



Před revitalizací 2014  
Zdroj: město Litoměřice

# OBNOVENÍ TRADICE V PIVOVARU LITOMĚŘICE

Ing. David Petr, Agentura CzechInvest

**Celkem 282 let se v litoměřickém pivovaru vařilo pivo. V listopadu roku 2002 došlo k zastavení výroby a od té doby byl areál nevyužívaný a chátral. Nový život mu po více než osmnácti letech pomohla vrátit až podpora z programu Ministerstva průmyslu a obchodu na obnovu brownfieldů pro podnikatelské využití. Podpořeným podnikatelským záměrem není nic jiného než obnova výroby piva pod historicky známou lokální značkou Kalich. A to je jen první etapa. V dalších fázích by měly navázat další funkce jako restaurace, výroba lokálních potravin anebo ubytování a celý areál i přilehlé okolí by se tak mělo stát vyhledávaným cílem pro místní obyvatele i turisty.**

**INVESTOR:** město Litoměřice **CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE:** • 22,45 mil. Kč

- výše dotace z programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů 11,47 mil. Kč.
- z vlastních zdrojů investora 10,98 mil. Kč.



Vizualizace projektu  
Pivovar Litoměřice.  
Zdroj: City Work s.r.o.



Po revitalizaci 2020  
Zdroj: CzechInvest

Pivovarnictví mělo v Litoměřicích dlouhodobou tradici. Již v roce 1720 iniciovalo právovárečné měšťanstvo výstavbu měšťanského pivovaru. K dostavbě pivovaru a následnému zahájení provozu došlo v roce 1739. Po znárodnění v letech 1946 byl pivovar součástí mnoha různých větších pivovarů až do roku 1996. Následně roku 1996 došlo k založení společnosti Korunní pivovar, s.r.o., jejíž podíly byly Fondem národního majetku převedeny na drobné společníky. Od roku 1998 byla jediným vlastníkem akciová společnost Pekařství. V roce 2002 byla výroba piva po více než 280 letech ukončena. O dva roky později koupilo město Litoměřice nejprve objekt bývalé lahvárny včetně přilehlých pozemků pivovaru, následně na jejich místě vybudovalo parkoviště, upravilo objekt Hvězdárny a budovy laboratoří a otevřelo park. Roku 2008 město vykoupilo i zbývající část pivovaru s výjimkou komína a zabránilo tak nevhodnému využití areálu a možnému rozprodeji po částech. V roce 2015 byl dokončen projekt rekonstrukce a v roce 2018 podána žádost do programu na revitalizaci brownfieldů pro podnikatelské využití, která byla úspěšně schválena a v roce 2019 zahájena stavba.

## POPIS ZÁMĚRU

Pivovar se nachází v památkově chráněném území a je nedílnou součástí městské památkové rezervace. Pivovar je unikátním architektonickým dílem zahrnujícím dva nadzemní objekty, pivovarský dvůr a rozsáhlé sklepní prostory. Prostory pivovaru se v posledních letech z velké části nevyužívaly a chátraly. Došlo k zatékání vody do konstrukcí budovy a sklepních prostorů – to způsobilo narušení stability zdiva, nosných zdí a kleneb.

Dezolátní stav objektu odrazilo soukromé investice, bylo proto zřejmé, že se rozvoj areálu o ploše 0,27 ha neobejde bez participace veřejných zdrojů (rozpočtu města Litoměřice a dotace). Rozpočet rekonstrukce celého areálu byl odhadnut na přibližně 20 milionů Kč bez DPH, bylo proto rozhodnuto o revitalizaci areálu po etapách. Autorem projektu je studio City Work s.r.o. pod vedením J. Sonlajtnera a V. Aldy. S ohledem na dispoziční změny bylo navrženo několik zásahů do nosné konstrukce. V obou objektech byla navržena nová vertikální komunikační jádra a s ohledem na vazbu na pivovarský dvůr a přístup do budov se počítá se snížením úrovně podlahy přízemí přibližně na úroveň pivovarského dvora.

Nicméně vzhledem k významné historické hodnotě objektu byla snaha o maximální zachování stávajících konstrukcí s ohledem na jejich stav a nové funkční využití. Například tvary střech a fasád zůstávají neměnné a řídí se výsledky stavebně-historického průzkumu. Krovky jsou v maximální míře zachovány, vyměněny budou jen naprosto dožilé části, případně poškozené prvky vyztuženy a vyspraveny tradičním tesařským způsobem. Okna i žaluzie budou repasovány a z vnitřní strany doplněna novými okny s izolačním dvojsklem. Zachovány budou také nepoškozené luxusové výplně ve východní budově.

## PROCES REGENERACE

Proces regenerace areálu byl rozdělen do tří etap. První etapa byla zaměřena na obnovu vaření piva. Cílem druhé a třetí etapy bude využití zbývajících částí areálu pro další funkce, které zajistí atraktivitu areálu bývalého pivovaru. Uvažováno je aktuálně o potravinářské výrobě a zpracování regionálních produktů. V rámci projektu byla rekonstruována varna, šrotovna, sociální zázemí pro personál, kotelna, sklad a vodní hospodářství. Součástí regenerace byly stavební práce jako přípojky inženýrských sítí, výměna střešní krytiny, bourací práce, čištění omítek, vybudování nových stropních konstrukcí, schodiště, izolace a oplechování, výměna oken, vstupních dveří aj. Byla využita speciální technika spárování

prostor pomocí pryskyřice. Při revitalizaci došlo k problému v části prostoru budoucí varny, kdy bylo objeveno neúnosné podloží a muselo dojít k vybudování dvou nosných sloupů, což mělo za následek vícepráce. Z důvodu provedení instalací pro budoucí technologii byla již v průběhu rekonstrukce objektu uzavřena smlouva na nájem prostoru pivovaru bez technologického vybavení a provozního zařízení. Výroba v současné době ještě neprobíhá, neboť nájemce očekává dodání pivovarské technologie.

První etapa regenerace pivovaru umožnila nezbytnou stavební záchranu objektu a jeho podnikatelské využití pro výrobu piva. Město Litoměřice plánuje v příštích letech další rozsáhlé rekonstrukce zbývajících částí budov, částečnou rekonstrukci podzemních prostor a kultivaci pivovarského dvora. Celkovou regenerací pivovaru Litoměřice dojde k zabránění chátrání a oživení bývalého průmyslového areálu, zvýšení atraktivity města Litoměřice v rámci turismu, zlepšení image a snížení počtu brownfieldů na území Ústeckého kraje. Další očekávané přínosy regenerace jsou vznik pracovních míst, nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti (obchod a podnikání), zhodnocení nemovitého majetku, zvýšení kvality životního prostředí a růst HDP.



Interiér pivovaru  
Zdroj: CzechInvest

Projekt první etapy litoměřického pivovaru byl vůbec prvním zrealizovaným projektem programu Ministerstva průmyslu a obchodu na regeneraci brownfieldů pro podnikatelské využití. Projekt získal rozhodnutí o poskytnutí dotace, a to hned v rámci 1. vyhlášené kolové výzvy. Administrátorem programu v té době byla ještě Agentura CzechInvest, která má mapování a systémovou podporu revitalizace brownfieldů v České republice na starosti. Cílem programu je kromě odstranění zátěže problémové a zanedbané lokality i vytvoření nových pracovních míst a zvýšení zaměstnanosti v regionu. Ruku v ruce jde zvýšení konkurenceschopnosti místních firem a obecně zlepšení podnikatelského prostředí v obci. U projektu v Litoměřicích je tento cíl jednoznačně splněn a jeho citlivá revitalizace je často zmiňována jako příklad dobré praxe u využití dotačního programu na revitalizaci brownfieldů. V roce 2021 město již podalo žádost o podporu druhé fáze projektu, kde by mělo dojít k rekonstrukci prostor pro výrobu lokálních potravinářských produktů. Město tak vsadilo na dlouhodobou tradici regionu – zemědělskou prvovýrobu, která je spojena mj. s tradiční výstavou Zahrada Čech. Celkové náklady této etapy činí zhruba 22 mil. Kč, z toho 10,7 mil. Kč by měly tvořit vlastní zdroje a 11,4 mil. Kč dotace z národních zdrojů. Výsledky výzvy by měly být vyhlášené na konci roku 2021. ■

**RESUME: RENEWAL OF TRADITION IN THE BREWERY LITOMĚŘICE** The Czech town of Litoměřice decided to save the building of the former brewery and by regenerating it to continue the traditions of the region. The first stage of the regeneration is focused on the transformation of the site for brewing purposes. The town received funding from a programme of the Ministry of Industry and Trade. Considering the significant historical value of the building, the aim is to preserve the existing structures as much as possible with regard to their condition and new functional use. The town of Litoměřice is planning further extensive reconstruction of the remaining parts of the buildings, partial reconstruction of the underground spaces and cultivation of the brewery courtyard in the coming years.