



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ITI
ÚSTECKO-CHOMUTOVSKÁ
AGLOMERACE



Pivovar Bílina: Vstupní inspirace pro diskusi

..

Autoři:

Tomáš Sýkora

Daniel Hevler

Březen 2026

Pivovar Bílina: Vstupní inspirace pro diskusi

Úvod

Bývalý pivovar v Bílině je z pohledu rozvoje města typický velký brownfield s památkovou hodnotou. Podle veřejně dostupných informací jde o kulturní památku, areál je znovu v majetku města a už probíhají alespoň základní kroky k jeho zajištění, například opravy střech a dřívě i zásahy proti dalšímu chátrání.

Z rešerše podobných projektů vyplývá, že u velkých historických areálů bývá nejméně vhodné hledat jen jednu jedinou funkci. Mnohem lépe funguje takzvané **smíšené využití**. To znamená, že se areál rozdělí na více částí a každá plní jiný účel. Jedna část může sloužit veřejnosti, jiná podnikání, jiná kultuře nebo službám. Tento přístup se objevuje jak v českých materiálech k revitalizaci brownfieldů, tak i v zahraničních doporučeních k adaptivnímu využití historických budov, protože pomáhá rozložit riziko, přivést do území různé skupiny lidí a vytvořit pravidelný provoz během celého týdne, nejen při výjimečných akcích.¹

U historického pivovaru se někdy nabízí také turisticko-zážitková funkce. Ta může navazovat na genius loci místa, tedy na historii vaření piva, industriální architekturu a vazbu k zámku či centru města. V praxi by to mohlo znamenat expozici, prohlídkovou trasu, sezonní akce, gastro program nebo menší řemeslný pivovar. Samotný **turismus však obvykle nestačí jako jediný účel**, zejména ve městech, která nejsou masovou turistickou destinací. Smysl má spíš jako doplněk k jiným funkcím, který zvyšuje atraktivitu celého areálu a pomáhá budovat identitu místa. Zahraniční i odborné zdroje k adaptivnímu využívání industriálního dědictví opakovaně ukazují, že právě identita a příběh místa mají velkou roli při jeho opětovném zapojení do života města.^{2; 3}

Naopak méně vhodné by bylo snažit se z celého areálu udělat pouze administrativní objekt nebo pouze klasické muzeum bez širšího provozu. Takové řešení sice může působit čistě na papíře, ale u velkých památkově chráněných komplexů často nevytváří dostatečnou návštěvnost ani ekonomickou stabilitu. Rešerše k brownfieldům i zkušenosti z realizovaných projektů spíš potvrzují, že úspěšné bývají ty areály, které mají **každodenní využití**, kombinují **více funkcí** a postupně se otevírají veřejnosti **po etapách**. Etapizace je přitom zásadní, protože město nemusí rekonstruovat vše najednou, ale může areál rozvíjet po částech podle financí, projektové připravenosti a poptávky.^{4; 5}

Pro bílinský pivovar tedy z rešerše nejlépe vychází model postupné polyfunkční revitalizace. V první etapě by dávalo smysl zabezpečit a stavebně stabilizovat nejcennější části areálu, vyčistit území a zpřístupnit ho alespoň částečně veřejnosti. Ve druhé etapě by město mohlo rozvinout reprezentativní a komunitní funkce. Teprve ve třetí fázi by bylo vhodné doplnit areál o pronajímatelné podnikatelské prostory, které pomohou financovat dlouhodobý provoz. Pro veřejnou správu je to většinou rozumnější než hledat jednoho velkého uživatele, protože takový uživatel se u podobných objektů často hledá velmi těžko. Navíc veřejné dotační programy v Česku dnes umožňují podporovat jak nepodnikatelské, tak podnikatelské využití brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů, takže je možné připravit kombinovaný model.

¹ https://mpo.gov.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2025/11/CZGBC_Prirucka-pro-investory-pri-revitalizaci-brownfieldu_2025_res.pdf

² <https://nationaltrustcanada.ca/online-stories/brewed-in-heritage>

³ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17567505.2022.2153201>

⁴ https://mpo.gov.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2025/11/CZGBC_Prirucka-pro-investory-pri-revitalizaci-brownfieldu_2025_res.pdf

⁵ <https://mmr.gov.cz/cs/narodni-dotace/podpora-a-rozvoj-regionu/podpora-revitalizace-uzemi/regenerace-brownfieldu-pro-nepodnikatelske-vyuziti>

Kontext

V kontextu výše uvedeného je vhodné hledat inspiraci v podobě „**big idea**“, tedy magnetu, který přebije nevýhodu regionu a udělá z objektu pivovaru trvale udržitelný, ekonomicky stabilní a společensky atraktivní bod na mapě kraje a posílí image Běliny. Řešení má reflektovat lokalizaci města – tedy učinit z objektu bývalého pivovaru místo, kde lidé projíždějící po průtahu I/13 zastaví, stráví tam čas a utratí peníze. Je potřeba identifikovat tedy trendy minimálně pro příští dvě až tři dekády, jimiž mohou být např. edutainment (vzdělávání hrou), wellness nové generace, komunitní bydlení apod.

Co se týče **věcného zaměření**, namísto klasické kultury jsou mezi níže uvedenými příklady akcentovány trendy s vysokým potenciálem pro město a region: edutainment pro rodiny (U6), digitální inovace a vzdělávání (C-Mine) či moderní pojetí tradice lázeňství a potravinářství (World Food Centre). Tyto aspekty mohou představovat „magnet“, který zviditelní Bělinu na mapě ČR.

Ohledně **provozního modelu** jsou prezentována řešení, která ukazují různé způsoby správy – od profesionálního managementu eventů (Kotelna), přes synergii veřejných institucí pod jednou střechou (Automatické mlýny), až po otevřené komunitní prostory typu „městský obývací“ (LocHal). Důležité je najít model, který v Bělině zajistí život v areálu 7 dní v týdnu.

Předkládané příklady mapují široké spektrum **ekonomických přístupů**: od čistě soukromého mecenášství (8smička), přes etapové financování s rychlou návratností (Nudelfabrik), až po stabilní byznys modely založené na výrobě energií (E-WERK). Cílem je najít pro Bělinu cestu, která minimalizuje dlouhodobé zatížení městského rozpočtu.

Příklady z ČR

1. Kulturní zastávka na dálnici: Humpolec – 8smička
2. Polytechnické hřiště: Pardubice – Automatické mlýny
3. Malý svět techniky: Dolní Vítkovice – U6
4. Design and Event Hub: Libčice nad Vltavou – Kotelna a Uhelny mlýn
5. Kreativní městská čtvrť: Ústí nad Orlicí – Perla 01

Příklady ze zahraničí

6. Expediční dědictví: Genk, Belgie – C-Mine
7. Městský obývací: Tilburg, Nizozemsko – LocHal
8. Kreativní exil: Zeitz, Německo – Nudelfabrik
9. Energizující umění: Luckenwalde, Německo – E-WERK
10. Inovace v tradici: Ede/Wageningen, Nizozemsko – World Food Centre

1. Kulturní zastávka na dálnici: Humpolec – 8smička

Humpolecká 8smička představuje unikátní projekt transformace bývalé továrny na sukno v moderní a otevřenou „zónu pro umění“, která svou kvalitou a ambicemi úspěšně boří mýty o kulturní vyprahlosti periferie. Díky strategické poloze na půli cesty mezi Prahou a Brnem se z chátrajícího industriálního objektu stal vyhledávaný „lovemark“ a povinná zastávka pro řidiče na dálnici D1, kteří zde namísto unifikovaných čerpacích stanic nacházejí špičkové kurátorské výstavy, oceňovanou architekturu, designové knihkupectví a prvotřídní kavárnu. Projekt, financovaný soukromým nadačním fondem rodiny Rýznerových, sází na maximální přístupnost a smazávání bariér mezi elitním světem umění a širokou veřejností, čímž vytváří živý komunitní prostor, kde se industriální dědictví přirozeně setkává se současným životním stylem a vizuální kulturou 21. století.

Projekt	8smička
Odkaz	https://8smicka.com/
Původní stav	chátrající továrna na sukno
Věcné řešení	ZÓNA PRO UMĚNÍ: KULTURNÍ OÁZA NA DÁLNICI Skladba prostor: 3 hlavní výstavní sály (střídání 3 velkých výstav ročně), designový obchod a odborné knihkupectví, špičková kavárna s vlastní produkcí, kreativní ateliéry pro školy a veřejnost, multifunkční auditorium. Klíčové aktivity: Profesionálně kurátorované výstavy moderního umění, rodinné sobotní dílny, komentované prohlídky, autorská čtení a tematické „večírky“ k vernisážím. Strategie „Magnet“: Cílený marketing na řidiče na dálnici D1 (prezentace jako kvalitní alternativy k dálničnímu odpočívadlu).
Provozní řešení	NÍZKOPRAHOVÝ LIFESTYLE HUB Nízkoprahovost: Symbolické vstupné (8 Kč) odstraňuje psychologickou bariéru; kavárna a obchod jsou přístupné volně jako běžný městský prostor. Personální zajištění: Stálý tým (management, produkce, edukátoři, obsluha café/shopu) doplněný o externí kurátory a lektory. Ekonomika: Mix soukromého mecenášství (hlavní pilíř), tržeb z doplňkových služeb (vysoká obrátka v kavárně a prodej publikací/designu) a pronájmů prostor pro firemní akce.
Financování	LOKÁLNÍ MECENÁŠTVO A GASTRO-DOTACE Vstupní investice: Kompletní rekonstrukce brownfieldu (cca 100+ mil. Kč) byla plně hrazena z vlastního kapitálu soukromého investora (místní podnikatel Miroslav Rýzner, zakladatel firmy MHA). Projekt nevyužíval evropské dotace na výstavbu, což umožnilo maximální rychlost a svobodu v architektuře. Průběžný provoz: Hlavním pilířem je Nadační fond 8smička, který funguje jako mecenášský nástroj. Investor do fondu pravidelně alokuje prostředky ze zisku svých firem, čímž sanuje rozdíl mezi náklady na kulturu a reálnými příjmy. Vlastní příjmy: Areál generuje významné tržby z doplňkových služeb. Café 8 a Shop 8 (prodej knih, autorského designu a edic) nejsou jen službou, ale klíčovým zdrojem cash-flow, který těží z vysoké obrátky lidí projíždějících po dálnici.

	Cenová politika „8 Kč“: Symbolické vstupné je strategickým rozhodnutím. Cílem není přímý zisk ze vstupného, ale odstranění bariéry vstupu, což vede k vyšší útratě návštěvníků v kavárně a obchodě (upselling). Grantová doplňkovost: Projekt žádá o veřejné granty (Ministerstvo kultury, kraj) pouze na konkrétní umělecké projekty nebo vydávání odborných publikací, nikoliv na provozní náklady budovy či energie. B2B příjmy: Pronájem prostor pro firemní teambuildingy, konference a focení reklam v atraktivním industriálním prostředí tvoří další stabilní příjmovou složku.
Tip pro Bílinu	Pivovar jako lovemark na I/13.“ Stejně jako 8smička v Humpolci, i Bílina musí vytvořit špičkový vizuální a gastro standard, který řidiče přesvědčí, že stojí za to sjet z hlavní silnice. Klíčem je „kavárna v parteru“ jako první kontakt.

8 S M I Č K A

O nás

Humpolecká 8smička se snaží stírat rozdíly mezi centrem a periferií. Industriální areál na půli cesty mezi Prahou a Brnem prošel proměnou na kulturní prostor, ve kterém je počínaje od dubna 2018 návštěvníkům zprostředkován kontakt s moderním a současným uměním. Zóna pro umění 8smička je impulzem pro vznik lokální humpolecké komunity, která je přístupná návštěvníkům ze širokého okolí. V Humpolci, rodném městě výtvarníků Zorky a Jana Ságlových, spisovatele Jana Zábrany či básníka Ivana Magora Jirouse, se otevírá platforma pro diskuzi o výtvarném umění, architektuře, designu a také o komunitě a veřejném prostoru. Pravidelné výstavní cykly jsou prokládány přednáškami, tématickými večery, komentovanými prohlídkami, programy pro školy, rodinnými dílnami aj. Jednou týdně se můžete ve skupině o počtu 8 objednat na prohlídku sbírkové expozice 7+1. Nadační fond 8smička dále poskytuje zápůjčky ze sbírky, spolupracuje na výstavních projektech a akcích v rámci celé ČR i v zahraničí a příležitostně se věnuje také nakladatelské činnosti.

Zdroj: 8smicka.com



Zdroj: landeco.cz



Zdroj: 8smicka.com

2. Polytechnické hřiště: Pardubice – Automatické mlýny

Automatické mlýny představují monumentální projekt transformace Gočárovy industriální architektury na polyfunkční městskou čtvrť, která se stala novým kulturním a vzdělávacím srdcem Pardubic. Projekt je unikátní svou „skládačkou“ funkcí, kde se v jednom areálu setkává krajská galerie, moderní vzdělávací centrum Sféra se špičkovými dílnami a soukromá část určená pro eventy a bydlení. Areál dokazuje, že i masivní technické objekty mohou po odstranění bariér a vložení nové náplně žít po celý den a přitahovat návštěvníky z celé země díky unikátnímu spojení architektury a interaktivního vzdělávání.

Projekt	Automatické mlýny
Odkaz	https://automatickemlyny.eu/
Původní stav	Monumentální areál moučných mlýnů Josefa Gočára z roku 1911.
Věcné řešení	POLYTECHNICKÉ HŘIŠTĚ A KREATIVNÍ KAMPUS Skladba prostor: Krajská galerie (Gočárova galerie), městské vzdělávací centrum (Sféra), multifunkční sál v bývalém silu, střešní terasa s barem, byty a komerční jednotky (kavárna, pekárna). Klíčové aktivity: Špičkové laboratoře a dílny (grafika, dřevo, kovo, robotika), interaktivní expozice, výstavy výtvarného umění, odborné konference a sousedské trhy. Strategie „Magnet“: Vytvoření unikátní vzdělávací infrastruktury (Sféra), která v Česku nemá obdoby a stahuje školy i rodiny z okruhu 100 km
Provozní řešení	INSTITUCIONÁLNÍ SKLÁDAČKA (SYNERGIE) Nízkoprahovost: Areál je otevřený jako průchozí městské náměstí bez plotů; kavárny a parter fungují volně. Personální zajištění: Kombinovaný management – každá část (kraj, město, soukromník) má svůj tým, ale marketing a správa areálu jsou koordinovány skrze Nadaci Automatické mlýny. Ekonomika: Mix příjmů z veřejných rozpočtů (provoz galerie a Sféry), tržeb z nájmu komerčních prostor a zisku z kulturních eventů v soukromé části.
Financování	MULTI-ZDROJOVÉ PPP PARTNERSTVÍ Vstupní investice: Celková rekonstrukce přesáhla 900 mil. Kč. Financování rozdělili partneři: Pardubický kraj (investice do galerie), Statutární město Pardubice (investice do vzdělávacího centra) a soukromí investoři (rodina Smetanových – koupě areálu a obnova síla). Dotační podpora: Výrazné čerpání z evropských fondů (ITI Pardubicko-hradecké aglomerace) určených na regeneraci brownfieldů a vzdělávání. Průběžný provoz: Veřejné části dotovány z rozpočtů zřizovatelů, soukromá část je samofinancovatelná skrze nájem a komerční akce.
Tip pro Bílinu	Pokud město nemá takto silného mecenáše, může tento model adaptovat jako PPP projekt. Město zainvestuje „schránku“ (z dotací) a soukromý provozovatel (např. konsorcium firem) si vezme na starosti náplň a udržitelnost skrze gastro a eventy.

① INFOCENTRUM PARDUBICE

Pardubické městské informační centrum. Startovní bod areálu.

② SILO/NADACE AM

Multifunkční konferenční a umělecký prostor, zázemí pro synergie v areálu Automatických mlýnů.

③ SFÉRA

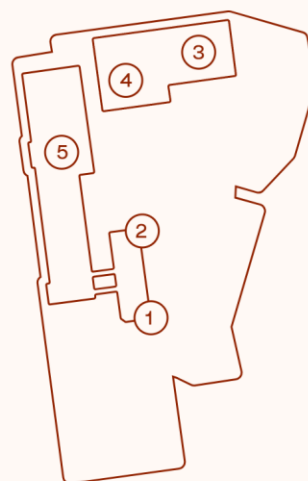
Řemeslné a technologické vzdělávací centrum otevřené pro školy i veřejnost.

④ GAMPÁ

Galerie města Pardubic se zaměřuje na prezentaci současného výtvarného a performativního umění v kontextu světových souvislostí.

⑤ GOČÁROVA GALERIE

Krajská sbírkotvorná galerie s bohatým vzdělávacím programem.



Zdroj: <https://automatickemlyny.eu>



Zdroj: <https://archizoom.cz>

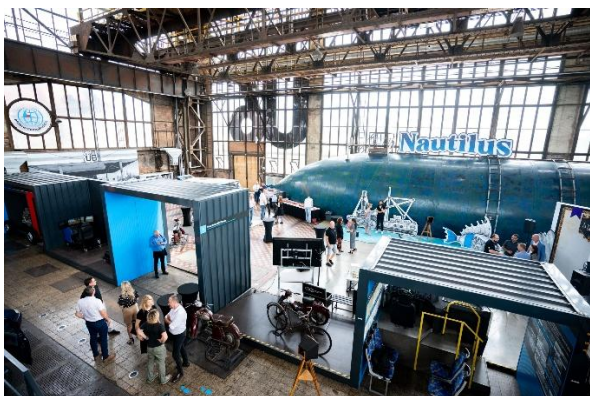


Zdroj: <https://sferapardubice.eu>

3. Malý svět techniky: Dolní Vítkovice – U6

Malý svět techniky U6 v Ostravě je příkladem mistrné adaptace staré průmyslové haly (původně energetické ústředny) na interaktivní expozici, která fascinuje děti i dospělé. Celý prostor je navržen v estetice Julese Vernea, kde historické stroje nejsou jen statickými exponáty, ale stávají se součástí „hřiště“, na kterém návštěvníci objevují technický pokrok. Projekt ukazuje, že technické památky mohou být zábavné a komerčně úspěšné, pokud vsadí na prožitek a hravost namísto klasického muzejního přístupu.

Projekt	Malý svět techniky U6
Odkaz	https://www.dolnivitkovice.cz/maly-svet-techniky-u6/
Původní stav	Historická hala energetické ústředny s dochovanými obřími plynovými dmychadly; technická památka bez využití.
Věcné řešení	TECHNOLOGICKÉ HŘIŠTĚ V ESTETICE JULESE VERNEA Skladba prostor: Dvě patra interaktivní expozice rozdělené do 8 sekcí (pára, elektřina, železo atd.), kavárna v industriálním stylu, učebny pro školní programy. Klíčové aktivity: Simulátory (řízení vlaku, letadla, ponorky), šlapací stroje generující elektřinu, praktické pokusy s fyzikou v kontextu průmyslu. Strategie „Magnet“: Silná vizuální identita (Jules Verne) a „hands-on“ přístup – na vše se smí sahat a vše se dá vyzkoušet.
Provozní řešení	EDUTAINMENT PRO RODINY Nízkoprahovost: Propojení s areálem Dolních Vítkovic; vstupní hala s prodejem suvenýrů a občerstvením přístupná volně. Personální zajištění: Tým lektorů a animátorů, kteří nehlídají exponáty, ale vysvětlují návštěvníkům principy fungování strojů. Ekonomika: Model postavený na vysoké návštěvnosti (vstupenky) a doplňkových službách (shopy, catering pro školy).
Financování	KOMBINACE HOLDINGU A DOTACÍ Vstupní investice: Financováno sdružením Dolní Vítkovice (zakladatel Jan Světlík/Vítkovice Machinery Group) s využitím evropských fondů na záchranu průmyslového dědictví. Průběžný provoz: Financován ze vstupného, školních exkurzí a partnerství s technologickými firmami, které v expozici prezentují své obory.
Tip pro Bílinu	Využít památkově chráněné technologie pivovaru jako základ pro „edutainment“ centrum zaměřené na energii, vodu a potravinářství. To donutí lidi z I/13 zastavit na 2–3 hodiny.



Zdroj: <https://dolnivitkovice.cz>



Zdroj: <https://dolnivitkovice.cz>



Zdroj: <https://dolnivitkovice.cz>

4. Design and Event Hub: Libčice nad Vltavou – Kotelna a Uhelný mlýn

Areál Uhelného mlýna a Kotelny v Libčicích nad Vltavou představuje citlivou a esteticky vysoce hodnotnou transformaci průmyslových trosek na exkluzivní centrum designu a společenských událostí. Majitel a architekt zde dokázal zachovat surovost industriálu a skloubit ji s moderním minimalismem, čímž vytvořil místo, které si oblíbily prestižní firmy pro své prezentace, fotografové pro kampaně a páry pro stylové svatby.

Projekt	Kotelna a Uhelný mlýn
Odkaz	https://uhelnymlyn.cz/
Původní stav	Silně zdevastované objekty uhelného mlýna a kotelny v průmyslovém areálu šroubáren u železnice.
Věcné řešení	PRESTIŽNÍ DESIGN HUB A EVENTOVÁ ARÉNA Skladba prostor: Reprezentativní multifunkční sály (Kotelna), showroomy autorského designu, ateliéry pro umělce, kanceláře pro kreativní profese. Klíčové aktivity: Firemní konference, focení reklam, filmové produkce, svatby, dny designu a umělecké vernisáže. Strategie „Magnet“: Architektura jako produkt. Samotná kvalita rekonstrukce přitahuje pozornost médií a bonitní klientely.
Provozní řešení	EXLUZIVNÍ B2B SERVIS Personální zajištění: Malý, vysoce profesionální produkční tým zajišťující eventy na klíč. Ekonomika: Provoz je postaven na vysokomaržových krátkodobých pronájmech a dlouhodobém nájmu exkluzivních kancelářů.
Financování	RYZE SOUKROMÉ Vstupní investice: Kompletně hrazeno z vlastního kapitálu investora (architekt Patrik Hoffman). Investice do nemovitosti jako do „uměleckého díla“ s dlouhodobým zhodnocením. Průběžný provoz: Samofinancovatelný z komerční činnosti areálu bez potřeby veřejných dotací.
Tip pro Bílinu	Část pivovaru určená pro kanceláře může být koncipována jako „Design Hub Severu“. Nabídne prostory pro firmy z okolí (Most, Teplice), které hledají reprezentativní industriální prostředí pro jednání a prezentace.

[Úvod](#)[Pronájem ▾](#)[Coworking](#)[Galerie](#)[Vstupenky & Akce](#)[E-shop](#)[Architektura](#)[Kontakt](#)[CS EN](#)

Uhelny mlýn & Kotelna

Uhelny mlýn v Libčicích nad Vltavou nabízí pronájem industriálních prostor. Historická architektura v kombinaci s galerií současného umění a okolním krajinným rázem dodává každé akci jedinečnou atmosféru.

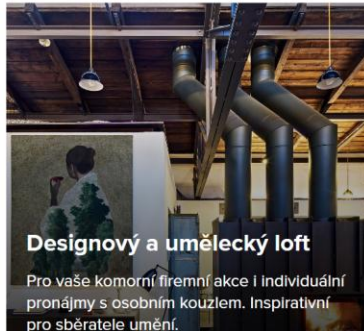


Eventové prostory

Renovované, vytápěné, plně funkční. Vhodné pro všechny typy jednorázových



<https://uhelnymlyn.cz/architektura/>



Designový a umělecký loft

Pro vaše komorní firemní akce i individuální pronájmy s osobním kouzlem. Inspirativní pro sběratele umění.



Malé firemní akce, coworking

Rekonstruujeme přízemí Uhelného mlýna pro menší skupiny a sdílené kanceláře.

Zdroj: <https://uhelnymlyn.cz>

[Úvod](#)[Pronájem ▾](#)[Coworking](#)[Galerie](#)[Vstupenky & Akce](#)[E-shop](#)[Architektura](#)[Kontakt](#)[CS EN](#)

Kotelna - industriální prostor pro Vaše výjimečné akce.

Plně funkční eventové prostory s nezapomenutelnou atmosférou. Zrekonstruovaný industriál v srdci areálu Uhelného mlýna nabízí otevřený a flexibilní prostor pro firemní akce, konference, svatby, natáčení i zážitkové večere. Profesionální zázemí, kapacita od 60 až po 1 000 osob a pohodlná doprava – speciálním vlakem z Prahy za 20 minut přímo ke vchodu.



Zdroj: <https://uhelnymlyn.cz>

[Firemní akce](#)[Konference](#)[Pop-up obchody](#)[Natáčení](#)[Svatby](#)[Prezentace](#)[Plesy](#)[Degustační večere](#)[Párty](#)

Natáčení

Hledáte prostory pro natáčení?



Zdroj: <https://uhelnymlyn.cz>

5. Kreativní městská čtvrť: Ústí nad Orlicí – Perla 01

Perla 01 představuje ambiciózní proměnu rozsáhlého areálu bývalé textilní továrny v novou, otevřenou městskou čtvrť, která citlivě kombinuje moderní architekturu s industriální pamětí místa. Město Ústí nad Orlicí se rozhodlo neřešit brownfield jako jeden izolovaný dům, ale jako komplexní urbanistický celek – část nevyužitelných hal byla demolována ve prospěch nového veřejného parku (UPark), zatímco klíčové historické budovy byly transformovány na moderní vzdělávací a kulturní centrum. Projekt ukazuje, že i v menším sídle lze díky odvaze k radikálnímu řezu a špičkové architektuře vytvořit místo, které není jen „vyplněnou ruinou“, ale novým sebevědomým centrem, které přitahuje pozornost odborné veřejnosti i návštěvníků z celého regionu.

Projekt	Perla 01
Odkaz	https://www.wemakespaces.archi/cs/prace/revitalizace-uzemi-arealu-perla-01-v-usti-nad-orlici
Původní stav	Tříhektarový uzavřený areál textilky Perla v přímém sousedství historického centra; po roce 2009 prázdné haly bez využití.
Věcné řešení	MULTIFUNKČNÍ MODERNÍ MĚSTSKÁ ČTVRŤ Skladba prostor: Nová městská knihovna (vítěz ceny Stavba roku), dům dětí a mládeže, komunitní sály, kreativní ateliéry, kavárna s terasou a rozlehlý veřejný park s vodními prvky a amfiteátre. Klíčové aktivity: Moderní vzdělávání, volnočasové kroužky, řemeslné dílny, letní kina pod širým nebem a komunitní slavnosti. Strategie „Magnet“: Vytvoření „nejhezčího parku v regionu“ spojeného s nejmodernější knihovnou, což z místa dělá přirozený cíl pro celodenní rodinný výlet.
Provozní řešení	VEŘEJNÁ SLUŽBA JAKO MOTOR Nízkoprahovost: Areál je plně průchozí, park funguje 24/7. Knihovna slouží jako „třetí místo“ (nejen pro půjčování knih, ale pro setkávání). Personální zajištění: Provoz zajišťují městské příspěvkové organizace (Knihovna, DDM) ve spolupráci s externími nájemci gastro provozů. Ekonomika: Provozní náklady jsou kryty z rozpočtu města jako investice do kvality života. Komerční nájem (kavárna, ateliéry) snižují celkovou ztrátovost.
Financování	STRATEGICKÉ ETAPOVÉ MĚSTSKÉ INVESTOVÁNÍ Vstupní investice: Město areál koupilo (cca 30 mil. Kč) a postupně investovalo stovky milionů do etapové obnovy. Dotáční mix: Masivní využití národních dotací na regeneraci brownfieldů a evropských fondů (IROP) určených na knihovny a komunitní centra. Udržitelnost: Projekt je navržen s ohledem na nízké provozní náklady (moderní technologie vytápění, úsporné osvětlení).
Tip pro Bílinu	Pokud je areál pivovaru příliš hmotný, je lepší část uvolnit pro „zelené plíce“ města a soustředit investici do jedné špičkové budovy, která bude mít „wow efekt“.



Revitalizace území areálu Perla 01 v Ústí nad Orlicí

Město Ústí nad Orlicí je osudem podobné mnoha městům takové velikosti. Průmyslová revoluce rozvinula potenciál města. Podnikatelský talent rodiny Harnýchů zde dokázal vytvořit stabilní podnik, který dal práci většině obyvatel a byl hnací silou rozkvětu města. Po ukončení jeho provozu začal areál chátrat a stal se problematickou částí města. Dnes již opuštěný areál Perla 01 pro město nemusí nutně představovat pouze problém, ale především příležitost a novou výzvu.



Zdroj: <https://www.wemakespaces.archi/cs/prace/revitalizace-uzemi-arealu-perla-01-v-usti-nad-orlici>



Zdroj: <https://www.wemakespaces.archi/cs/prace/revitalizace-uzemi-arealu-perla-01-v-usti-nad-orlici>

6. Expediční dědictví: Genk, Belgie – C-Mine

C-Mine v belgickém Genku je příkladem transformace uhelného dolu na kulturní a technologické centrum regionu, který se musel vyrovnat s útlumem těžby. Areál dnes hostí vysokou školu designu, kreativní firmy i unikátní turistickou trasu „C-Mine Expedition“, která vede skrze podzemní tunely. Projekt sází na vysokou estetickou úroveň a digitální inovace, čímž z bývalého symbolu těžké práce udělal symbol moderní kreativity.

Projekt	C-Mine
Odkaz	https://c-mine.be/en
Původní stav	Komplex budov uhelného dolu Winterslag uzavřeného v roce 1988; opuštěný areál s těžními věžemi.
Věcné řešení	DIGITÁLNÍ KREATIVNÍ KAMPUS Skladba prostor: Univerzita designu a mediálních studií, herní studia (startupy), kino, divadlo a turistická expedice v podzemí. Klíčové aktivity: Vzdělávání příštích generací designérů, digitální umění a interaktivní prohlídky s využitím virtuální reality. Strategie „Magnet“: Spojení studentského života (denní provoz) s turistickým lákadlem (expedice).
Provozní řešení	EKOSYSTÉM TALENTŮ A TURISMU Provoz zajišťuje městem vlastněná organizace, která pronajímá prostory univerzitě (stabilní příjem) a startupům. Turistická část „Expedition“ generuje přímý zisk, který dotuje údržbu historických věží. Ekonomika: Veřejný a soukromý mix – školství dotuje stát, kreativní firmy platí tržní nájem, kultura a expedice generují tržby ze vstupného.
Financování	REGIONÁLNÍ RESTRUKTURALIZAČNÍ FONDY Projekt byl vlajkovou lodí přechodu od uhlí k digitální ekonomice (analogie Spravedlivé transformace). Investice šly primárně do „špičkových mozků“ (univerzita), které následně v místě tvoří ekonomickou hodnotu. Vstupní investice: Masivní podpora vlády Vlámka a města Genk v rámci restrukturalizace uhelného revíru (analogie k Operačnímu programu Spravedlivé transformace v ČR).
Tip pro Bílinu	Pivovar jako centrum digitálních řemesel. Spojitost s I/13: Nabídnout v areálu showroom technologií, které v regionu vznikají, a využít videomapping jako lákadlo viditelné už z dálky.



Lamp Room

Euroscop — Vaimo —
EAS — Erfgoedcel Mijn-
Erfgoed — Speelmijntje



Office Building

C-mine Crib



Labyrinth



LUCA School of Arts

Fablab



Warehouse

Studio Pieter Stockmans



Horse Stables

Altrio Group — Painting
with Light — NASCOM



C-mine business zone

White Light — Deusjevo
— UpSpace — MIM
Software — AED Partner



Food & beverage

Zdroj: <https://c-mine.be/en/c-mine-o>



Zdroj: <https://c-mine.be/en/c-mine-o>

7. Městský obývací: Tilburg, Nizozemsko – LocHal

LocHal v nizozemském Tilburgu ukazuje, jak lze z monumentální opravy lokomotiv vytvořit nejpřátelštější veřejný prostor v zemi – tzv. městský obývací. Srdcem objektu je moderní knihovna příští generace, která místo ticha nabízí prostor pro setkávání, práci v „laboratořích znalostí“ a neformální učení. Budova si zachovala svůj syrový industriální ráz, ale díky obřím textilním stěnám se dokáže flexibilně měnit.

Projekt	LocHal
Odkaz	https://c-mine.be/en
Původní stav	Obří ocelová hala na údržbu vlaků z roku 1932 v blízkosti nádraží.
Věcné řešení	URBÁNNÍ OBÝVÁK A LABORATOŘ ZNALOSTÍ Skladba prostor: Knihovna, coworkingové zóny, dětské „labory“ (Food Lab, Game Lab), kavárna a flexibilní prostory pro workshopy oddělené posuvnými závěsy. Klíčové aktivity: Sdílení dovedností, kódování pro děti, komunitní debaty, pracovní zázemí pro freelancery. Strategie „Magnet“: „Demokratický prostor“ – každý je vítán, aniž by musel cokoli platit (WiFi, teplo, káva k dispozici).
Provozní řešení	KOMUNITNÍ TŘETÍ MÍSTO Ekonomika: Provoz financován městem jako základní infrastruktura pro vzdělávání a sociální soudržnost. Doplnkové příjmy z pronájmu kanceláří a cateringu.
Financování	VEŘEJNÁ INVESTICE Vstupní investice: Projekt města Tilburg v rámci regenerace čtvrti u nádraží. Financováno z městského rozpočtu a regionálních fondů na rozvoj kultury.
Tip pro Bílinu	Vytvořit v jedné části „městský obývací“ (wellness nové generace pro komunitu), kde se místní budou setkávat v atraktivním prostředí, což omezí pocit sociální izolace.

LocHal

LocHal, the cultural hotspot in Tilburg, combines industrial heritage with modern functions in an award-winning building. This library, which connects young and old, enables you to enjoy inspiring activities, delicious coffee and beautiful architecture.

More info →

♡ Add to favourites



Zdroj: <https://www.visitbrabant.com/en/locations/743997525/lochal>



Zdroj: <https://www.civicarchitects.eu/projects/lochal-tilburg>

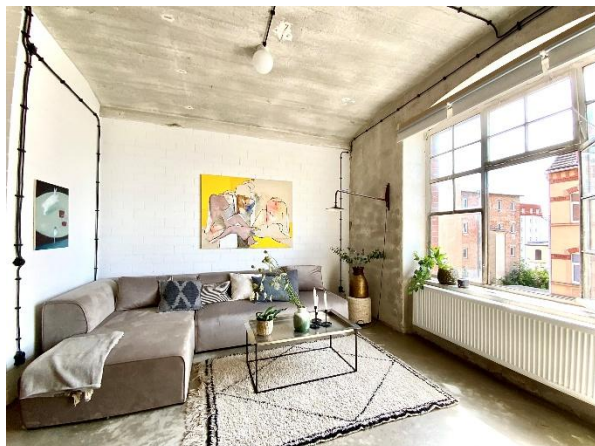
8. Kreativní exil: Zeitz, Německo – Nudelfabrik

Nudelfabrik v Zeitzu je symbolem radikální proměny identity města. Původní továrna na těstoviny z 19. století, která desítky let chátrala, se stala domovem pro projekt „Open Space Zeitz“. Namísto snahy přilákat turisty na historii se majitelé rozhodli přilákat novou vrstvu obyvatel: digitální nomády, umělce a IT experty z Berlína a Lipska. Nabídli jim to, co velkoměsto nemá – obrovské prostory, naprostou svobodu tvoření a extrémně nízké náklady. Z „Nudlovky“ se stal mozek nové komunity, která do Zeitzu přinesla peníze, mezinárodní kontakty a moderní životní styl, čímž začala organicky měnit celé okolní město.

Projekt	Nudelfabrik
Odkaz	https://nudelfabrik.eu/
Původní stav	Monumentální pětipatrová cihlová budova bývalé továrny na těstoviny; po revoluci prázdná, vytlučená okna, vnímána jako symbol úpadku čtvrti.
Věcné řešení	DIGITÁLNÍ REZIDENCE A KREATIVNÍ EXIL Skladba prostor: Lofty pro bydlení (coliving), sdílené ateliéry, obří eventová hala v podkroví, společná kuchyně pro rezidenty, zvukové studio a dílny. Klíčové aktivity: Workation (práce kombinovaná s dovolenou), rezidenční programy pro umělce, mezinárodní hackathony, komunitní večere a letní festivaly digitální kultury. Strategie „Magnet“: „Útěk z korporátu do industriálu“. Projekt nabízí lidem z velkoměst luxus prostoru a ticha, který je v Berlíně nedostupný, a přitom zajišťuje špičkovou infrastrukturu (internet, technologie).
Provozní řešení	KOMUNITNÍ MANAGEMENT A SDÍLENÁ ODPOVĚDNOST Nízkoprahovost: Nudelfabrik není uzavřená komunita; přízemí hostí výstavy a akce pro místní, čímž se obrušují hrany mezi „přistěhovalci“ a starousedlíky. Personální zajištění: Jádro tvoří malý tým vizionářů, kteří v objektu sami žijí a spravují jej. Provoz je založen na sdílené odpovědnosti rezidentů. Ekonomika: Příjmy plynou z krátkodobých i dlouhodobých pronájmů lůžek a pracovních míst (colivingové balíčky), pronájmu prostor pro firemní off-site meetingy a z evropských grantů na kulturu.
Financování	ETAPOVÝ LEAN STARTUP MODEL Vstupní investice: Objekt zakoupil soukromý investor s vizí. Rekonstrukce probíhá etapovitě (vlastní silou + specializované firmy), aby budova začala vydělávat co nejdříve. Dotační podpora: Výrazné čerpání z programů na podporu kreativních průmyslů a fondů pro rozvoj venkova (LEADER), které vidí v digitálních nomádech spásu pro vyloučené regiony. Udržitelnost: Projekt těží z nízké pořizovací ceny objektu, což umožňuje nabízet konkurenceschopné ceny nájmů.
Tip pro Bílinu	Bílina jako „Creative Exit“. Část bílinského pivovaru může být adaptována na coliving pro digitální nomády z Prahy (60 min cesty). Pokud Bílina nabídne „bydlení v pivovaru“ s rychlou WiFi a komunitou, získá novou skupinu obyvatel, která město ožíví kulturně i ekonomicky.



Zdroj: <https://nudelfabrik.eu>



Zdroj: <https://nudelfabrik.eu>

9. Energizující umění: Luckenwalde, Německo – E-WERK

E-WERK Luckenwalde je celosvětově unikátním příkladem „funkční archeologie“. Nejde o muzeum elektrárny, ale o reaktivaci průmyslového objektu k jeho původnímu účelu – výrobě energie – ovšem za použití technologií 21. století (biomasa, fotovoltaika). Tato výroba energie tvoří ekonomický i věcný základ celého areálu. Budova není závislá na kulturních dotacích, protože si na svůj provoz vydělává prodejem elektřiny. Kultura, rezidenční bydlení a designové dílny jsou pak přidanou hodnotou, která do dříve neatraktivního města láká experty a investory.

Projekt	E-WERK
Odkaz	https://www.kunststrom.com/info-en.html
Původní stav	Městská uhelná elektrárna z roku 1913, uzavřená po sjednocení Německa. Objekt byl v dezolátním stavu, bez vnitřního vybavení, v lokalitě s vysokou mírou nezaměstnanosti a sociální stagnací.
Věcné řešení	ENERGETICKÝ HUB: UMĚNÍ A PROUD Skladba prostor: Funkční linka na zplyňování biomasy (dřevní štěpka), kogenerační jednotka, fotovoltaická střešní elektrárna, obří montážní hala pro rozměrné prototypy, zvuková studia a ubytovací kapacity pro specialisty. Klíčové aktivity: Výroba a prodej certifikované „zelené“ elektřiny a tepla, technologický výzkum v oblasti obnovitelných zdrojů, pořádání mezinárodních sympozií a rezidenční pobyty pro inovátory. Strategie „Magnet“: Energetická nezávislost. Objekt je důkazem, že brownfield může být soběstačný. To přitahuje technologické firmy, které zde chtějí testovat své inovace v autentickém prostředí.
Provozní řešení	ENERGETICKÝ PODNIK S KULTURNÍ NADSTAVBOU Nízkoprahovost: Areál hostí městské trhy a vzdělávací exkurze o moderní energetice pro školy, čímž se stává přirozeným centrem regionální osvěty. Personální zajištění: Tým se skládá z energetických techniků, správců sítě a kurátorů. Provoz technologické části je prioritou, která financuje tu kulturní. Ekonomika: Model „Kunststrom“ (Umělecký proud) – elektřina vyrobená v objektu je prodávána do celostátní sítě za prémiovou cenu jako produkt podporující kulturu.
Financování	SAMOFINANCOVATELNÝ ENERGETICKÝ BYZNYS Klíčem je licence na výrobu a prodej elektřiny (Kunststrom). Zisk z každé prodané kWh putuje přímo na financování uměleckých rezidencí a provozu budovy, což ji činí imunní vůči politickým změnám v grantech. Vstupní investice: Financováno kombinací soukromého kapitálu (investor Performance Electrics), nízkoúročených úvěrů na ekologické projekty a státních pobídek pro energetickou transformaci. Průběžný provoz: Zisk z prodeje elektřiny a tepla + komerční nájmy ateliérů a dílen. Udržitelnost: Projekt není závislý na cyklických kulturních grantech; jeho páteří je stabilní energetický byznys.

Tip pro Bílinu

Pivovar jako "Energetické srdce 2.0". Bílina může v pivovaru vybudovat lokální energetické centrum (např. s využitím tepelných čerpadel nebo komunitní fotovoltaiky). Prodej energie do okolních budov by mohl trvale financovat údržbu objektu, čímž město zbavíte břemena provozních nákladů.



Zdroj: <https://www.kunststrom.com>



Zdroj: <https://www.kunststrom.com>

10. Inovace v tradici: Ede/Wageningen, Nizozemsko – World Food Centre

WFC je transformace historických kasáren na mezinárodní hub zaměřený na inovace v potravinářství a zdravém životním stylu, což by analogicky mohlo navazovat na lázeňství v Bílině. Projekt není galerií, ale interaktivním centrem, kde sídlí technologické startupy, výzkumná pracoviště a "Experience Center" pro veřejnost. Pro lidi, co jedou kolem (v Nizozemsku po dálnici A12, u nás po I/13), je to povinná zastávka, protože nabízí špičkový vhled do toho, co budeme jíst a jak budeme žít za 20 let.

Projekt	World Food Centre
Odkaz	https://worldfoodcenter.nl/en/
Původní stav	Opuštěný vojenský areál z cihelného zdiva; rozsáhlé nevyužité haly v regionu, který hledal novou ekonomickou náplň po útlumu tradičních oborů.
Věcné řešení	POTRAVINÁŘSKÝ HUB Skladba prostor: Laboratoře pro vývoj potravin, vertikální farmy přímo v interiéru, showroomy pro smart-health technologie, interaktivní trasa o lidském těle a výživě, konferenční sály. Klíčové aktivity: Aplikovaný výzkum, testování nových potravinářských produktů, firemní akcelerator a masivní edutainment pro školy i rodiny. Strategie „Magnet“: „Zážitková věda.“ Lidé zde zastaví, protože si mohou "osahat" technologie budoucnosti, o kterých jen četli.
Provozní řešení	KOMBINACE BYZNYSOVÉHO KLASTRU A ZÁŽITKU Nízkoprahovost: "Food Hall" v přízemí nabízí produkty vyvinuté přímo v areálu – lidé ochutnávají inovace (např. rostlinné alternativy, funkční potraviny). Personální zajištění: Management tvořený odborníky na transfer technologií a event management. Ekonomika: Nájemné od technologických firem + vysoké příjmy z firemních workshopů a B2B turistiky.
Financování	PARTNERSTVÍ VĚDY, STÁTU A BYZNYSU Vstupní investice: Financováno konsorciem univerzit, soukromých potravinářských gigantů a státních fondů na podporu inovací. Udržitelnost: Areál generuje vysokou přidanou hodnotu skrze patenty a inovace, které zde vznikají a jsou prodávány do světa.
Tip pro Bílinu	Pivovar jako "Balneo-Lab". Bílina má unikátní surovinu – Bílinskou kyselku. Pivovar se může stát centrem pro výzkum a vývoj produktů na bázi minerálních vod a přírodních léčivých zdrojů. Pro tranzit na I/13 to bude místo, kde si koupíte "chytrou vodu" nebo kosmetiku vyvinutou přímo v bílinských laboratořích.

THE SILICON VALLEY OF FOOD

The World Food Center is located in Ede, at the heart of the Food Valley region, also known as the Silicon Valley of food. It is just a stone's throw from Wageningen University & Research and surrounded by dozens of innovative food businesses.



The local Ede–Wageningen intercity railway station is next door. The journey to Utrecht as a changeover for Schiphol Airport takes just 26 minutes. The A12 and A30 are also nearby. Düsseldorf is no more than 90 minutes away.

Zdroj: <https://worldfoodcenter.nl>



Zdroj: <https://worldfoodcenter.nl>



Zdroj: <https://edestadt.nl>

Závěr

Z provedené rešerše vyplývá, že rozsáhlé historické pivovarské areály již dnes nejsou vnímány pouze jako technicky náročné a finančně zatěžující brownfieldy, ale stále častěji jako rozvojová příležitost pro celé město. Příklady z českého i zahraničního prostředí ukazují, že úspěšná revitalizace podobných objektů nestojí na jediné funkci, ale na **promyšlené kombinaci více způsobů využití**. Nejčastěji se objevuje propojení kultury, komunitních aktivit, služeb, podnikání, gastronomie, cestovního ruchu a kvalitního veřejného prostoru.

Velmi důležitým poznatkem je skutečnost, že dobrá praxe je založena na **postupné obnově**. U velkých komplexů se jako nejvhodnější ukazuje etapizace, kdy se areál nejprve stavebně zajistí, následně částečně otevře veřejnosti a teprve poté se doplňují další provozy podle finančních možností a reálné poptávky. Tento přístup snižuje riziko, že vznikne formálně opravený, ale reálně nevyužívaný objekt.

Pro areál bývalého pivovaru v Bílině tedy jako nejvhodnější směr vychází model postupné polyfunkční revitalizace. Rešerše naznačuje, že největší potenciál má kombinace kulturně komunitní funkce s doplňkovými podnikatelskými a službovými aktivitami, které by areálu zajistily **pravidelný provoz i dlouhodobou životaschopnost**. Právě tento přístup odpovídá současným trendům v revitalizaci brownfieldů a zároveň nabízí realistickou cestu, jak z historického a dnes nevyužívaného komplexu vytvořit živou a hodnotnou součást města.

Představené tuzemské i zahraniční příklady mohou být inspirací. Ta však musí být přijata adekvátně k lokálním podmínkám a místnímu kontextu. Proto bude vhodné uspořádat např. ideathon či fokusní skupinu, která nastartuje ideovou debatu, jež může být východiskem pro další rozpracování a hledání optimálního využití, provozního a finančního modelu řešení objektu bývalého pivovaru v Bílině.