



Fakulta životního
prostředí

Bakalářská práce
Waltrovka - případová studie rozvoje

Vypracoval: Matouš Fejfar

Vedoucí práce: Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Ročník: 3.

Obor: BUP

Semestr: 2020/2021

Zadání
**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ
UNIVERZITA V PRAZE**

Fakulta životního prostředí

**ZADÁNÍ
BAKALÁŘSKÉ
PRÁCE**

Matouš Fejfar

Rozvo
j
venko
va a
země
dělství
Územ
ní
plánov
ání

Název práce

Waltrovka – případová studie rozvoje na místě brownfieldu

Název anglicky

Waltrovka – a case study of brownfield redevelopment

Cíle práce

Identifikovat a popsat faktory, které vedly k novému rozvoji na místě bývalé továrny Walter v Jinonicích (developerský projekt Waltrovka) a ověřit postoj obyvatel k realizovanému rozvoji.

Metodika

Případová studie na základě studia dostupných dokumentů (včetně relevantní ÚPD) a zjištění postojů vybraných aktérů a obyvatel s využitím rozhovorů a případně dotazníků.

Doporučený rozsah práce

min. 30 stran textu, dle potřeby grafické přílohy a fotodokumentace

Klíčová slova

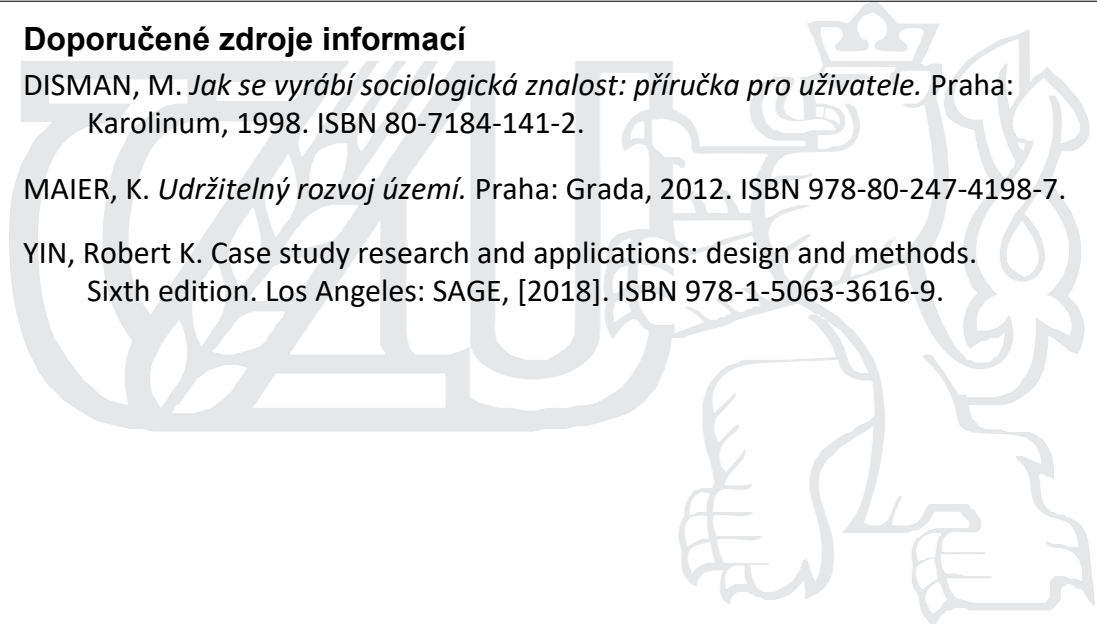
územní rozvoj, případová studie, brownfields, Praha, Jinonice, Waltrovka

Doporučené zdroje informací

DISMAN, M. *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. Praha: Karolinum, 1998. ISBN 80-7184-141-2.

MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

YIN, Robert K. *Case study research and applications: design and methods*. Sixth edition. Los Angeles: SAGE, [2018]. ISBN 978-1-5063-3616-9.



Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky
schváleno dne 2. 3.
2021

**prof. Ing. Petr Sklenička,
CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne
3. 3. 2021

**prof. RNDr. Vladimír Bejček,
CSc.**

Děkan

V Praze dne 31. 03. 2021

Prohlášení autora BP

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci s názvem „**Waltrovka - případová studie rozvoje na místě brownfieldu**“ vypracoval samostatně, pod vedením pana Ing. arch. Tomáše Peltana, Ph.D. a citoval jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil a které jsem rovněž uvedl na konce práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědom, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/200 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne 31.3.2021

Matouš Fejfar

Abstrakt

Tato bakalářská práce s názvem „**Waltrovka - případová studie rozvoje na místě brownfieldu**“ mapuje současné vnímání změny stavu oblasti z brownfieldu na moderní čtvrť. Na základě vlastních analýz a průzkumu dotčených aktérů poukazuje na postoje a hodnocení změny. Vychází z historie pro doplnění znatelného a hodnotného odkazu, z nedávné historie ztráty této hodnoty dekadencí a ze sledovatelných úkazů současnosti - omezené probíhající pandemií COVIDu-19. Závěr práce obsahuje shrnutí a vyhodnocení celého procesu rozvoje lokality až k jejímu stávajícímu charakteru a odpověď na otázku, zda se novému projektu podařilo nahradit původní slávu oblasti.

Klíčová slova:

Územní rozvoj, případová studie, brownfields, Praha, Jinonice, Waltrovka

Summary

This bachelor's thesis named „**Waltrovka - a case study of brownfield development**“ maps out current views of the change of state of the area from a brownfield to a modern neighbourhood. Based on the author's own analysis and inquiry of interested participants, the paper shows stances and evaluation of the changes by the participants. The thesis proceeds from a historical analysis of the area for purposes of completion of its significant and valuable legacy, considering also the devaluation of said value by the decadence of newer events and from the observable recent events, though limited by the ongoing Covid-19 pandemic. The conclusion includes summary and evaluation of the area's development process up to its current form as well as if the project managed to successfully substitute previous glory of the area.

Key words:

Urban development, case study, brownfields, Prague, Jinonice, Waltrovka

Poděkování

V první řadě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu, Ing. arch. Tomáši Peltanovi, Ph.D., za cenné rady, odbornou kritiku a trpělivost i v této těžké době.

Dále bych chtěl poděkovat své partnerce Miriam za neúnavnou motivaci, pomocnou ruku a povzbuzení, kdykoli jsem to potřeboval.

Můj dík patří i Janu Procházkovi, který mi značně pomohl v pozvednutí práce na vědeckou úroveň.

Děkuji také své rodině a přátelům za podporu a ochotu v kooperaci dotazníku a interviews. Bez všech zmíněných by tato práce nevznikla.

Obsah

Úvod	12
1. Cíle práce.....	14
2. Metodika.....	15
3. Vymezení pojmů	16
4. Analýza historie	18
4.1 Waltrovka – historie.....	19
4.1.1 Josef Walter.....	19
4.1.2 Vznik, výstavba a provoz továrny	21
4.1.3 Zánik Waltrovky a hledání investora	22
4.1.4 Waltrovka v Jinonicích	24
4.2 Plánování	26
5. Analýza současného stavu	28
5.1 Přehled.....	28
5.2 Roster vybavení	29
5.3 Pýcha Prahy 5	32
6. Aktéři	34
7. Dotazníkové šetření	35
8. Interviews.....	49
9. Diskuse	52
10. Závěr	53
11. Seznam zdrojů	54

Úvod

Téma práce vzniklo snahou ověřit z vlastního hlediska vychvalovaný projekt, ujistit se, že přestavba Waltrovky opravdu přinesla pozitivní vliv a opravdu si zaslouží mnohá ocenění i evropské úrovni. Zahrnuje to prověření postoje aktérů, praktických uživatelů lokality, kteří se čerstvě do nové čtvrti přestěhovali nebo naopak zažili ještě funkční továrnu. Tento zájem vynutil potřebu analýz a vlastního terénního průzkumu. Tak přirozeně vyvstaly otázky cílů: jak na to pohlíží obyvatelstvo? A jaký dopad má současný stav třeba na pamětníky ještě fungující továrny?

Vzhledem k nedávnému dokončení Waltrovky (v prosinci 2020 byl prodán poslední byt), teprve začínajícímu komunitnímu životu a s blízkým sčítáním lidu před námi jsem nenalezl žádné existující studie tohoto charakteru. Dotazováním obyvatelů této oblasti a dalších aktérů jsem, jak věřím, začal první studii směřující k takto konkrétnímu tématu. Předběhla mne pouze Městská část Prahy 5 v říjnu 2020 se spuštěním dotazníku o strategiích rozvoje pro Prahu 5 do roku 2030;¹ ta se však k tématům této práce nevyjadřovala.

Nejprve se tedy zaměřím na přiblížení historie a odkazu čtenáři, abych vykreslil ucelenou představu o původní slávě areálu, která skončila brownfieldem a nezdařenými pokusy prvního developera. Mým záměrem je navázat na tuto část dokumenty územního plánu z tehdejší doby a analýzou prostředí a potřeb rozvoje celé lokality Jinonice. Získané informace chci rozvinout a doplnit o vyjádření architekta a střípky informací, získaných z interview.

Dále navážu podrobným seznámením se současnou podobou Waltrovky a jejím obsahem. Půjde o katalog momentálního složení celé oblasti, fotografie a popis. Navážu dvěma výzkumnými metodami – dotazníkem a interview. Ke každé otázce vytvořím závěry ze sebraných dat, pro ucelení výsledku pohledů aktérů. Tento způsob by měl usnadnit čtenáři orientaci ve finálním hodnocení každé oblasti a také přirozený přechod do finální části.

V závěrečné části práce se budu zabývat vyhodnocením získaných pramenů a ověření domněnek a hypotéz v návaznosti na vymezené cíle práce. Pokusím se zahrnout celkový přehled oblastí a hodnocení projektu v situačních mantinelech tématu, která bude brát v potaz všechny probrané kategorie hodnocení. Mezi nimi bude zahrnut historický odkaz, zachování původního charakteru oblasti, spokojenost rezidentů, spokojenost sousedů a spokojenost návštěvníků. Definuji prospěšnost současného stavu a pokusím se předložit odborný odhad pro blízkou budoucnost (s návazností na skutečnost, že Penta prodlužuje Waltrovku o „Novou Waltrovku“).

¹ KREJČOVÁ L., 2020: Pojďte s námi vylepšovat Prahu 5 (online) [cit. 2020.11.17.], <<https://www.praha5.cz/app/uploads/2021/01/Dotazn%C3%ADk-vzd%C4%9BI%C3%A1n%C3%AD-z%C3%A1kladn%C3%AD-a-bez-vzd%C4%9BI%C3%A1n%C3%AD.pdf>>.

1. Cíle práce

Identifikace a popis faktorů, které vedly k rozvoji

1. Cílem této práce je zjistit, jak z brownfieldu v místě bývalého továrního komplexu vznikla dnešní rodinná čtvrť vyšší třídy se samoobslužným rosterem vybaveností.

Ověření postoje obyvatel k rozvoji a stávajícímu stavu

2. Cílem je zhodnocení zdařilosti revitalizace, tedy jak nový návrh vyhovuje místním i vzdálenějším občanům, širším vztahům s okolními čtvrtěmi i širšímu napojení na Smíchov. Součástí bude průzkum spokojenosti zdejších obyvatel dotazníkem a interviews, odborný posudek projektu po architektonické, historické, užitné i rekreační stránce.

2. Metodika

Následující druhy metodiky byly použity pro odpovídající účely:

- **Pozorování** = metoda pozorování bude použita na vysledování jevů, využívanosti a provozu zkoumané oblasti stejně jako jiných zvolených oblastí pro pozdější srovnání. V rámci pozorování bude zaznamenáváno kam lidé chodí jak často a proč. Jak je vyřešena doprava v provozu i klidu. Jakým způsobem je řešena rekreace a splněné či nesplněné účely hřišť a rekreačních ploch. Dále bude pozorován pohyb a život komunit v oblasti, pokud se nějaké vytvořily.

- **Dotazování** = bude využito interview, dotazníků a cílených reklam pro zjištění postojů a zapojení aktérů v oblasti. Budou dotazovány následující skupiny: místní obyvatelé, obyvatelé sousedící s oblastí, průchozí/ příchozí a úřady Prahy 5 pro širší vztahy.

Veškeré styky s kontakty budou podléhat současným pandemickým nařízením.

- **Indukce** = kde nebude možné získat data dotazováním nebo pozorováním z důvodu probíhající pandemie nebo jiného negativního vlivu, budu aplikovat odbornou indukce a z výběrových normalizovaných příkladů fungování obyvatel vytvořím obecný náhled na problematiku.

- **Analýza (historie, zdařilosti)** = analýzy vytvořené z dosažených zkoumání a sběr dat, budou sloužit ke zpracování dat v rozdělených oddílech a hodnotící vlivy v nich rozebrané. Budou sloužit také jako podklad pro srovnávání hodnot v oblasti.

- **Komparace (srovnávání)** = po dosažení výstupů z předchozích metod přijde na řadu porovnání výstupů mezi jednotlivými hodnotami. Výsledkem komparace by mělo být objektivní hodnocení oblasti na základě kontrastu mezi zkoumanými jevy pro získání jasných kategorií hodnot.

3. Vymezení pojmů

Brownfield – Jako brownfield budu v této práci označovat území s jedním nebo více následujícími vlastnostmi: Zanedbanost budov, chátrání objektů, nevyužívanost, nízká frekvence návštěvníků, zdraví a život ohrožující stav, neřízené šíření zeleně.²

Revitalizace - „*Revitalizací rozumíme oživení či obnovu nějakého objektu. V dnešní době se nejčastěji hovoří o revitalizaci starých staveb, které již nevyhovují dnešním podmínkám, a jejich prostor lze využít efektivněji. Na místě starých nádraží, nebo výrobních hal tak vznikají nové bytové domy a kancelářské komplexy*“.³

Hodnota – V této budu využívat pojem „hodnota“ jako obecně prospěšný prvek, charakter nebo vlastnosti na řešeném území. Je odvozena ze základních životních potřeb, komfortu materiálního, duševního i duchovního. Souhrn hodnot (nebo jejich absence) tak vytváří předpoklad pro kvalitu žití v dané oblasti.

Waltrovka – Názvem Waltrovka se pro účely této práce myslí oblast ohraničená komunikacemi Peroutkova a Nyklíčková ze severu, Klikatá ze severozápadu, U Trezorky a Radlická z jihu, Na Vysoké I z východu v Praze 5 - Jinonicích.⁴

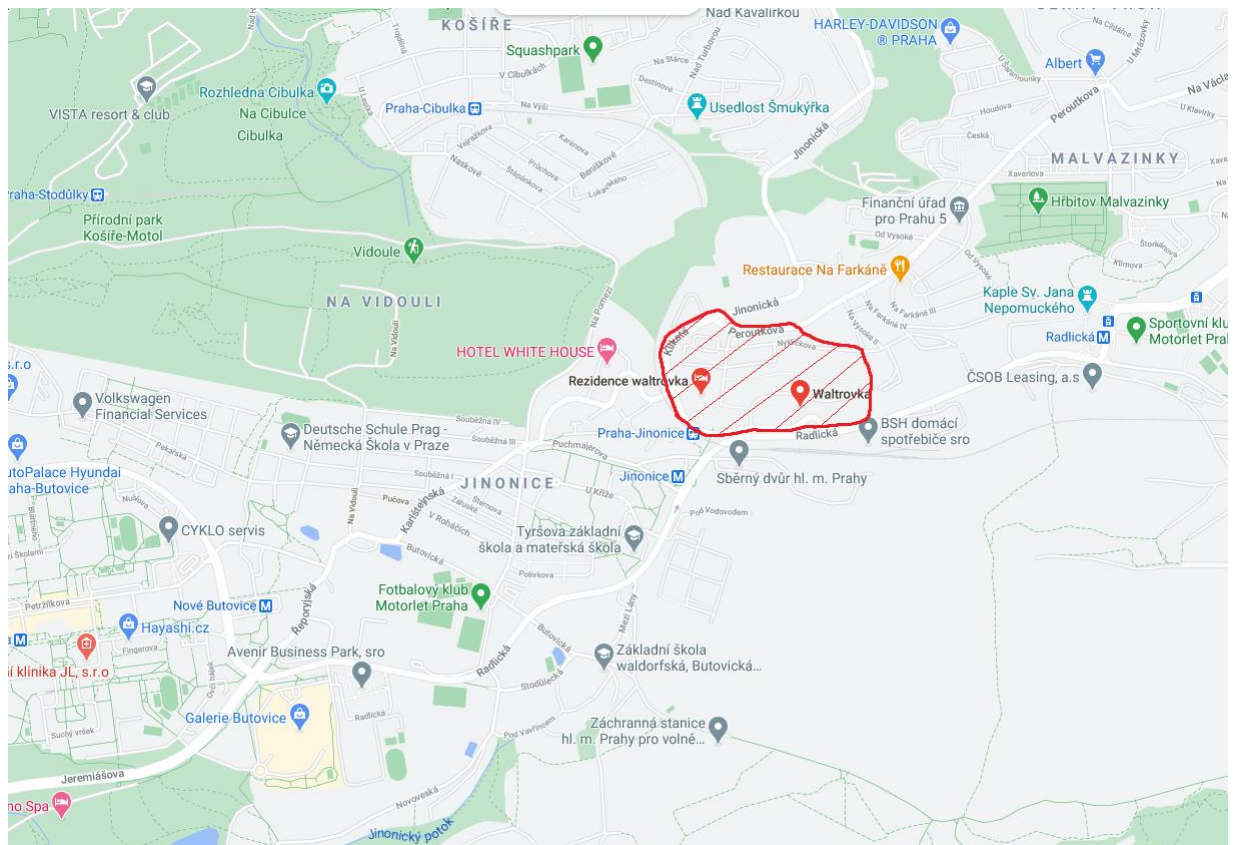


Obr.č.1⁵ - Ortofoto vymežující hranice Waltrovky

² CZECH INVEST, 2020: Historie brownfieldu (online) [cit. 2020.11.17.], <<http://www.brownfieldy.eu/historie/>>.

³ BANKY.CZ, 2020: Definice revitalizace (online) [cit. 2020.11.17.], <<https://www.banky.cz/realitni-slovník/revitalizace/>>.

⁴ Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.] <<https://www.google.com/maps/search/waltrovka/@50.057293,14.3756126,359m/data=!3m1!1e3>>.



Obr.č.2⁶ - Mapa širších vztahů lokality vzhledem k Praze 5 a 13

Aktéři – Aktérem se v této práci rozumí fyzická nebo právnická osoba spojená s řešeným územím. Jmenovitě se jedná o rezidenty, sousedy oblasti, návštěvníky, návrháře projektu, developera město a městskou část Prahy 5. Poznatky, získané od různých skupin aktérů jsou vždy vyznačeny pro přehlednost původu informace.

Roster – Seznam jmen objektů/subjektů se vztahem k řešenému tématu, někdy doplněn o funkce jednotlivých objektů/ subjektů s krátkým popisem, usnadňující kategorizaci⁷

Genius Loci – Výraz „genius loci“ v této práci používám pro označení tzv. „ducha místa.“⁸ Tvoří jej soubor vlastností a významů, které jsou charakteristické a unikátní pro danou územní oblast. Je stabilním znakem lokality, který se vytvářel historicky přirozeným vývojem lokality.⁹

⁵ Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.]
<<https://www.google.com/maps/place/Waltrovka/@50.0561133,14.3573964,14.25z/data=!4m5!3m4!1s0x470b95b60508593f:0x6c729e2c86d19e17!8m2!3d50.0564196!4d14.3761886>>.

⁶ Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.]
<<https://www.google.com/maps/place/Waltrovka/@50.0561133,14.3573964,14.25z/data=!4m5!3m4!1s0x470b95b60508593f:0x6c729e2c86d19e17!8m2!3d50.0564196!4d14.3761886>>.

⁷ CAMBRIDGE Dictionary, 2020: Dictionary (online) [cit. 2020.11.18.]
<<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/roster>>.

⁸ SCS.ABZ.CZ, 2020: Slovník cizích slov (online) [cit. 2020.11.18.]
< https://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/hledat?cizi_slovo=genius+loci&typ_hledani=prefix >.

⁹ RYBA J.,2018: Sociologická encyklopedie (online) [cit. 2020.11.18.]
< https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Genius_loci>.

4. Analýza historie

Celou práci je třeba zahájit důkladnou rešerší. Důvodem této rešerše je sběr a chronologické utřídění informací o celém dochovaném životě Waltrovky. Její utváření, změny, úpadek i přetvoření v současnou podobu, kterou známe dosud. Tato rešerše si klade za cíl sestavení co možná nejvíce uceleného příběhu Waltrovky a následně jeho využití jako podkladu pro bakalářskou práci. Mělo by jít o čistě faktický a nezaujatý soupis všech změn a procesů, jimiž si Waltrovka prošla až dodnes.

Aby bylo možné učinit za dost názvu práce „Waltrovka – případová studie rozvoje“, je nutné být obeznámen s rozsáhlou a bohatou historií zkoumaného místa. Jednotlivá dochovaná místa budou posuzována z hlediska hodnot, včetně hodnot historických. Duch místa, takzvaný genius loci, bude rovněž v práci posuzován. Analýzy týkající se demografie budou též posuzovány se zohledněním historie a případné nostalgie místních obyvatel – pamětníků.

Práce bude rozdělovat jednotlivá období podle funkcí a využití Waltrovky tak, jak šla chronologicky za sebou. Přechody mezi obdobími budou vždy vysvětleny na konci období a navážou v obdobím následujícím.

Některé informace, které budou v textu označeny, nelze spolehlivě doložit či dokázat jejich pravdivost. Tato tvrzení budou v textu zřetelně označena a jejich opodstatnění bude uvedeno ve přílehlé kolonce.

V případě získání informací s využitím interview s jednou nebo více důvěryhodnými osobami budou využité osobní údaje uvedeny pouze v rozsahu jejich křestního jména, doplněného o informaci o věku.

V případě rozcházejících se pramenů, nemožnosti prokázat důvěryhodnost pramene nebo rozporného zdroje k téže informaci budou uvedeny obě nebo více variant, jak se předmětná skutečnost či událost mohla udát.

4.1 Waltrovka – historie

„Waltrovka“ je lokálním názvem oblasti v Praze 5 - Jinonice. Tento název převzalo místo podle bývalého strojírenského podniku Walter a.s., historicky umístěného na tomtéž místě. Uvedený podnik vyráběl motocykly, tříkolky, automobily a letecké motory. Strojírenský komplex je ovšem v současné době již zaniklý; společnost byla po její opětovné privatizaci po r. 1989 postupně rozdělena na několik částí a rozprodána.

Název se ale i nadále používá jako označení pro celou bývalou oblast, stejnojmennou autobusovou zastávku i komplex nové zástavby. Nově postavené masivní stavby především nesou ještě podnázvy, odkazující se na přímo k Waltrovce. Jsou jimi „Waltrovka – Aviatica“; „Waltrovka – Mechanica 1 & 2“; „Waltrovka – Dynamica.“

V těchto nových komplexech se nachází smíšená funkce obchodů, restaurací, služeb a kanceláří předních českých i poboček významných zahraničních společností.

4.1.1 Josef Walter

S ohledem na vliv, který měl zakladatel podniku na historickou i současnou podobu celé oblasti, je vhodné začít jeho stručným životopisem, zvláště co se týče historie podniku. Josef Walter se narodil 19.12. 1873 na Nové Vsi (tehdy pojmenované Vepřek) na Mělnicku. Byl pátým synem místního zámečníka a železničáře. Rozhodl se studovat nástrojařství, a to v Kohoutově, tedy místní smíchovské továrně na mlýnské stroje a jízdní kola, aby následně pokračoval průmyslovým učením.

V roce 1898 si Walter pronajal v ulici Kořenského (Anděl – Smíchov – Praha 5) malou dílnu s drobným vybavením, kde se věnoval opravám jízdních kol. Jeho dílně se dařilo, a proto mohl pozvolna přejít na výrobu jízdních kol. O dva roky později se oženil s Barbarou Ballingovou, dcerou místního klempíře, a další rok na to se přestěhoval se svou dílnou do Kinského ulice (Smíchov – Praha 5), protože tam byl právě zaveden elektrický proud, hodící se pro rozvíjející se dílnu. Walter tak mohl i rozšířit vybavení své dílny; začal také zaměstnávat několik dělníků.

Jízdní kola tou dobou však začala v odbytu i výrobě být upozaďována a jejich místo začaly nahrazovat motorizovaná kola – motocykly. Josef Walter tedy na nic nečekal a inovoval i svůj podnik. Roku 1901 představil svůj první motorizovaný výtvar – motorové kolo vlastní konstrukce s jednoválcovým motorem o výkonu tří koní. Díky tomuto návrhu získal Walter stříbrnou medaili Průmyslové jednoty pražské na hospodářské výstavě v roce 1903.

Výrobě se velmi dařilo a stávající místo začínalo být poměrně těsné pro další rozšíření. Podnik se tedy opět přestěhoval, tentokrát na Zatlanku do malé továrničky; to bylo v roce 1905. O 2 roky později (1907) zde Walter a jeho spolupracovníci sestrojili první dvouválcový motor s vlastním návrhem přesnějšího zápalu paliva. O další rok později zahájil Josef Walter prodej vlastních patentovaných tříkolek. Tyto motocykly vábily netradičním vzhledem a velkou

osvědčeností. Jejich prodej se rozmohl a továrna produkovala hned několik variant – jednosedadlové, dvojsedadlové a čtyřsedadlové. Poměr ceny za kvalitu byl pro tehdejší společnost více než přijatelný a motorové tříkolky se staly velice oblíbenými i v zahraničí. Roku 1911 se sám Josef Walter vydal na své tříkolce do Kyjeva v rámci propagace a rozšíření stále rozšiřujícího se trhu. Se svojí snahou uspěl: z Kyjeva přišla objednávka na 50 kusů těchto strojů. Zájem kvetl i v další zahraniční lokalitě – Srbsku; do začátku 1. sv. války prodala Walterova továrna přes 900 motorizovaných tříkolek. Věhlas podniku ve světě motorů i nadále rostl, protože výrobky dle Walterových návrhů začaly pravidelně vyhrávat i závody motocyklů. Každé vítězné místo znamenalo reklamu navíc.

Díky pokračující expanzi bylo potřeba opět přesunout výrobu; tentokrát již padlo rozhodnutí vybudovat novou továrnu. Psal se rok 1911, když Josef Walter založil společnost Walter a spol. Pan Walter začal patřit mezi významné smíchovské podnikatele a nechává vybudovat komplex v Jinonicích. Továrna a zázemí jsou dokončené doku 1913, kdy započíná další etapa větší výroby. Zastavením chodu bylo hned 10.července 1914, kdy komplex zasáhl enormní požár, který zcela zničil třetinu objektů.

Rok 1919 přinesl změnu nejen ve jméně společnosti, která se nově začala zvat Akciovou továrnou automobilů Josef Walter a spol. Bohužel došlo k neshodě mezi Josefem Walterem a jeho společníky, které vyvrcholilo odstoupením Waltera z funkce ředitele a vedlo i k dalším změnám ve vedení. Neklidná situace pokračovala a Walter nakonec odstoupil i z funkce člena správní rady podniku. Atmosféra ve společnosti ho donutila i zcela opustit Jinonice a nechat tovární komplex za sebou. Boj o inovace a tvorbu však Walter nikdy nevzdal. Již během roku 1922 začal podnikat znovu, a to v malém závodě Kříženeckého ul. č.p.41 v Košřích (dnes Vrchlického 41/11; tato továrna prošla demolicí v roce 2006). V roce 1926 již vyráběl 18 tisíc ozubených kol do strojů ročně. Vybavil dílnu soustruhy, frézami, bruskami, obráběčkami, hoblíky. Postavil kalírnu, nářadovnu a vyrábí ozubená kola všech druhů.

Po 7 letech Walter opět dosáhl největšího specializovaného podniku na ozubená kola ve střední Evropě a vyvážel je do Polska, Bulharska, Jugoslávie i Rakouska. V roce 1927 prodal již 36 tisíc kusů; podnik vzkvétal. Jeho nová továrna nesla název „Walter a synové“ a její pozornost se opět obrátila k výrobě dílů do automobilů i samotných motorů. Ve volném čase se Walter věnoval konstrukci automobilu vlastní výroby, protože chtěl, aby jeho rodina jezdila ve „vlastním“ voze. Pomalu stárnoucí Walter předává podnik synovi Jaroslavovi; nový ředitel však ve své pozici dlouho nezůstal: tato firma byla v roce 1948 znárodněna. Dva roky poté (1950) Josef Walter umírá. Jeho synové, Jan a Jaroslav, převzali tradici průmyslové tvorby po svém otci: Jaroslav Walter se stal specialistou na závodní motocykly právě po vzoru svého otce. Vzniká značka závodních motocyklů Walter a ČZ Strakonice. Odkaz Josefa Waltera tedy i v tomto směru žije dál.^{10 11}

¹⁰ GE; KELLNER T., 2015: Czech This Out: Like the Wright Flyer, GE's Turboprop Business Was Born in a Bike Shop (online) [cit. 2020.11.29.]
< <https://www.ge.com/news/reports/czech-this-out-like-the-wright-flyer-ges-turboprop-business-was-born-in-a-bike-shop>>.

4.1.2 Vznik, výstavba a provoz továrny

Další část práce bude věnována historii samotného průmyslového komplexu, který tvoří jádro dnešní Waltrovky. Jak už jsem shora uvedl, na počátku založení firmy stál Josef Walter a zprvu šlo o malou dílnu na výrobu bicyklů; v roce 1903 Walter postavil své první motokolo. Sklidil úspěch s tříkolkami poháněnými motorem a z financí z nich získaných založil společnost s ručením omezeným s názvem „Walter a spol.“, a to k 1. prosinci roku 1911. Výrobní haly a kancelářský dům byly postaveny stavitelem a podílníkem podniku Antonínem Šimkem. Svým sídlem Jinonická 329, Praha – Jinonice, Česká republika. Poté vzniká rokem 1919 „Akciová továrna automobilů Josef Walter a spol.“

Zaměření na výrobu se rozšiřuje a od 1923 Walterovy jinonické továrny produkují i kvalitní a úspěšné letecké motory. V lednu 1932 mění firma název na „Akciová společnost Walter, továrna na automobily a letecké motory.“

Hlavní výrobní budova byla situována následovně. Pro sklad a expedice hotových součástí byl uvolněn suterén. První patro sloužilo pro výrobu šasi osobních a nákladních aut. V druhém byla montovna motorů a vnitřních zařízení, konkrétně převodovek, řízení a náprav. Třetí a čtvrté patro bylo určeno pro montování leteckých motorů. V nejvyšším, pátém, patře byl sklad a ukázkový prostor výrobků připravených k prodeji.

Později nařídil pan Walter přistavět několik bloků. Nejprve v roce 1937 administrativní budovu napojenou na původní hlavní budovu. Nacházel se zde také výstavní sál z mramoru a expozicí nejpovedenějších kousků leteckých motorů. Zároveň suplovala tato budova jako závodní jídelna zaměstnanců.

Během let 1941 až 1943 vznikla kalírna na díly, 1942 zkušebny leteckých motorů a koncem roku 1943 největší budova komplexu. A firma se přejmenovala na „Walter Automobil und Flugmotoren Fabrik A.G.“ Přezdívalo se jí „Iranhala.“¹² V těchto letech komplex zcela uzpůsobil svůj chod válečným potřebám.

Ukončenou válkou a nástupem nového režimu v roce 1945 byla továrna znárodněna a byla zařazena jako součást Leteckých závodů, n.p. (národní podnik). Dostala nové jméno „Závod Jinonice“ a od roku 1949 pak „Motorlet, n.p. Praha – Jinonice“¹³.

¹¹ KOTALOVÁ K., 2016: Josef Walter. Opravář, který z padesátky vybudoval milionovou legendu, (online) [cit. 2020.11.29.]
<<https://web.archive.org/web/20160603061230/http://www.zivnostenskelisty.cz/clanky/2955-josef-walter-opravar-ktery-z-padesatky-vybudoval-milionovou-legendu>>.

¹² DITTMAYER A., 2000: Iranhala (online) [cit. 2020.11.29.]
<<https://www.walterjinonice.cz/iranhala>>.

¹³ Pozn.: K tomuto jménu se pojí legenda, že obrovské kovové písmeno „W“, ikonický symbol a logo Waltrovky, obrátili komunisti naruby, aby ušetřili za nové logo.

Všechny hlavní, administrativní a přidružené budovy se pyšily velice moderním a novým uměleckým stylem stavby – funkcionalismem. Funkcionalismus se svým konceptem hodil velkému továrnímu komplexu svou jednoduchostí. Stavět budovy na sloupech pomáhalo využít prostor pater k výrobním účelům bez obtíží. Volná průčelí umožňovala řešení oken bez nutnosti vnitřních stěn a dělení a bylo tím umožněno navrhnout velká pásová okna v objektech. ¹⁴ ¹⁵



Obr.č.3¹⁶ - Panorama celého komplexu roku

4.1.3 Zánik Waltrovky a hledání investora

Po roce 1989 začal úpadek továrny, privatizací klesal zájem o sovětskou leteckou techniku a podnik se stále více zadlužoval. V roce 1995 společnost přijala původní název Walter a.s. Ale i po krátkém obchodním úspěchu roku 1997 nebylo pro společnost možné splatit dluhy. Vedení se tedy rozhodlo vyhlásit veřejnou soutěž pro případné investory. Obě kola soutěže byly neúspěšné a Waltrovka nyní měla dluh v rozsahu 2 300 mil. Kč. V jednání o nových investorech figuroval NOVUS Holding Corp.; Pratt & Whitney Canada a Pembroke Holdings. Žádné z vyjednávání nevyšlo a nakonec Waltrovku odkoupil developer Red Group, který vytvořil projekt

¹⁴MANTISA, 2011: Historie jednoho stolení podniku WALTER v Praze-Jinonicích (online) [cit. 2020.12.3.] <<https://www.walterjinonice.cz/>>.

¹⁵BERAN, Lukáš a Vladislava VALCHÁŘOVÁ, ed. *Pražský industriál: technické stavby a průmyslová architektura Prahy : průvodce*. Praha: Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT v Praze, 2005. ISBN 80-239-6198-5.

¹⁶Výzkumné centrum průmyslového dědictví, karta Walter ; (online) [cit. 2020.12.3.] <<http://podzemi.solvayovylomy.cz/techpam/walter/walter.htm>>.

„rezidenční čtvrti“ po čtyřech částech. Tři měly být výrobní a jedna s vlastními nemovitostmi.¹⁷

V roce 2008 firmu odkoupila GE Aviation Czech s.r.o., tím se stala součástí General Electric Company. Nemovitosti původního komplexu přešly na developera Red Group a započala segmentovaná demolice.¹⁸ Zachovala se pouze původní Walter výstavní budova:

„Historicky chráněná budova je součástí kancelářského komplexu Mechanica. Prozatím je určena pro kancelářské plochy, nevylučujeme však možnost, že by tady mohla být škola či jiná veřejně prospěšná instituce,“ říká mluvčí investora Ivo Mravinac.¹⁹ ²⁰ Avšak ani Red Group své projekty nedokončil a prodal kvůli finančním potížím projekt Pentě. Detailů se obě strany zdržely a roku 2012 Penta získává první stavební povolení. „Projekt byl pro nás příliš velký, proto jsme prodali Pentě,“ vysvětlil ředitel Red Group Richard Ness.²¹



Obr.č.4²² - Byla zachována jen původní budova Walter

¹⁷ KONÍČEK R., 2017: Waltrovka aneb po stopách historie, na kterou bychom měli být stále hrdí (online) [cit. 2021.3.20.] <<https://www.www-kulturaok-eu.cz/news/waltrovka-aneb-po-stopach-historie-na-kerou-bychom-meli-byt-stale-hrdi/>>.

¹⁸ WALTER Jinonice, 2011: Přehled významných událostí ; (online) [cit. 2021.3.8.] <<https://www.walterjinonice.cz/prehled-vyznamnych-udalosti/>>.

¹⁹ TREUTLEROVÁ H., 2015: Slavná Waltrovka mizí (online) [cit. 2021.3.15.] <https://www.idnes.cz/praha/zpravy/probiha-demolice-arealu-waltrovky-v-prazskych-jinonicich.A150216_2140035_praha-zpravy_bur>. ;

²¹ Česká televize, 2012: Penta koupila Waltrovku, promění ji na kanceláře a byty (online) [cit. 2021.3.3.] <<https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/1146639-penta-koupila-waltrovku-promeni-ji-na-kancelare-a-byty>>.

²² STEKLÝ M., Street View, 2018; (online) [cit. 2021.3.2.] <<https://www.google.com/maps/@50.0562364,14.3724775,3a,75y,238.04h,113.09t/data=!3m8!1e1>>

4.1.4 Waltrovka v Jinonicích

Jinonice se nacházejí v bezprostřední blízkosti od Radlic a obě obce spolu sdílely charakter zemědělských vesnic až do dob Československa. Pro ilustraci mapa Císařských otisků 1824 - 1843.



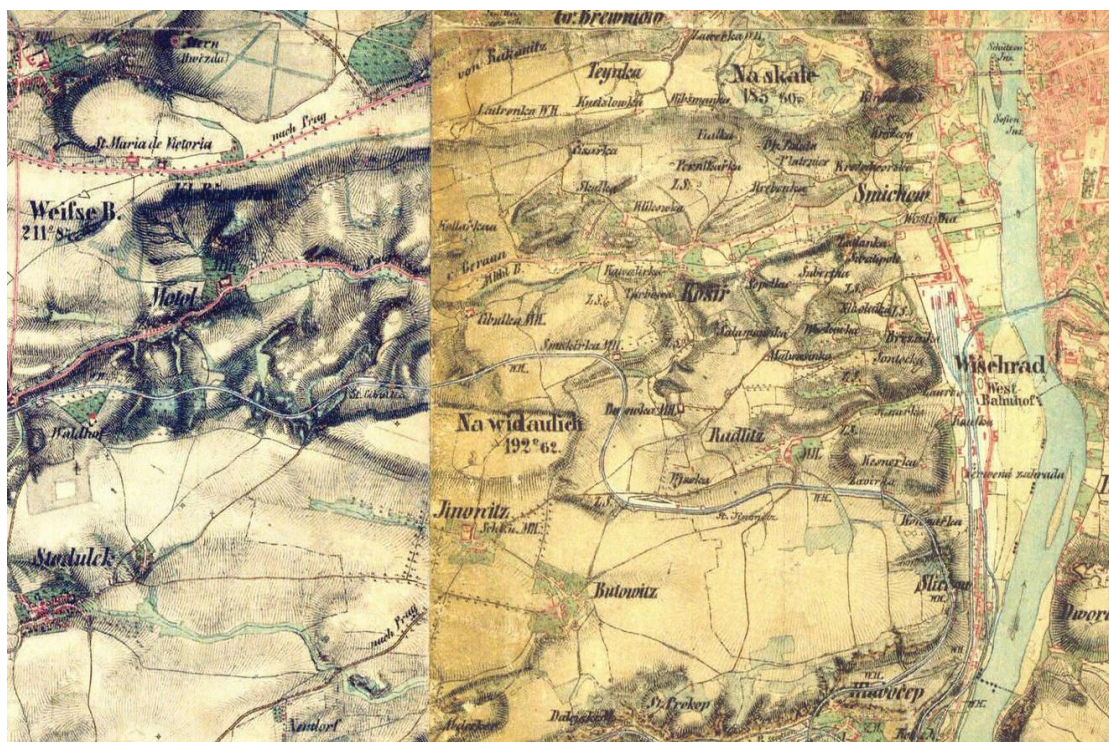
Obr.č.1²³ - Oblast před vznikem

„Spojená obec Jinonice-Butovice se v meziválečném období proměnila z venkovské a agrární vesničky ve významnou průmyslovou čtvrť, ve které vedle vil a domků střední třídy vyrostla chudá dělnická obydlí i nouzové kolonie pro nezaměstnané.“²⁴ - citace historika Mgr. Pavla Fabiniho pro článek Elišky Černé Pražského deníku 22.6.2018

[!3m6!1sAF1QipPYDYMpYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E!2e10!3e11!6shttps:%2F%2FIh5.goog
leusercontent.com%2Fp%2FAF1QipPYDYMpYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E%3Dw203-h100-
k-no-pi-0-ya333.85748-ro0-fo100!7i10000!8i5000?hl=cs-CZ>](https://www.google.com/usercontent/2Fp%2FAF1QipPYDYMpYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E!2e10!3e11!6shttps:%2F%2FIh5.googk-no-pi-0-ya333.85748-ro0-fo100!7i10000!8i5000?hl=cs-CZ)

²³ ČUZK, 2010: Císařské otisky spojené; 1824-1843 (online) [cit. 2021.1.14.]
(<https://ags.cuzk.cz/archiv/>)

²⁴ FABINI, 2018 : Jak jsme žili na Československu - Radlice a Jinonice (online) [cit. 2021.1.14.]
< [https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/jak-jsme-zili-v-ceskoslovensku-radlice-a-jinonice-
20180622.html](https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/jak-jsme-zili-v-ceskoslovensku-radlice-a-jinonice-20180622.html) >.



Obr.č.6²⁵ - Mapy 2. vojenského mapování

Válečné období dopadlo pro celou oblast Jinonice až překvapivě dobře. Jediný incident se odehrál 14. února 1945, kdy byla spojenci zasažena vilová zástavba „Na Farkáně“ při bombardování. Nálet měl za původní cíl slavnou továrnu na letecké motory. Při zásahu byla řada domů srovnána se zemí, a tak na místě zničených domů vyrostly nové – rodinná zástavba se do lokality hodila a splynula s původní zástavbou.

Prodloužením linky metra na trase B ze Smíchovského nádraží na Nové Butovice se Jinonicím otevřela celá paleta pestřejších možností. Slavnostní otevření metra samotného proběhlo 26. října 1988, kdy byla Walterova továrna v plném provozu. Z původní zastávky Švermova se stala Jinonická, obsluhující továrnu, i přes dlouhodobě nízkou frekventovanost a nejmenší vytížení oproti ostatním zastávkám metra. Přirozeně byla nahrazena vesnická zástavba novoměstskou. Rozšiřovaly se bazény, banky, restaurace, autobusový terminál, náměstí atd. Staré Butovice spadají pod katastrální území Jinonice a s ohledem na novou zástavbu dosáhly rozlohou až na Prahu 13.

„Jako malý kluk jsem tu na konci 80. zažil zelené plochy, několik paneláků a budovu stanice metra Nové Butovice, dříve Dukelská. Tehdy to byl vskutku kraj města, všude zemina a nedostavěné domy z konce komunistického režimu.“ - citace vzpomínky na dětství místního obyvatele Martina Břeně pro článek Elišky Černé v Pražském deníku ze dne 22.6.2018

²⁵ Mapy 2. vojenského mapování - Čechy, mapový list O_8_I a O_8_II (http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=2vm&map_region=ce&map_list=O_8_II ; Mapy II. vojenského mapování

4.2 Plánování

Základem směru Prahy 5 je napravit negativní dopad brownfieldů a nalézt k nim nové využití. Koncepce řeší návrhy polyfunkčních domů městského typu, klade se velký důraz na obchodní parter a kvalitní veřejná prostranství. To celé ve společném souladu se zachováním kulturních hodnot.²⁶ Ředitel realitní divize Penty v ČR tehdy k transakci uvedl, že Waltrovku považují „za jeden z nejlepších brownfieldů v Praze,“ neboť je výborně dopravně dostupný a volně navazuje na vilovou čtvrť Malvazinky. „Rádi bychom zde v budoucnu postavili novou moderní a velkorysou městskou čtvrť, (2013)“²⁷

V rámci Programové prohlášení Rady městské části Praha 5 pro volební období 2010 – 2014 je zmíněna Waltrovka v oblasti sportu a volnočasových aktivit. „*Budeme usilovat o rozšíření ploch určených ke sportu a ve všech nově vznikajících územních celcích (bývalá Waltrovka nebo Smíchovské nádraží) budeme dbát o to, aby příslušný developer sportovní plochy v těchto lokalitách vybudoval. Zároveň budeme aktivně vyhledávat ve stávající zástavbě nové plochy a usilovat o jejich přeměnu na plochy určené ke sportu a rekreaci (např. náplavka na Horejším nábřeží).*“²⁸

V rámci Programové prohlášení Rady městské části Praha 5 pro volební období 2014 – 2018 je zmíněna Waltrovka v oblasti ochrany životního prostředí a územního rozvoje a dopravy.

„*Budeme podporovat rekonstrukce staré zástavby a novou výstavbu směřovat do nevyužitých dříve zastavěných ploch, např., bývalých továren (tzv. brownfields). Podpoříme projekty ke kultivaci brownfields – Smíchov jih, Waltrovka aj. Zasadíme se o zvýšení kvality, nikoli kvantity bytového fondu. Podpoříme renovace starých bytů.*“

„*Budeme podporovat výstavbu nových stezek, které by zkracovaly vzdálenosti a umožnily lidem více chodit pěšky a méně využívat dopravní prostředky. Nové stezky pro chodce a běžce by měly vznikat také v rekreačních oblastech jako je Vidoule, Dívčí hrady - Děvín, Prokopské údolí a Přírodní park Košíře - Motol, v rozvojových územích jako je Smíchovské nádraží a Waltrovka i na sídlišťích mezi jednotlivými domy na již vyšlapaných pěšinách.*“²⁹

²⁶ MAREK A. a kol., 2015: Územní studie okolí ulice Radlická (online) [cit. 2021.1.27.] <<http://www.nasmichove.cz/clanek-5/uzemni-studie-okoli-ulice-radlicka#detail-clanku>>.

²⁷ FABIANI P., 2013: Kronika Prahy 5 [cit. 2021.1.27.] <<https://www.praha5.cz/app/uploads/2020/09/Kronika-2013-final-1.pdf>>.

²⁸ RČM, 2010: Programové prohlášení Rady městské části Praha 5 pro volební období 2010 – 2014 <<https://www.praha5.cz/app/uploads/2019/02/Programov%C3%A9-prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%A1-RM%C4%8C-Praha-5-2010-2014.pdf>>.

²⁹ RČM, 2015: Programové prohlášení Rady městské části Praha 5 pro volební období 2014 – 2018 <<https://www.praha5.cz/app/uploads/2019/02/Programov%C3%A9-prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%AD-RM%C4%8C-Praha-5-2014-2018.pdf>>.



Obr.č.7³⁰



Obr.č.8³¹

³⁰ Google Earth, 2021: Archiv fotosnímků - Waltrovka 2013

³¹ Google Earth, 2021: Archiv fotosnímků - Waltrovka 2016

5. Analýza současného stavu

5.1 Přehled

Dvouhektarový park s vodní fontánou, dětské hřiště, herní prvky a přírodní zeleň. Obytná oblast, složená z 54 rodinných domů a patrových obytných domů, čítající 650 bytů pro celkově 2500 lidí.³² Kancelářské sedmipatrové budovy se smíšenou funkcí (Walter, Aviatica, Mechanica 1 & 2, Dynamica) pro celkově 5000 pracujících. Roster vybavení je bohatý a ve shodě s výpověďmi v dotazníkové části (str. 29 až 41) připadá většině respondentů dostačující. Nabízí mnohostranné praktické služby a dobrou dostupnost.



Obr.č.9³³ - Přehledová vizualizace dokončeného stavu s aktivními službami

³² PALIČKA P., 2017: Lávka spojila stanici metra s novou městskou čtvrtí (online) [cit. 2021.2.8.] <https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/lavka-spojila-stanici-metra-s-novou-mestskou-ctvrti-20171018.html>.

³³ WALTROVKA, 2021: (online) [cit. 2021.2.8.] <<https://c.waltrovka.cz/files/Waltrovka-mapaslužeb.pdf>>.

5.2 Roster vybavení

Aviatica - čp. 921, mezi ul. Kačírková a U Trezorky (dokončena v roce 2015), první z budov nové rezidence

Walter, Mechanica I & II - čp. 329, jižní a západní strana Walterova náměstí, tři menší části jedné novostavby, původní budovy Walter (hlavní administrativní budova památkově chráněná)
Nachází se zde zdravotnické středisko s klinikami EUC, fyzioterapeutického pracoviště prof. Pavla Koláře (Centrum pohybové medicíny). Středisko slouží i CMC (Canadian Medical Care) a obsahuje rovněž chirurgii, ortopedii, gynekologii, ORL a stomatochirurgii.

Dynamica - čp. 982, mezi ul. Radlická a Kačírková, východně od budovy Aviatica

Speederman - „Socha hrdiny, který zamrzl v pohybu, znázorňuje lidskou evoluci a až nadlidskou rychlost vývoje a zrychleného tempa života, zapříčiněného novými technologiemi. Linie, které znázorňují pohyb, doprovází i světelné efekty. Socha měří skoro 4 metry a váží 600 kilogramů.“³⁴

Pegasové - „Napůl koně a napůl motory. Tyto sochy nejsou v rezidenci Waltrovka umístěné zcela náhodně. Právě zde byly totiž v minulosti vyráběny motory Walter Pegas. U soch nahrazují motory, které jsou plně mechanické, přední část trupu a hlavu koně.“³⁵

Walterovo náměstí – slavnostně otevřeno 18. října 2017, nalézá se zde velká betonová lávka ke stanici metra Jinonice (žlutá trasa B), trojdílná budova Mechanica, sousoší „Pegasové“ a „Speederman“ od českého umělce Davida Černého. V rámci výstavby náměstí Penta vybuodovala i přeložku ulice Na Hutmance, okružní křižovatky, chodník a několik autobusových zálivů.³⁶

- kanceláře

TRILUX – kanceláře - výrobce svítidel

Air Products – kanceláře - firma oboru technických plynů

Tesa – kanceláře – výrobce technických lepicích pásek

NEW WORK – kanceláře – poskytovatel servisovaných kanceláří - systém plug & work

- zdraví a krása

³⁴ ČERNÝ D., 2014: Tour (online) [cit. 2021.2.9.] <<https://www.david-cerny-tour.com/speederman>>.

³⁵ ČERNÝ D., 2017: Tour (online) [cit. 2021.2.9.] <<https://www.david-cerny-tour.com/pegas>>.

³⁶ WALTROVKA, 2021: Adresář firem (online) [cit. 2021.2.9.] <<https://www.waltrovka.cz/adresar-firem/>>.

ALIA OPTIK – optika

BODY EXPRESS – specifické fitness – použití elektro-myo-stimulace k aktivaci svalů

Canadian Medical – soukromé zdravotnické zařízení

Centrum pohybové medicíny Pavla Koláře – nestátní zdravotnické zařízení zaměřené na pohybový aparát

Dr. Max – lékárna

Luvoxy Hair & Beauty – kadeřnický a kosmetický salón

Mamodiagnostické centrum Waltrovka – centrum diagnostiky chorob prsu

MedHaus – prodejna švýcarských vitamínových, hygienických a zdravotnických výrobků

Made by Juraj Payer – konzultační středisko a ordinace plastické chirurgie

teta drogerie – drogerie

- služby a ostatní

Školka

Alza box – výdejní box z internetového obchodu Alza.cz

Česká pošta

Kapi čistírna oděvů

Perfect catering – etážový servis – občerstvení přímo do kanceláře

Rohlik.cz point – výdejní box z internetového obchodu rohlik.cz

- obchody

Billa – supermarket

Don Pealo – prodejna především se sortimentem trafiky, dále pak nabídkou vín, sektů, destilátů, alkoholických nápojů, doutníků, tabáku, dýmek a dárkových předmětů

Endorphin Republic – prodejna zaměřena na cyklistiku, lyžování a běh, dále pak servis lyží a kol

JAGA N.V. – prodejna těles určených na topení, chlazení a ventilaci

- občerstvení

Bistro Dynamika – restaurant typu bistra

Deli Engine Waltrovka – cukrárna

Fruitissimo – ovocný bar

Green restaurant – samoobslužná restaurace

Perfect canteen – restaurace

Puzzle salads – restaurace s nabídkou nejrůznějších salátů

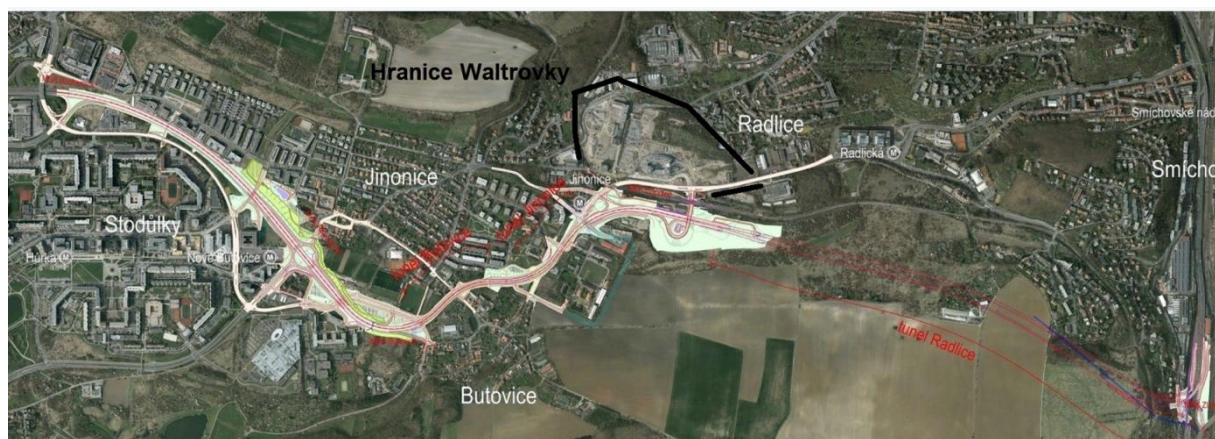
Starbucks – kavárna

Sushi time – restaurace zaměřená především na sushi

Turnovská pivnice – restaurace

Prosecco & Flowers – vinárna, kavárna a květinářství

Radiála



Obr.č.10³⁷ - Radlická radiála v blízkosti Waltrovky

V plánu radiály se počítá s obsluhou Waltrovky a Nové Waltrovky. Město zamýšlí v souladu s rozvojem moderních čtvrtí Radlic a Jinonic vytvořit páteřní městskou třídu.³⁸

³⁷ Hl. město Praha, 2021: (online) [cit. 2021.3.17.] <<https://www.radlickaradiala.info/popis-projektu/>>. <<https://www.radlickaradiala.info/download/studie-okoli-radlicke-radialy.pdf>>. Hl. město Praha

³⁸ Hl. město Praha, 2021: (online) [cit. 2021.3.17.] <https://www.radlickaradiala.info/prinosy-a-dusledky/>

5.3 Pýcha Prahy 5

V prosinci roku 2020 dokončila projekt Penta prodejem posledního bytu Waltrovky. Nyní chystá pokračování a „prodloužení“ Waltrovky ve stejném duchu. Název tohoto projektu je „Nová Waltrovka“ a původních 5 kancelářských budov, 650 bytů a 54 rodinných domů³⁹ rozšíří o další 2 kancelářské budovy, 400 bytů, obchody, hotel a základní školu.⁴⁰ Původních 5 kancelářských budov o celk. ploše 80 000 m² odkoupila od Penty jihokorejská společnost GLL, kterou vlastní Macquarie Group.

Jsme rádi, že jsme pro našeho korejského investora tento unikátní kancelářský kampus získali. Velký potenciál vidíme v kombinaci mimořádné kvality staveb, renomovaných nájemců a pokračujícího růstu pražského kancelářského trhu," uvedl ředitel investic společnosti GLL pro střední a východní Evropu Phil Wood.⁴¹

Waltrovka je součástí Prahy 5 - Jinonice. Projekt se tedy směl zúčastnit místních soutěží o nejlepší projekt na Praze 5. Celkem získala Waltrovka 6 ocenění českých i zahraničních porot v následujících kategoriích:

Best of Realty 2017 + Best of Realty 2019

*„(Soutěž **Best of Realty — Nejlepší z realit** vznikla v roce 1999 a od data svého založení mapuje a oceňuje nemovitosti realizované na území České republiky, které byly nově vybudovány či prošly zásadní rekonstrukcí. V soutěži **Best of Realty — Nejlepší z realit** jsou oceňovány projekty, které významným způsobem reprezentují úspěchy a schopnosti architektů, stavitelů, projektantů, developerů a v neposlední řadě i realitních agentů při jejich prodeji či pronájmu.)“*

- <https://www.bestofrealty.cz/soutez>

European Property Awards - Development Best mixed-use Development - Czech Republic Waltrovka by PENTA 2017 -2018

„(The awards celebrate the highest levels of achievement by companies operating in all sectors of the property & real estate industry. An Internation Property Award is a World-renowned mark of excellence. = Toto ocenění oslavuje nejvyšší úroveň úspěchu firem operujících ve všech sektorech nemovitostí a realitního průmyslu. Mezinárodní ocenění nemovitost je proslulá známka kvality.)“

- <https://propertyawards.net/about/>

³⁹ (<https://www.facebook.com/waltrovka>; Oficiální Facebooková stránka Waltrovky, 18.11.2020)

⁴⁰ VÁCHAL A., 2021: Penta investuje další miliardy!
<[https://archiv.ihned.cz/c1-66877410-penta-investuje-dalsi-miliardy-do-vystavby-v-prazskych-jinonicich-vznikne-nova-waltrovka](https://archiv.ihned.cz/c1-66877410-penta-investuje-dalsi-miliardy-do-vystavby-v-prazskych-jinonicich-vznikne-nova-waltrovka;)>.

⁴¹ (<https://byznys.ihned.cz/c1-66544360-penta-prodala-cast-budov-z-komplexu-waltrovka-jihokorejska-hanwha-investment-securities-je-koupila-za-asi-6-3-miliard-CTK-28.3.2019>)

Cena odborné poroty Realitní projekt roku 2018 - Praha 5
Cena odborné poroty Realitní projekt roku 2019 - Praha 5

„(Rezidence Waltrovka získala další skvělé ocenění! Zvítězila v hlasování odborné poroty největší realitní soutěže v České republice a po právu si odnáší titul Realitní projekt roku 2018.)

- <https://www.waltrovka.cz/aktuality/6202199/realitni-projekt-roku-2018/>

CIJ Awards - Czech Republic 2019

„(Velký úspěch zaznamenala Waltrovka v rámci vyhlášení cen CIJ Awards. Projekt si z vyhlášení odnesl dvě ikonické sošky, a to jedna Best Residential Development a Grand Prix - cenu pro nejlepší celkový development za uplynulý rok. Společnost Penta Real Estate navíc zabodovala i s komplexem Churchill v kategorii Best Fit-Out, který získal cenu Best Office Development.)“

- <https://awards.cijeurope.com/cz/>

6. Aktéři

Rezidenti, návštěvníci

Dotazníkovým šetřením a smluvenými interview se budou věnovat další 2 kapitoly.

(Viz. str 30 pro dotazník a str.44 pro interviews)

Městská část Prahy 5, příslušné úřady

Vyjádření chybí. V době pandemie nebyl úspěšně kontakt navázán.

Red Group (1. developer) - do roku 2011

Vyjádření chybí. V době pandemie nebyl úspěšně kontakt navázán.

Penta s.r.o. (2. developer) - od roku 2012

Vyjádření chybí. Kontakt byl navázán, otázky vzneseny, další komunikace však už neproběhla a odpovědi zůstaly nezodpovězeny.

Jakub Cigler Architekti (architekt)

Vyjádření v omezené podobě e-mailové konverzace bylo úspěšně provedeno. Bližší setkání a prošetření nebylo možné kvůli epidemiologickým opatřením. Následující část je přepisem mailové konverzace 18.3.2021 s panem Ing. Vladimírem Vackem:

Bylo navázáno na nějaké projekty Red Groupu?

„My jsme pro Red Group zpracovávali urbanismus celé lokality, následně i povolovačky pro sanace a ÚR pro budovy Aviatica a Dynamica. Na již vydaná povolení následně Penta navázala, zbylé území částečně oproti původnímu urbanismu přepracovala. Nicméně z hlediska funkčního využití to zůstalo dle původních úvah.“

Jakým způsobem se tehdy vycházelo z ÚP, či jakou inspiraci / omezení přinesl?

„ÚP je závazný, takže se z něj vycházelo tak, jak předepisuje. Po pravdě už si nepamatuji, zda tam historicky docházelo k nějakým změnám ÚP, aby vyhovoval plánovanému funkčnímu využití. Skoro bych si ale tipnul, že ano, protože tam původně byla továrna.“

Jak probíhal myšlenkový pochod od čistého plátna až k nové čtvrti?

„Čisté plátno“ neexistuje, řešené území je vždy determinováno okrajovými podmínkami vycházejícími z okolí, morfologie terénu, legislativy, ... Vize nové čtvrti měla samozřejmě vývoj jako každý návrh. Původně byly na ploše budov Avi a Dyn navrženy konvenčnější domy, ale už za dob vlastnictví RG došlo k požadavku tyto domy udělat jinak, netradičně, aby v území vznikl nějaký landmark. A pak byl samozřejmě další vývoj tím, jak se měnil vlastník, aby mu areál vyhovoval v dané době.“

Jak proběhlo dle vás jednání s městem? Mělo nějaké požadavky pro povolení?

„Jednání s městem zde nijak nevybočovalo ze standardu. Vzhledem ke kultivaci daného místa mi přišlo, že bylo ze strany politiků i úředníků vše přijato vcelku kladně.“

Jak probíhala jednání s Pentou? Nechávali Vám spíš volnější ruku?

„Penta je pragmatický developer, který ví, co chce, a naštěstí to většinou víme i my. Vzhledem k tomu, že jsme dělali podrobnou PD na Aviatiku, Dynamiku a náměstí u Mechanik, které vycházeli z našich původních návrhů, tak si na nějaká omezení ze strany Penty nemůžeme stěžovat. Docházelo k optimalizacím v rámci vnitřků budov, ale nešlo o nic zásadního, co by budovám uškodilo.“

7. Dotazníkové šetření

Následující otázky zodpovědělo **70** dobrovolných účastníků analýzy pohledu obyvatel a aktérů na lokalitu. Tento vlastní terénní průzkum byl proveden během února a března roku 2021 v online elektronické podobě formuláře, šířeného do Komunitního centra Jednoty Bratrské, FB skupiny „Waltrovka - sousedé“ a přátel z okolí.

Odpovědi jsou anonymizované, bez sběru jmen či kontaktních údajů, pro co největší ochranu soukromí a osobních údajů v souladu s GDPR.⁴² Souhrn z jednotlivých grafů je doplněn pod každou sekci zvlášť, přičemž z otevřených odpovědí je vytvořen informační odstavec. Tyto odstavce zahrnují parafrázované časté odpovědi a jejich souvislosti s řešeným tématem. Pro účely udržení se směru byly odpovědi neodpovídající k tématu vynechány.

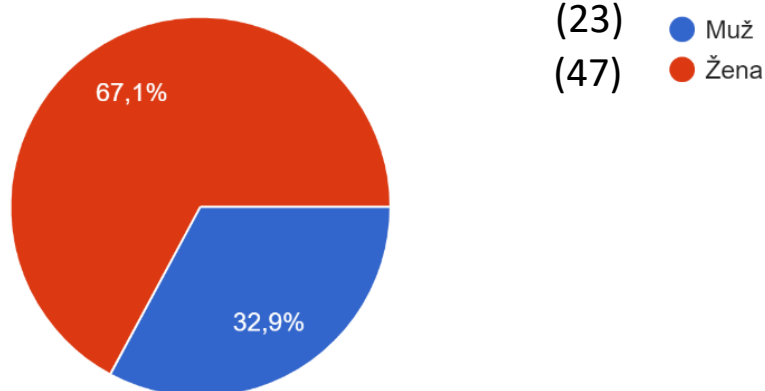
Pro přehlednost je každá otázka kategorizována a popsána zvlášť jako vlastní jev. Byl proveden průzkum skupin (věkových, ekonomických, geografických apod.), zda se liší názory, zda si protirečí či zda vznikají různorodé ohlasy na lokalitu. Průzkum prokázal, že se v respondenčním rosteru nenalézá žádná skupina, která by z celku vystávala. Rozdílné skupiny si sice všímají odlišných věcí na projektu, avšak na detailní úrovni typu „textura dlažby“ a celkový dojem zastává obyvatelstvo velice podobný. Díky této homogenosti názorů je možné odpovědi zprůměrovat a vytvořit tak jednotný hlas komunity „Waltrovka a okolí“, který se shoduje na valné většině jejich hodnot i nedostatků.⁴³

⁴² ŠKORNIČKOVÁ E., 2021: <<https://www.gdpr.cz/gdpr/osobni-udaje/>>.

⁴³ (DISMAN, M. *Jak se vyrábí sociologická znalost : příručka pro uživatele*. Praha: Karolinum, 1998. ISBN 80-7184-141-2 str.58-61)

Vyberte pohlaví

70 odpovědí

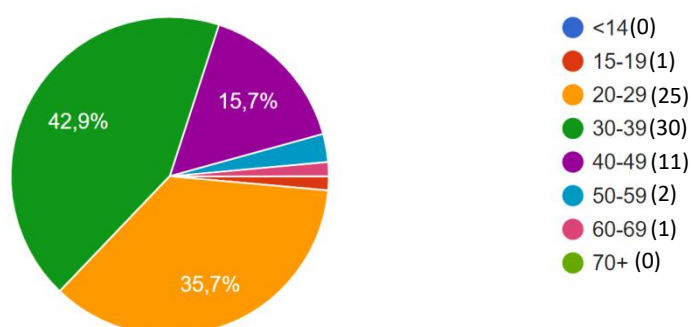


Graf č.1⁴⁴

Dotazník vyplnilo 67,1% žen. Tento vzorek odpovědí zřejmě nemusí odpovídat celkovému zastoupení pohlaví v oblasti. Pouze více žen zřejmě mělo čas (dokázáno dalšími grafy o velkém zastoupení žen na mateřské) dotazník vyplnit a z důvodu častějšího využívání lokality s jejich dětmi, mající tak větší vztah k okolí.

Vyberte věkovou kategorii

70 odpovědí



Graf č.2

V tomto grafu věkového zastoupení je viditelné drtivou většinu mladšího obyvatelstva s mírným přechodem do středního věku. Vysvětlení je zřejmě novou,

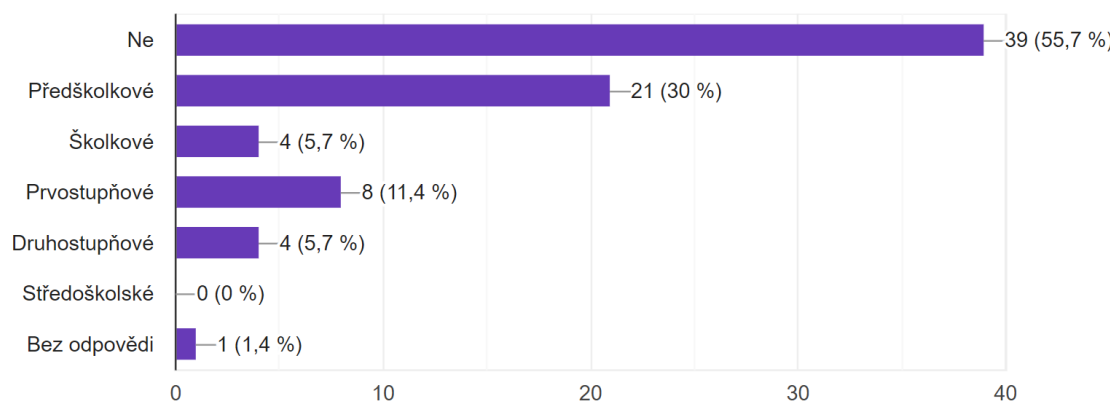
⁴⁴ (Viz. příloha „Dotazník - Studie Waltrovky)

lukrativní zástavbou, do které se běžně stěhuje mladší obyvatelstvo. Tento fakt podporuje teorii o vydařeném zaměření Waltrovky jako sympatické čtvrti pro usazení a vznik nových rodin a stabilní komunity s podobnými sociálními rysy.

Waltrovka jednoduše začala od základního stavebního kamene společenství = rodin. Tento proces bude ověřen dalšími léty a růstem nové generace, zda doplní momentální věkové mezery (momentální absence teenagerů a důchodců v roce 2021). Sčítání lidu na přelomu 2021 a 2022 ověří tuto informaci statistickým šetřením.

Máte doma děti?

70 odpovědí

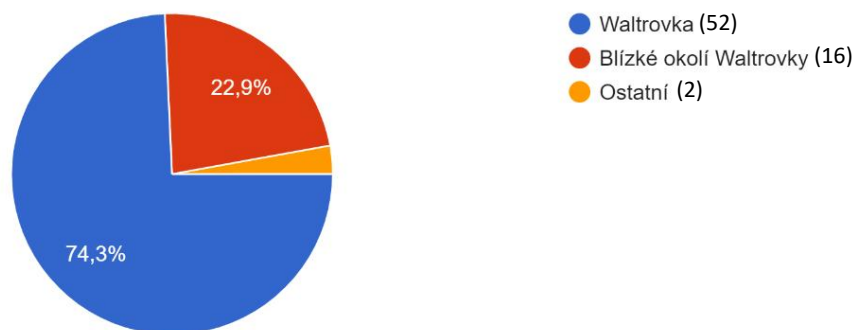


Graf č.3

U této otázky byla možnost více odpovědí. Procentuální podíly u jednotlivých odpovědí jsou tedy z celku a překrývají se (rodič mohl zaškrtnout předškolkové dítě ve věku do tří let i takové, které je na druhém stupni ZŠ - počítá se tedy do obou procentuálních zastoupení). Graf nám tedy ukazuje 55,7% dotazovaných bez dětí, 1,4% bez odpovědi a tedy 42,9% obyvatel s dětmi různých věků. Největší podíl z toho tvoří předškolkové děti – tedy pravděpodobně rodič na rodičovské dovolené.

Kde bydlíte?

70 odpovědí



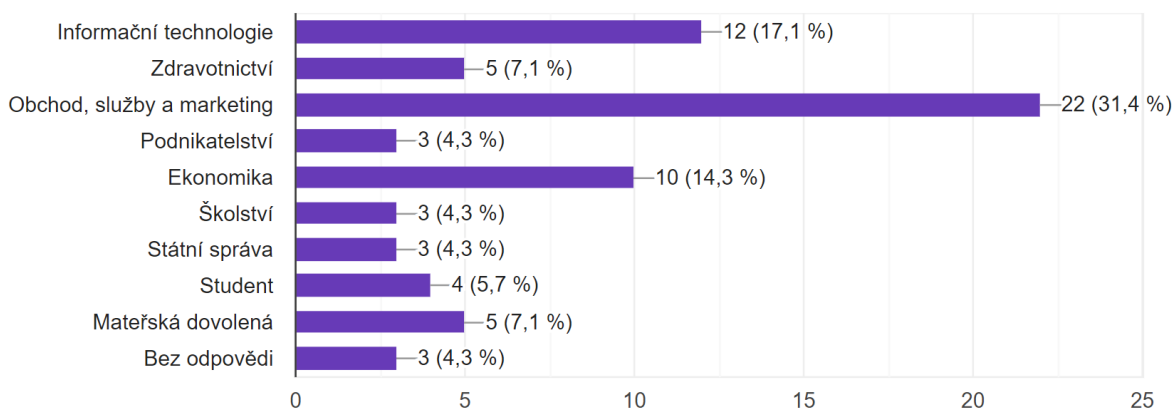
Graf č.4

Jako „blízke okolí“ jsou brány přiléhající čtvrtě: Košíře, Jinonice, Staré Radlice, Radlice a Malvazinky. Mezi „ostatní“ z odpovědí patří Smíchov (Praha 5) a Trója (Praha 7).

Pro potřeby následujících otázek a s cílem zvýšit důvěryhodnost výstupu je 74,3% zastoupení přímých obyvatel Waltrovky, kteří uvádějí pozitivním vliv. Úzkým spojením s okolím a častým využíváním prvků lokality se Waltrovka podrobuje testu denních potřeb a zodpovídá otázky cíle ověření postoje rezidentů k přestavbě.

Jaký je Váš obor zaměstnání, jste-li pracující?

70 odpovědí

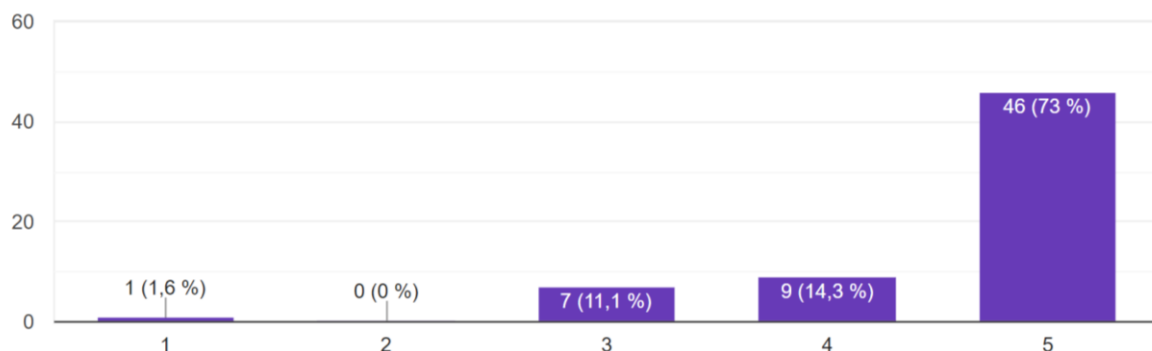


Graf č.5

V průhledu pracovních míst je zde nejvíce zastoupený „obchod a služby“ vyšší cenové kategorie a IT. Někteří pracují přímo ve Waltrovce, které vznikly pracovní pozice nejen díky obchodům a službám ale i díky rozsáhlým kancelářským prostorám k pronájmu. Převažují zde obory těchto firem (str. 21 až 23 seznam firem)

Jaký je Váš názor na Waltrovku?

63 odpovědí



Graf č.6

7 respondentů nevedlo žádnou odpověď nebo žádný názor.

Také se jednalo o otevřené odpovědi. Ty jsou ohodnoceny škálou 1-5 bodů, čím více bod, tím více kladné. (5 - Velmi kladný postoj; 4- Spíše kladný postoj; 3- Neutrální postoj; 2- Spíše záporný postoj; 1- Velmi záporný postoj).

Za velmi kladné (5 bodů) je považováno vše, kde bylo ať už bydlení, oblast nebo obecně okolí chváleno a lidé psali spokojená vyjádření. Při výskytu výtky nebo projevu drobné nespokojenosti při jinak kladném vyjádření, je určena odpověď jako 4 body. Za 3 body je považována taková odpověď, která nebyla přímo negativní – začínaly například slovním spojením „dobrá čtvrť“, ale jsou v ní popsány i výraznější nedostatky či je celá odpověď neutrální. Za 2 body by byly označeny takové odpovědi, které by sice mohly obsahovat pozitivní část, avšak kritika by převládala. Taková odpověď se však žádná nevyskytla. Velmi negativní názor za 1 bod je myšlen takový, který v sobě nemá ani trochu pozitivna. Objevil se v dotazníku však pouze jeden.

Opakovaly se názory, že jsou některé služby či obchody určeny spíše pro movitější část obyvatelstva. Zaměřením údajně zasahují skutečné potřeby obyvatel, jsou ale finančně dražší. Někdy byly tyto názory bez emočního nebo dalšího vyjádření, jindy s nadějí že by se díky tomu mohla čtvrť zachovat déle v dobrém stavu. Dražší obchody a služby si totiž mohou dovolit hlídače, zahradníky a údržbáře. Tyto zmíněné najaté pracovníky je možné frekventovaně potkávat při výkonu práce. Z vlastního pozorování jsem také zjistil, že vysypané kamínky kačírku dětského hřiště na chodníku jsou každý den ráno uklizeny a nasypány zpět do hřiště. Flóra květinových ostrůvků je pravidelně stříhána a vyměňována. V každém období kvete jiná část ostrůvku. Celkově to značí o pozitivním postoji k udržitelné podobě a snaze zachovat Waltrovku pěknou.

Lidé si pochvalují především čistotu, klid, dobrou dopravní dostupnost, blízkost přírody, výbornou občanskou vybavenost a vše, co k životu potřebují na jednom místě. To dokazuje vhodnost umístění projektu a zacílení správnými prvky na správnou cílovou skupinu. Nadále je tato teorie podložena faktem, že čtvrť

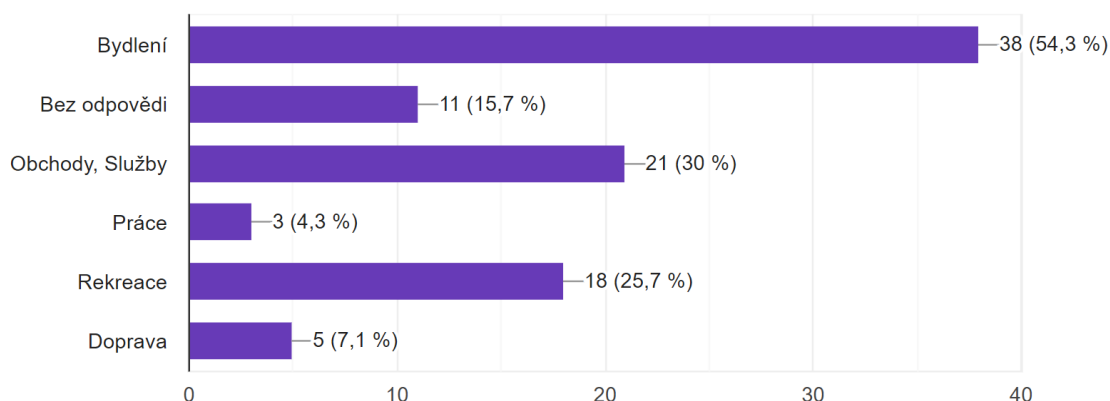
hodnotí jako ideální místo pro rodiny s dětmi, obecně skvělé místo na žití, zakládání rodiny i dobu mateřské dovolené. Pokud toto prohlašují samotní obyvatelé a sousedé, kteří tam žijí s dětmi, zakládají rodině a jsou na mateřské či rodičovské dovolené, je možné prohlásit projekt po této stránce za úspěšný a splňující svůj účel.

Opakovaly se negativní názory spojené s malým množstvím parkovacích míst. Špatně vyřešená mají být proto, že dedikované podzemní parkoviště pro zaměstnance určitých firem nezabírají zaměstnanci: parkují na ulici, protože je to pohodlnější. Volný průjezd zónou a parkování na chodníku, když si občan potřebuje vyřídít pochůzku na poštu, zajít na kávu nebo do obchodu, je zde také časté. Dále se vyskytly opakované stížnosti v případě návštěv, které neměly téměř kde zaparkovat.

Jeden respondent přímo uvedl, že v okolí Waltrovky žil už před novou výstavbou a je za ni velmi rád a moc se mu líbí. Přidaná hodnota tohoto konkrétního názoru je ve srovnání s bývalým stavem, který respondent má.

Pokud využíváte Waltrovku, prosím vypište za jakým účelem?

70 odpovědí

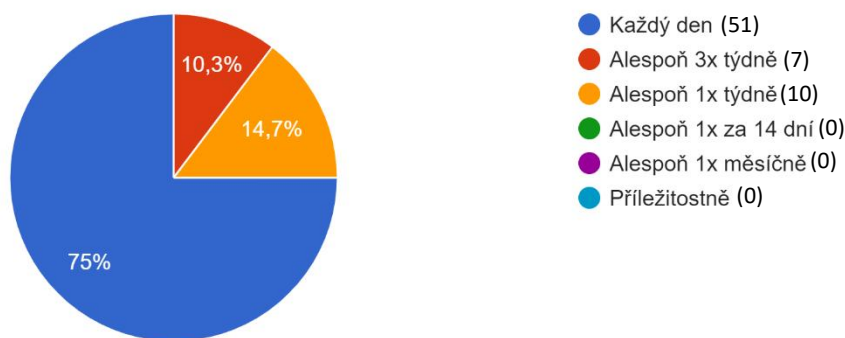


Graf č.7

Jednalo se o otevřenou otázku, takže různé odpovědi bylo potřeba generalizovat a kategorizovat. Například odpověď „život“ by se dala pochopit různě, zařazena je však pouze do kategorie „Bydlení“. Když se tato otázka dá do souvislosti s otázkou o bydlení, je patrné, že respondenti vzhledem k otevřeným otázkám neuvedli všechny situace, kdy Waltrovku využívají – je zde trvale přebývajících 52 respondentů, avšak v této otázce uvedlo bydlení jako své využívání Waltrovky pouze 38 respondentů.

Jak často chodíte do Waltrovky za libovolným účelem?

68 odpovědí

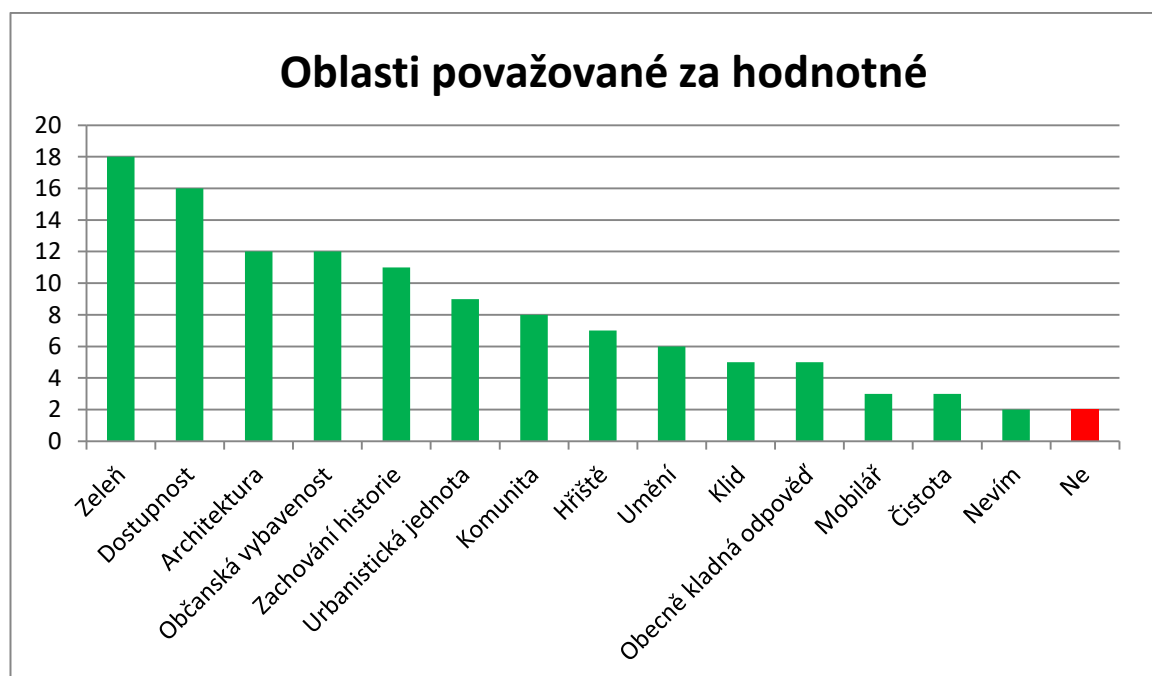


Graf č.8

Z grafu je vidět, že všichni respondenti (až na dva, kteří nezaškrtnli žádnou odpověď, a proto není možné určit, jak často Waltrovku navštěvují) mají ke čtvrti velmi úzký vztah, jelikož 75 % z nich využívá Waltrovku denně. Závěr je očekávaný již podle předchozí odpovědi, totiž, že zde většina respondentů i bydlí.

Vzhledem k tomu, že drtivá většina respondentů kategorie „obyvatel Waltrovky“ odpověděla „denní využívání“, lze předpokládat živou a rušnou oblast. Tento podnět se shoduje s vlastním pozorováním během analýz.

Považujete něco na Waltrovce za hodnotné?



Graf č.9

Otevřený charakter odpovědí umožňoval respondentům vyjádřit se obsírně o všem pozitivním, co vnímají jako důležité. Mnoho odpovědí se týkalo více témat a opakovaly se i vyjádřené názory. Tabulka tedy kategorizuje obecné oblasti, kam všude odpověď spadá.

Největší kladnou odezvu má zeleň. Park, hřiště, pěší stezky, blízkost do lesa, Vidoule a Prokopského údolí, stav flory a počet travnatých ploch – to vše hodnotí respondenti jako přínos do jejich života. Oceňují výsadu mít přirozené rekreační využití tak blízko svého bydliště a objevuje se zde spokojenost s možností vyjít do širšího okolí. Tyto odpovědi často zahrnovaly i „klid“, „vzhled okolí“ a pochvalovaly si zachování původních stromů. Další oblasti už jsou méně zastoupené, stále se však shodují na pěkném hřišti, umění a dostačujícím mobiliárem.

I přes obytný charakter Waltrovky zde nebyla developerem nijak opomenuta ani kvalita života obyvatel a s ní související potřebnost zeleně v zástavbě, jak je dnes možné sledovat v moderních developerských projektech. Různorodé travnaté plochy, přirozené využití kopečku s vyhlídkou „Jinonická vyhlídka nad Waltrovkou“ spojená s původním bunkrem - vše na dosah ruky obyvatelům, sousedům i návštěvníkům.

Druhá největší oblast je dostupnost. Řadí se sem průchodnost lokalitou, blízkost centra, dostupnost na Anděl i Nové Butovice několika různými MHD spoji a silnice od Anděla vedoucí až přímo do areálu po lince 137 autobusu, kterou hojně využívají i automobily. Zřídka, ale přece se zde objevuje i ocenění blízkosti jižní spojky a výjezdů z města.

Architektura, urbanistická jednota i zachování historie se objevovalo v odpovědích naráz. Respondentům se líbí vzhled a atmosféra Waltrovky jako celého komplexu. Navíc mnozí vnímají zachování budovy Mechanica jako velký přínos projektu a odkazy na bývalou slavnou továrnu stylizací jmen komplexů, sousoším i hřištěm. Původní logo Waltrovky (okřídlené písmeno W) rovněž leží na stráni parku jako připomínka minulosti, kterou lidé oceňují. Dále jsou v parku instalované informační tabule s fotografiemi, popisující historii místa a zajímavosti vzniku. Obecně je tedy vnímáno, že odkazy na továrnu jsou dostatečně respektující a některé odpovědi dokonce kvitují přímo „továrenskou architekturu“, která zároveň působí příjemně a moderně pro dnešní populaci.

Občanskou vybavenost hodnotí respondenti často v provázanosti s dostupností. Vznik pobočky pošty, Billy a školky vnímají jako úsporu času a zvýšení komfortu bydlení. Tyto obchody a služby jsou totiž doslova na hlavním náměstí a linií vedou v parteru administrativních budov až na okraj bloku obytných domů. Z vlastního pozorování bylo možné zahlédnout v obchodě Billa i některé obyvatele téměř v županu v ranních hodinách, neboť jim doma chybělo mléko do kávy. Tento výstup pozorování je potvrzen jednou odpovědí „Billa minutu od domova.“

Komunita je také povšimnuta. Část obyvatel je spokojena se svými sousedy, pohodovostí okolí a pospolitostí rodin. Hodně je zde myšleno na děti, které mají široké množství možností využití a dostatečného volného prostoru pro hraní. Začínající komunitní akce (pořádané například organizací T4M, zastřešenou sborem

Jednoty bratrské v Praze – přímým sousedem Waltrovky) pomáhají rozvinout i komunitní život na náměstí a zpestření dostupných aktivit o tyto volnočasové.

Obecné odpovědi neurčují blíže kategorii pro začlenění a jsou tedy brány zvláště jako obecně pozitivní postoj k celé Waltrovce. Vyjadřují se obecně o atmosféře nebo celkovém dojmu a hodnotí ho pozitivně.

Nelíbí se Vám něco na Waltrovce?



Graf č.10

Nedostatek parkování, nevyužití nebo nedostatečné množství firmami placených podzemních parkovišť a s tím související přeplněné ulice bez možnosti hlídat či regulovat vjezd cizích lidí – to je nejčastěji objevující se téma. S tímto problémem souvisí mnoho nespokojenosti. Návštěvy nemají kde zaparkovat, vlastní obyvatelé musí parkovat daleko od domova, protože ulice před jejich domy jsou plné firemních aut. Frekventovanou výtkou je i nezodpovědné chování řidičů, parkujících na místech, které nejsou určeny pro stání a prý i parkování přímo na zákazech. Kvůli „obsypaným“ ulicím, kdy auta parkují napůl i na chodníku, vzniká i dojem nedostatečné šířky vozovky a nepříjemný vozový přístup do čtvrti. Je možné, že i z tohoto důvodu v zimě roľby neodklízí sníh ve Waltrovce, protože se jednoduše mezi zaparkovaná auta nevejdou. To také podotýkají dotčení respondenti. Jako řešení někteří vidí instalování závory, která by umožňovala přístup pouze rezidentům. Dalším řešením by mohlo být zavedení parkovacích kamer či pořádkové služby, hlídající respektování parkovacích zón a dodržování předpisů o parkování.

Druhá největší skupina si nemá na co stěžovat, nebo je nic nenapadá. V jednom případě se objevil i názor, že ještě není možné toto hodnotit, protože čtvrt se teprve dostává do provozu.

Nepořádek je další oblast nespokojenosti. Týká se nedostatečné údržby a zhoršujících se kvalit čistoty. Objevují se narážky na přeplnění odpadkových košů, popelnic a tříděného odpadu, nedostatečné doplňování psích sáčků v parku, odpady v parku i na cestách. Někteří svalují vinu na neukázněné sousedy, jiní na nedostatek odpadových nádob pro tak velkou oblast. Řešením by mohlo být zvýšení počtu košů a následné pozorování, zdali to byl opravdu kapacitní problém. Je možné, že původní projekt nepočítal s pandemickou krizí a s ní související rozsáhlé zvýšení počtu lidí v domácnosti, kteří budou přirozeně využívat odpadkových košů častěji.

Praktickým postřehem je kritika vydlážděného náměstí a kvalita návrhu lávky k metru. Dlaždice na náměstí jsou v podobě velkých hladkých desek a v mokru to prý nepříjemně klouže. V případě námrazy je náměstí velice náchylné k námraze, a tedy i k dalšímu zhoršení pěší prostupnosti. Most/lávka k metru je ostře kritizována za nepohodlí chůze. Jednotlivé stupně schodů jsou dimenzovány zdánlivě nahodile a neodpovídají zásadám pro návrh délky a hloubky stupně. Jednoduše „Vám nikdy nevyjde krok“ a jeden z respondentů se nechal slyšet, že tuto lávku navrhoval člověk, co nikdy přes most nešel. V rámci tohoto tvrzení bylo provedeno terénní šetření. Z 214 průchozích za den sledování volilo 198 z nich cestu po rampě pro vozíčkáře po straně, neboť je schůdnější než obyčejné schody.

Jeden z procházejících obyvatel se nechal slyšet, že ani bezpečnostní odpočinkové podesty nejsou dostačující a nachází se pouze ve spodní třetině schodů pro vozíčkáře. Doslova pak jeho narážka zněla: „Jestli ten most není hloupý pokus o vtipný odkaz na výrobu závoďáků, protože Waltrovkou snad musí každou chvíli prosvištět vozíčkář 300km/h.“⁴⁵

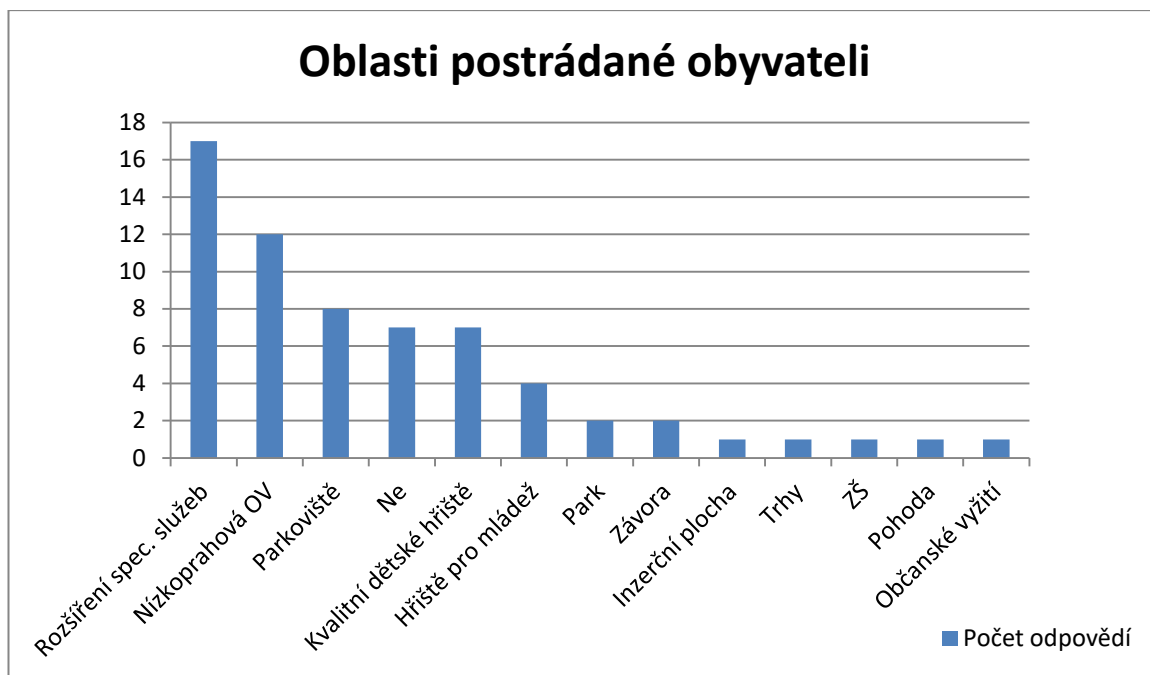
⁴⁵ MAYER Š., 2020 (in verb); Praha)



Obr.č.11⁴⁶

Chybí Vám něco ve Waltrovce?

⁴⁶ STEKLÝ M., Street View, 2018; (online) [cit. 2021.3.2.]
<<https://www.google.com/maps/@50.0562364,14.3724775,3a,75y,238.04h,113.09t/data=!3m8!1e1!3m6!1sAF1QipPYDYMpYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E!2e10!3e11!6shttps:%2F%2Flh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipPYDYMpYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E%3Dw203-h100-k-no-pi-0-ya333.85748-ro0-fo100!7i10000!8i5000?hl=cs-CZ>>.



Graf č.11

Smišenou kategorií je obsáhlý požadavek o rozšíření služeb a palety obchodů. Spadá sem častý požadavek na fitness centra, minigolf, posilovnu, manikúru, saunu, masáže, solární centrum a koupaliště. Hlavní roli v tom hraje trávení volného času obyvatel a odpočinek. Vzhledem k ekonomické úrovni obyvatel je požadavek na tyto služby pochopitelný. Tyto formy specifických služeb by mohly doplnit celkový obrázek o klidné a pohodové čtvrti pro rodiny. Pracovníci firem by rovněž mohli tyto služby využít během svých přestávek, což by dodalo na exkluzivitu pracovního prostředí.

Dalším požadavkem jsou obecná rozšíření s přáním cenové dostupnosti těchto zařízení. Často se pojí s předešlými odpověďmi „drahé obchody.“ Je zde přání po obyčejných hospodách, kadeřnictví, lepší drogerii, papírnictví, obchodu s domácími potřebami, levnějším obchodu (jmenovitě rezidenti uváděli např. Lidl), pekárně a řeznictví.

Potřeba dalšího parkoviště je zjevná z minulé otázky. Část respondentů by chtěla víc parkovacích míst, aby se tím vyřešil problém se zaplněnými chodníky vozidly. Někteří si myslí, že je míst dostatečné množství, ale jsou špatně využívána. Volají tak po závoře nebo vymahatelných parkovacích restrikcích. Návrhy obsahují rozdělení parkovacích míst tak, aby pro firmy byla vyhrazena přímo určená místa, a právě tak i pro rezidenty místa a pro návštěvníky čtvrti. Padl zde i návrh na využití zatím nezastavěného plácku nad Waltrovkou přímo na zastávce U Waltrovky, kde několik aut na urovnané bahnité ploše parkuje. Chybí zde však nájezd a pozemek je připravován k výstavbě.

Desetině respondentů zde nic nechybí. Jiné desetině respondentů chybí kvalitnější hřiště pro děti a hřiště pro mládež na sporty. Kritika se snáší na prolézačky a hrací prvky, z nichž některé jsou pro některé pouze na okrasu a respondenti by ocenili praktičtější řešení. Umělecky vychvalované kovové prolézací letadlo, připomínající historii továrny, je prý v létě téměř nepoužitelné kvůli

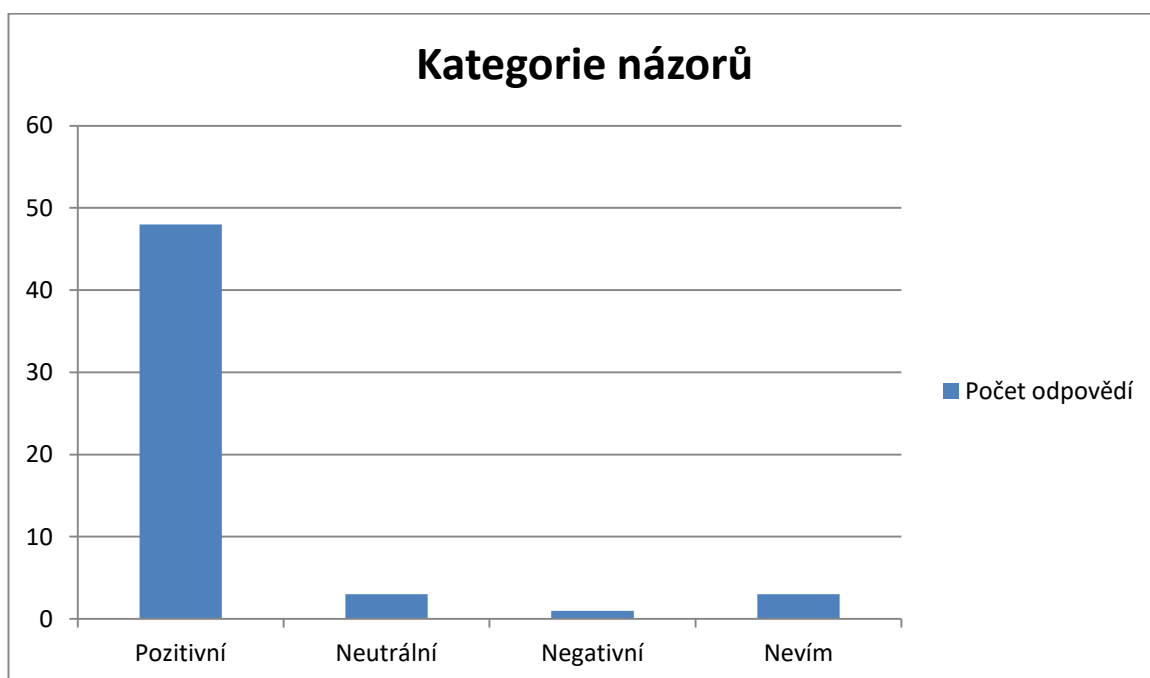
rozpálenému slunci. Dále zde úplně chybí plocha pro míčové sporty pro starší děti a mládež. Demograficky zde teenageři sice zatím chybí, dá se ale očekávat, že za několik let místní mladší děti odrostou a poptávka po takovém hřišti jenom poroste. Park i vyhlídka jsou ve svahu a nerovném terénu a jediný volný plácek na hry je příliš malý pro aktivity tohoto typu. Jako náhrada za chybějící hřiště momentálně funguje velké travnaté prostranství severovýchodně od Waltrovky, na severní straně ulice Peroutkova. Tato louka je prostorná a hojně využívaná nedalekou jízdárnou s koňmi. Pro mateřskou školku, která se nachází západního křídla Waltrovky, je to ovšem téměř kilometr pěšky.



Obr.č.12⁴⁷

⁴⁷ Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.]
<https://www.google.com/maps/place/Waltrovka/@50.0581894,14.3753226,736m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x470b95b60508593f:0x6c729e2c86d19e17!8m2!3d50.0564196!4d14.3761886> ; 2021)

Jaký je Váš názor na přestavbu Waltrovky?



Graf č.12

Na závěr dotazníku byla umístěna konkrétnější otázka na přestavbu Waltrovky z brownfieldu na obytnou čtvrť. Nominální je zde pozitivní názor na celkovou změnu. Mnoho respondentů se vrátilo ke svým odpovědím z části „Hodnot Waltrovky“⁴⁸ a rozvíjeli svoje myšlenky. Pamětníci bývalé továrny nebo zašlého brownfieldu oceňují změnu a oživení nevyužitého prostoru. Projekt hodnotí jako citlivou přestavbu, který využívá historie a nestaví na zelené louce s ignorováním minulosti. Paradoxně z původní Waltrovky zůstala jen jediná budova, konkrétně Mechanica 1, ale to se v názorech moc neobjevuje. Z odpovědí je patrné, že historický dech místa je pro obyvatele dostačující a oceňují změnu, která zvýšila atraktivitu oblasti. Zdá se, že nikomu nechybí velké výrobní haly a montovny, když je nahradila architektonicky oceňovaný rezidenční projekt.

Mezi odpověďmi se ale také objevilo porovnání přestavby s Karlínem (kolem zastávky metra Křížíkova), kterou konkrétní respondent považuje za lepší a více dle jeho názoru zachovává historický charakter továrny, neboť Waltrovku považuje „za moderní, ale studenou.“

⁴⁸ MAIER, K. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7. str 71

8. Interviews

Následující část je sběrem informací a pohledů získaných díky osobním rozhovorům s panem **Tomášem Růžičkou**, správcem sboru Jednoty bratrské Praha adresou Na Vysoké II 300/22, 150 00, Praha 5, Česká republika.⁴⁹

Paní **Radkou Sivákovou**, obyvatelkou Waltrovky a studentkou 3. ročníku územního plánování a panem **Ondřejem Heřmanem** (25).

Jednota bratrská Praha je křesťanským společenstvím a přímým sousedem Waltrovky z východní strany a její vznik se datuje před veškeré změny lokality - roku 2001 je zaznamenán nákup části plotu od tehdejšího Motorletu, kdy sbor JB rozšiřoval svůj sborový dům pro své účely. Tehdejší vlastníkem Motorletu/ Waltrovky byl Red Group, který sídlil v jedné z budov u zastávky U Waltrovky. Dle výpovědi pana **Růžičky** byl ale zbytek pozemku továren nevyužit.

Do jara roku 2019 byla východní strana zarostlá a přestavba se této části věnovala až jako poslední. To potvrzuje shodná výpověď pana Růžičky i pana Heřmana. Do této doby stavba nijak JB Prahu neomezovala, nyní však poslední 3 domy přinášely negativní vliv na blízký sborový dům. Jmenovitě prý množství prachu, který ucpával rekuperace, poškozené auto montážní pěnou a náročnější domlouvou. Celkově tak prostor působil „ošklivě“, chybí chodník a ulice je rozbitá. Velké měřítko pozemních úprav však JB Praze přineslo i nečekaný bonus. Penta odvážela obrovské množství zeminy a v rámci krajinné úpravy svahu roku 2020 odvezla i 200 metrů kubických zeminy svému sousedovi.

JB Prahu kontaktovalo město, které požadovalo odkoupení části pozemku u plotu zpět, aby mohlo spojit silniční komunikace Kačírkova a Na Vysoké II. V rámci dohody JB Praha městu vyhovělo, dodává pan **Růžička**.

Pan Heřman se necítil nijak informován developerem o finální podobě projektu. Dle jeho zážitku se Penta s.r.o. nechlubila vývěsnými cedulemi či transparentním plotem. Dále byl objekt otevřen takřka naráz (doslova během několika dnů otevřeny všechny oblasti) a do doby přestřihnutí pásky prý nebylo zcela zřejmé, co domy na náměstí zaplní. Mohla tu teoreticky vznikat obava o obsahu parteru náměstí a vícepodlažních gigantů nové Waltrovky. Cílová skupina obchodů je kosmopolitní elita, lze tak jednoznačně odvodit z cenové úrovně. Prim zde hrají značky a obchody spojované s nadprůměrnou cenovou kategorií.

Dle **Radky Sivákové**, která se sama do Waltrovky přistěhovala před krátkou dobou, za povedenou výstavbu lze vděčit dostatku financí ze strany developera. Zajímavost samotného provedení směřuje na umělecké prvky Davida Černého, což se shoduje s respondenty dotazníku.

Pan Heřman se sdílí s názorem, proč zde vznikla úspěšná obytná čtvrť.: „*Myslím, že komunitní místa frčí. Centralizace potřeb na jedno situované místo se stabilním sousedstvím.*“ - Jeho pohled se zdá být dedukční a v obchodnickém slova smyslu vypočítavý. Fabrika zkrachovala a zchátrala, je tedy logické ji nahradit

⁴⁹ T4M, 2021: <<https://t4m406.wixsite.com/sborjib> >

čímkoli „trendy“, aby se co nejvíce zvýšila šance na úspěch projektu?
„Možná... ale vidím to spíš jako přirozené. Developerům to musí přinést peníze a k tomu je potřeba, aby na projekt lidi slyšeli. V Praze je jednoduché se zalíbit novou, působivou čtvrtí. Je tu nátlak nových obyvatel“, dále rozvíjí myšlenku.⁵⁰

O prostoru se vyjadřují jako většina respondentů dotazníku, pozitivně a podrobněji.

„Priestor pôsobí vzdušne, prehľadne, nie je presýtený a zaujali ma zachovalé budovy, ktoré sú navrhnuté v priemyselnom štýle - vysoké členené okná. Celkový dojem hodnotím veľmi pozitívne, ako som písala, priestor sám o sebe pôsobí dobrým dojmom otvoreného priestoru, a človek sa tadiaľ nebojí ísť ani v noci sám. Veľmi sa mi taktiež páči časť nad bytovou zástavbou, kde sa nachádza bunker. Je tam veľmi príjemne a človek si tam užije pekný pohľad na Prahu.“ Siváková

„Vzniklo mnoho nové zeleně, pěších cest a celé okolí je hezčí. Denně Waltrovku využívám na procházky. Také myslím, že vzniklo zázemí pro děti a prvky nahoře na vyhlídce jsou příjemným zpestřením. Líbí se mi také, že jsme se dohodli s Pentou o absenci plotu, je to tak transparentnější a otevřenější.“ Růžička, dále pak dodává: „Díky moderní čtvrti nám stoupla cena nemovitostí a určitě se zvýšil počet potenciálních zákazníků či zájemců o naše služby.“

A co nabízí JB Praha Waltrovce? Do vize sboru oživení okolní čtvrti pasuje téměř dokonale. JB nabízí aktivity skrz T4M projekt a komunitní centrum Konzerva.^{51 52 53} Sborový dům se rozšiřuje, stejně jako se staví Nová Waltrovka. Je také zatím jediným komunitním centrem v oblasti. „Celý obsah aktivit JB Prahy je soběstačný a funguje zde už 20 let, samotná školka, kterou provozujeme funguje 11 let. Zaměřujeme se na lidi a jejich potřeby. Jsme adaptabilní a do nové čtvrti je tak nabídka stabilní komunity s osvědčenou historií. Noví lidé hledají vyžití a své místo v nově vznikající sociální čtvrti. Myslím, že jim máme co nabídnout. Chybí nám akorát konkrétní vývěska na náměstí, kam bychom mohli dávat svoje pozvánky pro další navazování kontaktů.“ - Tomáš Růžička⁵⁴

Kritika na téma odkazu historie přichází od paní Sivákové, která srovnává provedení s budovou Twin City Tower v Bratislavě. Zde se nacházela továrna na měděné kabely.⁵⁵

„Dobrým príkladom prepojenia histórie a novostavby je budova Twin City Tower v Bratislave. Výšková budova ma zaujímavo navrhnutú fasádu (vid obrázok). Medené panely sú usadené tak, aby vizuálne vytvárali špirálu. Návrh takéhoto vizualneho efektu bol zámerný, v minulosti sa v tejto lokalite nachádzala fabrika na výrobu medených káblov - preto použitie "medi" usporiadané do tvaru špiralovitého kábla. Samozrejmosťou je tehlová fasáda na nižších budovách. Tu vo Waltrovke mi to trošku chýba - nevravím, že to je zlé, ale ak by ste sem postavili človeka z

⁵⁰ Interview dne 2.3.2021 s panem Heřmanem; Praha

⁵¹ <http://www.jbcr.cz/index.php/time-4-meeting>

⁵² <https://t4m406.wixsite.com/vzdelavani>

⁵³ <https://www.jbcr.cz/index.php/kc-konzerva>

⁵⁴ Interview dne 9.2.2021 s panem Tomášem Růžičkou; Praha

⁵⁵ (<https://twincity.sk/> ;2021)

cudziny, ktorý nič o Waltrovke nepočul, nenapadlo by mu, že tu bol niekedy priemyselný podnik (chýba tu niečo ako Genius Loci).⁵⁶



Obr.č.13⁵⁷

⁵⁶ Interview dne 1.3.2021 s pani SIVÁKOVU R.; E-mailová korespondence; Praha

⁵⁷ EMPORIS, 2018: <<https://www.emporis.com/buildings/1362915/twin-city-tower-bratislava-slovakia>>.

9. Diskuse

Pro mne jako studenta a současně zaměstnáním pedagoga, dokončujícího poslední rok svého bakalářského studia na vysoké škole v pandemické době plné nejistot, byla práce obtížná. Věřím, že nestálá doba jednoznačně určila charakter práce. Mnoho kontaktů jsem musel oslovit e-mailově či telefonicky, protože nouzová opatření neumožňovala osobní setkání. Bohužel se mi ozvalo daleko méně procent tázaných oproti mému očekávání. Rovněž trvalá vyčerpání úřadů a pracovní podmínky, měnící se leckdy i ze dne na den s ohledem na rozsáhlé šíření viru COVID-19, změnilo původně zamýšlený směr mé práce.

Sběr dat pro historickou rešerši byl též velmi obtížný, protože za celou dobu psaní jsem neměl původně plánovanou příležitost nahlédnout do archivů příslušných úřadů. Skoro se dá říci, že zdroje, které nedaly získat v digitální podobě, v práci nejsou. Důvodem byla pochopitelně jejich zmíněná nedostupnost. Přinejmenším pro studii stávajícího stavu jsem měl možnost vlastním výzkumem oblast prověřit a doplnit o fotografickou dokumentaci. A naštěstí je oblast historicky známá a fotografické důkazy procesu nebylo náročné dohledat z internetu.

Druhý cíl proto nabylo na důležitosti; díky neočekávané a překvapivé ochotě a otevřenosti lidí z Prahy 5 se moje schránka s dotazníkem zaplnila celkem 70 odevzvy. Ve srovnání s oficiálním dotazníkem Městské části října 2020, který nasčítal 157 odpovědí z celých Jinonic, si myslím, že byl můj studentský výzkum velice úspěšný.

K tomu se pojí výborná dostupnost informací díky vztahům ve Sboru Jednoty bratské v Praze. Díky krátkému uvolnění vládních opatření v únoru 2021 bylo možné se setkat osobně a získat pro účely práce důležité doplnění, o němž jsem přesvědčen, že dotazník velice uceleně posílilo. Dále mne díky dotazníku kontaktovala kolegyně studentka z Bratislavy, která studuje stejný obor a pomohla mi i s některými postřehy i po odbornější stránce. Souhrnně, dobré vztahy zajistily kvalitní komunikaci ve všech formách a to, jak věřím, pomohlo rozšířit tuto část práce do vyčerpání všech pramenů.

Pozorování v oblasti mohlo být zkresleno probíhající pandemickou situací, avšak domnívám se, že frekvence procházek oproti „zdravotním procházkám“, nákupů oproti „nutným nákupům“ atd. by se výrazně nelišila a Waltrovka byla ochuzena snad jen o radostný šum otevřených restaurací. Funkční oblasti jsou tedy dle mého názoru relevantně řešeny, i přes takto hluboký zásah nového způsobu života. Část dat je možné ověřit v budoucnu díky blízkému sčítání lidu na přelomu roku 2021/2022 a samotná práce by uvítala revizi v dobách dostupnějších osobnímu přístupu

10. Závěr

1. Cíl je možné zodpovědět na několika rovinách. V první řadě ředitel Penty sám v roce 2013 prohlásil, že se jedná o jeden z nejlepších brownfieldů v Praze. Díky bývalé skvělé dopravní dostupnosti vlakem i automobilovou dopravou kvůli provozu továrny je nutno dát za pravdu, že se nejednalo o brownfield v periferní oblasti, což by jistě zkomplikovalo jeho případné budoucí využití. Waltrovka je jednoduše výborně dostupná a díky formování Radlické radiály bude brzy tvořit nový boulevard - městskou třídu Radlicemi-Jinonicemi. Beze sporu byl tedy jeden z hlavních faktorů „lokalita“ a geografické umístění.

Druhým takovým faktorem byla příležitost v zabrání velké lokality, kterou bylo možné spojit s bohatou historií a zajímavým příběhem. Genius loci jistě může přidat na atraktivitu území, zvláště pak když se projekt k minulosti přiznává a charakter neignoruje. Na místě Waltrovky je to ukázkový příklad dobrého příběhu spojeného s místem.

Třetím faktorem bylo přirozené navázání na vilovou zástavbu Malvazinek a zaplnění prázdného místa centrem mezi Andělem a Novými Butovicemi. Soběstačné centrum potřebuje komunitu, služby i obchody. Polyfunkční harmonie obchodního parteru, obytných nemovitostí a kancelářských prostor v projektu Penty sedla.

2. Cíl byl prověřován osobním zkoumáním postoje obyvatel. Vedl k drtivému většinovému názoru, že se rezidentům, sousedům i návštěvníkům se ve Waltrovce líbí. I přes zachování jediné z budov celého 16 ha komplexu převládá pozitivní hlas o respektování historie projektem. Odkazy ve formě soch, hřišť, jmen i industriálních prvků jsou hodnoceny obzvláště kladně. Během analýzy se nenašel žádný pamětník ještě fungujícího závodu, který by změnu nepřijímal. Obecně převládá názor, že komplex byl dostatečně dlouho v chátrajícím stavu a i neutrální názory přiznávají, že je podstatně lepší „současný stav“ než zarostlý brownfield s rozpadajícími se halami.

Mezi předními aspekty aktéři pozitivně hodnotí dostupnost, prostupnost, dostatek služeb a obchodů, dostatek blízké zeleně, zajímavost architektury a přes velikost čtvrtě klid, kterého si někteří pražští zvláště cení. Naopak celistvá kritika se snesla na řešení parkování a nepořádnou komunitu.

Závěrem je tedy možné říci, že udělená ocenění si redevelopment Waltrovky zaslouží. Jedná se o zdařilý projekt využití brownfieldu, ze kterého si z velké části lze vzít příklad. Na práci lze navázat podrobnějším průzkumem po skončení pandemie, může sloužit jako podklad pro komparaci a posouzení s ostatními projekty na vylepšení stavu brownfieldů. Je možné ji využít jako podklad pro další řešení Nové Waltrovky a zkoumání změny celé osy Radlické radiály.

11. Seznam zdrojů

- BERAN, Lukáš a Vladislava VALCHÁŘOVÁ, ed. *Pražský industriál: technické stavby a průmyslová architektura Prahy : průvodce*. Praha: Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT v Praze, 2005. ISBN 80-239-6198-5.
- DISMAN, M. *Jak se vyrábí sociologická znalost : příručka pro uživatele*. Praha: Karolinum, 1998. ISBN 80-7184-141-2 str.58-61
- MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7. str.71

- KREJČOVÁ L., 2020: Pojdte s námi vylepšovat Prahu 5 (online) [cit. 2020.11.17.], <<https://www.praha5.cz/app/uploads/2021/01/Dotazn%C3%ADk-vzd%C4%9BI%C3%A1n%C3%AD-z%C3%A1kladn%C3%AD-a-bez-vzd%C4%9BI%C3%A1n%C3%AD.pdf>>.
- CZECH INVEST, 2020: Historie brownfieldu (online) [cit. 2020.11.17.], <<http://www.brownfielddy.eu/historie/>>.
- BANKY.CZ, 2020: Definice revitalizace (online) [cit. 2020.11.17.], <<https://www.banky.cz/realitni-slovník/revitalizace/>>.
- CAMBRIDGE Dictionary, 2020: Dictionary (online) [cit. 2020.11.18.] <<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/roster>>.
- SCS.ABZ.CZ, 2020: Slovník cizích slov (online) [cit. 2020.11.18.] < https://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/hledat?cizi_slovo=genius+loci&typ_hledani=prefix >.
- RYBA J., 2018: Sociologická encyklopedie (online) [cit. 2020.11.18.] < https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Genius_loci>.
- GE; KELLNER T., 2015: Czech This Out: Like the Wright Flyer, GE's Turboprop Business Was Born in a Bike Shop (online) [cit. 2020.11.29.] < <https://www.ge.com/news/reports/czech-this-out-like-the-wright-flyer-ge-turboprop-business-was-born-in-a-bike-shop>>.
- KOTALOVÁ K., 2016: Josef Walter. Opravář, který z padesátky vybudoval milionovou legendu, (online) [cit. 2020.11.29.] <<https://web.archive.org/web/20160603061230/http://www.zivnostenskelisty.cz/clanky/2955-josef-walter-opravar-ktery-z-padesatky-vybudoval-milionovou-legendu>>.
- DITTMAYER A., 2000: Iranhala (online) [cit. 2020.11.29.] <<https://www.walterjinonice.cz/iranhala>>.
- MANTISA, 2011: Historie jednoho stolení podniku WALTER v Praze-Jinonicích <<https://www.walterjinonice.cz/> >.
- Česká televize, 2012: Penta koupila Waltrovku, promění ji na kanceláře a byty (online) [cit. 2021.3.3.] <<https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/1146639-penta-koupila-waltrovku-promeni-ji-na-kancelare-a-byty>>.
- KONÍČEK R., 2017: Waltrovka aneb po stopách historie, na kterou bychom měli být stále hrdí (online) [cit. 2021.3.20.] <<https://www.www-kulturaok.eu.cz/news/waltrovka-aneb-po-stopach-historie-na-kerou-bychom-meli-byt-stale-hrdi/>>.
- WALTER Jinonice, 2011: Přehled významných událostí ; (online) [cit. 2021.3.8.] <<https://www.walterjinonice.cz/prehled-vyznamnych-udalosti>>.
- TREUTLEROVÁ H., 2015: Slavná Waltrovka mizí (online) [cit. 2021.3.15.] <https://www.idnes.cz/praha/zpravy/probiha-demolice-arealu-waltrovky-v-prazskych-jinonicich.A150216_2140035_praha-zpravy_bur> ;
- MAREK A. a kol., 2015: Územní studie okolí ulice Radlická (online) [cit. 2021.1.27.] <<http://www.nasmichove.cz/clanek-5/uzemni-studie-okoli-ulice-radlicka#detail-clanku>>.
- FABIANI P., 2013: Kronika Prahy 5 [cit. 2021.1.27.] <<https://www.praha5.cz/app/uploads/2020/09/Kronika-2013-final-1.pdf> >.

- RČM, 2010: Programové prohlášení Rady městské části Praha 5 pro volební období 2010 – 2014
<<https://www.praha5.cz/app/uploads/2019/02/Programov%C3%A9-prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%A1-RM%C4%8C-Praha-5-2010-2014.pdf>>.
- RČM, 2015: Programové prohlášení Rady městské části Praha 5 pro volební období 2014 – 2018
< <https://www.praha5.cz/app/uploads/2019/02/Programov%C3%A9-prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%AD-RM%C4%8C-Praha-5-2014-2018.pdf>>.
- PALIČKA P., 2017: Lávka spojíla stanici metra s novou městskou čtvrtí (online) [cit. 2021.2.8.] <https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/lavka-spojila-stanici-metra-s-novou-mestskou-ctvrti-20171018.html>.
- ČERNÝ D., 2014: Tour (online) [cit. 2021.2.9.] <<https://www.david-cerny-tour.com/speederman>; >.
- ČERNÝ D., 2017: Tour (online) [cit. 2021.2.9.] <<https://www.david-cerny-tour.com/pegas>; >.
- WALTROVKA, 2021: Adresář firem (online) [cit. 2021.2.9.] <<https://www.waltrovka.cz/adresar-firem/>; >.
- Hl. město Praha, 2021: (online) [cit. 2021.3.17.] <https://www.radlickaradiala.info/prinosy-a-dusledky/>
- VÁCHAL A., 2021: Penta investuje další miliardy!
<<https://archiv.ihned.cz/c1-66877410-penta-investuje-dalsi-miliardy-do-vystavby-v-prazskych-jinonicich-vznikne-nova-waltrovka>; >.
- ŠKORNIČKOVÁ E., 2021: <<https://www.gdpr.cz/gdpr/osobni-udaje/> >.
- T4M, 2021: <<https://t4m406.wixsite.com/sborjib> >
- Interview dne 1.3.2021 s paní jménem SIVÁKOVÁ R.; E-mailová korespondence; Praha
- Interview dne 2.3.2021 s panem jménem HEŘMAN O.; (ad verb); Praha
- Interview dne 9.2.2021 s panem jménem RŮŽIČKA T.; (ad verb); Praha

Seznam grafů

- Všechny data ke grafům byly převzaty z výsledků formuláře dotazníku, viz. přílohy

Seznam obrázků

- Obr.č.1. - Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.]
<<https://www.google.com/maps/search/waltrovka/@50.057293,14.3756126,359m/data=!3m1!1e3>>.
- Obr.č.2. -Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.]
<<https://www.google.com/maps/place/Waltrovka/@50.0561133,14.3573964,14.25z/data=!4m5!3m4!1s0x470b95b60508593f:0x6c729e2c86d19e17!8m2!3d50.0564196!4d14.3761886>>.
- Obr.č.3. -Výzkumné centrum průmyslového dědictví, karta Walter ;
<<http://podzemi.solvayovylomy.cz/techpam/walter/walter.htm>>.
- Obr.č.4. - STEKLÝ M., Street View, 2018;
<<https://www.google.com/maps/@50.0562364,14.3724775,3a,75y,238.04h,113.09t/data=!3m8!1e1!3m6!1sAF1QipPYDYMpYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E!2e10!3e11!6shttps:%2F%2Fh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipPYDYMp>>

[YU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E%3Dw203-h100-k-no-pi-0-ya333.85748-ro0-fo100!7i10000!8i5000?hl=cs-CZ](https://www.google.com/maps/@50.0562364,14.3724775,3a,75y,238.04h,113.09t/data=!3m8!1e1!3m6!1sAF1QipPYDYMPYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E!2e10!3e11!6shttps:%2F%2Fh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipPYDYMPYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E%3Dw203-h100-k-no-pi-0-ya333.85748-ro0-fo100!7i10000!8i5000?hl=cs-CZ)>.

Obr.č.5 - ČÚZK, 2010: Císařské otisky spojené; 1824-1843 (online) [cit. 2021.1.14.] <<https://ags.cuzk.cz/archiv/>>.

Obr.č.6 - Mapy 2. vojenského mapování - Čechy, mapový list O_8_I a O_8_II <[http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=2vm&map_region=ce&map_list=O_8_II;Mapy II. vojenského mapování](http://oldmaps.geolab.cz/map_viewer.pl?lang=cs&map_root=2vm&map_region=ce&map_list=O_8_II;Mapy%II.%vojenského%mapování) >.

Obr.č.7 - Google Earth, 2021: Archiv fotosnímků - Waltrovka 2013

Obr.č.8 - Google Earth, 2021: Archiv fotosnímků - Waltrovka 2016

Obr.č.9. - WALTROVKA, 2021: (online) [cit. 2021.2.8.] <<https://c.waltrovka.cz/files/Waltrovka-mapasluzeb.pdf>>.

Obr.č.10 - HI. město Praha, 2021: (online) [cit. 2021.3.17.] <<https://www.radlickaradiala.info/popis-projektu/>

Obr.č.11 - STEKLÝ M., Street View, 2018; (online) [cit. 2021.3.2.] <<https://www.google.com/maps/@50.0562364,14.3724775,3a,75y,238.04h,113.09t/data=!3m8!1e1!3m6!1sAF1QipPYDYMPYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E!2e10!3e11!6shttps:%2F%2Fh5.googleusercontent.com%2Fp%2FAF1QipPYDYMPYU7F4zSJ8JLZ7ShBiK42QUdeHXGALb4E%3Dw203-h100-k-no-pi-0-ya333.85748-ro0-fo100!7i10000!8i5000?hl=cs-CZ>>.

Obr.č.12 - Google Maps, 2020: (online) [cit. 2020.11.18.] (<https://www.google.com/maps/place/Waltrovka/@50.0581894,14.3753226,736m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x470b95b60508593f:0x6c729e2c86d19e17!8m2!3d50.0564196!4d14.3761886;2021>)

Obr.č.13 - EMPORIS, 2018: <<https://www.emporis.com/buildings/1362915/twin-city-tower-bratislava-slovakia>>.