

# PROMĚNA OBJEKTU Č. P. 13 V KADANI

LENKA KOTIŠOVÁ



Obr. 1. Stav objektu po rekonstrukci, foto: Kateřina Neumannová, 17. 7. 2013.

V únoru 2010 byl odborné komisi Národního památkového ústavu územního odborného pracoviště v Ústí nad Labem předložen k posouzení záměr na rekonstrukci domu č. p. 13<sup>1</sup> se změnou jeho využití na komerční krátkodobé ubytování, penzion (**obr. 2, obr. 3**).<sup>2</sup> Projektová dokumentace (dále PD) byla vypracována bez návaznosti na stavebně-historický průzkum (dále SHP). Bylo rozhodnuto, že PD bude přepracována na základě výstupů a závěrů nově zpracovaného SHP<sup>3</sup> a upraveno bude i hmotové řešení střechy včetně zpracování dalších variantních návrhů na prosvětlení půdního prostoru a řešení fasád.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Dům č. p. 13 je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstř. č. 11125/5-5729, která se nachází na území městské památkové rezervace Kadaně. Objekt byl od roku 2001 do února 2011 užíván v přízemí jako provozovna služeb a v patře k bydlení.

<sup>2</sup> Stavebník: firma KONTOS, s. r. o., Kadaně.

<sup>3</sup> K měšťanskému domu č. p. 13 byl již zpracován SHP (Jaroslav PACHNER – Petr CHYTRA, *Kadaně – stavebně-historický průzkum – dům č. p. 13 ulice Švermova*. Most, říjen 1990), který je však již třeba z dnešního pohledu považovat za nedostatečný např. ve zpracování podkladů i vzhledem k posunu ve vývoji v poznávání historických staveb.

<sup>4</sup> Projektová dokumentace „Rekonstrukce domu č. p. 13 v Kadaně na restauraci s ubytováním – penzion“ byla zpracována ve stupni DSP, k datu 05/ 2010.

Dům č. p. 13 je situován v nárožní poloze na křižovatce dnešních ulic Jana Švermy (původně Svatá ulice) a Československé armády (původně ulice Růžová). Ulice Jana Švermy je jednou z hlavních kadaňských historických komunikací, vedoucí z náměstí Míru směrem na západ, prochází Mikulovickou (také Svatou) branou a podél fran-tiškánského kláštera s kostelem Čtrnácti svatých pomocníků dále na Mikulovice a Vejprty.

Dnešní patrový podsklepený zděný dům nacházející se v historickém jádru města Kadaně, vymezeném původně okruhem hradebního systému, dosahuje poměrně značných půdorysných rozměrů (cca 22 m x 19,5 m), takže již autoři průzkumu města z roku 1959 se domnívali,<sup>5</sup> že vznikl spojením původně tří středověkých gotických domů,<sup>6</sup> z nichž lze dodnes vysledovat části konstrukcí či prostor.

Generální projektant: ARCH – CON, s. r. o., Most, návrh Design center.

<sup>5</sup> V roce 1959 provedl Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů první průzkum historického jádra Kadaně. Dobroslav LÍBAL – Jan MUK, *Kadaně. Průvodní zpráva k architektonickému a historicko-urbanistickému rozboru historického jádra*, září 1959 (strojopis uložen na NPÚ ÚOP Ústí n.L.).

<sup>6</sup> Proces scelování parcel a prodej spálenišť, zvláště po třicetileté válce, nebyl nejen v Kadaně ničím neobvyklým.



Obr. 2. Záměr – uliční pohledy.

To se však v novém SHP<sup>7</sup> který byl operativně zpracován během března roku 2010, nepodařilo z pramenů doložit. Dle výstupů SHP je objekt do značné míry autenticky dochovaným městským domem, který prošel složitým stavebním vývojem od středověku až po 21. století a každé období na něm zanechalo svou stopu. Právě v této mnohvrstevnosti spočívá významná památková hodnota objektu.

Náplň rekonstruovaného objektu byla navržena polyfunkční. Realizací došlo ke změně využití objektu na penzion, k vytvoření ubytovacích kapacit v pokojích v I. patře s požadovanými doprovodnými provozy, s technickým zázemím a čtyřmi pokoji v podkroví. V nárožní pozici parteru je umístěna provozovna kadeřnictví, dále do uliční fronty Švermovy ulice je situována restaurace se salónkou, s provozním zázemím a výtahem uvnitř dispozice (obr. 4). V podzemních prostorách, ve třech výškových úrovních, jsou umístěny provozy jako klub, fitness a sauna se solářiemi i sociální zázemí pro hosty.

Stavební činnost spojená s rekonstrukcí a revitalizací domu č. p. 13 byla zahájena v březnu roku 2011 (obr. 5) a ukončena v červenci roku 2012. Od března do července 2011 probíhal v objektu i archeologický záchranný výzkum,<sup>8</sup> který spočíval především v dozorování probíhajících výkopových prací realizovaných prováděcí firmou. Plošný odkryv byl aplikován v západní části objektu, ve dvou nepodsklepených místnostech (1.19 a 1.18). Z této fáze výzkumu se podařilo získat nejvíce poznatků o vývoji na zdejšího městišti. Nejstarší kamenný gotický dům končil na severní straně síni a nezahrnoval obě zmiňované místnosti v zadním traktu jeho západní poloviny. V té době se na tamějším, původně venkovním prostoru nacházely dva nemovité objekty výrobního charakteru. Podle odhalené situace bylo zřejmé, že zde v časové posloupnosti stávaly dvě pece.<sup>9</sup> Přesný tvar ani velikost se však nepodařilo zjistit,



Obr. 3. Záměr – vizualizace.

neboť byly zlikvidovány v souvislosti s prodloužením gotického domu, kdy k síni byla na severní straně přisazena nevelká komora. V rámci západního hloubkového traktu až do úrovně patra se typologicky jedná o gotický síňový dům, který se na českém území objevuje od 14. století.

Výzkum přinesl jasné důkazy o velkých terénních úpravách, které zde v minulosti probíhaly.<sup>10</sup> Nejcennějším zjištěním záchranného archeologického výzkumu bylo objevení části zahloubeného objektu do podloží (zemnice či polozemnice), svědčící o existenci staršího objektu, který předcházela výstavbě kamenného gotického domu, tudíž stopy osídlení předcházející pravidelné lokaci města.<sup>11</sup>

Archeologický výzkum zároveň přinesl soubor nálezů z širokého časového rozpětí od samotného počátku vrcholného středověku (začátek 13. století) až po novověk 19. století.<sup>12</sup>

<sup>7</sup> Autory nově zpracovaného SHP jsou Miroslav Nový, David Otáhal a Eliška Nová. SHP byl prováděn jako standardní povrchový, nedestruktivní (v přízemí byly fungující provozovny, patro bylo obydlené), bez sondáže (až na výjimky provedené v úrovni mezipatra), dle platné metodiky (Petr MACEK, *Standardní nedestruktivní stavebně-historický průzkum*, Praha 2001). Průzkum je součástí projektové přípravy.

<sup>8</sup> AZV byl prováděn firmou ÚAPP SZ Čech, v., o. s., Most. E. ČERNÁ – J. ŠÍLOVÁ, *Závěrečná zpráva o záchranném archeologickém výzkumu v Kadani*, ul. J. Švermy č. p. 13, Most 2011, archiv investora č. j. 1768/11.

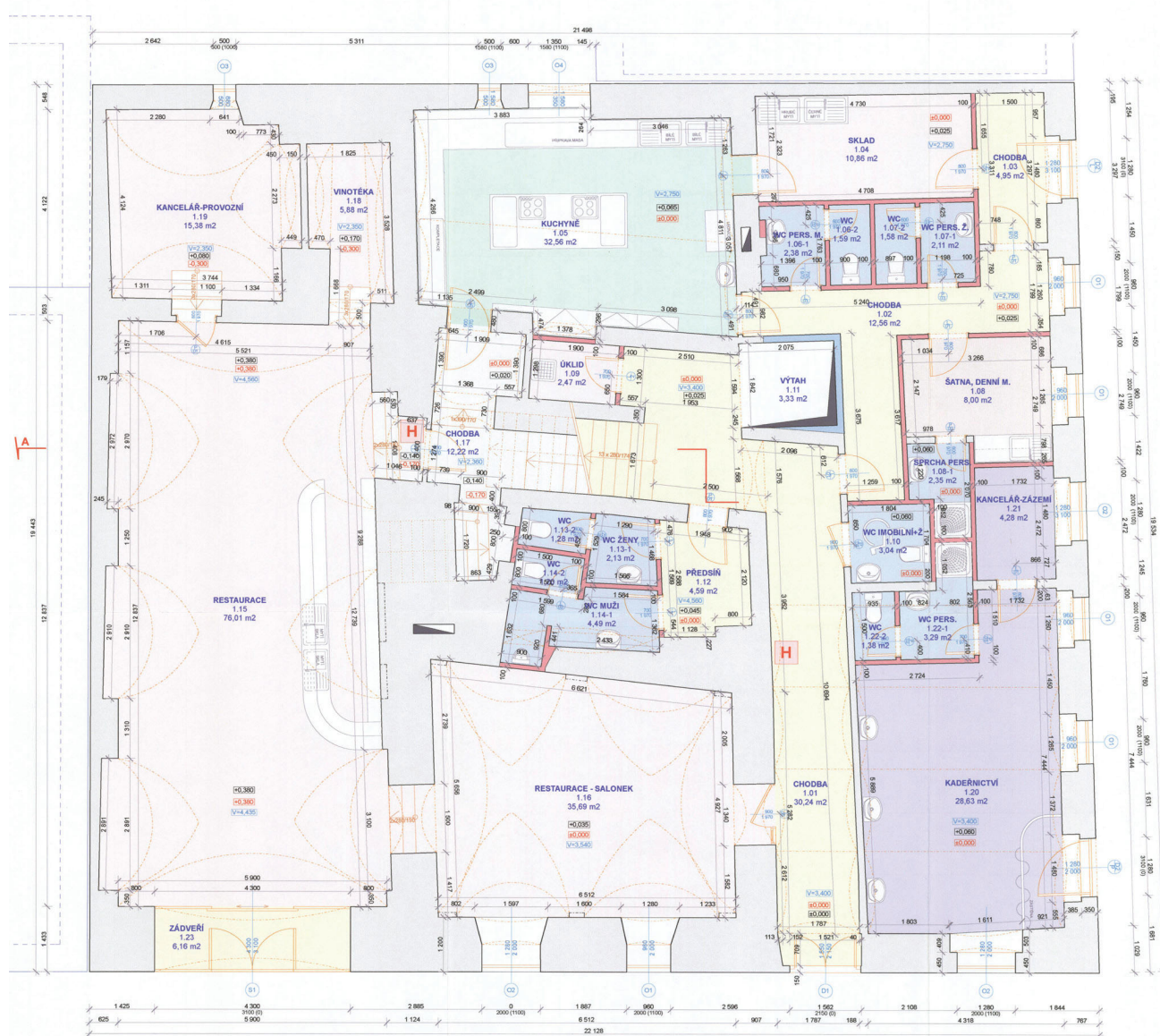
<sup>9</sup> Ty byly zřejmě užívané k sušení různých surovin nebo potravin.

<sup>10</sup> Přibližně jeden metr vysoké souvrství navážky sloužilo k vyrovnání terénu ještě před stavbou pecí fungujících v nejstarší fázi kamenného gotického domu ve 14. století.

<sup>11</sup> Výzkum doplňuje a zpřesňuje prvotní poznatky o tomto osídlení získané staršími terénními výzkumy, které probíhaly v 90. letech 20. století v ulici Československé armády, kpt. Jaroše a v ploše autobusového nádraží.

<sup>12</sup> Zlomky rezné keramiky archaického vzhledu. Mladší vrcholně středověké zlomky užitkové a technické keramiky jsou zastoupeny ve větší míře, dále pak jsou součástí souboru i mladé nálezy z počátku 16.–18. stol. zlomky glazované keramiky s malovaným ornamentálním i rostlinným dekorem zdobícím talíře a mísy.





Obr. 4. Půdorys přízemí, DSP.

Závěry archeologického výzkumu doplnily a rozšířily poznatky z dějin města i objektu,<sup>13</sup> které byly klíčové pro stavební vývoj domu č. p. 13. Z nich lze zdůraznit zničující požáry. První vypukl v roce 1362,<sup>14</sup> poslední ničivý požár 1. října 1811, odpoledne na předměstí a rozšířil se na celé město.<sup>15</sup> Vyhořel i dům č. p. 13.

<sup>13</sup> Historické centrum v dnešní podobě vzniklo kolem poloviny 13. století nad stávající osadou, v té době byl zároveň založen nad řekou Ohří i královský hrad s hradbami městského opevnění se čtyřmi branami. Již v průběhu 13. století byly položeny základy urbanistické struktury a parcelace města.

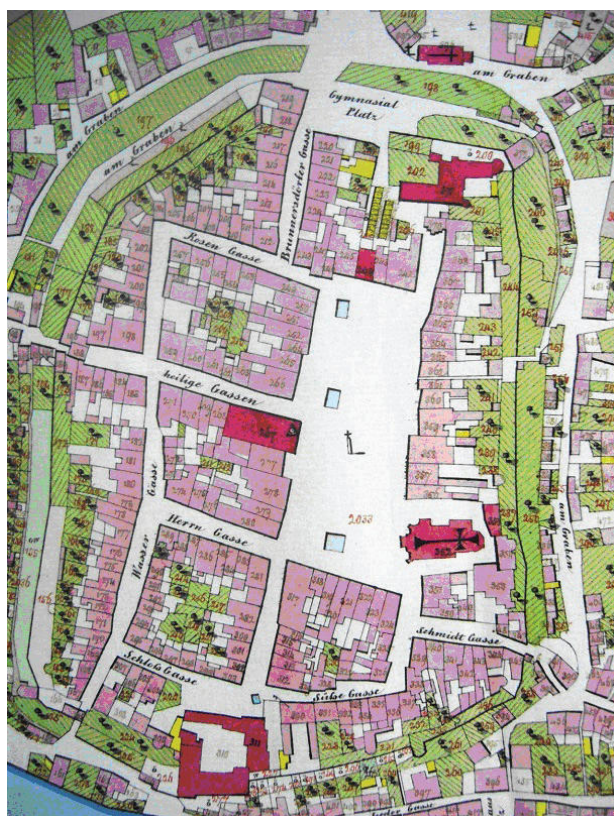
<sup>14</sup> Při něm lehlo popelem celé město. Další velký požár postihl město v roce 1498, při něm vyhořela též Svatá brána. Nelze tudíž vyloučit i poškození domů ve Svaté ulici. Ve 30. letech 17. století město vyhořelo hned dvakrát. Další velký požár, který však nezasáhl okolí domu č. p. 13, postihl město v roce 1786. SOKA Kadaň, AM Kadaň, i. č. 898 *Dějiny královského města Kadaně od Mikuláše Urbana z Urbanstadtu*, kn. č. 839, s. 27.

<sup>15</sup> Vyhořelo 243 domů, 24 stodol, kostel, děkanství, radnice, školy, pivovar, kasárna, špitální kostel, piaristický klášter, dvě věže městských bran. Ušetřeny zůstaly jen domy č. p. 18 a č. p. 124, které byly kryty taškami. SOKA Kadaň, AM Kadaň, i. č. 1068 *Požár 1811*, kt. 28.



Obr. 5. Stav objektu před zahájením rekonstrukce, foto: Lenka Kotišová, 2. 2. 2010.



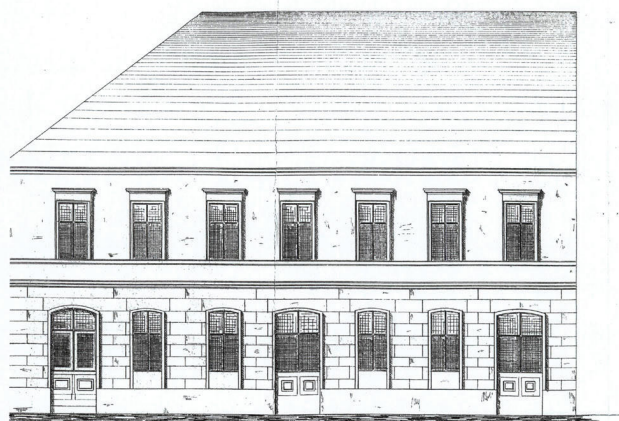


Obr. 6. Císařský povinný otisk stabilního katastru.

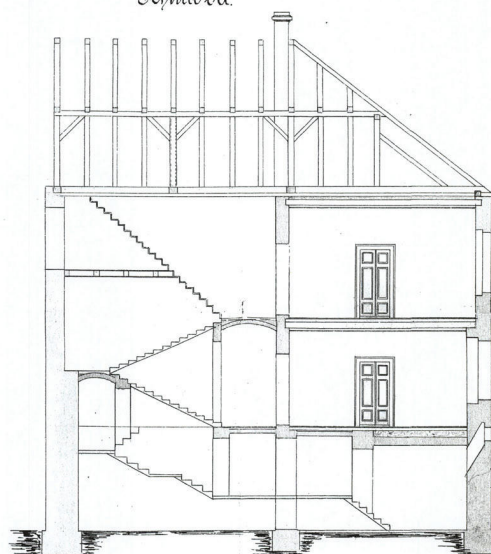


Obr. 7. POHLEDNICE – Průhled ulicí ve směru od Svaté brány k náměstí, 70. léta 19. století.

Ansicht gegen die Rosengasse.



Schmill e.d.



Obr. 8. Plán přestavby domu, pohled a řez, 1886.

Kadaňam 5. Juni 1886.

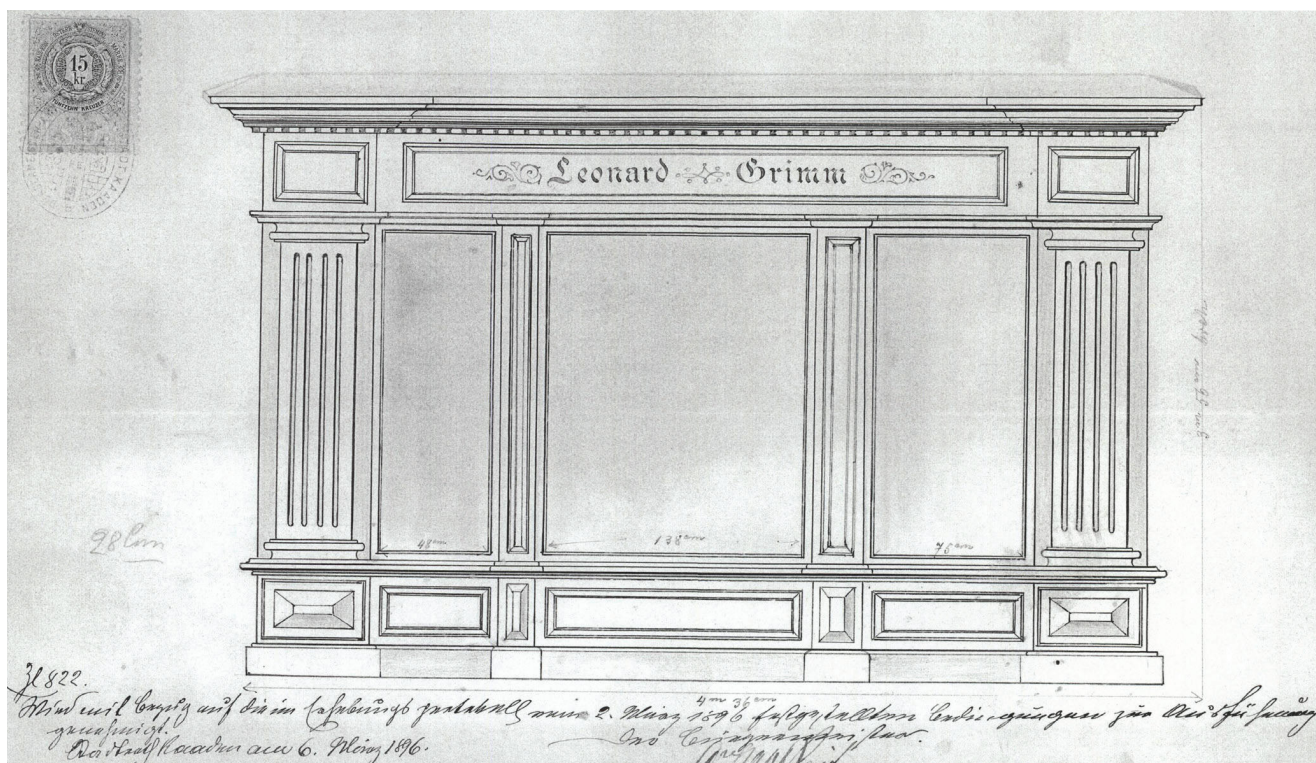
Vlastní objekt je zachycen až na mapě stabilního katastru (císařském otisku) z roku 1842 (obr. 6) jako č. p. 13, zakreslen je základním obdélným půdorysem, vyznačen červeně jako nespalný (zděný), situovaný na nároží ulic s kratším vybíhajícím křídlem do Růžové ulice. Nejstarší fotografie zobrazuje jižní průčelí tohoto objektu v pozdně barokní úpravě (obr. 7).<sup>16</sup>

<sup>16</sup> SOKA Kadaň, xerokopie.

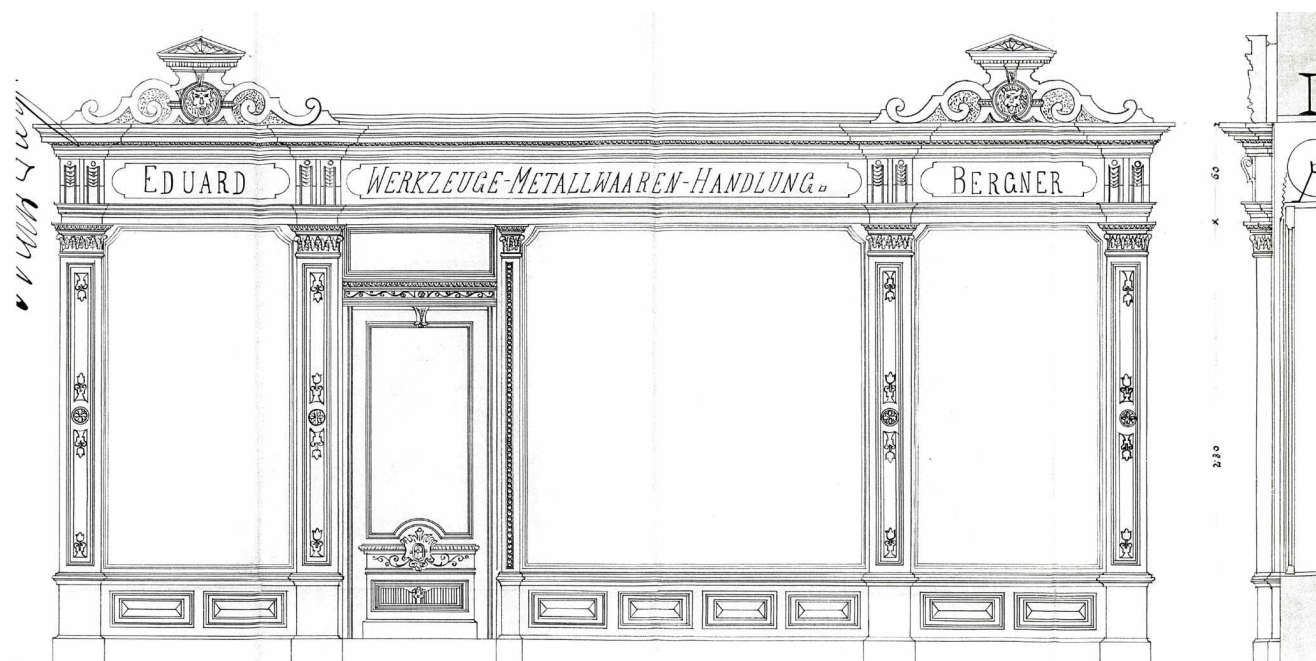
Druhá polovina 19. století přinesla zásadní změny, které se projevily nejen v exteriéru, ale i v celém interiéru stavby (obr. 8).<sup>17</sup> V poslední třetině 19. století došlo

<sup>17</sup> Leonard Grimm, obchodník porcelánem, provedl v letech 1886–1887 přestavbu domu. Zásadní úpravou v rámci komunikačního schématu domu bylo vložení nového kamenného schodiště z přízemí do patra v rozsahu západního traktu a zásahy v interiéru domu ve středním a východním hloubkovém traktu. Střecha byla ještě v té době kryta dřevěným šindelem.





Obr. 9. Návrh výkladce nárožního obchodu.



Obr. 10. Návrh výkladce v západní části domu – pohled + řez, H. Tschpimann, 1897.

k pozděně klasicistní úpravě obou uličních průčelí tak, jak je v zásadě dochováno na fotografiích zachycujících dům ještě v roce 1959.

V roce 1896 a 1897 osadil Leonard Grimm výkladní skříně ve východním průčelí, tj. do dnešní ulice Československé armády (**obr. 9**) i výkladec železářství v západní třetině přízemí jižního průčelí (**obr. 10**).

V létě 1900 byl instalován nový, nárožní, mnohem rozměrnější výkladec s kratší stranou do Švermovy ulice a další

do ulice Československé armády (**obr. 11, obr. 12**). V roce 1930 byl prodloužen výkladec v místě západní třetiny přízemí jižního průčelí. Na sklonku 50. let 20. století proběhla úprava výkladce v západní části přízemí jižního průčelí do podoby před stavební obnovou objektu v r. 1966. Tato změna je doložena fotografií z roku 1959, kde je v okolí výkladce patrná nová úprava omítek (**obr. 13**).





Obr. 11. POHLEDNICE – Průhled ulicí od náměstí ke Svaté bráně, nárožní výkladec, počátek 20. století.



Obr. 13. Fotodokumentace, 1959, MěÚ Kadaň, ORR.

V roce 1966 byla zpracována projektová dokumentace na nové zastřešení domu.<sup>18</sup> V letech 1989–1997 probíhaly stavební úpravy přízemí východního hloubkového traktu a záměny okenních otvorů za vstupy a opravy fasád. Během roku 2001 došlo k dílčím úpravám dispozice patra

<sup>18</sup> Starší mansardová (tzv. falešná mansarda) byla skutečně snesena a ještě v uvedeném roce nahrazena nižší sedlovou střechou, která byla pokryta lepenkovou krytinou. Další rok byly provedeny stavební zásahy v části přízemí a došlo i k úpravě výkladců na východním a jižním průčelí – ocelový výkladec.



Obr. 12. Fotografie výkladce obchodu rodiny Grimmů, 1938, Soka Kadaň, sbírka fotografií, i. č. A 689.

domu na bytovou jednotku. V roce 2009 byly na domě vyměněny dřevěné okenní špaletové výplně a nahrazeny plastovými okny u obou průčelí v úrovni patra.<sup>19</sup>

Z architektonicko-památkového hodnocení je zřejmé, že nejvíce utrpěl vnější výraz domu především změnou hmoty snesením starší, vyšší mansardové střechy a její náhradou novým zastřešením v roce 1966. Dále se na jisté devalvací podepsaly i úpravy parteru uličních fasád, především osazení nových ocelových výkladců, opláštěných hliníkem a nedávná výměna dřevěných okenních výplní za plastové v úrovni patra obou průčelí.

<sup>19</sup> Nepovolená výměna proběhla bez vědomí orgánu výkonné i odborné složky památkové péče, bez vydaného závazného stanoviska orgánem státní památkové péče MěÚ v Kadani.





Obr. 14. Uliční pohledy, DSP.

Dle závěrů SHP bylo vhodné výraz fasád navrátit do pozdně klasicistní podoby poslední třetiny 19. století, která se částečně dochovala až do období před poslední rekonstrukcí a je doložena i na fotografiích, které zachycují dům v roce 1959.

Fasáda byla rehabilitována, upravena a přiblížena této historické fázi (obr. 14). Byly odstraněny zvětralé omítky a omítky s nevhodnými neprodyšnými materiály opraveny a doplněny vápennými. Základní plocha fasády objektu byla navržena v pastelově žluté barvě nátěru v kombinaci se světlejším odstínem nátěru vystupujících prvků. Nároží byla v obou podlažích zvýrazněna kvádrováním střídavé délky, patro od přízemí oddělovala profilovaná kordónová římsa, šambrány oken (v přízemí východní fasády se segmentovým ukončením) byly plastičtější a dosedaly na již jednodušší podokenní římsy. U jižního průčelí zůstalo zachováno členění plochými lizénami, které však již neprotínaly kordón. Plochy parapetů oken v patře byly zvýrazněny omítkovými obdélnými rámy, kdy spodní prvek rámu byl mírně předsazen. V ulici Čsl. armády byly zrušeny novodobé výkladce a tyto byly nahrazeny identickými dochovanými okenními otvory (tj. na výšku obdélnými a ukončenými segmenty) s nově provedenými šambránami, dle dochovaných. Pozdně barokní kamenný portál vstupu s druhotně použitými pozdně gotickými stojkami, s členitým nadsvětlíkem s barokní kovanou mříží byl odborně opraven kameníkem a kovářem. Portál byl ponechán v barvě přírodního pískovce. Zachováno a zakonzervováno bylo kamenné pozdně gotické (?) okenní ostění v severním průčelí (obr. 15).

Korunní římsa byla nově doplněna a vytvarována. Nové okenní výplně svým členěním vycházejí z oken zachycených na snímcích v roce 1959. Sokl nebyl předsazen a zůstal zvýrazněn pouze v nátěru, dle fotografie.

Dřevěné výplně, jako okna, dveře, výkladce, byly opatřeny povrchovou úpravou v barvě dub rustikál. Okna byla vyrobena z dřevěných lepených profilů s izolačním dvojsklem. Vnější parapety byly demontovány a osazeny nové hliníkové parapety hnědé barvy, imitující efekt bronzu s povrchovou oxidací.

V interiéru bylo respektováno historicky vyvinuté dispoziční schéma s možností odstranění úprav spadajících do 2. poloviny 20. století. Dále byly zachovány veškeré klenby a klenební pasy, záklenky okenních a vstupních otvorů, kamenné schodiště z přízemí do patra a do



Obr. 15. Detail okenního ostění, foto: Lenka Kotišová, 5. 4. 2011.

podkroví, cihelná dlažba ve všech podlažích, maltové otisky po bednění u gotické klenby sklepa 0.03 a fragmenty pozdně gotických ostění zazděné v místě jižních oken i omítek v místnosti 3.07 v patře, fragment gotického kamenického článku ve východní stěně (jižní konec) v místnosti 3.10, některé dveře s obložkovými zárubněmi i segmentem zakončené oplechované dveře.<sup>20</sup>

Všechna podlaží byla očištěna od novodobě vložených příček, odstraněny byly nevyhovující dlažby v přízemí. V patře byla rozebrána část podélné nosné zdi pro umístění výtahové šachty, v plném rozsahu byly vybourány podlahy a rozebráno destruované trámův stropů. Obdobný zásah bylo nutné provést i v podkroví, neboť průzkumem krovu a stropních konstrukcí se zaměřením na biotické poškození

<sup>20</sup> Tyto dveře byly deponovány zároveň s cihelnou dlažbou do sousedního rekonstruovaného objektu č. p. 7. Následně byly převezeny do Muzea v Kadani, kde budou vystaveny jako exponát.





Obr. 16. Půdorys suterénu, DSP.



Obr. 17. Stav objektu po rekonstrukci – sklepní prostory klubu. Foto: Kateřina Neumannová, 17. 7. 2013.





Obr. 18. Stav objektu po rekonstrukci – hlavní průčelí, foto: Kateřina Neumannová, 17. 7. 2013.

bylo zjištěno rozsáhlé napadení dřevěných částí krovu i stropů dřevomorkou. Rozebrána a uložena byla cihelná dlažba z topinek,<sup>21</sup> odstraněno bylo souvrství stávajících podlah a snesena celá konstrukce krovu včetně krytiny.

Vzhledem k novým zjištěním a vyhodnocení mykologického průzkumu muselo být přehodnoceno i původně zvažované pouhé doplnění stávající trámové konstrukce stropů o nové trámy, v souvislosti se změnou zatížení v půdním prostoru, vyvolanou nově navrženou a vloženou funkcí přechodného ubytování. Ve vazbě na zjištěné rozsáhlé napadení krovu se investor rozhodl v průběhu realizace změnit hmotu stávající sedlové střechy, kterou doporučili autoři SHP a vrátit se ke starší úpravě krovu mansardové střechy z roku 1966, byť ne v jeho plné výšce. Nosná konstrukce stropu I. patra byla nakonec realizována z válcovaných I profilů, které podírají spřaženou konstrukci z trapézového plechu s betonovou záhlvkou, ta byla doplněna zavěšenými sádkartonovými podhledy.

Vyzdívkou byly prováděny zděnou technologií z cihel, povrchy podlah byly řešeny především z keramické dlažby, v pokojích byly položeny lepené zátěžové koberce.

V suterénu (**obr. 16, obr. 17**) byla pouze v místnosti klubu snížena podlaha o cca 70 cm. Stupně schodišť byly z části opraveny a z části nahrazeny stupni novými tak, aby byly odstraněny nešetrné zásahy do těchto konstrukcí z předcházejícího období socialismu.

Hlavní památkové hodnoty, hodnotné konstrukce, prvky, články a historické povrchové úpravy byly respektovány

<sup>21</sup> Ta byla deponována do sousedního rekonstruovaného objektu č. p. 7, kde se pro ni našlo následně uplatnění v prostoru právě vznikající galerie muzea, a další část byla použita při obnově cihelné topinkové podlahy v kapli věže městské radnice.

ze strany stavebníka, projektanta, technického dozoru a následně i prováděcí firmy.<sup>22</sup> Stavbou nedošlo ke změně půdorysné stopy stávajícího objektu.

Díky dochované ikonografii a plánové dokumentaci byl nově navržen a realizován do prostoru restaurace i dřevěný výkladec se vstupními dveřmi uprostřed v jeho ose,<sup>23</sup> který v detailech navazuje na tyto historické podklady.<sup>24</sup>

Pozitivním počinem celkové rekonstrukce byla výměna nedávno osazených plastových okenních výplní za kvalitní dřevěné v celém objektu, změna hmoty střechy a jejího výrazu dle starší mansardové střechy (tzv. falešné mansardy), která byla snesena v roce 1966, tedy navrácení mansardy tomuto domu,<sup>25</sup> byť novodobě doplněné pultovými vikýři, ale například i záměna nevhodné střešní krytiny z asfaltového šindele za novou, pálenou taškovou krytinu z bobrovek, což je pro Kadaň typická střešní krytina (**obr. 18**).

Půdní vestavby určitým způsobem atakují střešní krajinu z důvodu nutného prosvětlení místností či oslunění téměř vždycky. Prosvětlení pokojů v podkroví bylo dokonce navrženo tak, aby nepříznivý dopad na vzhled uličního interiéru MPR Kadaň byl eliminován. Došlo k úpravě hmoty, rozměrovému umírnění formy a zjednodušenému prostšímu výrazu původně navrhovaných hmotných

<sup>22</sup> PETROM STAVBY, s. r. o., Kadaň.

<sup>23</sup> V místě předchozího demontovaného ocelového výkladce.

<sup>24</sup> U některých domů v MPR v Kadani, především na Mírovém nám. (č. p. 76, č. p. 77) (**obr. 19, obr. 20**) a v ul. J. Švermy (č. p. 7) (**obr. 21**) se ještě dochovaly dřevěné výkladní skříně obdobné, jako jsou zachycené u č. p. 13 na snímku rodiny Grimmů z roku 1938 – viz obr. 11.

<sup>25</sup> Mansarda nebyla bohužel již realizována v původní vyšší hmotě, vzhledem k vysoké finanční náročnosti.





**Obr. 19.** Dřevěný výkladec, č. p. 76, Mírové náměstí, foto: Lenka Kotišová, 24. 4. 2013.



**Obr. 20.** Dřevěný výkladec, č. p. 77 Mírové náměstí, foto: Lenka Kotišová, 24. 4. 2013.



**Obr. 21.** Dřevěný výkladec, č. p. 7, ul. J. Švermy, foto: Kateřina Neumannová, 17. 7. 2013.

sřešních vikýřů. Pultové vikýře v tomto případě narušují linie sřešních ploch v minimální míře, v porovnání s předloženými návrhy i ve vztahu k některým nově osazovaným sedlovým sřešním vikýřům v MPR v letech 1989–2006. Rekonstrukci objektu ve svém výsledku hodnotím jako zdařilou pro pozitivní architektonickou i nově vytvořenou funkční hodnotu v MPR.