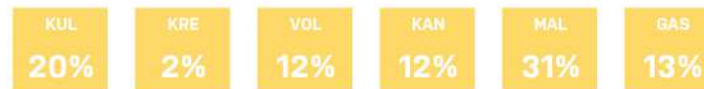
■ kulturní	20,2%
■ kreativní	2,4%
■ volnočasové	12,0%
■ kancelářské	11,8%
■ maloobchodní	31,1%
■ gastronomické	12,9%
■ služby	0,0%
■ sklady	7,2%
■ provozní	9,5%

plochy - pronajmutelné	60,5%
plochy - parkování	39,5%

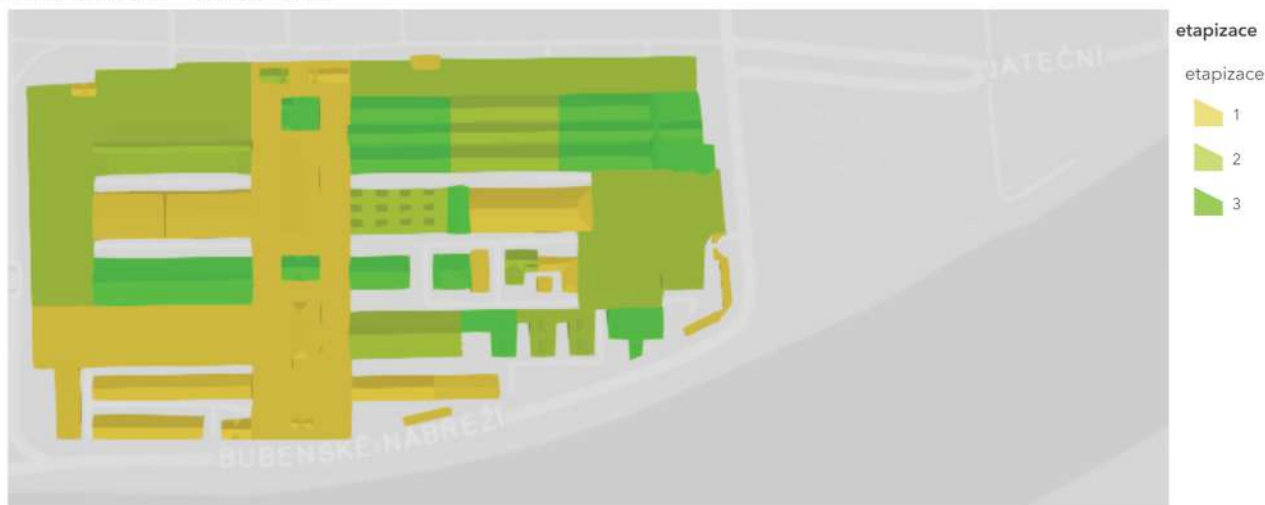
## DOPORUČENÍ

Doporučujeme maximálně využít navržený Konvergentní scénář jako zásadní strukturovaný materiál pro plánování a řízení rozvoje Pražské tržnice. Tento scénář v obou variantách vytváří rámec možného dalšího rozvoje tržnice a zároveň zachovává dostatečnou flexibilitu jak v prostorovém řešení, tak ve volbě funkcí, nastavení standardů, časových horizontů a požadované ekonomiky provozu.

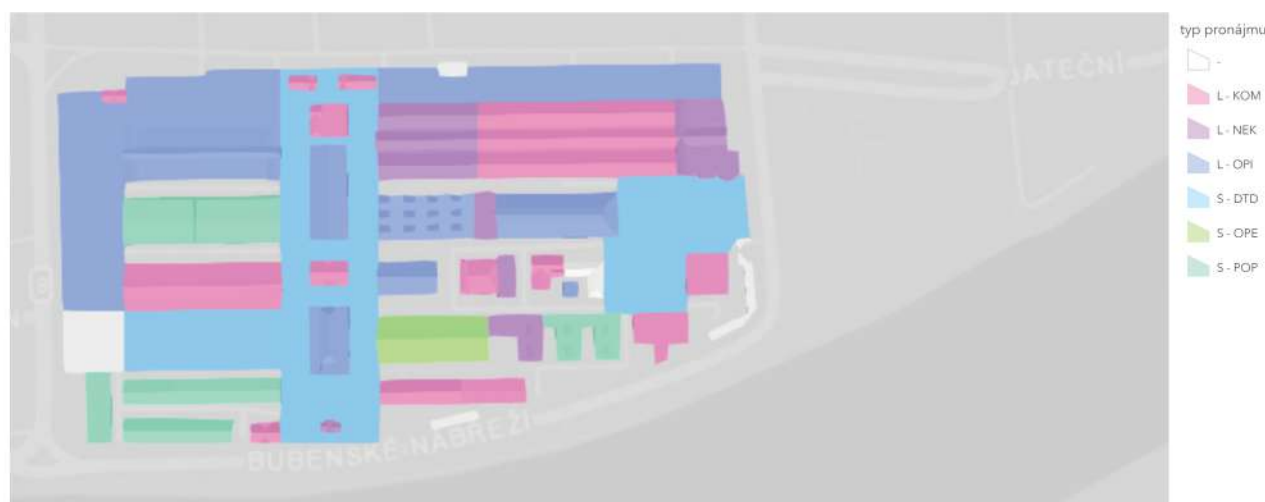
Dále doporučujeme zaměřit se na zpřesnění vstupních dat, kde je to možné a relevantní (zejména v oblasti stavebního technického stavu objektů a specifikace nákladů nutných na opravy, údržbu a rekonstrukce).



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář (obdobně jako scénáře SP1 a SP2) vyžaduje velké náklady na začátku do rekonstrukcí do vyšších standardů. Z dlouhodobého hlediska to představuje ekonomicky velmi udržitelný formát, protože investicí do hal se prodlouží jejich životnost, náklady na provoz budou nižší a výnosy budou naopak vyšší. Navíc kancelářská složka ve scénáři SK, byť v menší míře, než v případě scénáře SP2, bude mít příznivý vliv na ekonomiku areálu.

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL	KRE	VDL	KAN	MAL	GAS
20%	2%	12%	12%	31%	13%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>33 652</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 656</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>8 734</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	28,5%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	7,5%
■ kancelářské	5,5%
■ maloobchodní	28,9%
■ gastronomické	12,7%
■ služby	3,7%
■ sklady	3,5%
■ provozní	7,2%

soupis objektů 1; 4; 5; 27; 29; 48;  
54; P1

## KOMENTÁŘ

Zóna 1 představuje hlavní osu, korzo, spojující oba hlavní vstupy do areálu (od řeky k rezidenční čtvrti), která je dominantní a generuje hlavní tok lidí. Plní reprezentační funkci, nachází se zde dva symboly nové tržnice – Burza (4) a sousoší býků a také jeden z hlavních objektů a atraktorů – Food hala (29).

scénář

SK

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

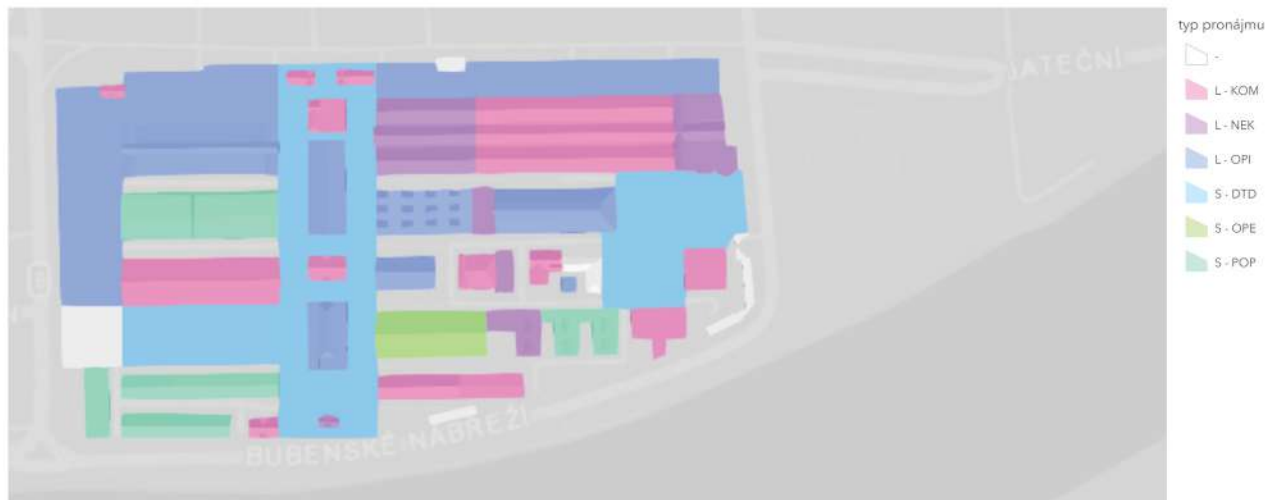
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
28%	0%	8%	5%	29%	13%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SK

k areálu

15%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

28%

KRE

0%

VOL

8%

KAN

5%

MAL

29%

GAS

13%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>14 113</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>9 614</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 953</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	74,5%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	14,6%
■ provozní	10,9%

soupis objektů 2; 23; 24; 35

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu nalevo od hlavního jižního vstupu s velmi dobrou viditelností, napojením na korzo a jeho součástí je Západní náměstí, které představuje vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Jedná se primárně o zónu s POP-UP maloobchodními jednotkami, gastronomickými provozy a bary, doplněné o kanceláře, ateliéry a volnočasovou funkci.

scénář

SK

k areálu

8%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

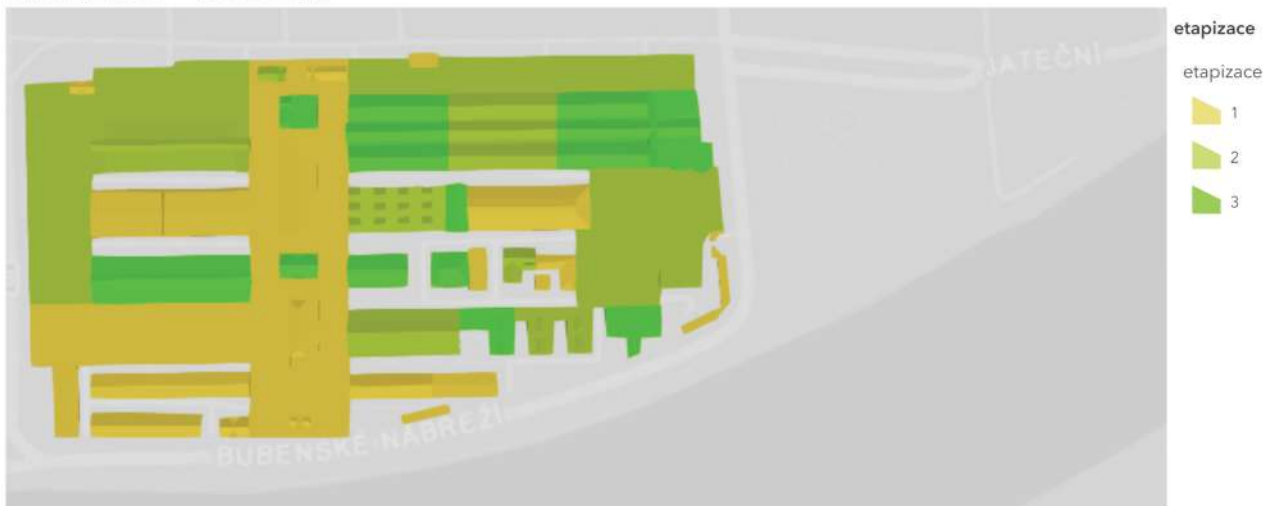
MAL

74%

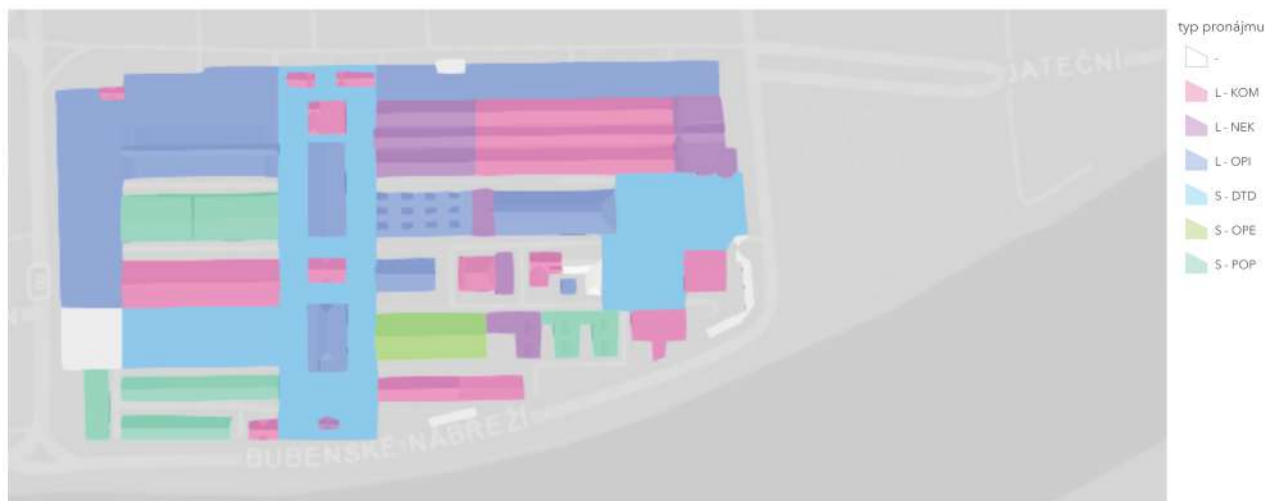
GAS

0%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SK**

k areálu

**8%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**0%**

KRE

**0%**

VOL

**0%**

KAN

**0%**

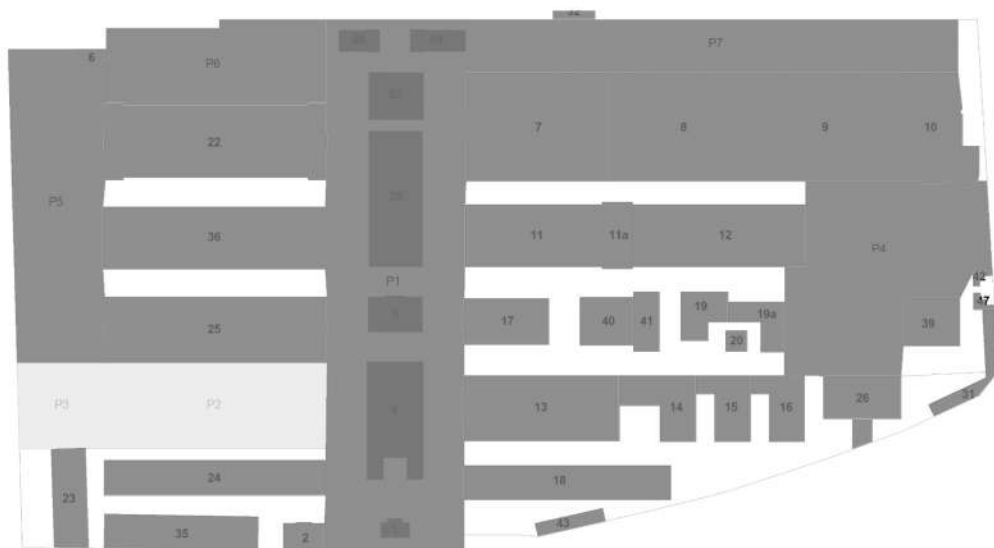
MAL

**74%**

GAS

**0%**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>11 990</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>0</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>0</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	0,0%

soupis objektů P3; P2

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu, v které se nachází plocha P2 a P3 – „Západní náměstí“. Tyto plochy představují vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Plochy jsou dobře napojeny na centrální korzo. Plocha P2 je definována hranou objektů č 24 a 25, předpokládá se, že tyto objekty budou využívat centrální prostory jako rozšíření svých provozů. Do míst plochy P2 a P3 doporučujeme umístit jeden z nových symbolů nové tržnice – centrální skulpturu/umělecké dílo, které bude symbolizovat změnu ve směřování Pražské tržnice. Zóna by měla být technicky připravena pro krátkodobé stánkové prodeje a jednorázové akce.

scénář  
**SK**

k areálu  
**7%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**0%**

KRE  
**0%**

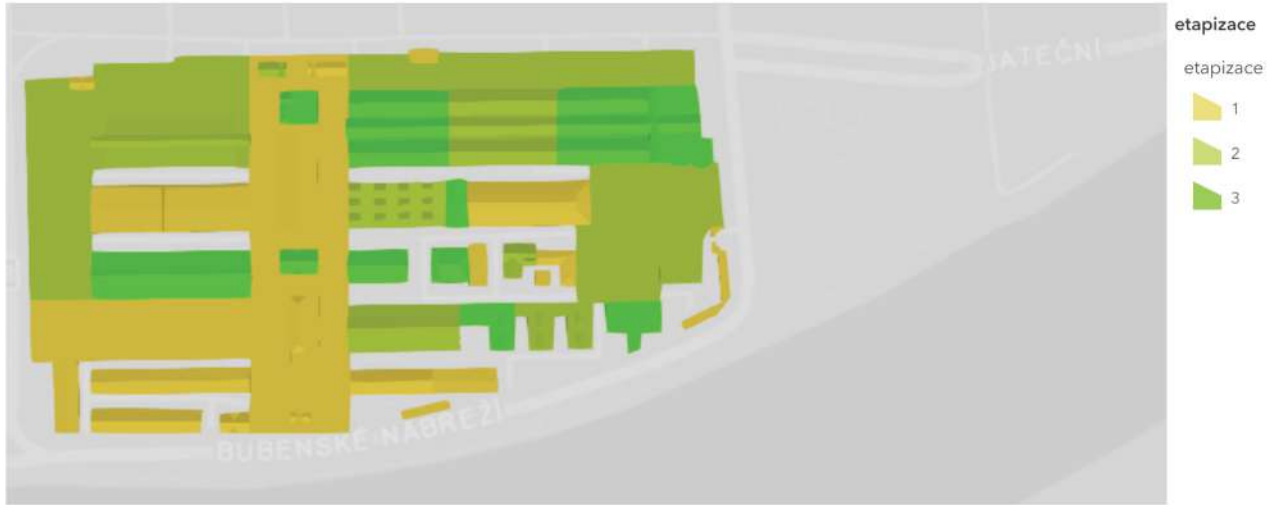
VOL  
**0%**

KAN  
**0%**

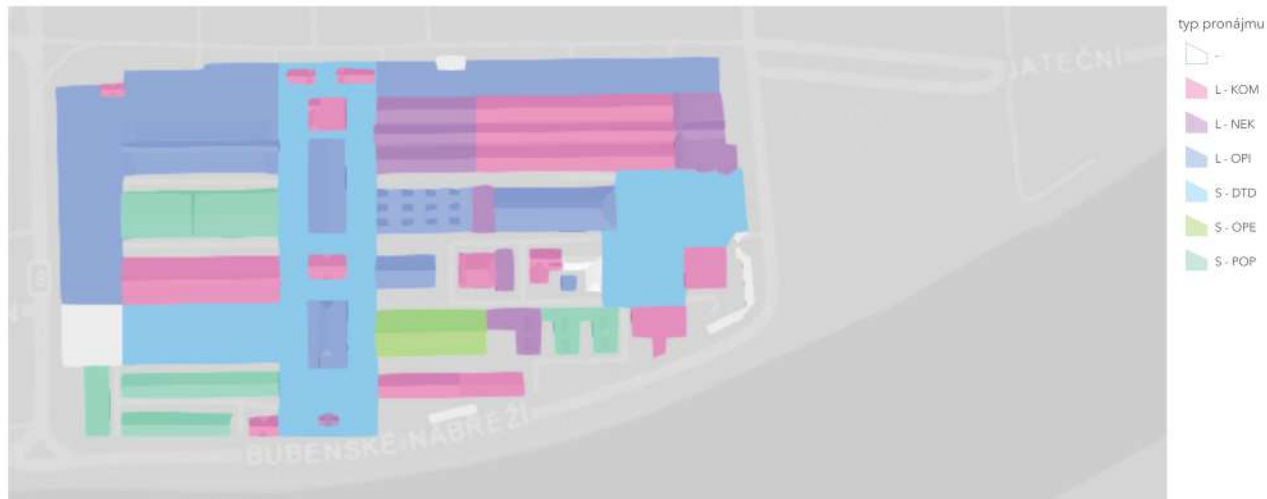
MAL  
**0%**

GAS  
**0%**

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SK

k areálu

7%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

MAL

0%

GAS

0%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>47 344</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>20 641</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>16 231</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	35,3%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	7,3%
■ maloobchodní	30,1%
■ gastronomické	13,1%
■ služby	0,0%
■ sklady	5,4%
■ provozní	8,9%

soupis objektů 6; 22; 25; 36; P5, P6

## KOMENTÁŘ

Jedná se o gastronomicko-volnočasovou zónu, která navazuje na Západní náměstí, severní hlavní vstup a korzo. Dominantním prvkem této zóny je tradiční zeleninové tržiště, restaurace a hudební klub a gastronomické provozy v hale 36 – škola vaření, pop-up gastro-provozy, sdílené kuchyně.

scénář

SK

k areálu

30%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

35%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

7%

MAL

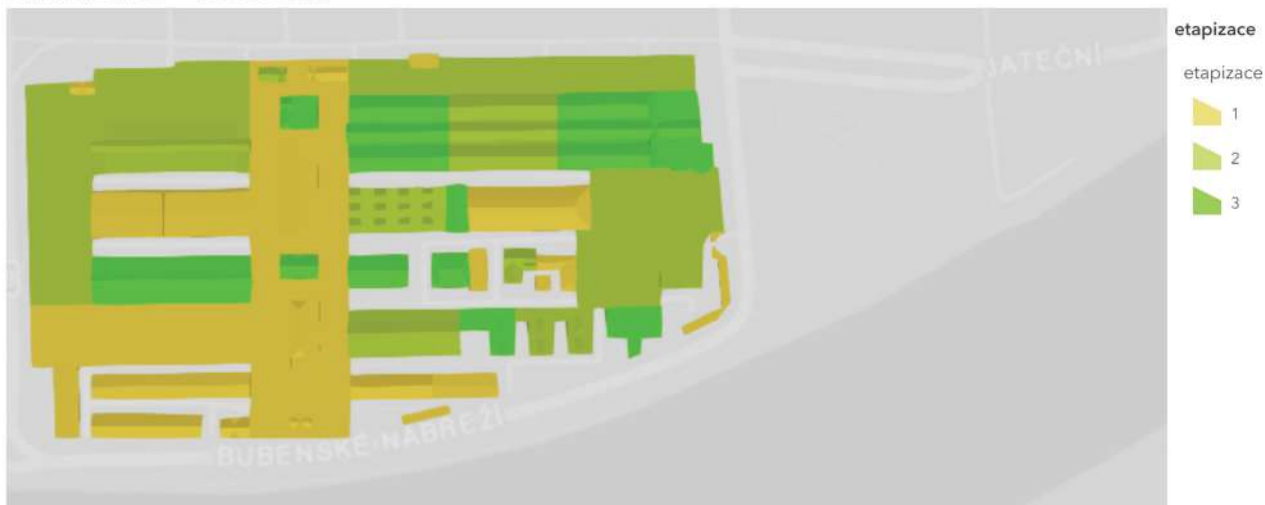
30%

GAS

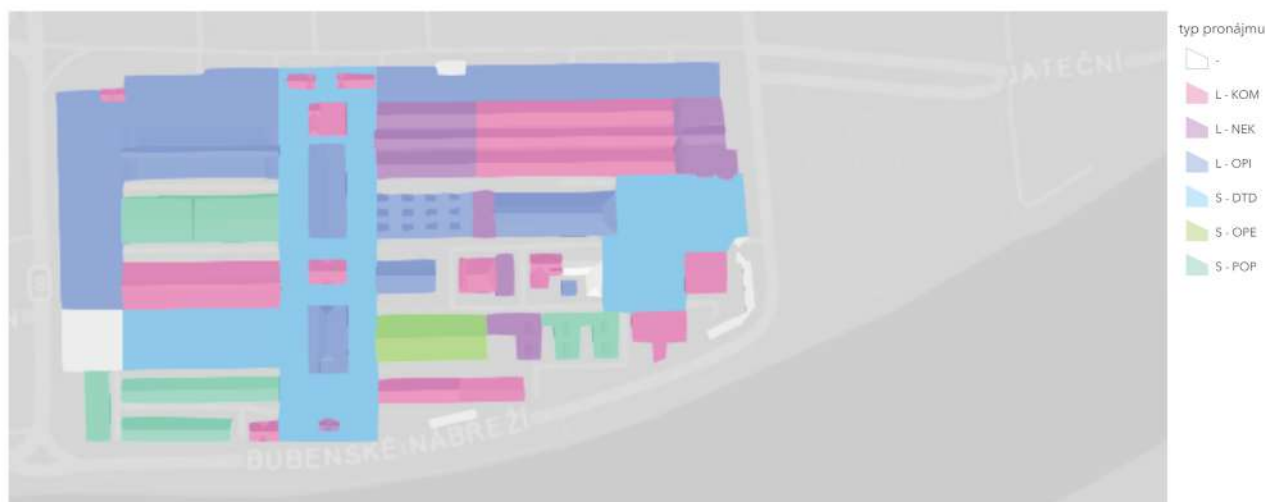
13%



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SK

k areálu

30%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

35%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

7%

MAL

30%

GAS

13%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>38 052</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>17 777</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>12 957</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	46,5%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	42,7%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	2,6%
■ provozní	8,2%

soupis objektů 7; 8; 9; 10; P7

## KOMENTÁŘ

Zóna se nachází v severovýchodní části areálu u hlavního severního vstupu, která se společně se zónou 3 nachází nejbliž k rezidenční části Holešovic. Jedná se o zónu velkoformátových prodejen, jejíž nedílnou součástí je hlavní kulturní prvek areálu – divadlo Jatka 78 a RockOpera.

scénář

SK

k areálu

34%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

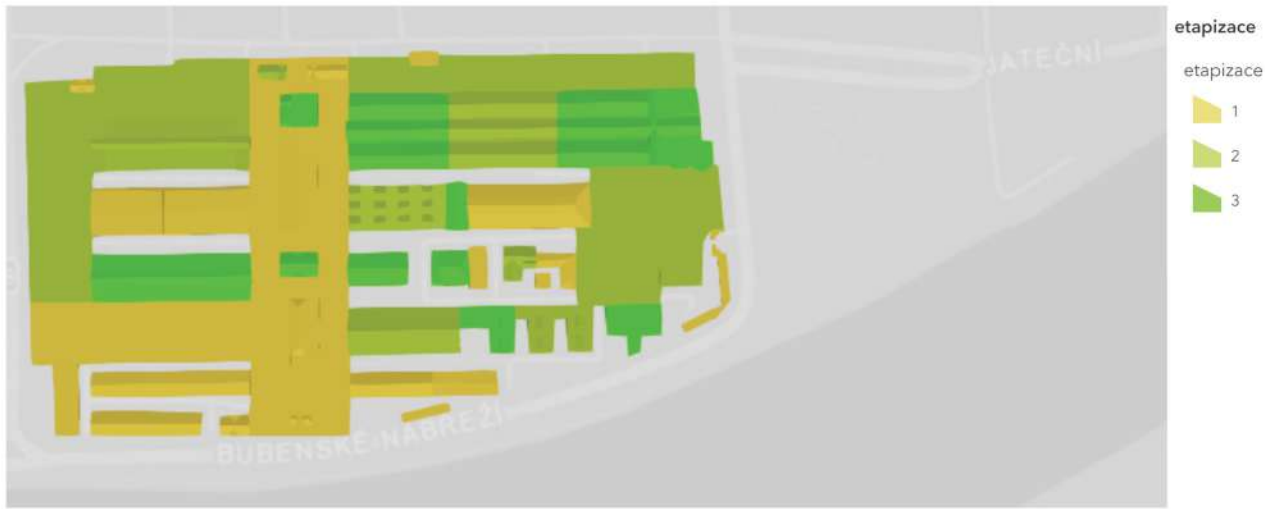
MAL

0%

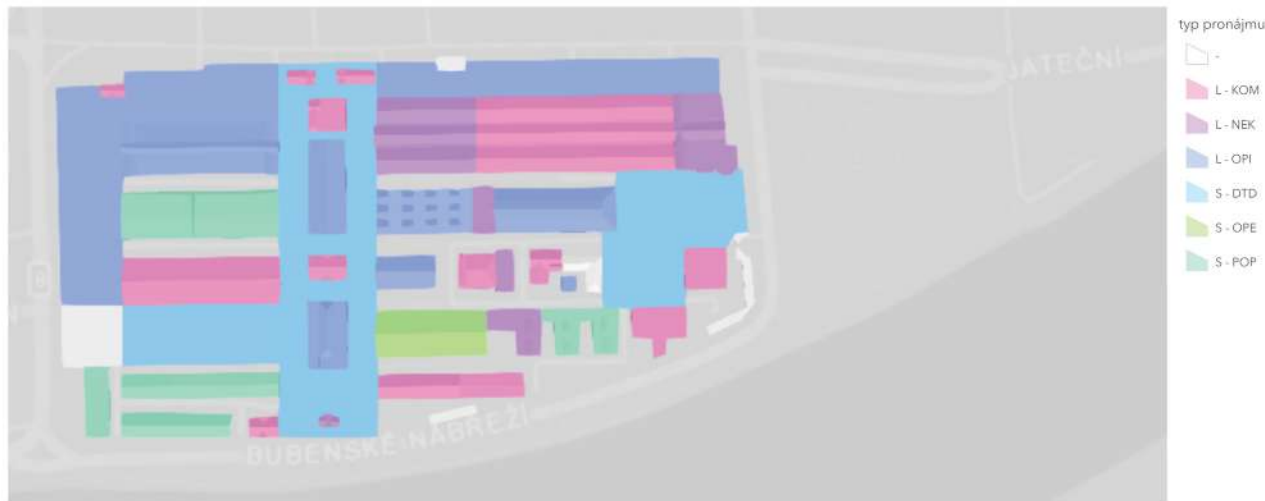
GAS

0%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SK

k areálu

34%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

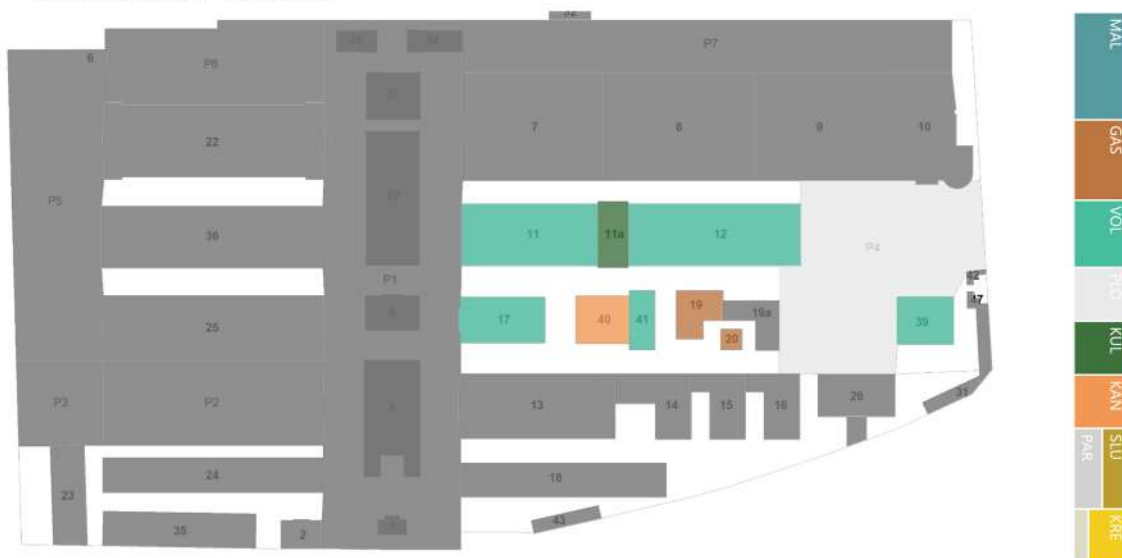
MAL

0%

GAS

0%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>46 807</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>16 846</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>13 573</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	2,5%
■ volnočasové	36,7%
■ kancelářské	12,2%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	19,7%
■ služby	0,0%
■ sklady	11,3%
■ provozní	11,6%

soupis objektů 11; 11a; 12; 17; 19;  
19a; 20; 31; 39; 40;

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu, v které jsou umístěny především multifunkční flexibilní haly pro krátkodobé i dlouhodobé využití, nacházející se ve středu východní části areálu s východním vjezdem z ulice Komunardů. Nachází se zde dominantní prvek areálu a symbol nové tržnice – vodárenská věž.

scénář

SK

k areálu

65%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

3%

VOL

37%

KAN

12%

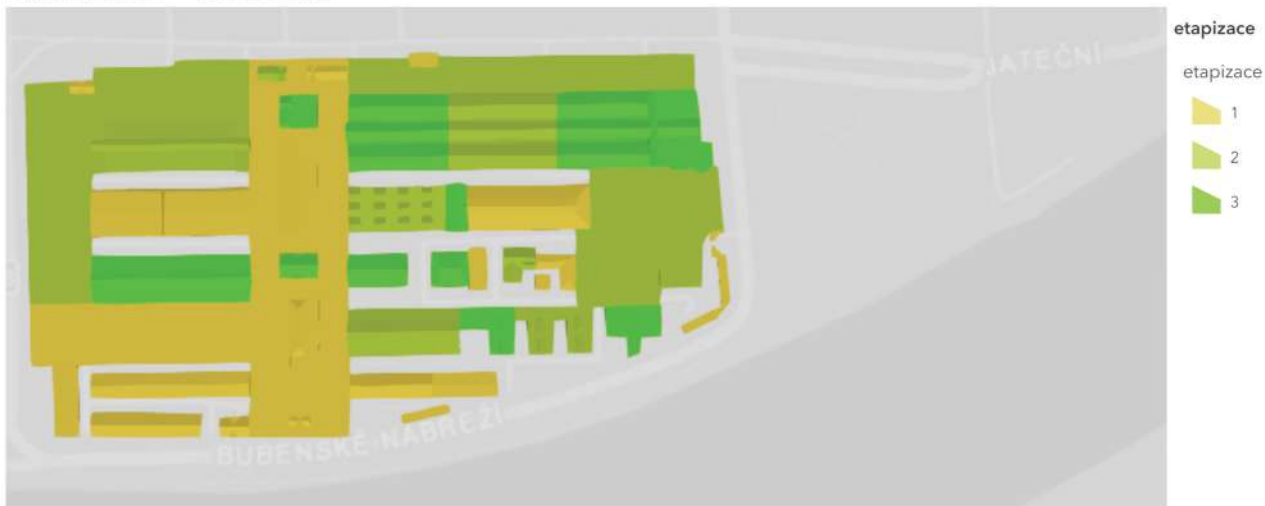
MAL

0%

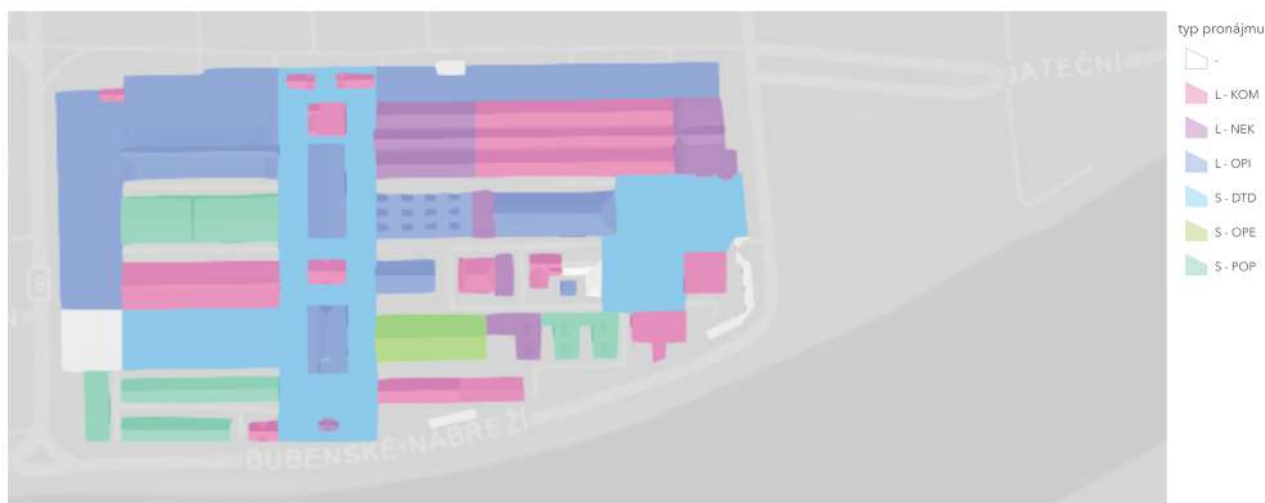
GAS

20%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SK**

k areálu

**65%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**0%**

KRE

**3%**

VOL

**37%**

KAN

**12%**

MAL

**0%**

GAS

**20%**



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>25 759</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 700</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 867</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	8,7%
■ kreativní	13,1%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	37,2%
■ maloobchodní	35,7%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	3,4%

soupis objektů 13; 14; 15; 16; 18; 26;  
43

## KOMENTÁŘ

Zóna leží v jihovýchodní části areálu napravo od jižního vstupu, má dobrou viditelnost od hlavního vstupu a potenciální kontakt s řekou Vltavou. Zóna navazuje na centrální korzo a Východní náměstí. Zóna je primárně určena pro kulturní a kreativní využití v kombinaci se sdílenými kancelářemi. Měla by zde vzniknout kulturně kreativní zóna se sdílenými dílnami, ateliéry, galeriemi.

scénář

SK

k areálu

100%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

9%

KRE

13%

VOL

0%

KAN

37%

MAL

36%

GAS

0%

**SP1**

**SIGNIFICANT  
PROGRESS 1**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

HPP celkem dle BIM [m2]	<b>80 307</b>
ČPP celkem dle materiálů [m2]	<b>66 242</b>
Objem celkem dle BIM [m3]	<b>61 059</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	23,0%
■ kreativní	5,8%
■ volnočasové	13,0%
■ kancelářské	13,1%
■ maloobchodní	25,1%
■ gastronomické	13,1%
■ služby	0,0%
■ sklady	5,5%
■ provozní	8,5%

plochy - pronajmutelné	60,9%
plochy - parkování	39,1%

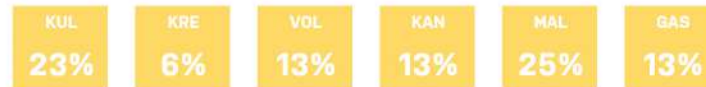
## SHRNUTÍ

Tento scénář je primárně zaměřený na plnění socio-ekonomických funkcí s hlavním důrazem na kulturní a komunitní funkce, a přestože je doplněn také komerčními aktivitami, předpokládá se, že poskytne nejvyšší výnos ze tří navrhovaných scénářů.

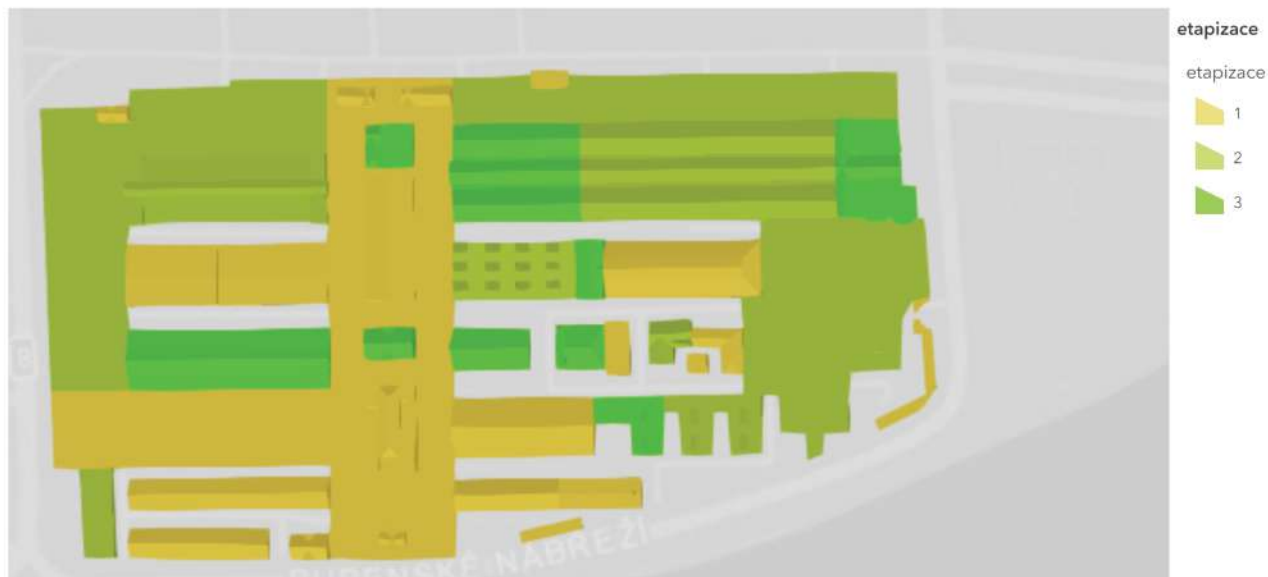
Město jako vlastník nejspíš nedosáhne takového příjmu jako v jiných scénářích, ale zase dojde k naplnění jiných, neméně důležitých funkcí, bude vlastníkem živé, pulsující tržnice, která bude žít 24 hodin denně a kde bude docházet k iniciaci kreativních nápadů, nových trendů a která bude moct představit Prahu jako moderní, kulturní metropoli.

## DOPORUČENÍ

Doporučujeme použít tento scénář jako mezní za předpokladu, že se město rozhodne využít areál k větší míře ke kultuře a pro komunitní účely. Rizikem tohoto scénáře je ale nižší výnosnost a velký podíl kulturních ploch, což činí scénář do budoucna zranitelný, zejména při výkyvech ekonomického cyklu.



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Oproti jiným scénářům zde bude pravděpodobněji větší podíl nájemců, které v tržnici "chci", protože sem zapadají svým konceptem (mladí návrháři, umělecké dílny apod.), ale nemůžou si dovolit platit tržní nájem, tudíž bude nutné jejich provoz dotovat z jiných, výdělečnějších provozů.

Vzhledem k současnému stavu areálu, i když vychází z předpokladu, že fungující provozy a haly není nutné okamžitě renovovat, bude potřeba vynaložit velké náklady (obdobně jako scénáře SP1 a SP2) na začátku do rekonstrukcí do akceptovatelných/vyšších standardů. Z dlouhodobého hlediska se nicméně jedná o nevyhnutelný krok, který prodlouží životnost areálu a sníží provozní náklady do budoucna a zároveň přiláká ty správné nájemce.

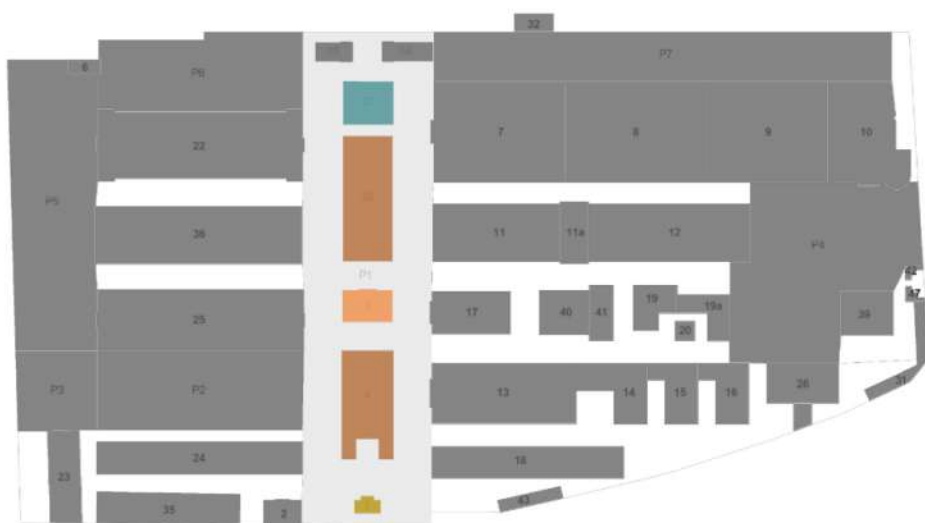
Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
23%	6%	13%	13%	25%	13%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>33 652</b>
HPP celkem dle BIM [m <sup>2</sup> ]	<b>8 743</b>
ČPP celkem dle jednotek [m <sup>2</sup> ]	<b>7 661</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	29,4%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	7,5%
■ kancelářské	5,5%
■ maloobchodní	25,4%
■ gastronomické	12,7%
■ služby	0,4%
■ sklady	7,4%
■ provozní	4,7%

soupis objektů 1; 4; 5; 27; 29; 48;  
54; P1

## KOMENTÁŘ

Zóna 1 představuje hlavní osu, korzo, spojující oba hlavní vstupy do areálu (od řeky k rezidenční čtvrti), která je dominantní a generuje hlavní tok lidí. Plní reprezentační funkci, nachází se zde dva symboly nové tržnice – Burza (4) a sousolí býků a také jeden z hlavních objektů a atraktorů – Food hala (29).

scénář

SP1

k areálu

15%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

29%

KRE

0%

VOL

8%

KAN

5%

MAL

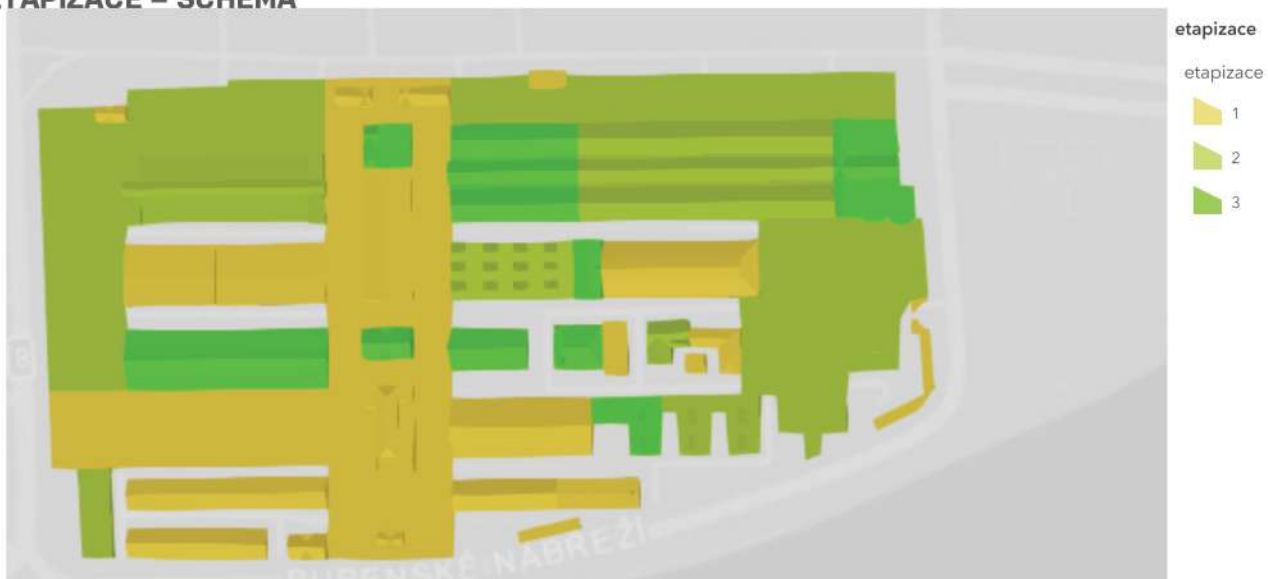
25%

GAS

13%



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SP1

k areálu

15%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

29%

KRE

0%

VOL

8%

KAN

5%

MAL

25%

GAS

13%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>14 113</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>9 614</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 953</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	7,5%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	7,7%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	71,8%
■ gastronomické	3,4%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	9,5%

soupis objektů 2; 23; 24; 35

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu nalevo od hlavního jižního vstupu s velmi dobrou viditelností, napojením na korzo a jeho součástí je Západní náměstí, které představuje vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Jedná se primárně o zónu s POP-UP maloobchodními jednotkami, gastronomickými provozny a bary, doplněné o kanceláře, ateliéry a volnočasovou funkci. Venkovní prostory lze používat jako rozšíření vnitřních provozů.

scénář  
**SP1**

k areálu  
**6%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**8%**

KRE  
**0%**

VOL  
**8%**

KAN  
**0%**

MAL  
**72%**

GAS  
**3%**

ETAPIZACE – SCHÉMA



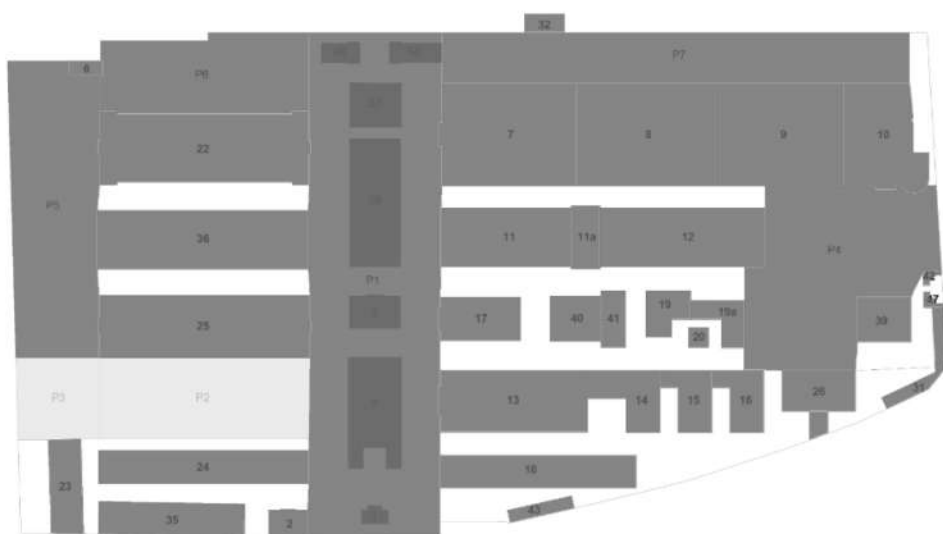
TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář	k areálu	Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice	KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
SP1	6%	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy	8%	0%	8%	0%	72%	3%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>11 990</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>0</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>0</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	0,0%

soupis objektů P3; P2

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu, v které se nachází plocha P2 a P3 – „Západní náměstí“. Tyto plochy představují vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Plochy jsou dobře napojeny na centrální korzo. Plocha P2 je definována hranou objektů č 24 a 25, předpokládá se, že tyto objekty budou využívat centrální prostory jako rozšíření svých provozů. Do míst plochy P2 a P3 doporučujeme umístit jeden z nových symbolů nové tržnice – centrální skulpturu/umělecké dílo, které bude symbolizovat změnu ve směřování Pražské tržnice. Zóna by měla být technicky připravena pro krátkodobé stánkové prodeje a jednorázové akce.

scénář

SP1

k areálu

6%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

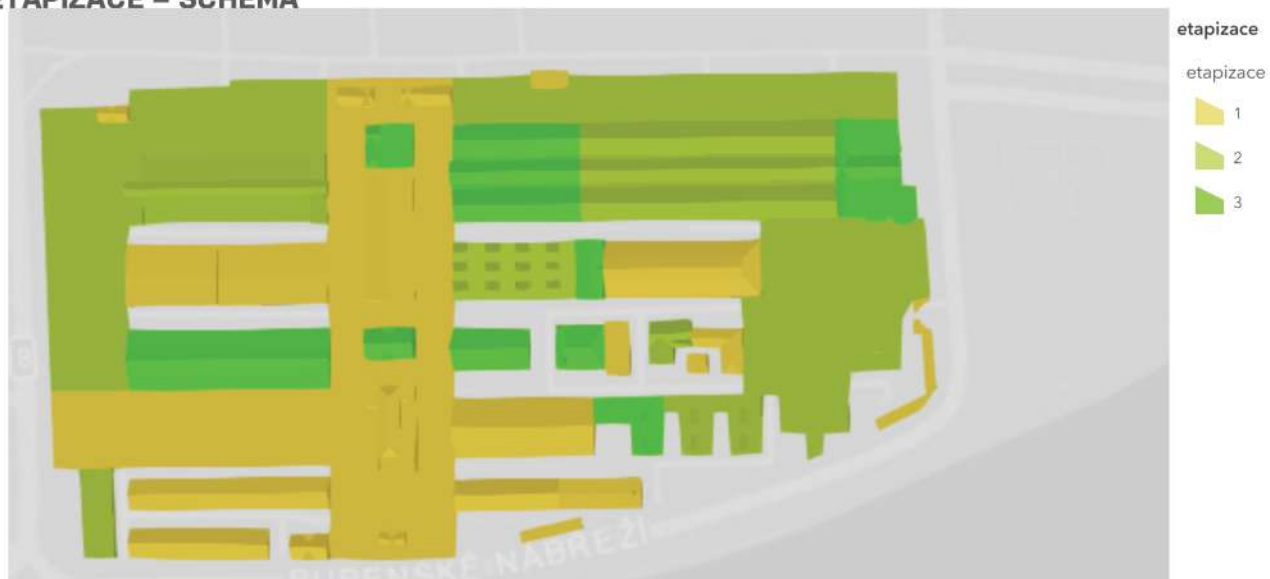
MAL

0%

GAS

0%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA

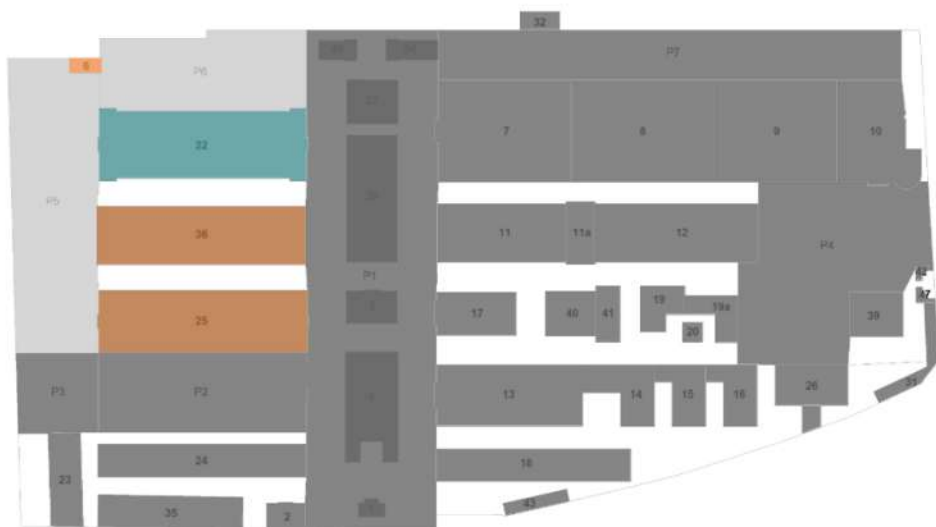


scénář	k areálu	Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice	KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
SP1	6%	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy	0%	0%	0%	0%	0%	0%





## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>47 344</b>
HPP celkem dle BIM [m <sup>2</sup> ]	<b>20 641</b>
ČPP celkem dle jednotek [m <sup>2</sup> ]	<b>16 231</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	40,7%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	7,3%
■ maloobchodní	30,1%
■ gastronomické	13,1%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	8,9%

soupis objektů 6; 22; 25; 36; P5, P6

## KOMENTÁŘ

Jedná se o gastronomicko-volnočasovou zónu, která navazuje na Západní náměstí, severní hlavní vstup a korzo. Dominantním prvkem této zóny je tradiční zeleninové tržiště, restaurace a hudební klub a gastronomické provozy v hale 36 – škola vaření, pop-up gastro-provozy, sdílené kuchyně.

scénář

SP1

k areálu

22%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

41%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

7%

MAL

30%

GAS

13%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář	k areálu	Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice	KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
SP1	22%	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy	41%	0%	0%	7%	30%	13%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>38 052</b>
HPP celkem dle BIM [m <sup>2</sup> ]	<b>17 777</b>
ČPP celkem dle jednotek [m <sup>2</sup> ]	<b>12 957</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	38,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	44,8%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	9,0%
■ provozní	8,2%

soupis objektů 7; 8; 9; 10; P7

## KOMENTÁŘ

Zóna se nachází v severovýchodní části areálu u hlavního severního vstupu, která se společně se zónou 3 nachází nejbliž k rezidenční části Holešovic. Jedná se o zónu velkoformátových prodejen, jejíž nedílnou součástí je hlavní kulturní prvek areálu – divadlo Jatka 78 a RockOpera.

scénář

SP1

k areálu

17%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

MAL

0%

GAS

0%

## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SP1

k areálu

17%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

MAL

0%

GAS

0%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>46 807</b>
HPP celkem dle BIM [m <sup>2</sup> ]	<b>16 846</b>
ČPP celkem dle jednotek [m <sup>2</sup> ]	<b>13 573</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	2,5%
■ volnočasové	37,0%
■ kancelářské	12,3%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	19,1%
■ služby	0,0%
■ sklady	11,4%
■ provozní	11,7%

soupis objektů 11; 11a; 12; 17; 19;  
19a; 20; 31; 39; 40;

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu, v které jsou umístěny především multifunkční flexibilní haly pro krátkodobé i dlouhodobé využití, nacházející se ve středu východní části areálu s východním vjezdem z ulice Komunardů. Nachází se zde dominantní prvek areálu a symbol nové tržnice – vodárenská věž.

scénář

SP1

k areálu

21%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

3%

VOL

37%

KAN

12%

MAL

0%

GAS

19%



ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář	k areálu	Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice	KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
SP1	21%	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy	0%	3%	37%	12%	0%	19%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>25 759</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 700</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 867</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	8,7%
■ kreativní	38,9%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	47,1%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	3,4%

soupis objektů 13; 14; 15; 16; 18; 26;  
43

## KOMENTÁŘ

Zóna leží v jihovýchodní části areálu napravo od jižního vstupu, má dobrou viditelnost od hlavního vstupu a potenciální kontakt s řekou Vltavou. Zóna navazuje na centrální korzo a Východní náměstí. Zóna je primárně určena pro kulturní a kreativní využití v kombinaci se sdílenými kanceláři.

scénář  
**SP1**

k areálu  
**12%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**9%**

KRE  
**39%**

VOL  
**0%**

KAN  
**47%**

MAL  
**0%**

GAS  
**0%**

**SP2**

**SIGNIFICANT  
PROGRESS 2**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

HPP celkem dle BIM [m2]	<b>81 233</b>
ČPP celkem dle materiálů [m2]	<b>67 182</b>
Objem celkem dle BIM [m3]	<b>64 869</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	14,3%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	8,5%
■ kancelářské	31,9%
■ maloobchodní	15,1%
■ gastronomické	13,5%
■ služby	0,0%
■ sklady	14,9%
■ provozní	3,6%

plochy - pronajmutelné	60,5%
plochy - parkování	39,5%

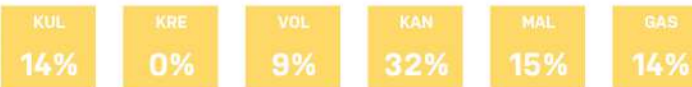
## SHRNUTÍ

Tento navrhovaný scénář vychází ze současné tržní situace, přičemž bere v potaz zejména komerční aspekt, ale neopomíjí ani jeho kulturní rozměr.

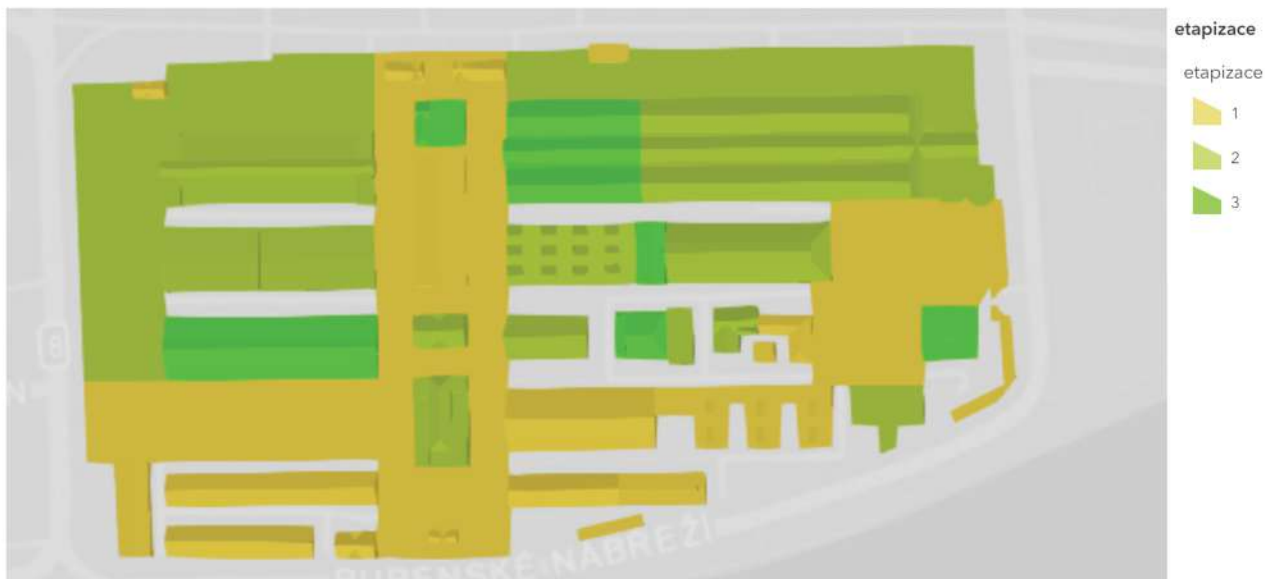
V tomto směru jsme zde stanovili ideální mix aktivit, které by tržnici zaručily maximální ekonomickou výnosnost a její udržitelnost s přihlédnutím na socio-ekonomické přínosy. S ohledem na poptávku po kancelářských prostorech a jejich dlouhodobé stabilní výnosnosti jsou vhodné vyhovující budovy přeměněny na kancelářské využití. Tyto jsou doplněny maloobchodem, gastronomií, zábavou a službami. Zároveň jsou ponechány některé stávající funkce, například divadlo, zeleninové tržiště, SaSaZu nebo Alza.

## DOPORUČENÍ

Scénář SP2 dosahuje maximálního ekonomického výnosu a doporučujeme ho využít jako mezní variantu pro upřednostnění ekonomických ukazatelů před plněním potřeb a přání občanů.



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Tento scénář vyžaduje velké náklady na začátku, protože je nezbytné rekonstruovat haly do standardu A, nicméně z dlouhodobého hlediska představuje ekonomicky velmi udržitelný formát, protože investicí do hal se prodlouží jejich životnost, náklady na provoz budou nižší a výnosy budou naopak vyšší. Navíc kancelářská složka projektu bude mít příznivý vliv na ekonomiku areálu také v dalších oblastech, podpoří nájemce gastroobjektů, obchodníků, služby, ale také kulturní složku (multifunkční hala, dětské centrum, klub, divadlo). V neposlední řadě, pokud se podaří do areálu přilákat ty správné kancelářské nájemce, kteří zde vytvoří centrum jednoho z progresivních odvětví (např. IT), bude to pro Tržnici vynikající propagace.

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
14%	0%	9%	32%	15%	14%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>33 652</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 743</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>8 601</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	17,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	7,7%
■ kancelářské	6,9%
■ maloobchodní	10,3%
■ gastronomické	12,8%
■ služby	3,2%
■ sklady	39,0%
■ provozní	0,8%

soupis objektů 1; 4; 5; 27; 29; 48;  
54; P1

## KOMENTÁŘ

Zóna 1 představuje hlavní osu, korzo, spojující oba hlavní vstupy do areálu (od řeky k rezidenční čtvrti), která je dominantní a generuje hlavní tok lidí. Plní reprezentační funkci, nachází se zde dva symboly nové tržnice – Burza (4) a sousoší býků a také jeden z hlavních objektů a atraktorů – Food hala (29).

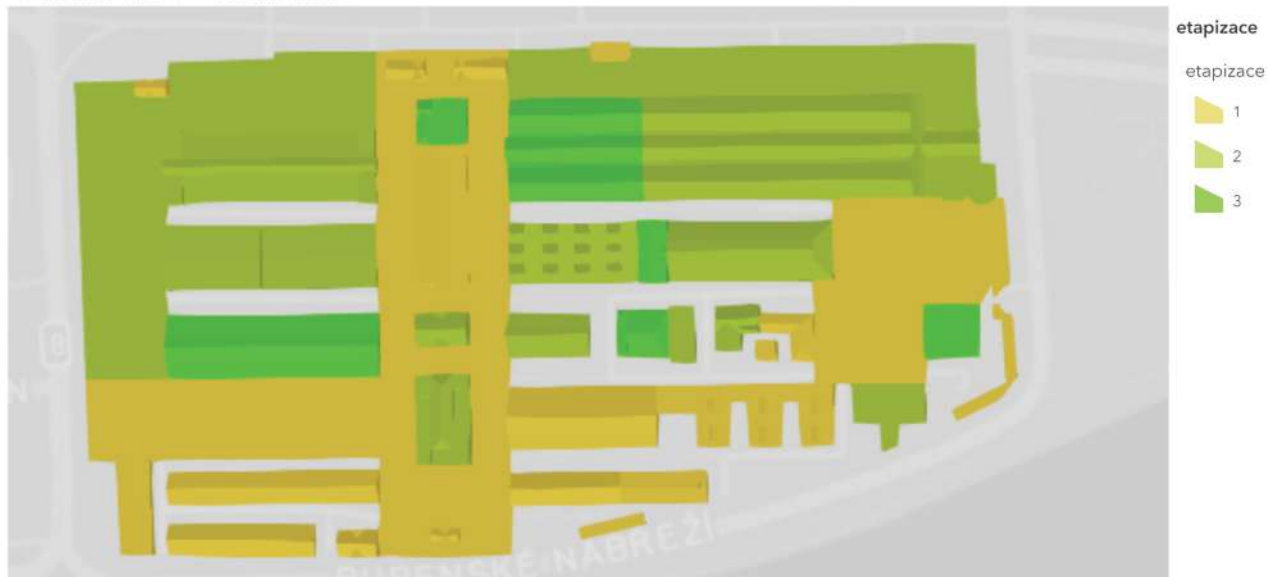
scénář  
**SP2**k areálu  
**15%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**17%**KRE  
**0%**VOL  
**8%**KAN  
**7%**MAL  
**10%**GAS  
**13%**

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SP2**

k aróálu

**15%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**17%**

KRE

**0%**

VOL

**8%**

KAN

**7%**

MAL

**10%**

GAS

**13%**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>14 113</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>9 614</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>8 069</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	64,6%
■ maloobchodní	35,4%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	0,0%

soupis objektů 2; 23; 24; 35

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu nalevo od hlavního jižního vstupu s velmi dobrou viditelností, napojením na korzo a jeho součástí je Západní náměstí, které představuje vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Jedná se primárně o zónu s kanceláři, maloobchodními jednotkami v přízemí vhodně doplněnými o gastronomické provozy a bary. Venkovní prostory lze používat jako rozšíření vnitřních provozů.

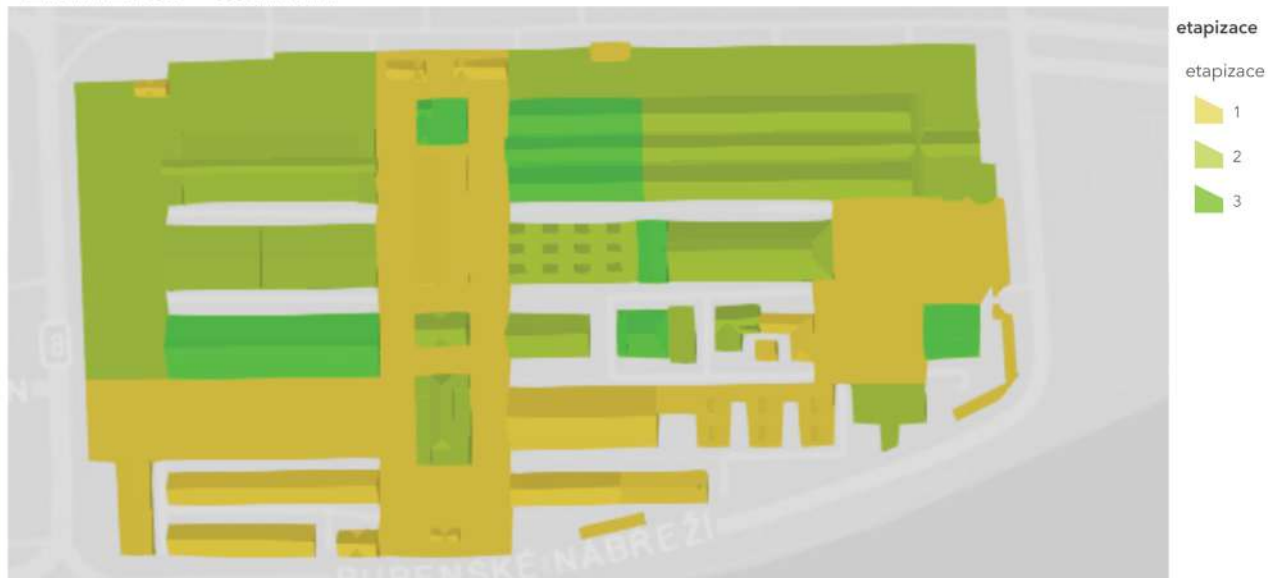
scénář  
**SP2**k areálu  
**6%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**0%**KRE  
**0%**VOL  
**0%**KAN  
**65%**MAL  
**35%**GAS  
**0%**

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SP2**

k aróálu

**6%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**0%**

KRE

**0%**

VOL

**0%**

KAN

**65%**

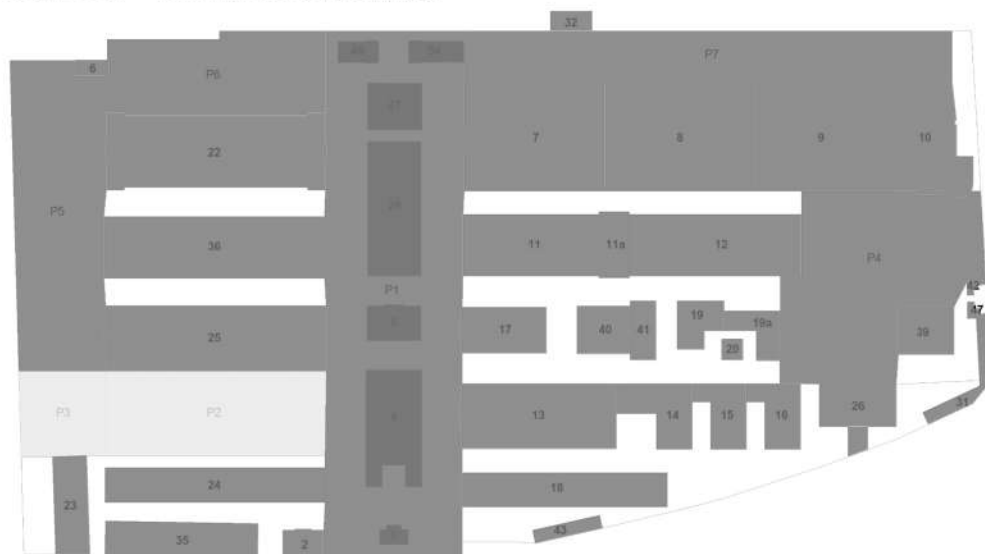
MAL

**35%**

GAS

**0%**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>11 990</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>0</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>0</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	0,0%

soupis objektů P3; P2

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu, v které se nachází plocha P2 a P3 – „Západní náměstí“. Tyto plochy představují vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Plochy jsou dobře napojeny na centrální korzo. Plocha P2 je definována hranou objektů č 24 a 25, předpokládá se, že tyto objekty budou využívat centrální prostory jako rozšíření svých provozů. Do míst plochy P2 a P3 doporučujeme umístit jeden z nových symbolů nové tržnice – centrální skulpturu/umělecké dílo, které bude symbolizovat změnu ve směřování Pražské tržnice. Zóna by měla být technicky připravena pro krátkodobé stánkové prodeje a jednorázové akce.

scénář  
**SP2**k areálu  
**6%**

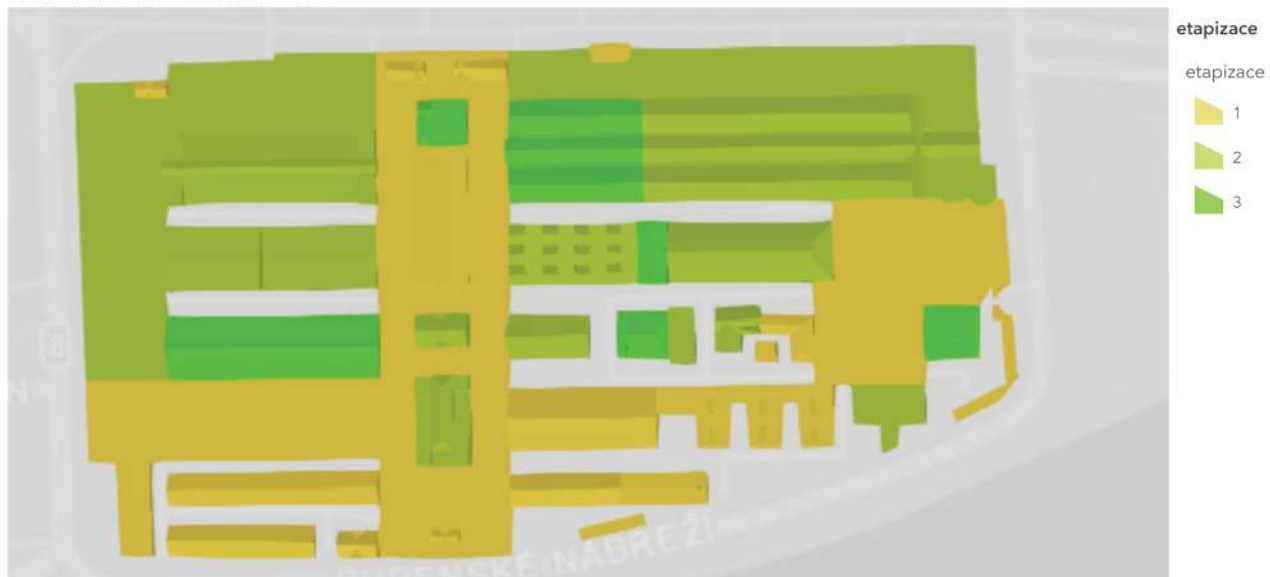
Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**0%**KRE  
**0%**VOL  
**0%**KAN  
**0%**MAL  
**0%**GAS  
**0%**



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SP2

k aróálu

6%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

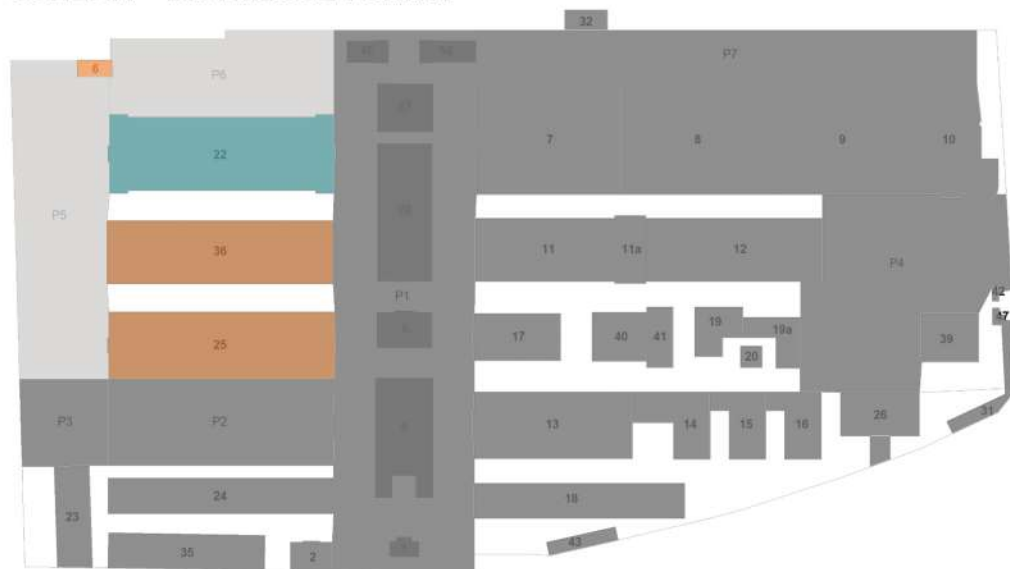
MAL

0%

GAS

0%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>47 344</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>20 641</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>16 231</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	35,3%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	10,4%
■ maloobchodní	27,0%
■ gastronomické	13,1%
■ služby	0,0%
■ sklady	5,4%
■ provozní	8,9%

soupis objektů 6; 22; 25; 36; P5, P6



## KOMENTÁŘ

Jedná se o gastronomicko-volnočasovou zónu, která navazuje na Západní náměstí, severní hlavní vstup a korzo. Dominantním prvkem této zóny je tradiční zeleninové tržiště, restaurace a hudební klub a gastronomické provozy v hale 36 – škola vaření, pop-up gastro-provozy, sdílené kuchyně.

scénář  
**SP2**

k areálu  
**22%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**35%**

KRE  
**0%**

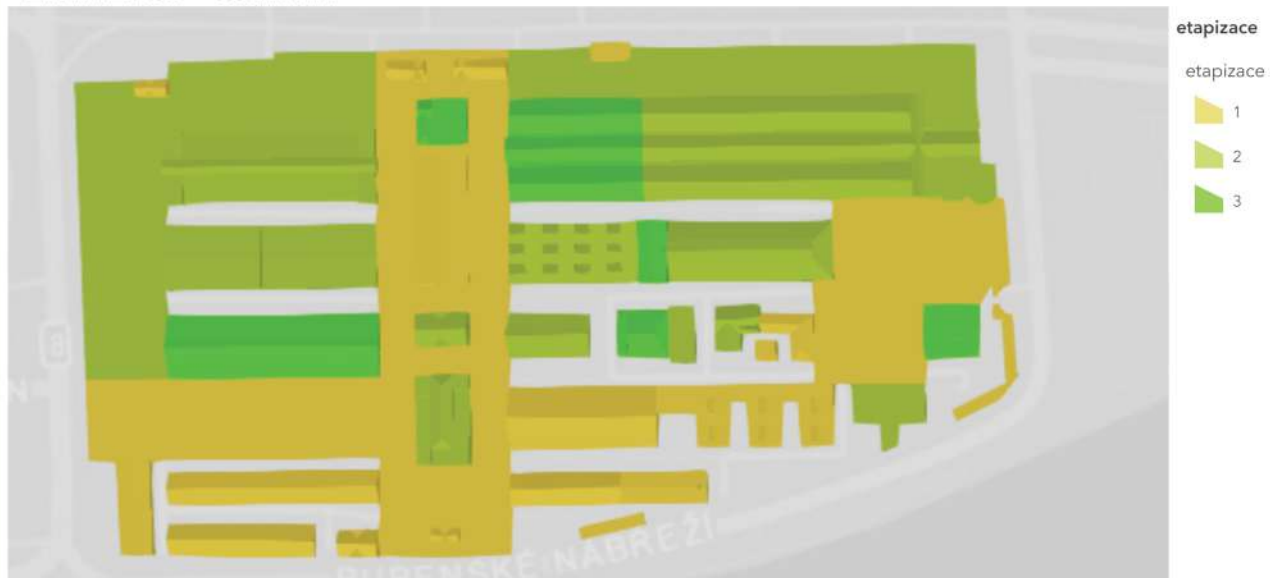
VOL  
**0%**

KAN  
**10%**

MAL  
**27%**

GAS  
**13%**

## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SP2

k aróálu

22%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

35%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

10%

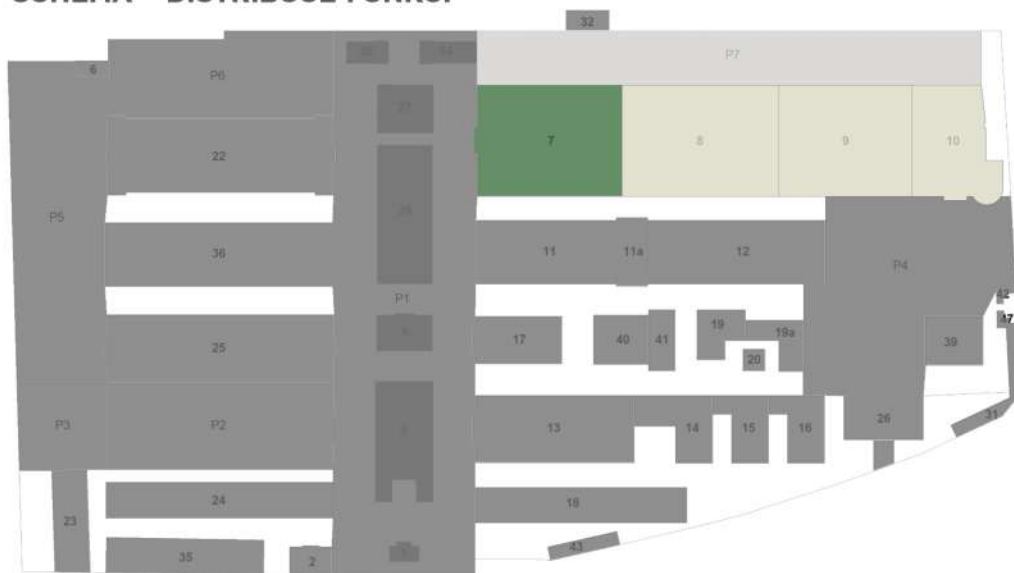
MAL

27%

GAS

13%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>38 052</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>17 777</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>12 957</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	23,7%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	10,6%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	64,1%
■ provozní	1,6%

soupis objektů 7; 8; 9; 10; P7



## KOMENTÁŘ

Zóna se nachází v severovýchodní části areálu u hlavního severního vstupu, která se společně se zónou 3 nachází nejbliž k rezidenční části Holešovic.

scénář

SP2

k areálu

17%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

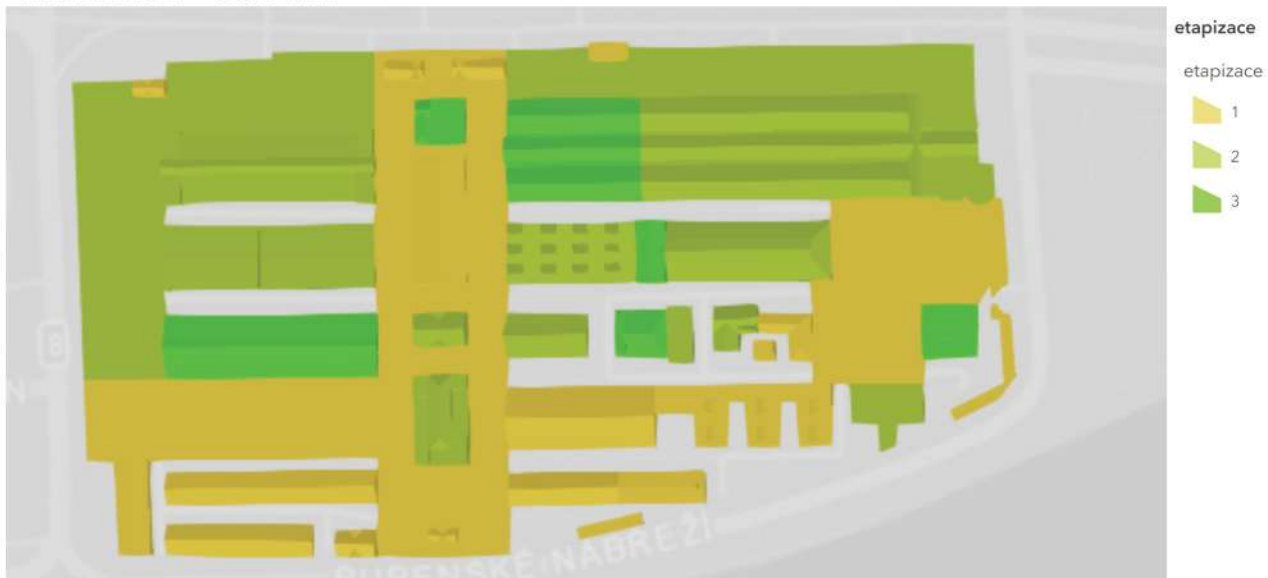
MAL

0%

GAS

0%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář  
**SP2**

k areálu  
**17%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy





## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>46 807</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>16 846</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>13 458</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	25,2%
■ kancelářské	32,5%
■ maloobchodní	4,9%
■ gastronomické	25,4%
■ služby	0,0%
■ sklady	2,5%
■ provozní	4,8%

soupis objektů 11; 11a; 12; 17; 19;  
19a; 20; 31; 39; 40;

## KOMENTÁŘ

Zóna leží ve středu východní části areálu s východním vjezdem z ulice Komunardů. Jedná se o zónu s vyváženým mixem využití. Je zde umístěna flexibilní hala pro krátkodobé i dlouhodobé využití, kanceláře, maloobchod.

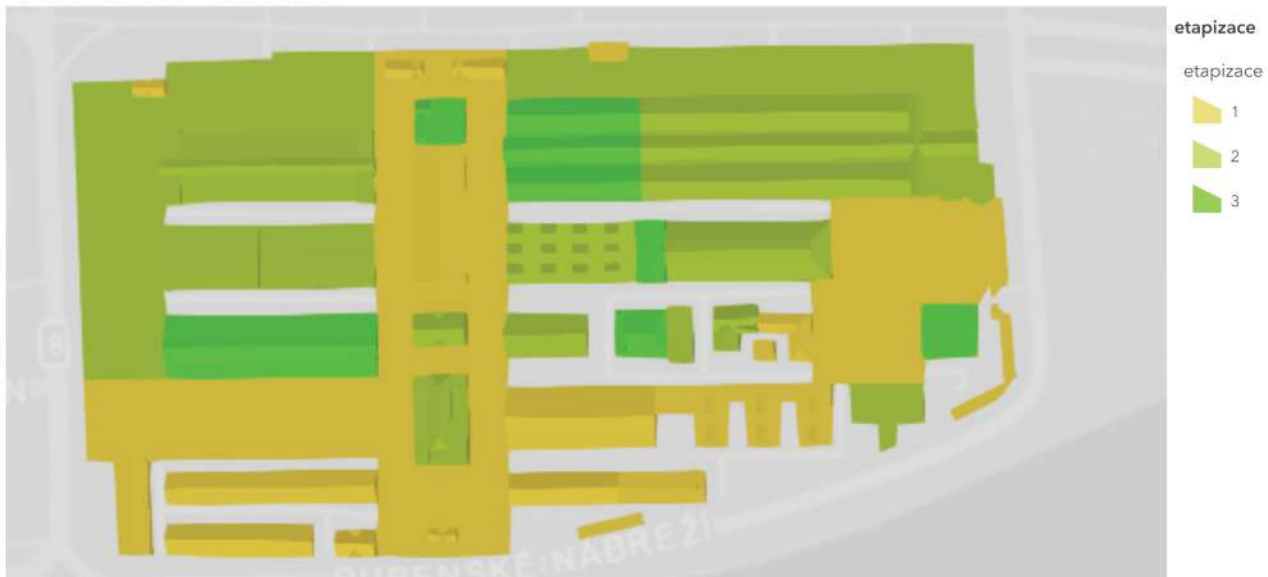
scénář  
**SP2**k areálu  
**21%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL  
**0%**KRE  
**0%**VOL  
**25%**KAN  
**33%**MAL  
**5%**GAS  
**25%**

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář  
**SP2**

k areálu  
**21%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>25 759</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 700</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 867</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	98,1%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	0,0%

soupis objektů 13; 14; 15; 16; 18; 26;  
43

## KOMENTÁŘ

Zóna leží v jihovýchodní části areálu napravo od jižního vstupu, má dobrou viditelnost od hlavního vstupu a potenciální kontakt s řekou Vltavou. Zóna navazuje na centrální korzo a Východní náměstí. Zóna je primárně určena pro kancelářské využití

scénář

SP2

k areálu

12%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

98%

MAL

0%

GAS

0%

**SQ**

**STATUS QUO**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

HPP celkem dle BIM [m2]	<b>81 233</b>
ČPP celkem dle materiálů [m2]	<b>67 182</b>
Objem celkem dle BIM [m3]	<b>61 601</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	19,6%
■ kreativní	2,3%
■ volnočasové	5,6%
■ kancelářské	9,9%
■ maloobchodní	38,2%
■ gastronomické	11,4%
■ služby	0,0%
■ sklady	11,3%
■ provozní	9,1%

plochy - pronajmutelné	60,5%
plochy - parkování	39,5%

## SHRNUTÍ

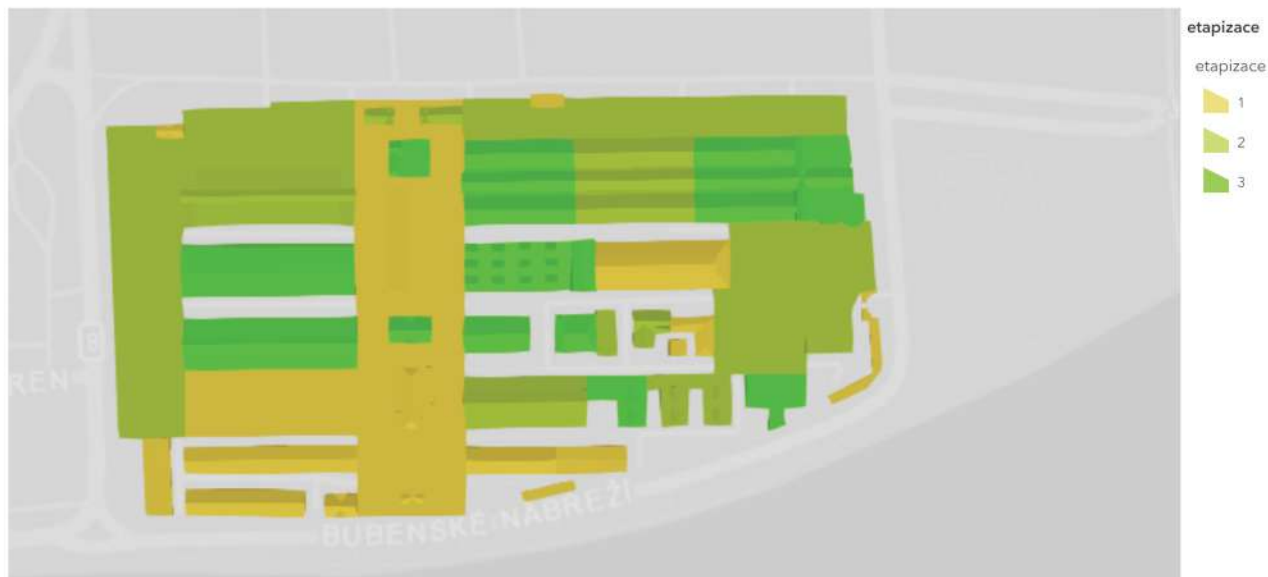
Současný stav je neuspokojivý a dlouhodobě neudržitelný. Přestože scénář SQ počítá s investicemi do objektů č. 4, 29 a 20, jsou tyto investice, jak vyplývá z analýzy bodu zvratu, nedostatečné pro udržitelný rozvoj. Pražské tržnice bez zásadní změny v přístupu k využívání tržnice a bez cílené koncepční práce jak na náplni tržnice, tak na jejím fyzickém / stavebně technickém stavu, bude docházet k další postupné degradaci, ztrátě potenciálu areálu jako takového i nesporné atraktivity lokality a v extrémním případě může dojít až postupnému zániku tržnice.

## DOPORUČENÍ

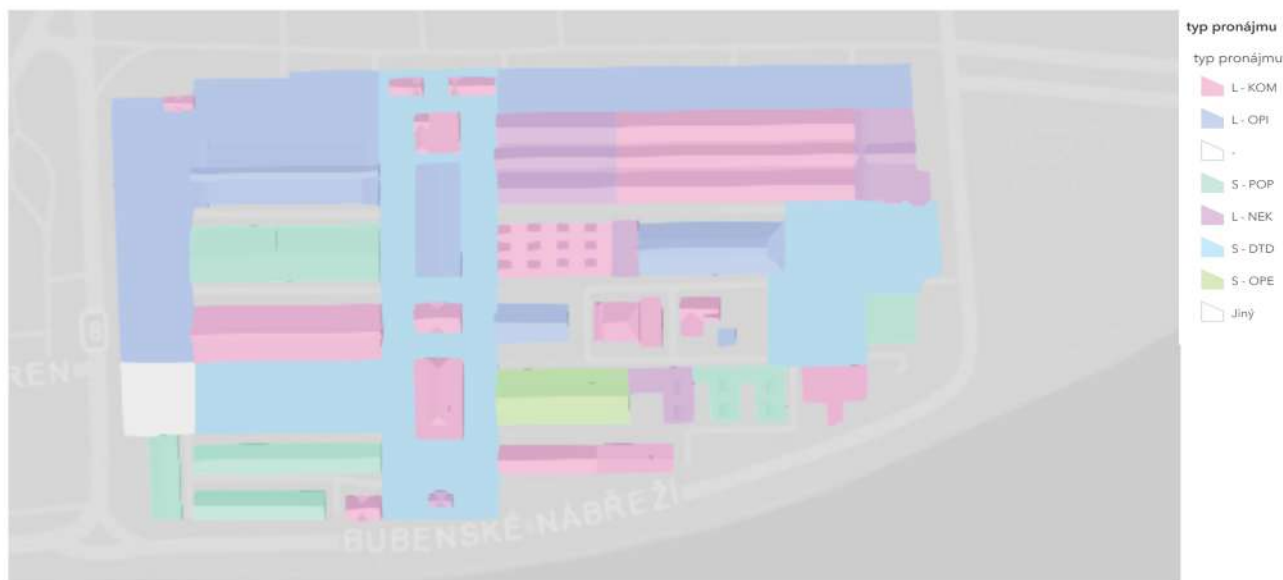
Scénář SQ doporučujeme zcela vyřadit z dalších úvah o rozvoji Pražské tržnice.



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



## EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Analýza bodu zvratu v tomto scénáři určuje průsečík kumulovaných nákladů a výnosů v roce 5. To na první pohled může vyvolat zdání přiměřené investiční návratnosti. Nicméně zisk (bez investic) v případě optimální varianty od roku 15 dlouhodobě klesá. V případě minimální varianty nastává pokles zisku (bez investic) kolem roku 8 a jeho pokles je výrazný. Přestože scénář SQ realizuje vybrané investice do zhodnocení objektů, ukazuje se tato investice nedostatečná pro zajištění přiměřeného dlouhodobého udržitelného rozvoje.

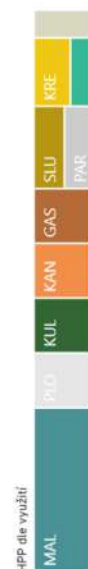
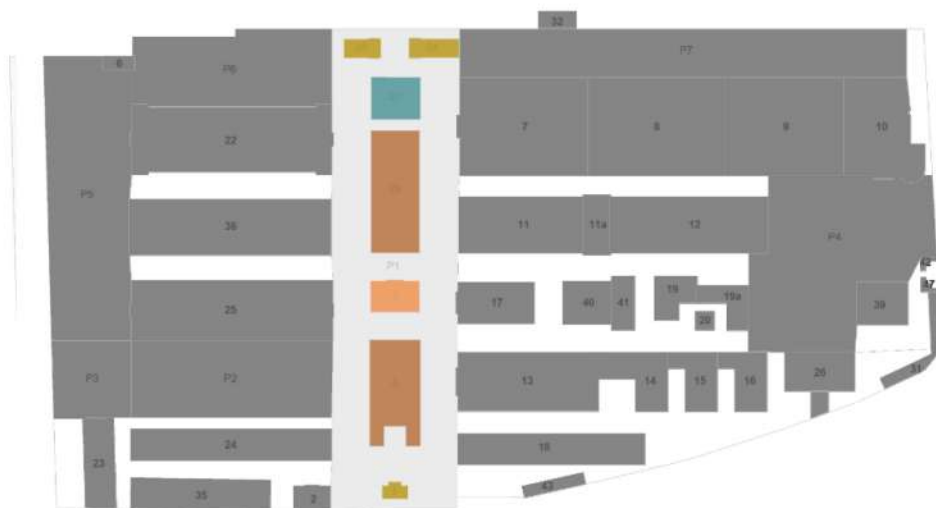
Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL	KRE	VOL	KAN	MAL	GAS
20%	2%	6%	10%	38%	11%



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>33 652</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 743</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>8 601</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	30,7%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	5,5%
■ maloobchodní	36,8%
■ gastronomické	12,7%
■ služby	4,6%
■ sklady	3,2%
■ provozní	6,1%

soupis objektů 1; 4; 5; 27; 29; 48;  
54; P1

## KOMENTÁŘ

Zóna 1 představuje hlavní osu, korzo, spojující oba hlavní vstupy do areálu (od řeky k rezidenční čtvrti), která je dominantní a generuje hlavní tok lidí. Plní reprezentační funkci, nachází se zde dva symboly nové tržnice – Burza (4) a sousoší byků a také jeden z hlavních objektů a atraktorů – Food hala (29).

scénář

SQ

k areálu

15%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

31%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

5%

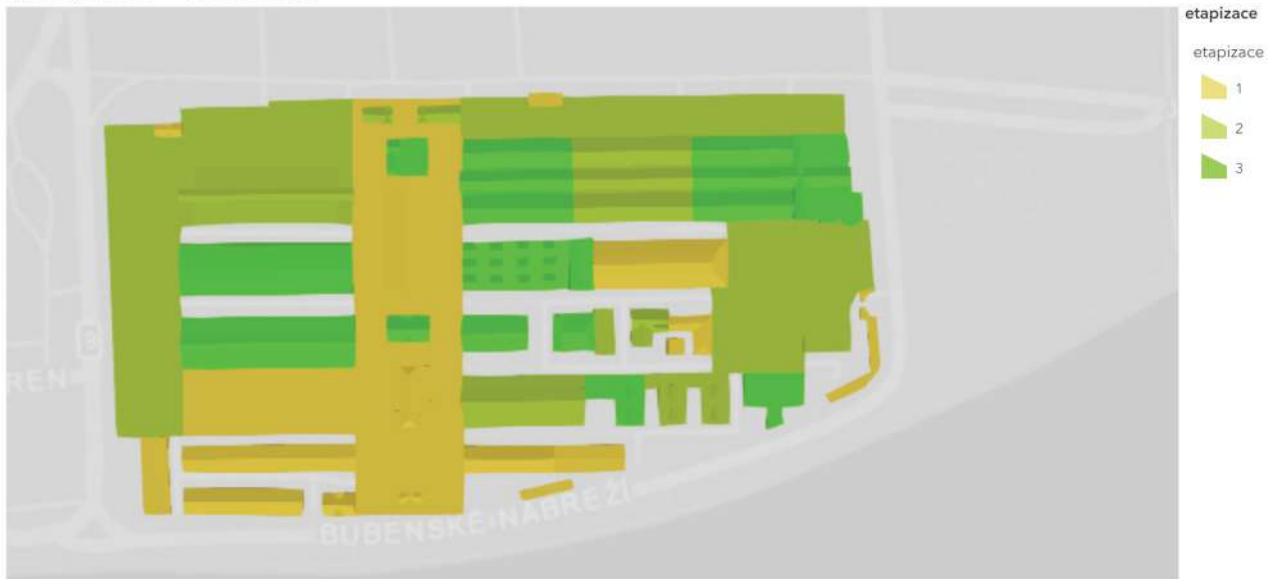
MAL

37%

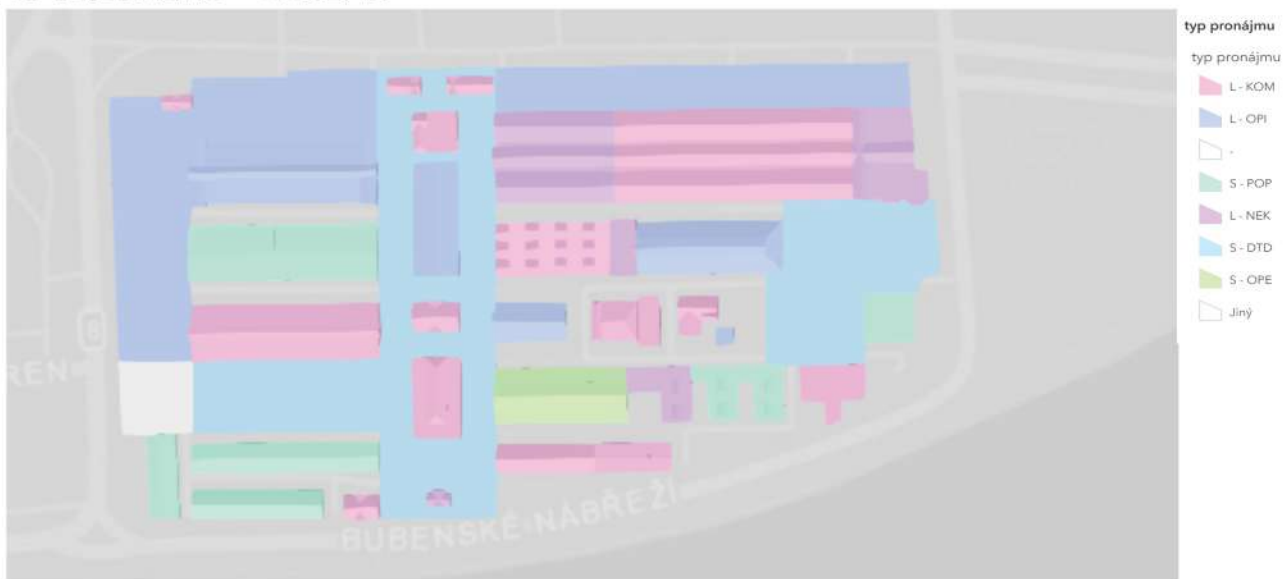
GAS

13%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SQ**

k areálu

**15%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**31%**

KRE

**0%**

VOL

**0%**

KAN

**5%**

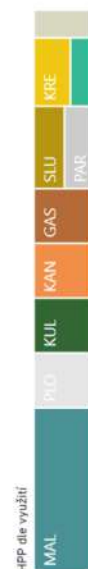
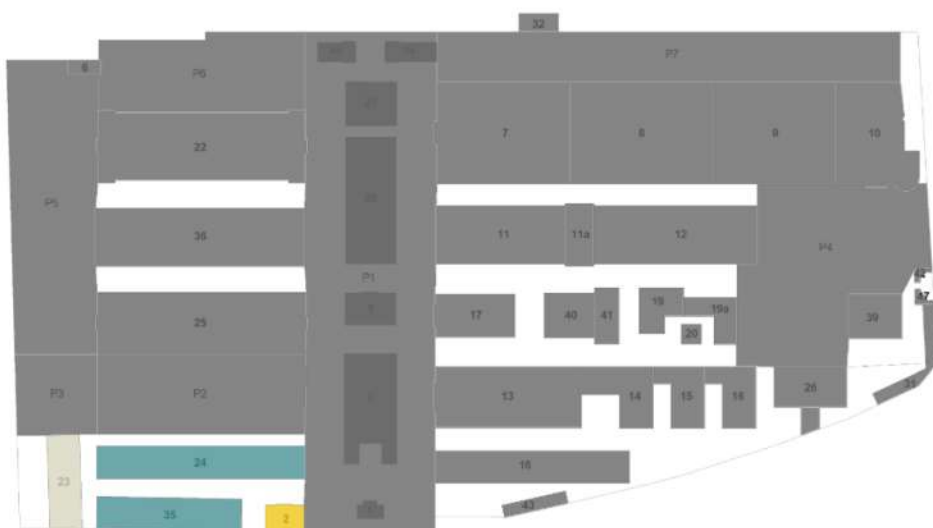
MAL

**37%**

GAS

**13%**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>14 113</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>9 614</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 953</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	71,8%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	14,6%
■ provozní	13,6%

soupis objektů 2; 23; 24; 35

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu nalevo od hlavního jižního vstupu s velmi dobrou viditelností, napojením na korzo a jeho součástí je Západní náměstí, které představuje vedle korza dominantní veřejný prostor areálu.

scénář

SQ

k areálu

6%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

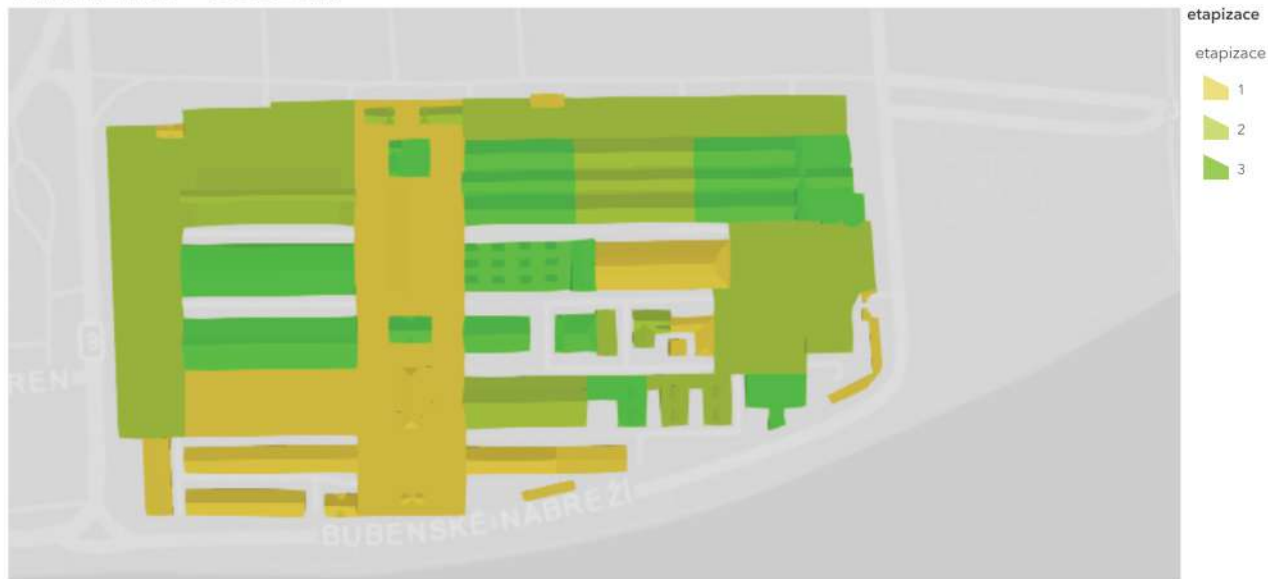
MAL

72%

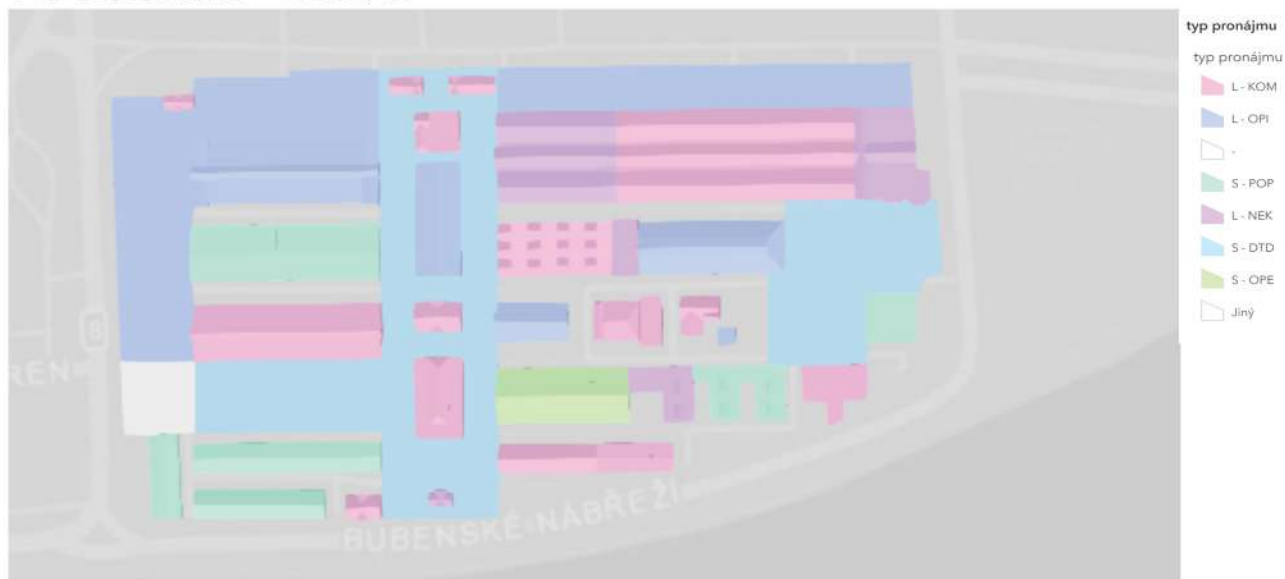
GAS

0%

### ETAPIZACE – SCHÉMA



### TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SQ**

k areálu

**6%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**0%**

KRE

**0%**

VOL

**0%**

KAN

**0%**

MAL

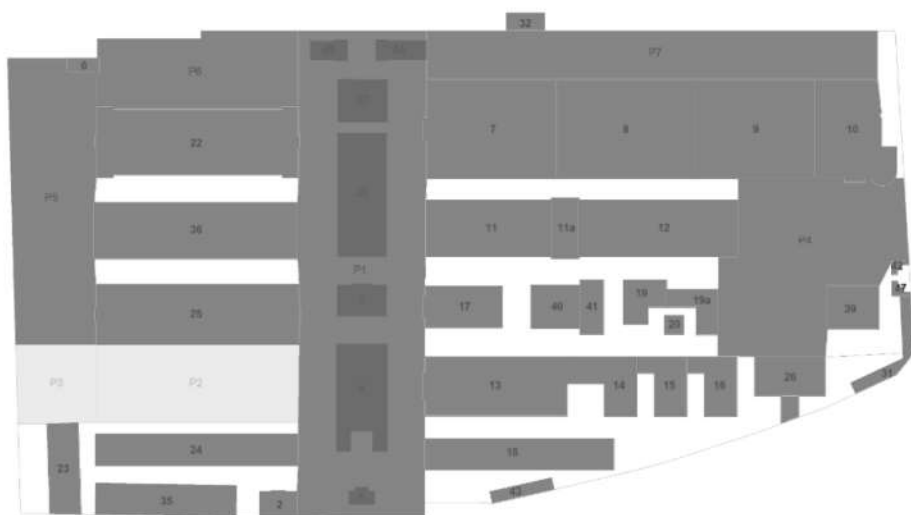
**72%**

GAS

**0%**



## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>11 990</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>0</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>0</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	0,0%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	0,0%

soupis objektů P3; P2

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu, v které se nachází plocha P2 a P3 – „Západní náměstí“. Tyto plochy představují vedle korza dominantní veřejný prostor areálu. Plochy jsou dobře napojeny na centrální korzo. Plocha P2 je definována hranou objektů č 24 a 25, předpokládá se, že tyto objekty budou využívat centrální prostory jako rozšíření svých provozů. Do míst plochy P2 a P3 doporučujeme umístit jeden z nových symbolů nové tržnice – centrální skulpturu/umělecké dílo, které bude symbolizovat změnu ve směřování Pražské tržnice. Zóna by měla být technicky připravena pro krátkodobé stánkové prodeje a jednorázové akce.

scénář

SQ

k areálu

6%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

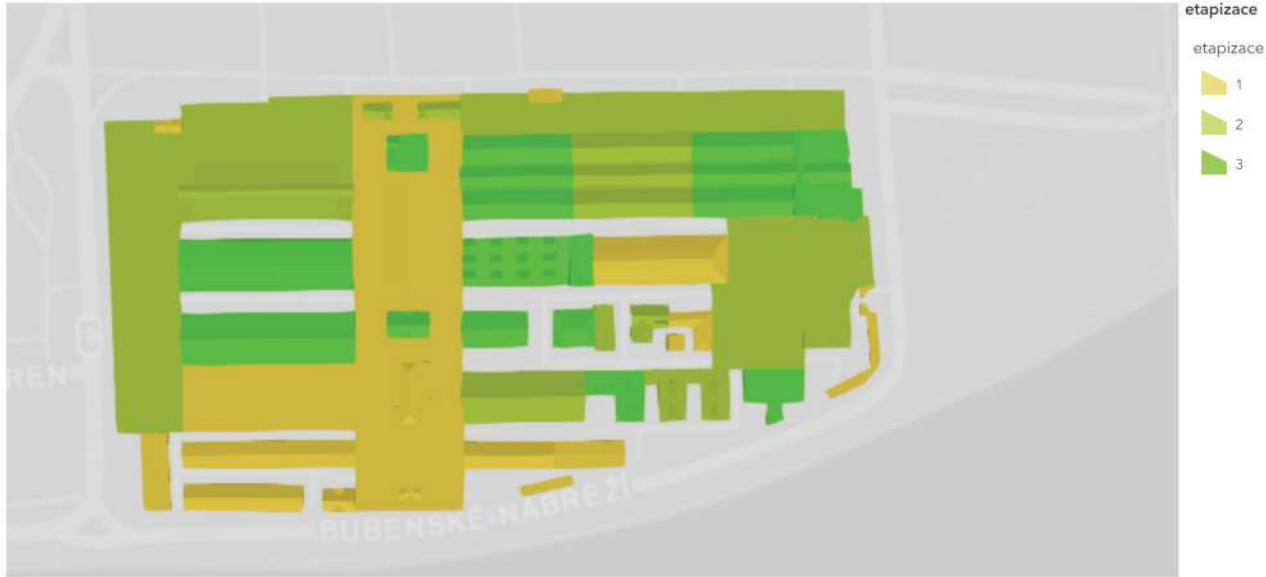
MAL

0%

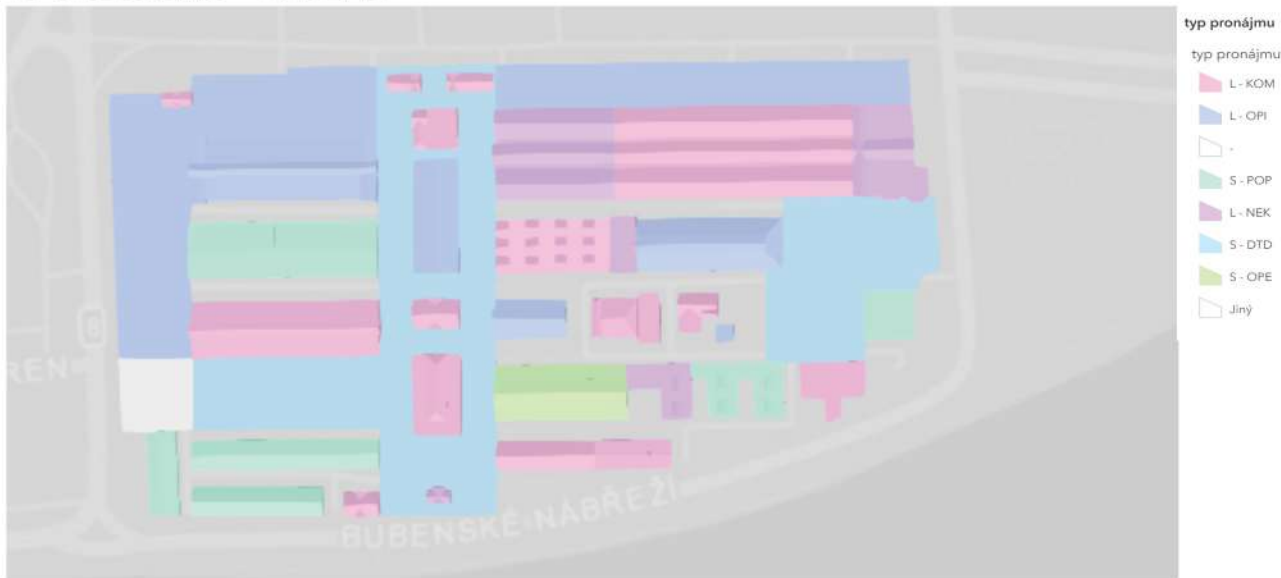
GAS

0%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SQ**

k areálu

**6%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**0%**

KRE

**0%**

VOL

**0%**

KAN

**0%**

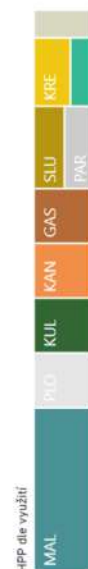
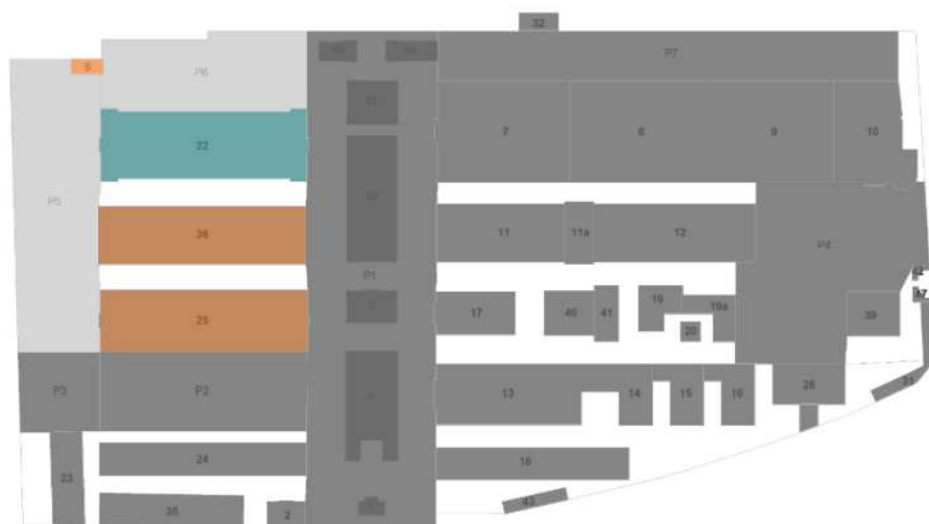
MAL

**0%**

GAS

**0%**

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>47 344</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>20 641</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>16 231</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	29,9%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	41,4%
■ gastronomické	9,1%
■ služby	0,0%
■ sklady	10,8%
■ provozní	8,9%

soupis objektů 6; 22; 25; 36; P5, P6

## KOMENTÁŘ

Jedná se o gastronomicko-volnočasovou zónu, která navazuje na Západní náměstí, severní hlavní vstup a korzo. Dominantním prvkem této zóny je tradiční zeleninové tržiště a restaurace/klub SaSaZu. V severní a západní části je zóna obklopena plochami pro parkování.

scénář

SQ

k areálu

22%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

30%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

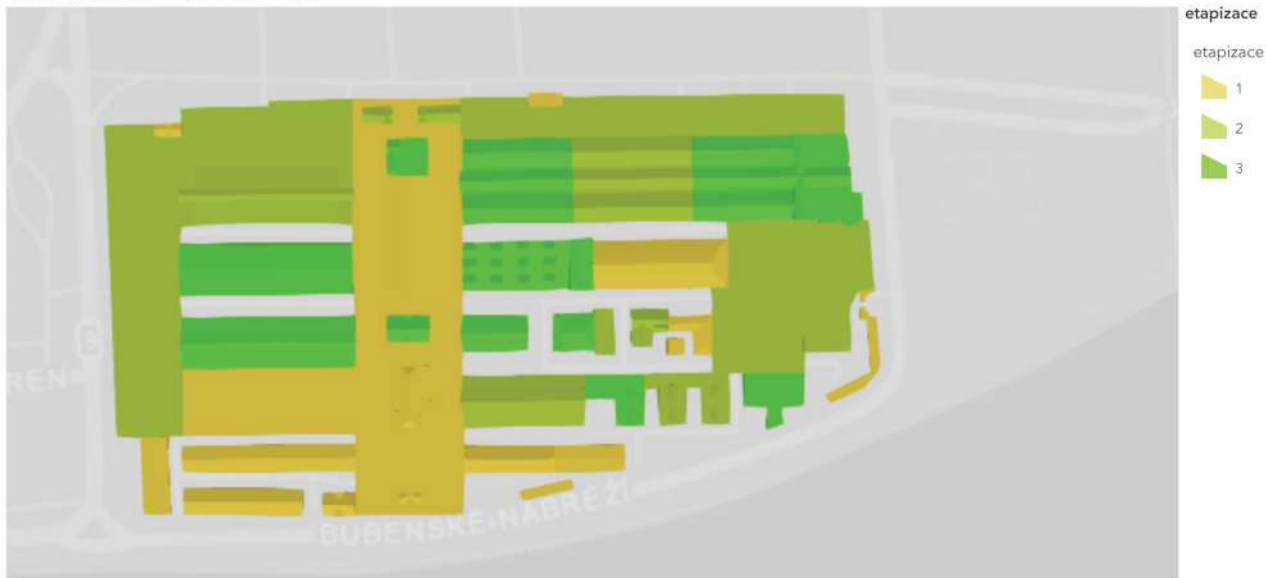
MAL

41%

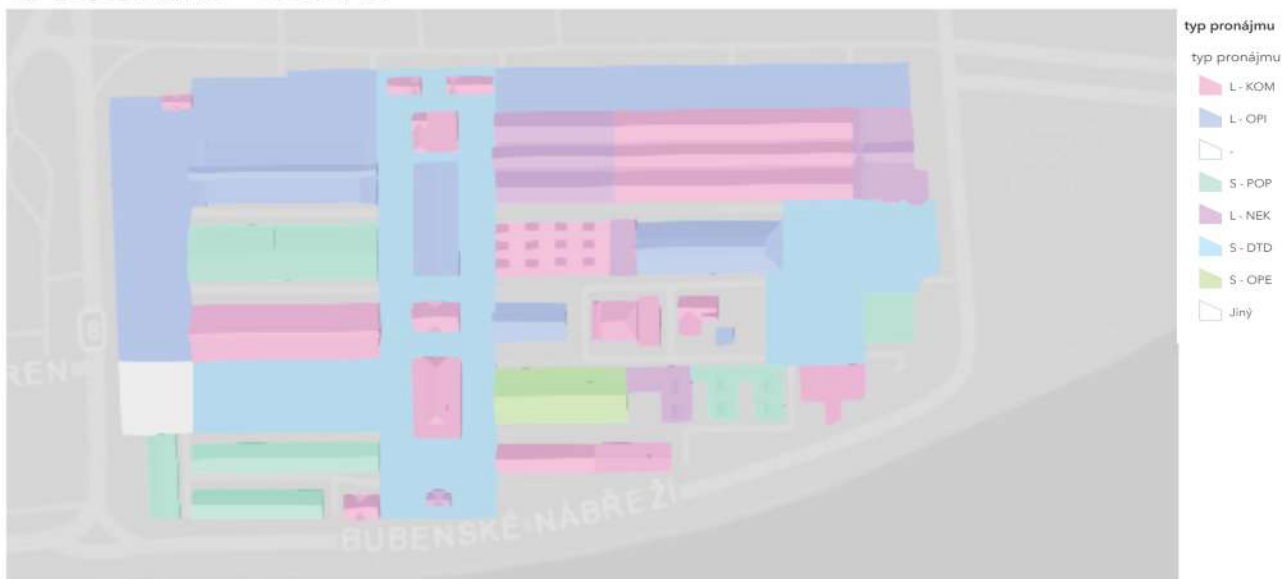
GAS

9%

ETAPIZACE – SCHÉMA



TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

**SQ**

k areálu

**22%**

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

**30%**

KRE

**0%**

VOL

**0%**

KAN

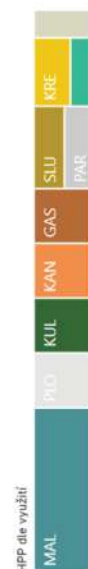
**0%**

MAL

**41%**

GAS

**9%**



## BILANCE

plocha	<b>38 052</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>17 777</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>12 957</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	44,5%
■ kreativní	0,0%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	0,0%
■ maloobchodní	44,8%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	2,6%
■ provozní	8,2%

soupis objektů 7; 8; 9; 10; P7

## KOMENTÁŘ

Zóna se nachází v severovýchodní části areálu u hlavního severního vstupu, která se společně se zónou 3 nachází nejbliž k rezidenční části Holešovic. Jedná se o zónu velkoformátových prodejen, jejíž nedílnou součástí je hlavní kulturní prvek areálu – divadlo Jatka 78 a RockOpera. Největším generátorem zákazníků nejenom v této zóně, ale i v celém areálu je online prodejce Alza. V severní část zóny je určena plocha pro parkování.

scénář

SQ

k areálu

17%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

MAL

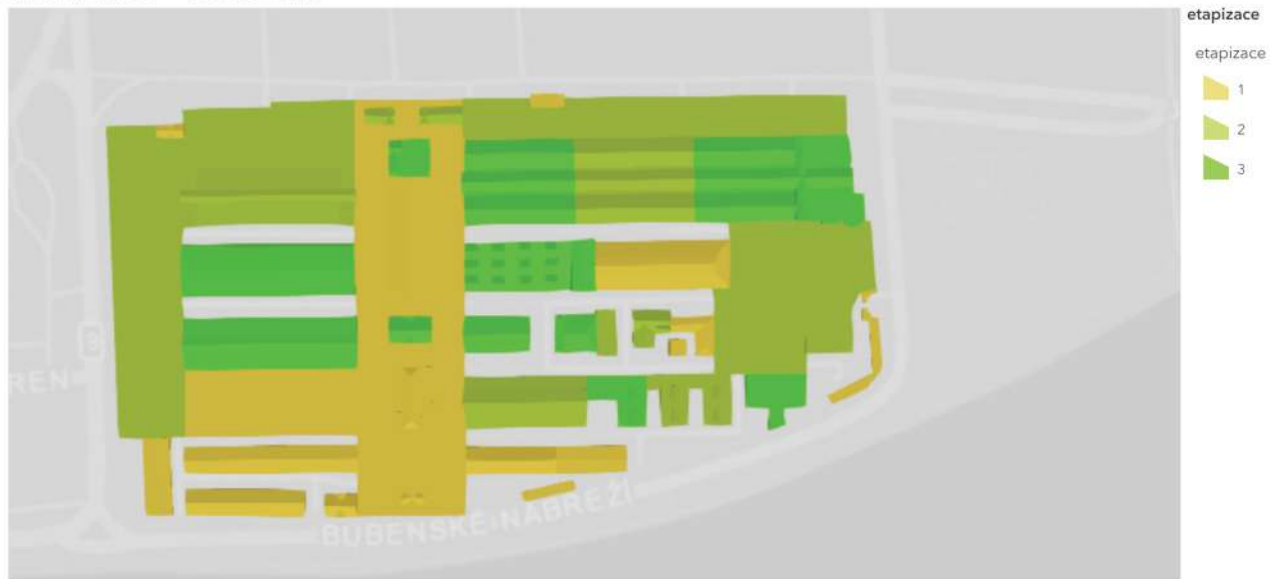
0%

GAS

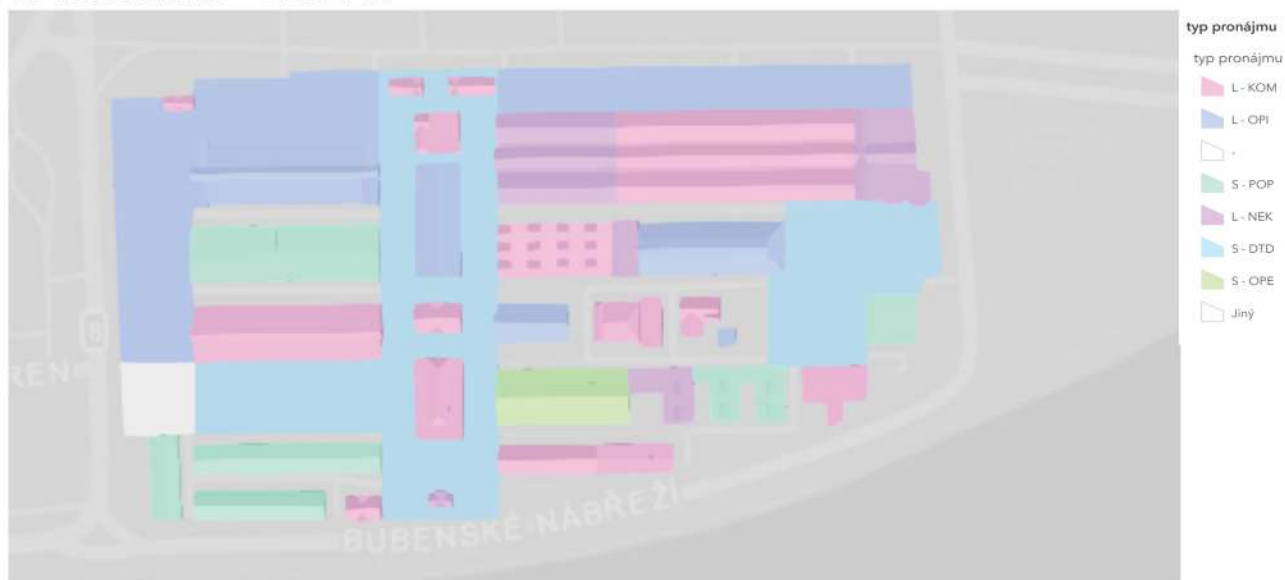
0%



## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SQ

k areálu

17%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

0%

VOL

0%

KAN

0%

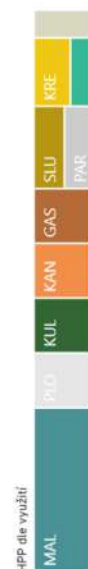
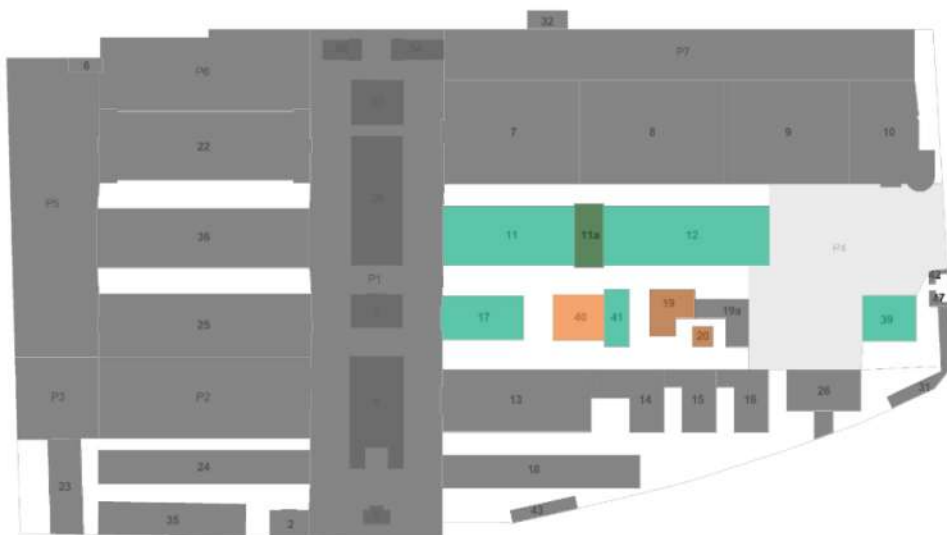
MAL

0%

GAS

0%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>46 807</b>
HPP celkem dle BIM [m <sup>2</sup> ]	<b>16 846</b>
ČPP celkem dle jednotek [m <sup>2</sup> ]	<b>13 573</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	0,0%
■ kreativní	2,5%
■ volnočasové	22,2%
■ kancelářské	12,3%
■ maloobchodní	7,1%
■ gastronomické	18,4%
■ služby	0,0%
■ sklady	22,5%
■ provozní	10,4%

soupis objektů 11; 11a; 12; 17; 19;  
19a; 20; 31; 39; 40;

## KOMENTÁŘ

Jedná se o zónu se smíšeným využitím bez tematického zaměření nacházející se ve středu východní části areálu s východním vjezdem z ulice Komunardů. Nachází se zde dominantní prvek areálu a symbol nové tržnice – vodárenská věž. Volné plochy jsou užívány primárně pro parkování. V současné době zde probíhá rekonstrukce haly č. 40 na komunitní centrum a HUB.

scénář

SQ

k areálu

21%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

3%

VOL

22%

KAN

12%

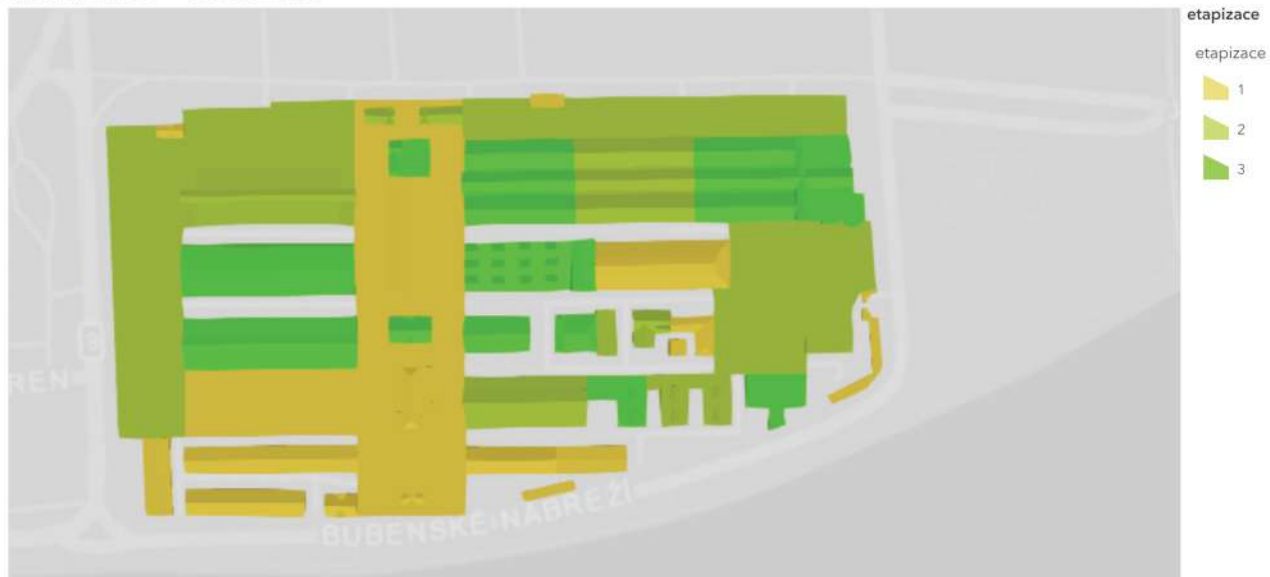
MAL

7%

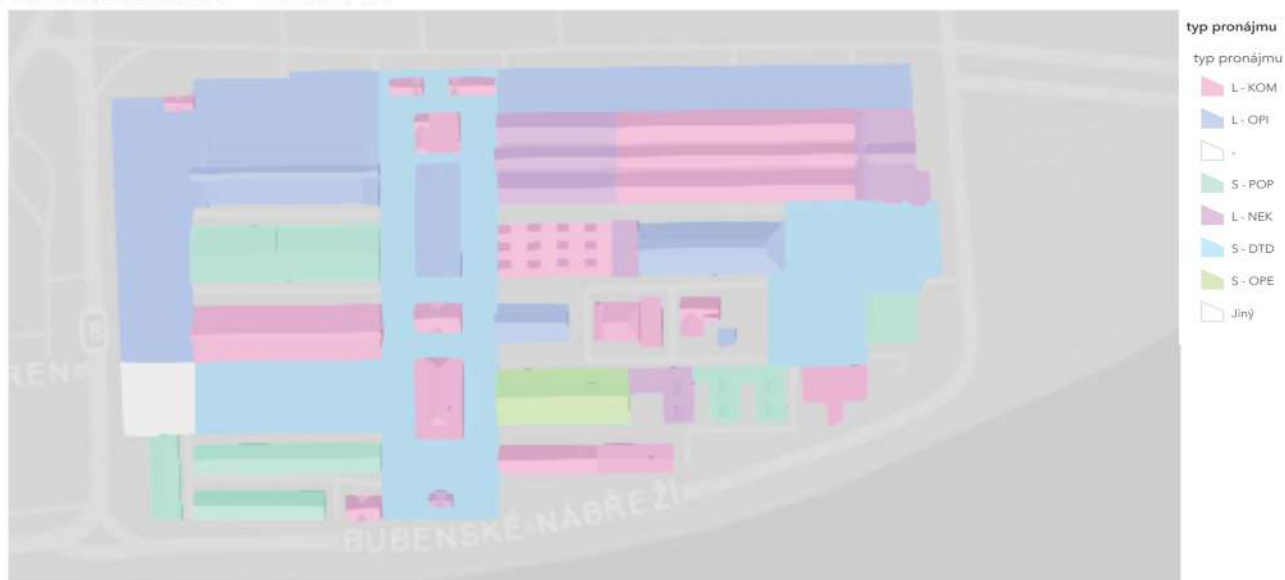
GAS

18%

## ETAPIZACE – SCHÉMA



## TYP PRONÁJMU – SCHÉMA



scénář

SQ

k areálu

21%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

0%

KRE

3%

VOL

22%

KAN

12%

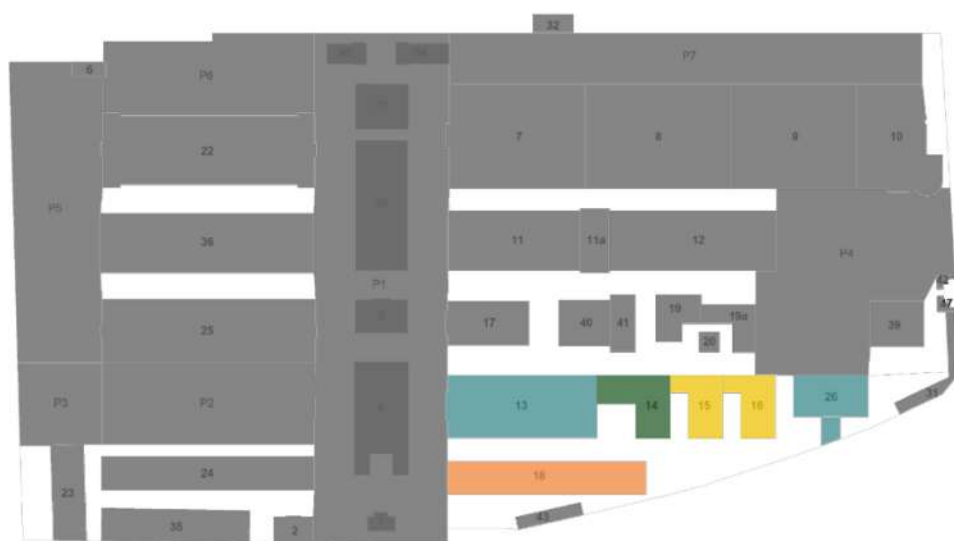
MAL

7%

GAS

18%

## SCHÉMA – DISTRIBUCE FUNKCÍ



## BILANCE

plocha	<b>25 759</b>
HPP celkem dle BIM [m2]	<b>8 700</b>
ČPP celkem dle jednotek [m2]	<b>7 867</b>

## DISTRIBUCE FUNKCÍ

■ kulturní	8,7%
■ kreativní	13,1%
■ volnočasové	0,0%
■ kancelářské	37,2%
■ maloobchodní	35,7%
■ gastronomické	0,0%
■ služby	0,0%
■ sklady	0,0%
■ provozní	3,4%

soupis objektů 13; 14; 15; 16; 18; 26;  
43

## KOMENTÁŘ

Zóna leží v jihovýchodní části areálu napravo od jižního vstupu, má dobrou viditelnost od hlavního vstupu a potenciální kontakt s řekou Vltavou. Zóna navazuje na centrální korzo a Východní náměstí. V současné době tvoří dominantní nájemce Asijská tržnice a Showpark.

scénář

SQ

k areálu

12%

Ověřovací ekonomická studie pro koncepci Pražské tržnice

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

KUL

9%

KRE

13%

VOL

0%

KAN

37%

MAL

36%

GAS

0%