

# Rekonverze bývalých textilních továren v Brně se zaměřením na funkci bydlení v loftech

Ing. arch. Anežka Sedláková  
Školitel: Prof. ing. arch. Helena Zemánková, Csc.  
Ústav navrhování VI. FA VUT Brno

## 1. Rekonverze

Rekonverze je architektonicko-urbanistický zásah do objektu, areálu či širšího území, spočívající v přetváření stávajícího stavu území i objektů a hledání nového funkčního využití daného území. Současné prostorové řešení objektů, obvykle památek, je doplňováno o novostavby a novotvary. Jednotlivé části původních objektů bývají různě opotřebované, tudíž se před začátkem rekonverze vychází ze stavu, v jakém pracovníci objekty opustili.

Rekonverze původních objektů pro novou funkci je velice široké téma, které bylo nutné zúžit a přesněji vymezit. Rekonverze mohou spočívat v přeměně funkční náplně budov na kulturní, obchodní, administrativní či bytová centra. Rekonverze bývají nejčastěji pojaty jako polyfunkční objekty s příslušným veřejným prostranstvím. Polyfunkční využití je dáno velikostí rekonvertovaných objektů. Jedná se totiž o velké budovy továren, doků, sil, plynomerů, cementáren, vodáren apod., v jejichž případě by monofunkčnost vytvořila negativní monotónnost v území. Omezení naší práce pouze na funkci bydlení tedy provádíme s plným vědomím, že bydlení v rekonvertovaných objektech koexistuje s dalšími funkcemi.

## 2. Historie průmyslu v Brně

Průmyslový rozvoj města Brna má své počátky v druhé polovině 18.století a především v 19.století, kdy po roce 1861 nastal prudký rozvoj předměstí. K bourání středověkých hradeb došlo částečně již po roce 1809. Určité plochy, uvolněné po hradebním opevnění, umožnily růst vlastního města. Rozvoj byl spojen zejména s růstem textilního průmyslu: v roce 1763 byla založena první textilní manufaktura Johanna Leopolda Köfflera, která vyráběla jemná sukna. Počátkem 19.století si rozvíjející se textilní a vlnářský průmysl vyžádal zavedení průmyslu strojírenského, který měl dodávat výrobní stroje pro zpracování textilu a vlny. Již roku 1814 byla založena První brněnská strojírna. Roku 1826 se v Brně konaly první výroční trhy na vlnu a v roce 1839 dosáhla města tzv. Severní dráha z Vídně. K městu s průmyslovým rozmachem bylo v roce 1850 připojeno 29 blízkých obcí.

Brněnský a jihomoravský textilní průmysl patřil v minulosti k největším v Evropě. Moravské textilky vyráběly látky na uniformy vojáků v napoleonských válkách. Za Rakousko uherské monarchie se Brno přezdívalo „rakouský Manchester“. Dnes však z desítek textilních podniků funguje jen Mosilana, která jako zprivatizovaný podnik s italským kapitálem vyrábí látky pro luxusní italské oděvy. Přestože centrum brněnského textilního průmyslu leží okolo řeky Svitavy mezi Cejlem a Zábrdovicemi, historie „rakouského Manchesteru“ se začala psát v 18.století na místě dnešního hotelu Slovan na Lidické ulici. Tam totiž vznikla první velká textilní manufaktura Johanna Leopolda Köfflera, která vyráběla jemná sukna. Za ní vznikla první brněnská dělnická kolonie, jejíž čtyřicet čtyři domků nejprve nesloužilo pro dělníky, ale pro zahraniční odborníky, kteří v Brně výrobu zaváděli.

Köffilerova továrna je v podstatě matkou celého brněnského průmyslu. Nejdřív textilní, který následně potřeboval stroje a tím dal práci strojírenským podnikům.

Po skončení napoleonských válek se brněnské textilky dostaly do krize, ale ve 30.letech 19.století již byly opět v plné síle. Zmechanizovaly se a tovární výroba v Brně ve 40.letech nabyla na intenzitě. V té době velkovýroba definitivně zvítězila nad řemeslným soukenictvím. V Brně se rozlehle areály textilek rozkládaly prakticky na celém území mezi dnešním Cejlem, Kolištěm, Křenovou ulicí, Špitálkou a Bubeníčkovou ulicí. V těchto místech ostatně zůstaly největší textilní podniky Mosilana a Vlněna zachovány až do začátku 90.let 20.století.

Brněnští továrníci nejvíce prosperovali na začátku 70.let 19.století. Tehdy už většinu práce zastávaly parní stroje, obsluhované dělníky. Tehdy vznikla i jedna z nejvýznamnějších brněnských přádelen Brünner Kamgarn-Spinnerei, zvaná Kemka, nebo Neumarkova textilka na Dornychu, která byla ve své době jednou z nejmodernějších evropských přádelen. Tato budova dodnes stojí naproti Galerii Vaňkovka. Továrny byly většinou v rukou německých a židovských továrníků. Jedna přádelna nesla jméno Löw-Beerů, rodiny, z níž pocházela Greta Tugendhat, která s manželem Fritzem nechala v roce 1930 postavit funkcionalistickou vilu Tugendhat. Textilníci ustáli i nejistou dobu po zrodu samostatného československého státu a vyrovnali se i se ztrátou tradičních odbytišť rakousko-uherské monarchie stejně jako s nedostatkem dodavatelů surovin, a Brno se tak opět stalo textilním centrem.

Až druhá světová válka ukončila rozvoj brněnských textilek. Židovští továrníci se do svých továren nevrátili a německá jména v názvech nahradily dva pojmy: Vlněna a Mosilana. V textilnictví v 60.letech pracovalo necelých 9.000 Brňanů. V knize Dějiny města Brna se píše, že v textilní výrobě převažoval vlnářský průmysl, který zaměstnával téměř 7.000 pracovníků. Továrny se tehdy na rozdíl od nových strojírenských provozů musely potýkat se stářím budov pocházejících z 19.století, které spíše než rekonstrukci potřebovaly znovu postavit. Přesto v nich textilky vydržely až do listopadu roku 1989. Převrat v roce 1989 už brněnský textilní průmysl nepřestál. Podniky ztratily trh, trpěly přezaměstnaností a nedokázaly se přizpůsobit tržnímu prostředí. Výjimkou se stala Mosilana, která si v 90.letech našla italského partnera a dodnes vyrábí v černovickém areálu. Vlněna na Tkalcovské ulici nejprve vyhořela a potom musela ustoupit hypermarketu Interspar, areál Mosilany na Bubeníčkově ulici se změnil po radikální přestavbě v byty. Zbývající tovární areály většinou slouží jako sídla desítek malých firem. Areál textilky bratří Schoellerů ležel podél ulice Cejl, kde na místě továrních hal dnes leží teplárna. Zachovala se také přízemní budova sálu Radost na Radlase.

### **3. Lokalizace**

Bývalé textilky se v Brně nacházejí v jednotném pásu podél řeky Svitavy, která teče na východě města ze severu na západ. Umísťování továren u řek bylo záměrné s ohledem na technologické potřeby výroby, neboť pohon parních strojů byl závislý na spotřebě vody. Až do první poloviny 19.století byla přirozená koryta řek nedílnou součástí Brna a jejich povodí zde tvořila souvislé nivy. Rozvoj průmyslu požadoval zvýšit počet říčních koryt, což mělo za následek změnu jejich tvaru. Meandrující trasa Svatky od Poříčí a Svitavy od Zábrdovic byla narovnána a jejich soutok přesunut vně města. Ve 30.letech 20.století byl tok řeky Svatky tekoucí od Poříčí přes Mendlovo náměstí dál v tak špatném stavu, že jej zatrubnili a následně v 60.letech 20.století zcela zasypali. Dnes se v debatách nad rekonverzí Svrateckého nábreží objevují projekty na znovuoživení okolí továren, jsou navrhovány opravy cyklotrasy, mostky či kavárny, které by tento souvislý pás opět zapojily do života.

#### 4. Opuštěné průmyslové areály v Brně

Město, Brno ležící na soutoku řek Svatky a Svitavy, je průmyslovou, veletržní a kulturní metropolí Moravy. V 80. letech působila v Brně řada silných, rozvinutých průmyslových podniků. V První brněnské strojárně se vyráběly kotle a turbíny, v Královopolské strojárně zařízení pro chemickou výrobu, ve Zbrojovce psací stroje a lovecké zbraně, v ZKL traktory a kuličková ložiska, ve Šmeralových závodech tvářecí stroje, dále zde působily Elektrotechnické závody Julia Fučíka, v Juranových závodech se vyráběla topná a hydraulická zařízení, v Tesle elektrotechnické měřicí přístroje, v Chiraně lékařské přístroje, v MEZu elektromotory, ad. V textilní tradici pokračovaly závody Mosilana, Vlněna, Bytex a konfekční závody Kras. V Brně působila řada potravinářských, stavebních a polygrafických závodů. Město se zároveň stalo významným střediskem vysokých, odborných a středních škol, ústavů tehdejší Československé akademie věd, vědeckých a výzkumných ústavů a kulturních institucí, jejichž dodnes rozvíjená tradice utváří Brno jako univerzitní město budoucnosti.

Charakterizovat brněnské průmyslové areály jako „opuštěné“ není zcela přesný výraz, neboť řada z nich doslova tepe životem. Společným osudem často ekonomicky prosperujících průmyslových areálů se však v současnosti stal konkurz nebo likvidace. Za brownfields se naopak považují plochy zcela nebo zčásti opuštěné či minimálně využitě uvnitř urbanizovaného území. Proces revitalizace brownfields omezuje suburbanizaci. Pro proměnu brownfields je rozhodující finanční podpora na národní i evropské úrovni. V Brně tvoří výrobní brownfields celkem 5,8% ze zastavěného území města. Příkladem zrealizovaných projektů revitalizací průmyslových areálů je areál Jihomoravské plynárenské a.s., areál bývalého Moravanu, poliklinika Aeskulap na Gajdošové, Meopta na Hybešové, Městská elektrárna v Černovicích nebo továrna Vaňkovka. Mezi probíhající revitalizace patří rekonstrukce Městského dvora na Šilingrově náměstí, bytová výstavba na ulicích Křenová a Masná či skleníky pod Ústředním hřbitovem na ulicích Jihlavská, Heršpická a Vídeňská. K revitalizaci je naplánován skladový areál škrobáren, jaseľská kasárna či kasárna Slatina.

Brownfields, které se většinou vztahují k industriální minulosti, se rozlišuje několik druhů. Hlavně se jedná o průmyslové areály, tzv. výrobní brownfields, jako jsou textilky, strojírenské podniky, cukrovary, pivovary či jatka. Dále se jedná o nevýrobní, neboli ostatní brownfields jako jsou staré zemědělské areály, nevyužívané drážní pozemky, bývalé vojenské prostory a v poslední době i o nepotřebnou veřejnou vybavenost. Počátek vzniku prvních brownfields v České republice je spojen se změnou politických a hospodářských podmínek po roce 1989, kdy došlo k výrazným makroekonomickým změnám, které ovlivnily charakter výrobních území. Špatná ekonomická situace velkých průmyslových podniků byla spojena se ztrátou tradičních trhů a státních zakázek jak tomu bylo u oděvního závodu Kras v důsledku jeho likvidace. Po roce 1989 nastal výrazný útlum průmyslové výroby a došlo k přesunu pracovníků z výrobní sféry do oblasti služeb. Brownfields jsou oproti greenfields znevýhodněny svojí ekologickou zátěží, problémy vlastnických vztahů, vyšší finanční náročností a delší dobou přípravy území s následnou realizací.

#### 5. Rekonverze se zaměřením na funkci bydlení

Pro anglické slovo „loft“ neexistuje český ekvivalent. V poslední době se začíná objevovat slovní spojení „český loft“, ale samotný anglikanismus „loft“ se vžil natolik, že zůstává otázkou, zda se stane předmětem dalšího lingvistického vývoje. Bydlet v loftech znamená vytvořit si domov v objektech, které byly původně

postaveny pro jiné, především průmyslové účely. Na počátku byly lofts spojeny s průkopníky specifického, liberálního životního stylu. Dnes je tento druh bydlení navrhován po celém světě a cílovou skupinou jsou lidé, hledající netradiční bydlení, kteří jsou současně ekonomicky silní, s vypěstovaným názorem na vzhled a funkci svého bydlení. Nabídka nemovitostí však poslední dobou začíná čím dál více zahrnovat také lofts o menší půdorysné ploše, dostupné širším vrstvám obyvatelstva.

## **6. Historie loftů**

Historie loftů se vyvíjí a jistě není zcela dopsána. Začíná v 50. letech 20. století u skupin chudých, většinou začínajících moderních umělců, kteří v New Yorku obývali průmyslové budovy. Tito umělci v podstatě bydleli zároveň ve svých ateliérech. Z ekonomických důvodů se sdružovali do skupin (komunit) a spojovali v jednom loftu funkci bydlení s funkcí práce.

První americké lofts se zřizovaly v budovách s původní litinovou konstrukcí, která umožňovala stavět vícepodlažní objekty s volným půdorysem, do něhož byla flexibilně umístěna manufakturní výroba, a v mezisloupí na fasádách se uplatňovala velká prosklená okna. Nejstarší z těchto budov byly postaveny v roce 1850, což je dáno časovým posunem ve vývoji amerických objektů s litinovou konstrukcí.

V 50. letech 20. století se tyto budovy začaly opouštět, neboť se lidé postupně vraceli k malovýrobě. Vyprázdněné, opuštěné budovy se začaly pronajímat umělcům, kteří se do nich nastěhovali, aby tam bydleli a pracovali zároveň.

Podnětem, který odstartoval hnutí za existenci loftů byl návrh Komise pro územní rozvoj a výstavbu města New York (volný překlad názvu New York City Planning Commission) na rozvoj čtvrti SoHo. Celé bloky domů měly být zbourány, aby se postavila nová rychlodráha. V reakci na tento záměr zveřejnil roku 1963 profesor Chester Rapkin studii ekonomické aktivity a podmínek života ve čtvrti. Rapkinova studie stála za zachováním čtvrti SoHo s jejím specifickým fenoménem – lofts. Lofts totiž přispívaly ke zlepšení ekonomické situace ve čtvrti a novým způsobem zregenerovaly městské prostředí. Zároveň umožnily zachovat hodnotné budovy pro budoucí generace.

Zanedlouho se myšlenka loftů rozšířila do Evropy, kde především v Berlíně a Londýně zachránila řadu odepsaných obchodních a průmyslových objektů. Lofts si oblíbili studenti, umělci, spisovatelé či vědečtí pracovníci. Důvody k bydlení v loftech byly nejenom ekonomické a památkově konzervátorské, ale též politické. Z politických ideologií mělo pojetí loftů nejbližší k anarchismu. V 50. letech ovládala establishment střední třídy představa ideálu rodiny, žijící v rodinném domě se zahradou a autem v garáži. Proti tomuto všeobecnému měřítku úspěšnosti byl jako reakce stavěn loft v průmyslovém objektu. Loft nabízel dostupné, neorganizované a spontánní bydlení, které se bouřilo svojí podstatou proti zavedenému establishmentu. Cílem těch, kdo v loftech bydleli, byl opak chování většinové společnosti.

V loftech, určených svobodnou možností volby, se člověk cítí, že rozhoduje sám o sobě. Loft je fenomén, ovlivněný médiem filmu, pop-artovým uměním, umělci z hnutí Fluxus, abstraktním expresionismem, mrakodrapy na Wall Street a čtvrtí SoHo. Mezi kritéria, určující, co je a co není loft, nepatří jenom fakt, že se jedná o rekonverze budov se skeletovou železobetonovou nosnou konstrukcí. Bydlení v loftech ovlivnilo vzhled dalších stavebních druhů jako jsou galerie umění, obchody, bary či objekty k bydlení. Jedná se o celou typologickou sféru, jejímž návrhovým východiskem je právě kultura loftového bydlení. V současnosti se původní myšlenka

loftů promítla do developerské sféry, prosazující velkoplošné bydlení s možností zařídit si byt svobodně, podle svého přání a potřeb.

## 7. Příklad realizace

Jako ukázkou realizace loftů v Brně jsme navštívili bývalou textilní továrnu Moravan na Zábrdovické ulici, zrekonstruovanou na bytový a kancelářský dům. Nachází se na severozápadním okraji širšího brněnského centra, při řece Svitavě.

Hlavní budova je pětipodlažní s orientací fasád na severovýchod a jihozápad. Jedná se o objekt bývalé textilky – výroby koberců – z roku 1879, který patří ke stavebnímu typu univerzální průmyslové etážové budovy. První budovy tohoto typu se objevovaly v Anglii již na konci 18.století, zatímco u nás se začaly stavět na severu Čech a Moravy až ve druhé polovině 19.století. Dle zápisu z pozemkové knihy ze dne 20.12.1879 se jako původní majitel brněnského Moravanu uvádí Wollwaren-Industrie-Gesellschaft in Brünn.

Hlavní vícepodlažní objekt má hranolový tvar s velkými okny. K původnímu obvodu budovy (cca 50x10m) z roku 1879 přiléhají mladší kolmé přístavby z počátku 20.století. Původní vnitřní skeletová konstrukce staršího objektu byla ve 20.století nahrazena trémovou monolitickou železobetonovou konstrukcí na celou šířku budovy (cca 10m). Uvolněný půdorys umožňoval flexibilní rozmístění strojů a pracovních míst.

Protože je pozemek bývalou říční nivou, je hlavní objekt založen na původních dubových kůlech, které se podle posudku zachovaly v dobrém stavu. Aby mohly dubové kůly plnit svoji funkci, nesměly vyschnout, proto dodnes v základech funguje původní zavlažovací systém, který nesměl být při rekonstrukci poškozen.

Autorem architektonického řešení je architektonická kancelář Šenbergerová, Šenberger – architekti. Studie rekonstrukce byla vyhotovena v roce 2002, projekty v letech 2003-2004 a vlastní realizace proběhla mezi lety 2004-2005. Investor, developerská společnost Moravan Develop, investovala do objektu 80 milionů, aby v něm zřídila 32 bytů, 8 loftů, 6 kanceláří (včetně sídla své firmy) a 8 komerčních prostorů. Právě díky koncentrované funkci bydlení je tato rekonverze jednou ze vzácných realizací u nás. Továrny se obvykle mění na obchody (Vaňkovka), kancelářské budovy či kulturní centra (Karolina). Ty se stejně jako lofts řadí k ekonomicky výhodnému typu A modelu A-B-C podle Dagmar Petřkové. Lofts se také zřizují často, ale jedinečnost Moravanu spočívá právě v koncentrovaném množství těchto bytů (téměř šedesát bytových jednotek).

Moravan Develop zřídil v hlavní budově 55 bytových jednotek o různých dispozicích. V nabídce jsou garsoniéry, byty 2+4+KK a lofts o rozloze do 100 m<sup>2</sup>. Do bytů, orientovaných na jihovýchod, se vstupuje z chodby, umístěné při severozápadní fasádě objektu. Standardní modul bytů je vymezen polem jednoho okna. Na jihozápadní fasádu byly zavěšeny novotvary balkonů, tvořené kovovou nosnou konstrukcí a pochozí vrstvou z dubových prken, vyměněných následně za exotické dřevo Bankirai. Na fasádě byly zachovány čtyři zdánlivě nefunkční cihlové pilíře, sahající do výše druhého patra. Odkazují na to, že v místnosti za nimi byl nejspíš umístěn velký stroj, který mechanicky namáhal fasádu, ztuženou právě těmito pilíři.



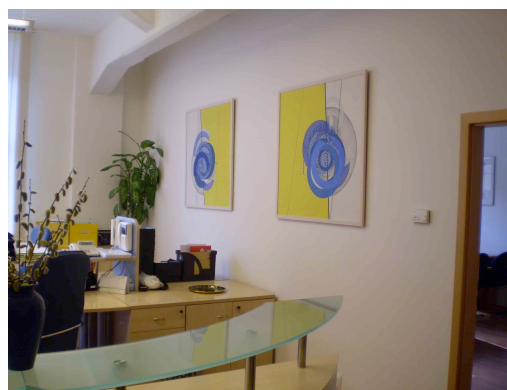
Dvorní fasáda



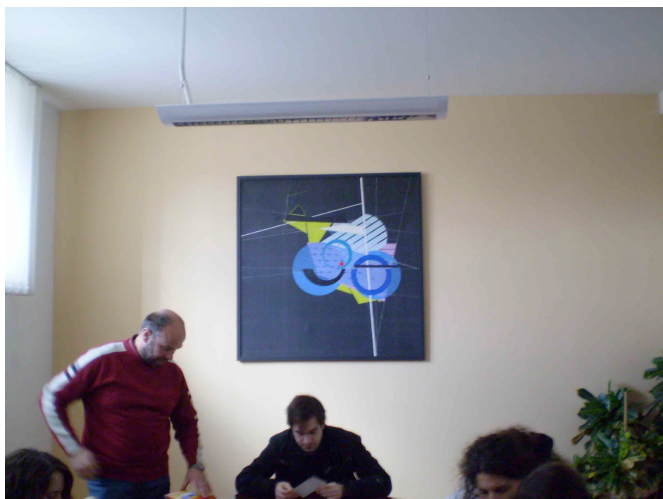
Chodba při severozápadní fasádě



Loft



Kancelář Moravan Develop



Kancelář Moravan Develop

Je nutné podotknout, že projektant i stavitel důsledně zachovali původní trémové železobetonové stropy, které zakryli podhledem jen v nejnějnějších případech. S těmito stropy se setkáme jak v obytných, tak v komerčních prostorách Moravanu. Podhledy jsou redukované na koridory, v nichž probíhají vedení technických zařízení budovy. Komerční prostory, zřízené v přízemí, jsou zařízené podle vkusu majitele. V některých interiérech jsou technická vedení plynu, vody a elektra důsledně přiznána, jinde schována v prostorově redukovaných podhledech.

Ze strany architektů Mileny Šenbergerové a Tomáše Šenbergera byla snaha zachovat co nejvíce původních prvků, což však muselo být v průběhu realizace redukováno. Neuskutečněna zůstala snaha zachovat stropy z původního, neomítnutého betonu či zpřístupnit budovu přímo z ulice, nikoli přes dvůr obehnaným plotem. Zachována naopak byla původní žulová dlažba na dvoře, opěrné cihlové pilíře, schodišťové stupně a podesty a založení na dubových kůlech. Při rekonstrukci byla okna vyměněna za hliníková tak, aby co nejvěrněji interpretovala původní výplně okenních otvorů. Fasády byly zateplené polystyrénovou izolační vrstvou tl.100 mm, která respektuje i některé secesní prvky původní stavby. Parkování venku na dvoře, částečně kryté, je naddimenzované pro budoucí potřeby. Stejně tak se v budoucnu přirozeně rozšíří zeleň jak na terasách, tak ve dvoře.

## 8. Závěr

Na význam a památkovou hodnotu areálů brněnských textílek již upozornila ve své Databázi průmyslového dědictví Moravy Helena Zemánková. Ve své dosavadní práci jsme zatím nastínili definice jednotlivých odborných pojmů, lokalizovali průmyslové areály v Brně a zaměřili svoji pozornost na konkrétní objekty. V následující práci se budeme zabývat těmi továrnami podél Svitavy, které mají pro rekonverzi na námi zvolenou funkci bydlení nejlepší předpoklady. Rádi bychom naši práci upozornili na urbanistické souvislosti těchto objektů a porovnali je s vybranými zahraničními příklady, které nám budou sloužit jako inspirační zdroj. Jejich příklad nám pomůže nastínit možnost využití brněnských areálů.

## 9. Literatura

Cibulka, Pavel: Historie a současnost podnikání na Brněnsku, Žehušice, 2005

Field, Marcus – Irving, Mark: Lofts, Laurence King, Londýn, 1999

Gómez, Lola – Torras, Susana González: Minimal – Minimalism, Feierabend, Berlín, 2003

Janák, Jan: Vlastivěda moravská, Hospodářský rozmach Moravy 1740 – 1918, Brno, 1999

Jordánková, Hana a kol.: Brno – město, řemesel, průmyslu a obchodu, Brno, 1993

Marzona, Daniel: Minimalismus, Taschen, Köln, 2005

Petríková, Dagmar: Revitalizácia brownfields, Ústav urbanizmu, Spectra Centre of Excellence, Fakulta architektury v Bratislave, 2006

Preiss, Jaroslav: Český průmysl textilní slovem i obrazem, Spolek českých průmyslníků textilních v Praze, Praha, 1909

Zemánková, Helena: Tvořit ve vytvořeném, Vysoké učení technické v Brně, Brno, 2003

Zemánková, Helena a kol.: Databáze průmyslového dědictví Moravy, Atelier rekonstrukcí památek A4 Fakulty architektury Vysokého učení technického v Brně, 2004

Industriální stopy, Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT Praha, Praha, 2005

Small Lofts, Taschen, 2006

The big book of Lofts, Taschen, 2005

<http://www.stavebni-forum.cz/detail.php?id=10333>