



**Zápis z jednání ve věci rekonstrukce či výstavby kulturního domu,
dále využití parcely p.č. 252
dne 06. 02. 2023**

Účastníci jednání: viz prezenční listina

Jednání zahájeno v 17 hod.

Během jednání byly řešeny následující body:

**A. Kulturní dům – rekonstrukce stávajícího Kulturního domu (dále "KD")
Na Rychtě či výstavba nového KD.**

K současnému technickému stavu stávajícího KD Na Rychtě se vyjádřil zástupce společnosti UP Construction, s.r.o. a hlavní inženýr projektu Ing. Miroslav Hroch. Konstatoval, že v rámci přípravných prací pro vypracování projektu rekonstrukce KD provedl geodetické zaměření stavby, stavební průzkum a geologický průzkum pro posouzení technického stavu budovy. Dále zjištěný technický stav KD porovnal s vypracovanou studií, která se zabývá rekonstrukcí stávajícího KD. V níže uvedeném bodě A.1. je odborné vyjádření Ing. Hrocha k technické proveditelnosti rekonstrukce KD. Poté bylo rozebráno několik dalších možných variant, viz bod A.2. a dále.

- 1. Rekonstrukce KD Na Rychtě** - Ing. Hroch konstatoval, že pokud bude provedena rekonstrukce KD, bude nutné větší část svislých konstrukcí v I.NP odbourat, protože nesplňují požadovanou nosnost, která je navržena ve vypracované Studii. Tudíž i svislé konstrukce ve II.NP budou zbourány také téměř celé. Z toho vyplývá, že stávající krov a střešní krytina by musely být velmi složitým způsobem podepřeny, což by bylo ekonomicky velmi nákladné. Zadní štít budovy pro rozšíření jeviště je také nutno celý zbourat, poté založit a vystavět nový. Z toho plyne, že bourací práce budou v hodnotě cca 25 až 35 % celkové ceny rekonstrukce KD. Cena rekonstrukce bude velmi podobná ceně novostavby KD. Dále bude možné, že objektu i po rekonstrukci zůstanou určité technické vady, které by ani rekonstrukcí nešly vyřešit. Také nové technické zařízení budovy bude nutno umístit do podkrovní části budovy, která je opět ve velmi technicky nevyhovujícím stavu. Provozně bude objekt KD po rekonstrukci nákladnější, protože v rámci rekonstrukce nemusí být řešena přísná energeticky úsporná opatření, jako je tomu u novostaveb (vytápění, chlazení, rekuperace, apod.) Stávající počet parkovacích míst, která jsou ve vzdálenosti do 300 m od KD, by měl být dostatečný i při navýšení kapacity (toto bude však nutno projednat se stavebním úřadem). Dále je velká pravděpodobnost budoucích komplikací při projednávání změny umístění stavby KD, neboť dojde k jejímu prostorovému navýšení. Již dříve majitel sousedního objektu KD upozorňoval, že s rekonstrukcí zásadně nesouhlasí a je tedy nutné předpokládat komplikace

při změně územního rozhodnutí, které by mohly celé územní řízení velmi zbrzdit, nebo pozměnit navržený tvar KD či dokonce i zastavit řízení. Ing. Hroch dále pronesl úvahu, že umístění objektu KD Na Rychtě je dle územního plánu v bytové výstavbě, kde je možné pořídit kvalitní bytovou výstavbu včetně parkovacích podmínek.

DISKUZE

Většina přítomných zastupitelů souhlasí s tím, že rekonstrukce KD je z důvodu technického stavu budovy ekonomicky velmi nevýhodná a technicky velmi náročná.

2. Návrhy variant řešení

- a. Novostavba KD na stávajícím místě KD Na Rychtě** - Kompletní zbourání stávající budovy KD a výstavba nové budovy. Stávající počet parkovacích míst, která jsou ve vzdálenosti do 300 m od KD, by měl být dostatečný i při navýšení kapacity (nutno projednat se stavebním úřadem). Je velký předpoklad, že tyto plochy budou dostačovat, a nebude nutné řešit nová parkovací místa. Cena novostavby bude velmi podobná ceně rekonstrukce KD. Vzhledem k územnímu řízení pro novostavbu lze opět očekávat ještě větší komplikace při projednávání stavby než-li by tomu bylo u rekonstrukce.

DISKUZE

Tato poloha KD je velmi vyhovující pro místní obyvatele.

Tato poloha KD je velmi nevyhovující pro sousedy. Lze očekávat velké komplikace při územním řízení, které mohou územní řízení výrazně zbrzdit či i zastavit.

Náhradní prostory pro pořádání kulturních akcí by mohly být po dobu výstavby v hale místní sokolovny.

- b. Novostavba KD vedle Multifunkční sportovní haly** - Ing. Hroch v této variantě vidí velké prostorové možnosti jak vyprojektovat KD dle zadaných parametrů bez výrazného prostorového omezení jako je tomu u polohy stávajícího KD (je možno výrazně navýšit kapacitu). Počet parkovacích míst bude nutné projednat se stavebním úřadem (např. zda je možnost sdíleného parkoviště se Sportovní halou, dále jejich umístění s ohledem na plánované tenisové kurty apod.). Dále lze očekávat jednodušší průběh územního řízení, neboť stavba by byla umístěna v rozvojové lokalitě, která ještě není stabilizovaným územím.

DISKUZE

Velká pěší vzdálenost pro většinu místních obyvatel.

Zastínění výhledu z venkovní části restaurace Sportovní haly novostavbou KD.

Během výstavby není nutné řešit náhradní prostory pro pořádání kulturních akcí.

Nutná změna územního plánu - v současnosti je plocha určena pro sportování.

Jednoduché napojení inženýrských sítí vedle sportovní haly.

Konkrétní pozice novostavby není určena.

Kromě plánované výstavby v okolí (Obytný soubor Tři Dvory) by novostavba KD neměla mít vliv na stávající místní obyvatele (provozní náročnost).

Stávající objekt KD Na Rychtě je možné po výstavbě KD vedle sportovní haly např. prodat a částečně tím pokrýt náklady. Další možnou variantou využití stávajícího objektu kulturního domu je výstavba nového zdravotního střediska, které by nemělo již tolik zatížit sousedy jako v případě KD.

c. Novostavba KD v lokalitě 15 (vedle penzionu)

DISKUZE

Relativně malá plocha pro umístění KD a parkovacích ploch.

Opět lze očekávat komplikace se sousedy v územním řízení.

Výhodou této lokality je, že zde nemusí proběhnout změna územního plánu oproti ploše vedle sportovní haly.

Přítomní zastupitelé se shodli, že tato varianta je nereálná a již nebude dále rozebírána.

- d. **„Lehká“ oprava stávající budovy KD Na Rychtě** - Tato oprava by především spočívala v nové fasádě a v mírném vylepšení interiéru budovy bez zásahu do nosných konstrukcí a izolačních vrstev budovy.

DISKUZE

Většina přítomných zastupitelů se shodla, že tato varianta není optimální, protože lze očekávat navyšující se problémy s technickým stavem budovy, jakož je tomu již v současné době.

- e. **Rekonstrukce sokolovny na KD** - Zastupitel Ing. Zdeněk Suchomel přednesl návrh "přemístění" KD do prostorů stávající sokolovny. Konstatoval, že prostorové možnosti sokolovny nejsou dostatečné pro většinu kolektivních sportů. Po vybudování sportovní haly bude většina sportovních aktiv přesunuta na toto místo a sokolovna bude už daleko méně využita.

DISKUZE

Sokolovna je v centru města, což je pro místní obyvatele výhodou.

Sokolovna je v majetku České obce sokolské.

Je to budova, která je pocitově historickým objektem a je vhodné ji zachovat a zrekonstruovat.

Pokud se házená přesune do sportovní haly a dále do tělocvičny v základní škole, i přesto bude sokolovna využita cca 3 hodiny denně.

Česká obec sokolská by mohla souhlasit s variantou dlouhodobého pronájmu se zrekonstruováním objektu sokolovny. Tato varianta byla pro většinu přítomných zastupitelů nepřijatelná.

Varianta dlouhodobého pronájmu je pro město nemožná, jediná možnost je odkup, aby bylo možné do objektu investovat z městského rozpočtu.

Zastupitel Mgr. Kaválek upozornil, že velké investice bude výhodné realizovat pouze do roku 2027, do kdy budou poskytovány státní dotace.

- f. **Novostavba KD v místě stávajícího fotbalového hřiště** - Varianta přemístění fotbalového hřiště a vybudování nového KD bez omezených prostorových podmínek v místě stávajícího fotbalového hřiště.

DISKUZE

Mgr. Řeřicha konstatoval, že vybudování nového fotbalového hřiště stojí zhruba 50 mil. Kč.

Výhodou této polohy umístění KD jsou také přilehlé parkovací plochy. Nové umístění KD by bylo v centru města, což je pro místní obyvatele výhodou.

DISKUZE ke všem variantám

Výše popsané varianty budou předneseny na ZM (kromě varianty c.) a poté budou vybrány varianty, které se budou dále rozebírat v prověřovacích studiích (srovnávací průzkumy, zastavovací studie, stavebně technický průzkum, aproximační rozpočet, a ostatní pro další rozhodování).

Z prověřovacích studií by neměla být odebrána varianta d. - „Lehká“ oprava stávající budovy KD Na Rychtě, aby se prokázalo občanům, že tato varianta je z technického hlediska nereálná.

Obsazenost KD v běžném roce : cca 7 plesů, 4 divadla, 2 koncerty, větší počet soukromých akcí.

Pokud se přizpůsobí objemově prostor pro optimální potřeby divadelních souborů, pro promítání filmů apod., může být KD vytížen každý týden a každý víkend (viz KD v Otnicích).

Je nutné říci, co získáme, a na jak dlouho u každé varianty.

Zadání, co by měl nový KD obsahovat, je již definované v zadání již zpracované Studie. Zpracovaná Studie bude zaslána zastupitelům.

B. Návrhy využití pozemku p.č 252, bývalé č.p. 1, vedle místní knihovny

Starostka města vyzvala všechny přítomné zastupitele, aby na příští schůzi navrhli možné varianty způsobu využití výše uvedeného pozemku. Sama uvedla možnou variantu č.1., viz níže:

Varianta č.1:

V I.NP - nová obřadní síň, která bude propojena s knihovnou, a bude možné ji využívat i pro četné přednášky, na které není v knihovně dostatečný prostor. Dále by bylo možné síň využívat i pro menší koncertní představení (pokud by sousedé neměli námítky).

Ve II.NP - nová moderní spisovna Městského úřadu (stávající spisovna již bude kapacitně naplněna).

Varianta č.2:

Ve II.NP nové byty pro lékaře, učitele.

Někteří přítomní zastupitelé také dále konstatovali, že je nutné, abychom mysleli i na investice, které budou generovat peníze městu zpátky.

Jednání ukončeno v 19 hod.

Souhlas s textem zápisu stvrzuji svým podpisem: