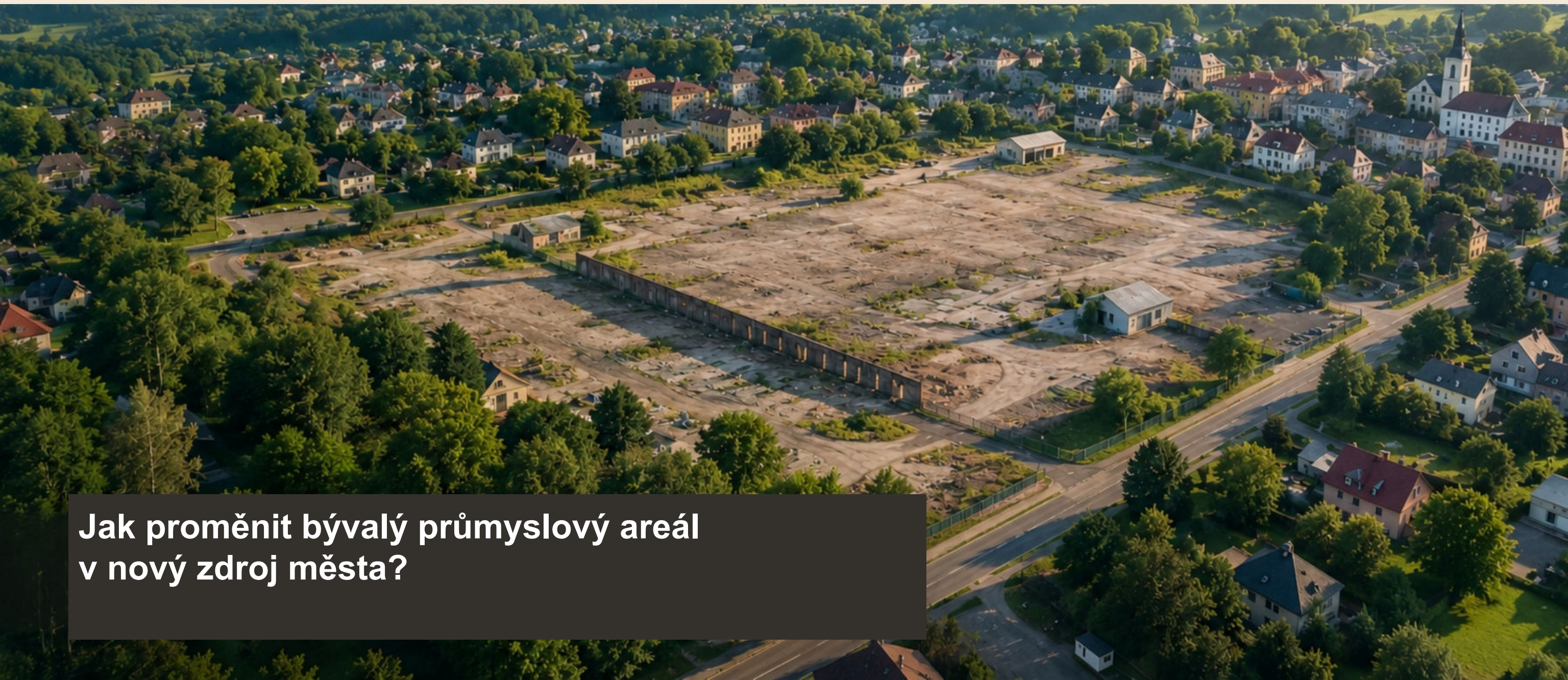


NeoDistrict

Nový život bývalé továrny

Nové Město pod Smrkem | koncepční návrh

An aerial photograph showing a large, mostly empty industrial site in the center of a town. The site is surrounded by residential buildings and lush green trees. A long, low industrial building remains standing in the middle of the cleared area. The surrounding town features a mix of traditional European-style houses and a prominent church with a tall spire on the right side. The lighting suggests late afternoon or early morning, with long shadows cast across the landscape.

**Jak proměnit bývalý průmyslový areál
v nový zdroj města?**

ROZVINUTÍ PRO NEODISTRICT

Vědět. Tvořit. Žít.

Čtvrť vzniká propojením kvalitního prostoru, každodenních činností a lidí, kteří mohou skutečně ovlivňovat své prostředí.

Vědět

Propojit školy, výzkum, řemesla a podnikání. Sdílet zkušenosti, rozvíjet dovednosti a rozhodovat podle skutečných potřeb.

Tvořit

Přiblížit práci domovu. Dát prostor dílnám, malým firmám, kulturním aktivitám i společným projektům obyvatel.

Žít

Spojit dostupné a úsporné bydlení se službami, zelení, vodou, kulturou a sportem. Myslet na náklady provozu i údržby.

Město získalo velký zdroj

Bývalá továrna - dnes volné území



Bývalá továrna je součástí průmyslové historie města od 19. století.

Výroba definitivně skončila v roce 2004.

Podle podkladu byly výrobní budovy odstraněny a území získalo nový charakter.

Rozsáhlý volný pozemek uvnitř městské struktury nabízí prostor pro nový rozvoj.

19. století

Vznik a rozvoj továrny.

2004

Ukončení výroby.

Dnes

Odstraněné budovy, volné území.

Bývalá továrna je příležitostí pro město.

Jak tento zdroj proměnit v rozvoj města?



Továrna na počátku 20. století



Továrna v době provozu



Dnešní volné území



Jak zahájit rozvoj?

Najít jednoho developera, který koupí celé území a uskuteční vše najednou, je podle návrhu málo realistické.

Malý místní trh a omezená poptávka.

Velký objem počátečních investic.

Dlouhá návratnost a vysoké riziko.

Řešením je změna modelu rozvoje: připravit podmínky pro více účastníků a postupnou realizaci.

Dva modely rozvoje

Jeden developer, nebo otevřená platforma?

MĚSTO → DEVELOPER → VELKÝ PROJEKT → VÝSTAVBA → HOTOVÁ ČTVRŤ
Pozemek a infrastruktura / výkup celého území / jednotný koncept / výstavba najednou / jeden výsledný produkt

Omezení jednoho investora

Malý místní trh; omezená poptávka; vysoké počáteční investice; dlouhá návratnost; soustředění rizika na jednoho účastníka.

Navržený přístup

Společný rámec, postupné kroky, více investorů a odborníků.

Platforma pro postupný rozvoj

Pružná struktura / různí investoři / realizace po etapách

A + B | Společné městské prostředí
Služby a cestovní ruch + kvalitní bydlení. Funkce se přirozeně propojují v přízemích bez striktního oddělování.

C | Šetrná výroba, sklady a supermarket
Kompaktní výrobně-skladový celek a moderní obchod pro obyvatele i návštěvníky.



Přínos pro město

Práce a nové dovednosti

Růst podnikání a daňové základny

Služby a kvalita života

Ekologie a zdroje

Nový impuls pro celé území

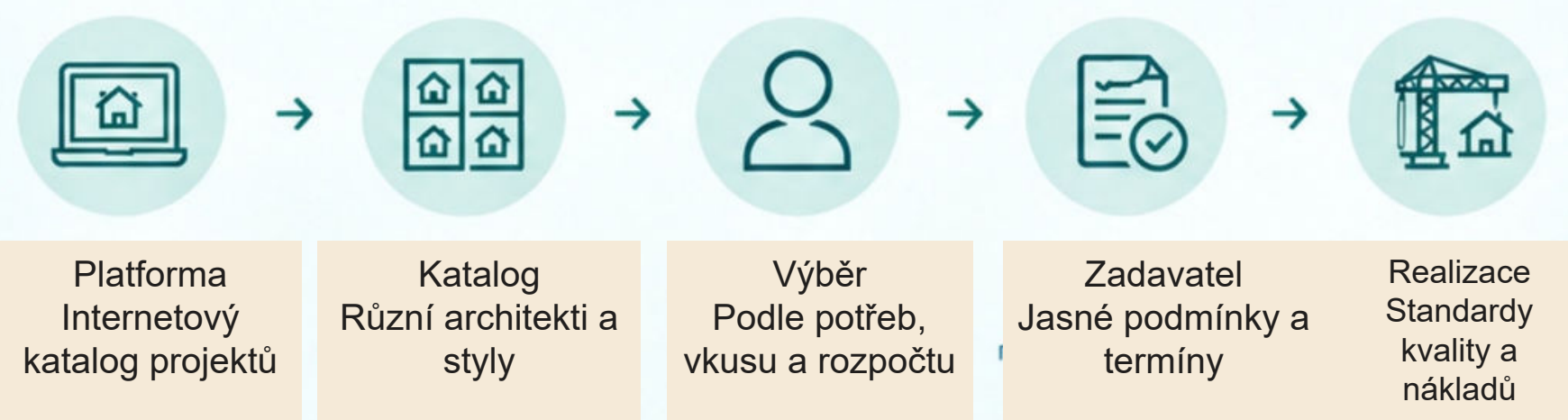
**Jeden společný rámec.
Mnoho samostatných projektů.**



Inspirace WeBuildHomes

Od hotového produktu k platformě výběru

Nizozemský model WeBuildHomes staví na internetovém katalogu dostupných domů od různých architektonických kanceláří. Individuální architektura se zpřístupňuje prostřednictvím platformy a standardizovaného postupu.



WeBuildHomes nabízí

Různorodá architektonická řešení; transparentní pravidla a standardy; jednoduchý výběr a realizaci; příležitosti pro malé a střední investory; postupný rozvoj území.



Různá architektura. Jedno městské prostředí.

Život, podnikání, kultura a služby v přízemích.



Lze tuto logiku použít pro celé území NeoDistrict?

WeBuildHomes řeší obytné domy.

NeoDistrict potřebuje širší systém: městskou strukturu, různé typy nemovitostí, podnikání, výrobu a veřejný prostor.



Domy a řadové domy



Bytové domy 4-5 podlaží



Dílny a drobná výroba



Supermarket a gastronomie



Veřejná prostranství

Co by připravovalo město?

Společný rámec a podmínky pro rozvoj NeoDistrict

Město připraví území pro více investorů a projektů. Výstavbu celku mohou postupně převzít různí účastníci.

- 01



Prostorová koncepce
Celková prostorová struktura území.
- 02



Infrastruktura
Ulice, sítě a veřejná prostranství.
- 03



Parcelace
Rozdělení na investiční pozemky.
- 04



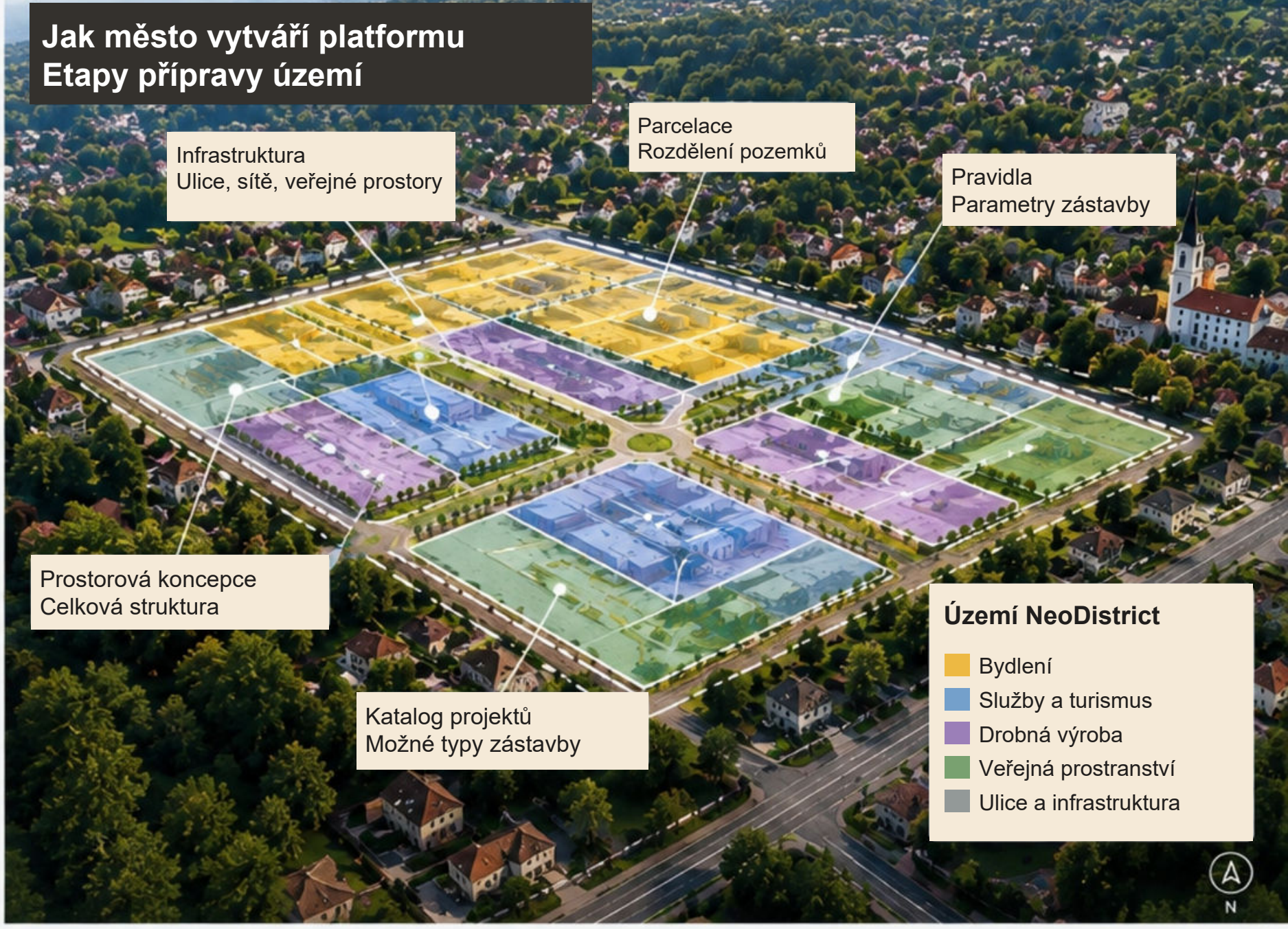
Pravidla
Srozumitelné parametry každého pozemku.
- 05



Katalog projektů
Otevřená nabídka možných projektů.
- 06



Aukce a investice
Postupný vstup investorů.





Město vytváří platformu pro mnoho projektů a účastníků. Společná pravidla umožňují samostatné realizace.

NeoDistrict: smíšená čtvrť

Nová propojená městská struktura

Různé funkce se navzájem posilují a společně vytvářejí odolnou místní ekonomiku.



A | Služby a turismus

Výrobní a gastronomická laboratoř; sdílené pracovní prostory; obchod; služby.

B | Bydlení

Nízkopodlažní domy; řadové domy; byty; smíšené využití.

C | Drobná výroba

Malé provozy; dílny; sklady; služby.



Služby a cestovní ruch
Kavárny, obchody, sdílená práce



Bydlení
Domy, řadové domy, byty



Veřejný prostor
Ulice, náměstí, parky



Drobná výroba
Dílny a malé provozy



Výrobní a gastronomická laboratoř
Inovace, vzdělávání, nové firmy

Jedna společná logika a jedna propojující ulice.



První krok: činnosti a lidé

**Začít tvorbou obsahu a aktivit,
poté připravovat výstavbu.**



Výrobní laboratoř
Dílny, prototypy a
nové produkty.



Gastronomická laboratoř
Potravinářské
technologie, místní
produkty a gastronomie.

Mohou vytvořit první jádro NeoDistrict. Nejprve je ale třeba
společné plánování.



Proč nejprve činnosti?

Budují vztahy a vzájemnou
důvěru.

Přinášejí reálnou ekonomiku a
první příjmy.

Pomáhají upřesnit program a
etapy rozvoje.

Snižují riziko a posilují
dlouhodobou stabilitu.

Společné plánování

Mladí lidé, obyvatelé, podnikatelé, architekti a
město.



Co tu má vzniknout?

Veřejná prostranství;
služby a infrastruktura;
formy práce; místa
setkávání.



**Jaké služby město
potřebuje?**

Vzdělávání; podpora
podnikání; volný čas a
kultura; sociální služby.



**Jaké činnosti tu mohou
fungovat?**

Výroba; zpracování a
potravinářské inovace;
kreativní obory; služby a
cestovní ruch.



Které projekty lze zahájit?

Pilotní provozy;
vzdělávací programy;
sdílená pracoviště a
centra; místní produkty a
značky.



**Program vychází ze společného návrhu
budoucích činností a skutečných potřeb.**

**Nejprve lidé.
Potom prostor.
Potom výstavba.**



Malí a střední investoři

Snižovat překážky vstupu

Investor dnes musí sám vyřešit mnoho otázek. Navržená platforma mu přípravu usnadní.

Navržený model:



Více investorů přináší více možností pro město.



Přínosy modelu

- Nižší vstupní nároky pro malé a střední investory.
- Pružný výběr forem a rozsahu projektů.
- Postupný rozvoj a průběžné ověřování poptávky.
- Dlouhodobý přísun menších investorů a projektů.

Území může růst postupně. Malé kroky mohou přinést velké výsledky.



Mnoho investorů. Mnoho příležitostí.

Ekonomika NeoDistrict

Město může získat novou zástavbu i fungující ekonomický systém.

Co může NeoDistrict přinést?



Přínos pro město

Více pracovních míst a kvalifikovaných lidí.

Rozvoj menších firem a nových oborů.

Lepší život: služby, bydlení, volný čas, vzdělávání a zdraví.

Vyvážená ekonomika a péče o prostředí.

Více možností pro obyvatele a investory.



**Cílem je vytvořit novou součást ekonomiky města.
Nová ekonomika pro silné město.**

Práce, služby a kvalitní život.

Co udělat nyní?

Prvních pět kroků

Od myšlenky k projektům.
Od společné diskuse k činnosti.
Postupný plán zahájení NeoDistrict.

Podnikání
Kanceláře a služby

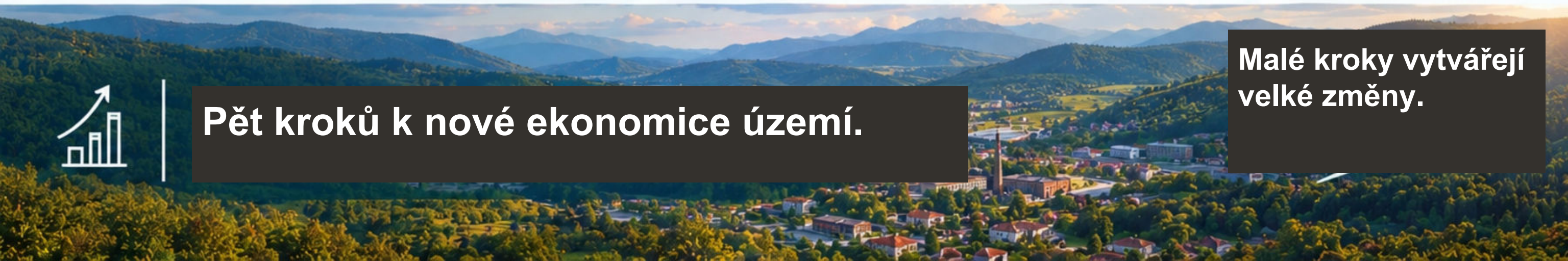
Transparentní výběr a možnost porovnání.

05

Pilotní projekty
První aukce a první realizace.

PRVNÍ
PILOTNÍ
PROJEKT

První investoři,
projekty a výsledky.



Pět kroků k nové ekonomice území.

Malé kroky vytvářejí velké změny.

Otevřený katalog architektury

Pružný a transparentní nástroj pro různorodé, kvalitní a příjemné městské prostředí.

1 | Urbanistický rámec

Prostorová koncepce, parcelace a jasně stanovená pravidla a limity zástavby.



- Bydlení
- Veřejné funkce
- Služby a obchod
- Výroba / sklady
- Zeleň
- Ulice a náměstí
- Hranice parcel



Prostorová koncepce
Struktura města



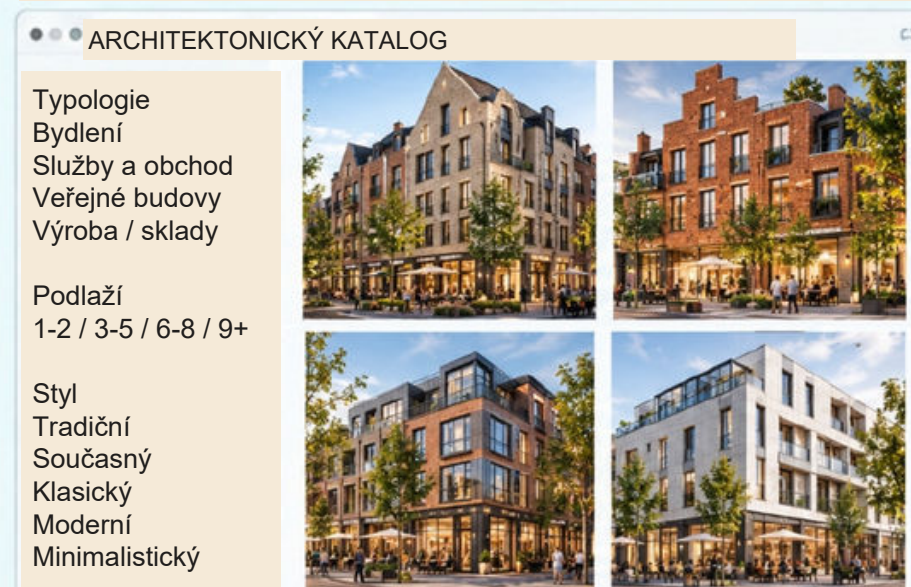
Parcelace
Vymezení pozemků



Pravidla a limity
zástavby

2 | Otevřený katalog

Parametry pozemků jsou veřejné. Architekti mohou navrhnout koncepční projekt pro konkrétní parcelu.



Veřejné
informace o
pozemcích



Návrhy od
architektů



Portfolia
architektů a týmů

3 | Výběr a smlouva

Soukromý investor, firma nebo stavební skupina (Baugruppe) si vybere pozemek i projekt a uzavře přímou smlouvu s autorem.



Zadavatel
Soukromý, firemní nebo
stavební skupina



Pozemek + projekt
Výběr z katalogu



Přímá smlouva
s autorem



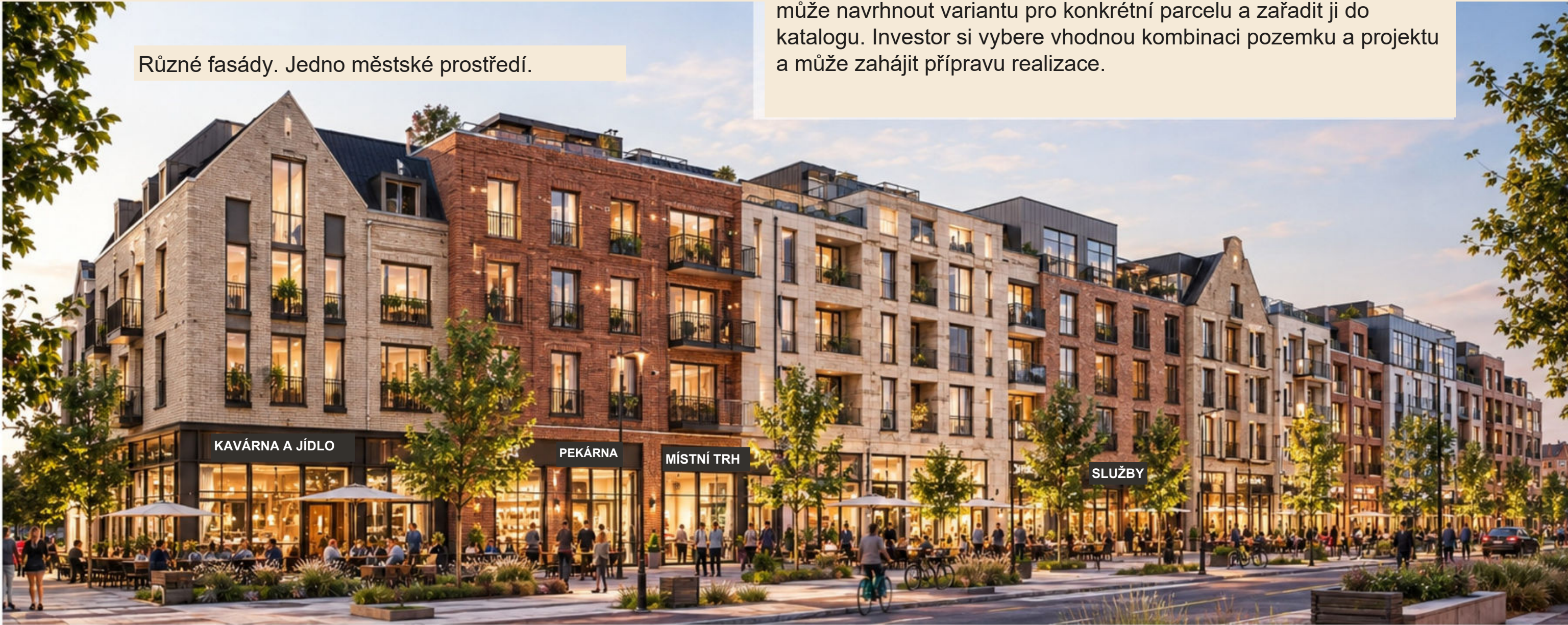
Více architektury.
Více možností.
Silnější město.



Skládání živé ulice

Různé fasády. Jedno městské prostředí.

Prostorová koncepce a pravidla otevřou území architektům: každý může navrhnout variantu pro konkrétní parcelu a zařadit ji do katalogu. Investor si vybere vhodnou kombinaci pozemku a projektu a může zahájit přípravu realizace.



T 007 | Novohistorický styl
Cihla, kámen, soudobé detaily.



T 022 | Klasika
Cihla, kámen, sklo.



M 011 | Současnost
Kámen, omítka, kov.



M 031 | Technologie
Kov, sklo, kompozity.



M 033 | Minimalismus
Omítka, dřevo, sklo.

Evropský rozměr projektu

Bývalý průmyslový areál → nová městská ekonomika

Obnova starého průmyslového území může založit novou část ekonomiky města.

Záměr přesahuje samotnou dotaci na prostorovou koncepci.



Komplexní regenerace bývalého průmyslového území

Evropské fondy
Možnosti pro projekty regenerace

ERDF - regionální rozvoj
ESF+ - zaměstnanost a dovednosti
Fond pro spravedlivou transformaci
Horizont Evropa - inovace a udržitelnost

Partnerství
EU, stát, město a soukromí investoři.



 Komplexní přístup

Propojuje zdroje financování a partnery a může budovat dlouhodobě odolnou ekonomiku.

Nový život pro stará území.



Investice do budoucnosti města.

ROZVINUTÍ PRO NEODISTRICT

Čtvrť tvoří prostor i lidé

Společný rámec má dát lidem skutečný vliv a současně jasně určit, kdo rozhoduje, kdo platí a kdo pečuje o výsledek.

01 Nejprve poznat potřeby

Prostorový a sociální audit: služby, práce, bydlení, bariéry, vztahy a možnosti území. Zapojit i nájemníky, nové obyvatele a lidi s menšími prostředky.

02 Otevřít možnosti účasti

Srozumitelná pravidla a dostupné informace. Obyvatelé, místní firmy i stavební skupiny mohou vstoupit různými způsoby. Účast zůstává dobrovolná.

03 Zajistit každodenní fungování

Určit odpovědnost za správu a údržbu. Počítat s provozními náklady, dostupností bydlení, vodou, energií, zelení i vazbami na okolí.

04 Začít pilotem a vyhodnocovat

Ověřit skutečnou poptávku a schopnost provozu. Sledovat využití prostor, dostupnost služeb, pracovní místa, náklady a kvalitu veřejného prostředí.

NeoDistrict

Vytvořit podmínky pro mnoho účastníků
a postupný rozvoj.



Město vytváří platformu.



Lidé dávají čtvrti obsah.



Investoři realizují projekty.



Území se rozvíjí po etapách.

**Bývalá továrna může být
novým impulsem pro město.**

