

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 10. 9. 2024

Registratúrne číslo konania:

PLÁN REVITALIZÁCIE NOVÁ TRŽNICA

Predkladateľ :

Ing. Barbora Mareková
Prednostka miestneho úradu
Podpis:

Zodpovedný:

Mgr. Petronela Klačanská, PhD.
Pover. ved. odd. stratégií a investícií
Podpis:

Spracovateľ:

Mgr. Peter Briatka
Vedúci strediska Tržnica
Podpis

Na rokovanie prizvať:

Mgr. Peter Briatka
Vedúci strediska Tržnica
Podpis

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodovú správu
- Prílohy:
 - Stanovisko MR
 - Stanoviská komisií

N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

z o b r a ť n a v e d o m i e

Plán revitalizácie Nová Tržnica

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ŏ V O D O V Á S P R Á V A

Budova Novej Tržnice je dnes budova finančne stratová a nie je atraktívna pre nájomcov ani nakupujúcich, čiže nie je konkurencieschopná. Zároveň počas posledných rokov vymizla z nákupnej a kultúrnospoločenskej mapy väčšiny obyvateľov a návštevníkov mesta.

Cieľom projektu je príprava a realizácia konceptu, ktorý naplní kultúrnospoločenský a ekonomický potenciál tejto budovy

Cieľom revitalizácie budovy Tržnice je:

- Záchrana existencie budovy ako verejnej Tržnice v správe Mestskej časti
- Reforma manažmentu Tržnice od jej právneho postavenia, cez budovanie vzťahu s predajcami až po samostatné PR
- Zavedenie ekonomického modelu, ktorý naplno využije ekonomický a spoločenský potenciál Tržnice pri rešpektovaní jej pozície na trhu s obchodnými priestormi
- Zlepšenie dojmu z návštevy budovy Tržnice a jej okolia
- postupné prebudovanie bezprostredného okolia Tržnice na kvalitný voľnočasový priestor
- Vytvorenie nového spoločenského bodu na mape Bratislavy

Na realizáciu tohto konceptu navrhujeme nasledovné kroky:

Vybudovanie pracovného tímu a jeho zložiek

Technická obnova infraštruktúry budovy

Nastavenie obsahu / konceptu

Nastavenie nájomného a finančného modelu

Nastavenie právneho rámca a zmluvných vzťahov

Budovanie identity značky „Nová Tržnica“

Kroky, ktoré navrhujeme, sú odborným návrhom smerujúcim k obnove Novej tržnice tak, aby následná zmena k plnej a funkčnej prevádzke mohla prebehnúť organicky. Realizácia zmien by mala prebehnúť za prevádzky Tržnice, čo má za cieľ na jednej strane ochrániť stabilnú kúpyschopnú klientelu, zachovanie relevantných nájomcov a taktiež rešpektovať architektonické hodnoty, zapísané vo vyhlásení o národnej kultúrnej pamiatke. Organická zmena je základom na vytvorenie dlhodobu udržateľného priestoru. Len postupné budovanie tohto nového základu môže viesť k perspektíve na desiatky rokov či dokonca k prípadnej zásadnej prestavbe alebo zmene funkcie. Tento návrh predstavuje len začiatok cesty k obnove tržnice: má inšpirovať k predstave o ďalšom postupe a k vybudovaniu budúceho prevádzkového tímu, ktorý tento postup vhodne upraví a zrealizuje.

Plán revitalizácie novej Tržnice

Vybudovanie pracovného tímu a jeho zložiek

Nositel'mi dôveryhodnosti plánu sú ľudia, ktorí sa stávajú garantami jeho realizovateľnosti. Navrhujeme preto vybudovanie pracovného tímu, ktorý bude tvoriť „board“ Tržnice, teda radu odborníkov. Rada má slúžiť na posúdenie relevantnosti a odbornosti návrhov revitalizácie Novej Tržnice. Rada sa stretáva raz mesačne, a budú ju tvoriť zástupcovia z nasledovných oblastí:

Energetické siete a HVAC infraštruktúra

Peter Bohuš

Medzi najvýznamnejšie referencie v oblasti stavebnej fyziky patria projekty ako Kultúrne centrum Klosterneuburg, Shopping centrum - Promenada in Floreasca City v Bukurešti, Zámok Burg Forchtenstein, Administratívna budova EGGER, Cafetéria na internáte v Káhire, Heliopolis University a ďalšie. Po rokoch praxe v zahraničí sa v roku 2011 rozhodol vrátiť na Slovensko a do roku 2020 pôsobil v spoločnosti e-Dome a.s. na pozícii technického riaditeľa. Medzi slovenské referencie patrí Stará Tržnica, Groesling a ďalšie.

Komunikácia a Marketing

Martin Jenča

Grafický dizajnér a spoluzakladateľ kreatívneho štúdia Milk. Špecializuje sa na artdirection a vizuálnu komunikáciu. spolumajiteľ a kurátor konferencie ByDesign, šéfredaktor magazínu Backstage Talks a spolumajiteľ štúdia Folk *K zlepšeniu každodenného života v Bratislave zas pomáha ako súčasť Platformy pre Bratislavu.*

Architektúra – dohľad na NKP

Henrieta Moravčíková

Pracuje ako vedecká pracovníčka a vedúca Oddelenia architektúry na Historickom ústave Slovenskej akadémie vied, je profesorkou na Fakulte architektúry Slovenskej technickej univerzity. Venuje sa teórii, histórii a kritike architektúry 20. a 21. storočia. pôsobí ako predsedkyňa slovenskej pracovnej skupiny DOCOMOMO – medzinárodnej organizácie na výskum a ochranu modernej architektúry.

Kurátor pre zloženie a koncept prevádzok

Illah van Oijen

holandská fotografka, zaoberá slovenským verejným priestorom. So svojimi projektmi Ľudská krajina, ktoré vyústili v knihy Bratislava, mesto na mieru (2007) a Košice – Dzivot v srdci (2011), jej cieľom je zmapovať a komentovať súčasný stav verejného priestoru v slovenských mestách. Cez projekt Beat the Billboard sa stavia do pozície aktivistky a ako spoluorganizátorka Dobrého trhu vytvorila komunitný projekt v uliciach Bratislavy v rámci občianskeho združenia Punkt.

Zástupca nájomcov

Ján Tánczoš, je prevádzkar a kuchár „Jedáleň Tržnica“.

Vedúci Nová Tržnica

Peter Briatka

Je od 1.7. 2024 menovaný do funkcie vedúci strediska Tržnica, predtým pôsobil na manažérskych pozíciách v korporáciách s technologickým zameraním, okrem toho založil a viedol firmy z oblasti potravinárskej výroby a gastru.

Technická obnova

Prvoradou úlohou technickej obnovy je rekonštrukcia rozvodov v budove a to rozvodov tepla, chladenia, vzduchotechniky, vody a kanalizácie. Technická zastaranosť tejto infraštruktúry ďalej zhoršuje zlú ekonomickú bilanciu budovy.

Prvým krokom je energetický audit, ktorý poskytne „katalóg“ odporúčaní rekonštrukcie, teda necenenie jednotlivých úkonov a konkrétnych opatrení na zvýšenie efektívnosti sietí a zníženie spotreby energií, ktoré aktuálne presahujú sumu 500 000 € ročne.

Tento katalóg nám bude obsahovať cenu jednotlivých opatrení a ich energetickú úsporu, čo nám indikuje aj časovú postupnosť jednotlivých krokov, podľa aktuálnych finančných možností a návratnosti investícií.

Nastavenie obsahu / konceptu

Navrhujeme, aby o krátkodobom a dlhodobom obsahu rozhodovali uvedení prevádzkovatelia a odborný tím.

Funkcionalita tržnice ako objektu pre obchod a služby však ostáva zachovaná, doplní sa o funkciu využitia pre kultúrne a spoločenské aktivity a eventy

V prípade možnej dlhodobej zmeny funkcie môže tiež na základe posúdenia potrieb, technického stavu a pod. navrhnuť nové smerovanie.

V krátkodobom až strednodobom horizonte po zosúladení vízie a potrieb určia, aký sezónny alebo stály obsah udrží záujem, vybuduje komunitu a vytvorí angažovaných zákazníkov.

Tento tím by mal rozhodovať napríklad aj o spôsobe a podmienkach prenájmu priestorov.

Navrhujeme aj doplnenie účelu využitia stavby na kultúrno spoločenské podujatia, ktoré by sa mali konať okrem suterénu aj v nadzemnej časti Tržnice

Zložkou nastavenie konceptu je aj zavedenie krátkodobých nájmov – pop-up stores.

Nastavenie nájomného a finančného modelu

Cieľom budúcej vízie Tržnice je nastavenie ekonomickej situácie tak, aby budova generovala stabilné príjmy z obchodných prevádzok a zároveň z krátkodobých prenájmov najmä v rámci trhov, festivalov a firemných podujatí. Tomu by mali byť podriadené snahy o vytvorenie vhodného mixu obchodných priestorov, ktoré sa budú navzájom potvrdzovať

Nájomné na princípe pridanej hodnoty

Na základe vypracovanej stratégie navrhujeme zaviesť prístup nájmov pridanej hodnoty.

Zazmluvnenie budúcich nájomcov a stanovenie nájomného či obnovenie nájomných zmlúv pre existujúcich nájomcov navrhujeme určovať na základe pridanej hodnoty. Systém pridanej hodnoty navrhujeme zaviesť po strategickom plánovaní a najskôr po roku prevádzky, keď bude možné vyhodnotiť výdavky a príjmy budovy a vypracuje sa plán optimalizácií.

Nájom pridanej hodnoty navrhujeme nastaviť v týchto krokoch:

1. Určiť maximálnu komerčnú hodnotu jednotlivých priestorov (konzultácia s realitným maklérom).
2. Určiť minimálnu potrebnú čiastku z celého priestoru (počítať s obsadenosťou 70 % vzhľadom na fluktuáciu).
3. Pri jednotlivých priestoroch určiť minimálny nájom. Rozdiel medzi minimom a maximom bude tvoriť pridanú hodnotu. Táto pridaná hodnota by mala byť navrhnutá nájomcami ako okruhy a mala by byť nastavená tak, aby bola určená záväzným dokumentom v prílohe zmluvy.
4. Pri prípadnom nedodržaní pridanej hodnoty je možné zvýšiť nájom a takto získané financie investovať do inej pridanej hodnoty.

Podľa tejto logiky môže byť pridanou hodnotou aj finančná hodnota od nájomcov, ak je to potrebné na dosiahnutie udržateľnosti budovy.

Nastavenie právneho rámca a zmluvných vzťahov

Na začiatku definície právnych vzťahov Novej tržnice je vyriešenie právnej štruktúry budovy. Vzhľadom na zložitosť tejto úlohy navrhujeme, aby budovu a čiastočne jej verejné priestranstvá spravoval samostatný mestský podnik. Na posúdenie právnych krokov smerujúcich k vytvoreniu takéhoto podniku, navrhujeme vypracovať právnu štúdiu, ktorá preskúma nasledovné oblasti:

- existujúce právne vzťahy mesto-mestská časť-správca nehnuteľnosti
- existujúce právne vzťahy správca nehnuteľnosti - nájomcovia, a možnosti modifikácie týchto vzťahov s ohľadom na programový dokument "Plán revitalizácie novej Tržnice".
- právne možnosti prevádzky Novej tržnice s ohľadom na programový dokument " Plán revitalizácie novej Tržnice " a relevantnú reguláciu hospodárenia mestskej časti/mesta, s dôrazom na zabezpečenie flexibility riadenia prevádzky, transparentnosti vzťahov pri využití hospodárskeho potenciálu Novej tržnice a udržanie kontroly nad objektom Novej tržnice zo strany verejného sektora (vlastníka a správcu).

Táto štúdia má zároveň obsahovať odporúčanie právnej formy a postup pri založení firmy, od zverenie súčasnému prevádzkovateľovi a zverení tržnice novej firme.

Identita

Najdôležitejším základom pri tvorbe hodnôt budovy je vychádzať z existujúcich, aktuálnych hodnôt. Dve najdôležitejšie hodnoty Novej tržnice sú:

- **Hodnota inkluzívneho priestoru**
- **Architektonická hodnota**

Ukotvenie hodnôt nám pomôže lepšie odpovedať na dlhodobé aj krátkodobé otázky. Na základe hodnôt si vieme zadefinovať víziu a misiu „značky“ Nová Tržnica.

Vízia:

vytvorenie rozpoznateľného, žiadaného a navštevovaného verejného priestoru, teda „inštitúcie“ s presahom na celé mesto

Misia:

budovanie interakcie medzi ľuďmi a komunitami je jednou z funkcií tržnice, jej misiou je teda vytváranie komunity, zachovanie a udržiavanie architektonického a kultúrneho dedičstva
Konkrétne kroky na posilnenie identity

- Vytvorenie návrhu identity, ktorý neprispieva k vizuálnemu smogu, ale zvyrazňuje pôvodné hodnoty (napr. použitie pôvodného písma a farieb).
- Prevedením centrálnych pultov do mobilnej podoby, ale bez zmeny pôvodnej farby a základnej konštrukcie
- Odstránenie reklamných pútačov z budovy Tržnice
- Odstránenie stánkov zo vstupných galérií
- Vytvorenie návrhu identity, ktorý neprispieva k vizuálnemu smogu, ale zvyrazňuje pôvodné hodnoty (napr. použitie pôvodného písma a farieb).
- Obnovením interiérových rastlín
- Odstránenie fólií zo sklenených plôch na krátkych stranách
- Umiestnenie verejného mobiliáru (lavice, rastliny, smetné koše, fontánky na pitie) na krátkych stranách s cieľom podporiť hodnotu inkluzívneho priestoru
- Obnovením jednotného navigačného systému lightbox

Časový plán

3. kvartál 2024

- Predloženie plánu na miestnom zastupiteľstve
- Vytvorenie odborného tímu
- Verejná výzva pre potenciálnych nájomcov, rozvoj komunity, participácia

4. kvartál 2024

- Vypracovanie energetického auditu
- Vypracovanie právnej analýzy s externou spoločnosťou pred založením spoločnosti

2025

- Zavedenie nového systému nájomov
- Založenie mestskej spoločnosti a vytvorenie dozornej rady
- Prvé kroky zmien pod mestskou spoločnosťou

Stanoviská komisií a Miestnej rady

Spracovateľ doplní stanoviská a pripomienky, v prípade potreby zapracovania do materiálu, uvedie, že pripomienky komisie a MR boli zapracované a predkladá na MZ podľa nich upravený materiál.