

9. zasedání Zastupitelstva města

dne:

24. 2. 2020

bod programu:

22.

věc:

Záměr odkupu objektu Schichtových (Vrbenského) lázní

důvod předložení:

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Mgr. Martin Krsek

předkládá:

Mgr. Martin Krsek

projednáno:

přizváni k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města po projednání

A) schvaluje

1. záměr odkupu objektu bývalých Schichtových (Vrbenského) lázní na Střekově, včetně navazujících pozemků původní zahrady

B) ukládá

Ing. Pavlu Tošovskému, náměstkovi primátora

1. jednat s majitelem objektu o podmínkách a ceně za prodej objektu a souvisejících pozemků
2. informovat Zastupitelstvo města o průběhu a výsledku těchto jednání

T: 25. 6. 2020

Důvodová zpráva:

Městu se aktuálně nabízí možnost napravit chybu z minulosti, kdy liknavostí promarnilo už zastupitelstvem jednou schválenou koupi, pro Střekov i celé město, mimořádně cenného objektu bývalých lázní. Lázně Johanna Schichta, po válce lidově označované jako Vrbák (dr. Vrbenského), vyrostly v roce 1931 jako unikátní počín sociální politiky velkopřemyslníků Schichtů. Žádný jiný podnik, včetně Baťova impéria, kryté lázně pro své zaměstnance nepostavil. Od počátku lázně sloužily i pro veřejnost. Nešlo jen o krytý bazén, ale také s ním spojenou relaxační zahradu a celou paletu wellness provozů – suchá sauna, pára, léčivé koupele, kadeřník apod. V roce 1931 měli takto obyvatelé Střekova i sousedního Ústí v tomto ohledu větší občanskou vybavenost než dnes. Lázně sloužily do počátku devadesátých let, kdy je zahubila neúspěšná privatizace. Dnes jsou ostudou města a jedním z důkazů neschopnosti udržet hodnotné dědictví minulých generací. Zároveň svým stavem dlouhodobě zásadně snižují hodnotu života v dané lokalitě.

V rámci přípravy na koupi si město nechalo v roce 2015 zpracovat statický posudek objektu, který označil stávající konstrukci za vyhovující a znovu využitelnou (viz. příloha). V té souvislosti probíhala i příprava možných záměrů, co s opuštěnou budovou dále dělat. I přes obsáhlou přípravu, alokaci finančních prostředků v rozpočtu města a několikrát deklarace vedení města se objekt, jednu dobu dokonce s nabídkou odkupu sousední sportovní haly, vykoupit nepodařilo. Tehdejší kupec a nyníjší majitel do zajištění objektu před další degradací investoval za dílčí opravu střechy, vyklizení černé skládky, zabezpečení proti dalšímu neoprávněnému vnikání či rekonstrukci přípojky vody nemalé finanční prostředky. (viz. vyjádření majitele níže) Tedy objekt by měl být v lepším stavu, než roce 2015.

Soukromý investor lázně nyní nabízí k prodeji, protože podle svých slov nemá ze své pozice sílu je rekonstruovat, i s ohledem na nepředpokládané náklady rekonstrukce jeho sousední sportovní haly. Město má výrazně lepší možnosti objekt lázní vrátit do života Ústečanů. Jde o brownfield, na jehož kultivaci má velké šance získat dotační prostředky od státu i Evropské unie. Navíc oživení lázní, ať už k původnímu či jinému veřejně prospěšnému účelu, význačně přispěje ke zhodnocení celé této lokality dlouhodobě postižené sociálně problematickými jevy.

Pro další využití Schichtových lázní si můžeme vzít příklady z jiných měst, které se ujal podobných objektů. Třeba z Drážďan, kde město zrekonstruovalo zpusťlou stavbu Nordbad z roku 1894, kde skončil provoz bazénu už v roce 1974. Na základě tlaku veřejnosti zachrátilou stavbu radnice vykoupila a v roce 1996 zrekonstruovala pro původní účel. Dnes patří k oblíbeným volnočasovým atrakcím nejen obyvatel čtvrti Neustadt. V Duisburgu město v roce 1998 využilo uzavřené historické plavecké haly k vybudování Lodního muzea. V někdejší bazénu je instalovaná nákladní jachta z roku 1913 a návštěvníci mohou sestoupit na dno bazénu a prohlédnout si odsud svět řeky pod hladinou, včetně lodního trupu zespoda. Tuzemský příklad nabízí Liberec a jeho secesní městské lázně z roku 1900. Ty také po neúspěšné privatizaci chátraly a roku 2005 se jich ujalo město. Ve spolupráci s krajem z nich pak v roce 2014 vystavělo originální výstavní síň Oblastní galerie Liberec, za což dokonce obdrželo několik profesních ocenění.

Pro nové využití objektu se samozřejmě nabízí původní účel, tedy sportovně-relaxační centrum s bazénem, rehabilitačními a wellness provozy, což je využití, které na celém Střekově i v Ústí jistě chybí. Dle současných trendů by se mohlo případně jednat o provoz výrazněji orientovaný na děti a relaxaci (akvacentrum a wellness). Po takovém zařízení, které najdeme třeba v Děčíně nebo Teplicích, volá ústecká veřejnost dlouhodobě. Takovýto provoz by navíc ideálně souvisel s využitím sousední sportovní haly (trampolínové centrum). Volnočasové aktivity dětí, ale i dospělých, jsou jistě velkým tématem dnešních potřeb občanů města. Mimo nákladnější přestavbu, spojenou s návratem vody a plaváním, se samozřejmě nabízí i celá řada dalších možných účelů, které na Střekově dlouhodobě scházejí – multifunkční společenský sál, komunitní centrum, výstavní prostor, muzeální expozice věnovaná dějinám rodu Schichtů, knihovna, zázemí pro spolky atd.

V případě, že by se bývalé lázně staly opět živým a pulzujícím místem, mohly by jistě přispět k výrazné kultivaci celého okolí a střední části Střekova, což je dnes bohužel dlouhodobě upadající lokalita. Takovýto výsledek, spolu se vznikem chybějící občanské infrastruktury a služeb, by byly jistě pro celý Střekov i celé město velkým přínosem. Z tohoto důvodu je předkládán návrh, kterým by

Důvodová zpráva:

zastupitelstvo města opakovaně vyjádřilo zájem budovu a okolní pozemky odkoupit. Je pak na vedení města, aby jednalo s majitelem objektu o podmínkách a možné ceně.

Vyjádření Ing. Miloše Podolského, vlastníka objektu:

"Na majetkových daních jsem zaplatil za 3 roky 700 tis Kč. 120 tis Kč jsem zaplatil SČVAKu za vodovodní přípojku i když jsem jí tam měl po Slavoji udělanou. Navíc ceny nemovitostí v Ústí za poslední 3 roky stoupají viditelně. Tolik na okraj k ceně. Kupní cena byla s právním servisem skoro 3 mil. Kč.

Objekt jsem vyčistil od bordelu a smradu po bezdomovcích a feťácích. Bordel byl v suterénu místy až do výšky 2 metry a v horních patrech někde až do výšky 50 cm. V bazénu asi 1 metr. Objekt jsme z větší části vyklidili i od stavební suti. Shnilou část střechy a krovu jsme odstranili a vyklidili. Částečně jsme doplnili ukradené železo do střechy. Částečně jsme z podkroví odstranili vedle bordelu po bezdomovcích také staré betonové zbytky vzduchotechniky. Objekt jsme zabezpečili před vníkaním bezdomovců železným plotem z kari sítí a někde jsme něco zazdili. V suterénu jsme opravili část prostor a využíváme je jako sklad a dílnu. Na zahradě jsme vykáceli alej starých topolů a hustou směs náletových dřevin, keřů a ostatných ostružin a nevím co to všechno bylo. Byla to džungle. Opravili jsme oplocení pozemku. Provedli jsme srovnání vrchní svahovité části zahrady a vysušení střední části zahrady, která byla podmáčená.

Na halu jsme bez nároku na nájemné umožnili policii umístit policejní kameru a zavoláme městskou policii pokaždé když se v naší oblasti něco děje. Dřív to bylo téměř každý den. Nyní je situace viditelně lepší. Vyčistili jsme tu oblast a sousedé jsou rádi a říkají nám to."

Přílohy:

- č. 1 Vyjádření statika ke stavebnětechnickému stavu objektu Truhlářova 384/2, Ústí nad Labem Střekov, objekt bývalých lázní Dr. Vrbenského Vypracoval: Ing. Jaroslav Talacko Statické posouzení z 9/2015 zakázka ST39/15