

Koncept koordinace aktivit spojených s prezentací architektury města Zlína – návrhová část

**Koncept
koordinace
aktivit spojených
s prezentací
architektury
města Zlína —
návrhová část**

Zadavatel:

statuární město Zlín

náměstí Míru 12

760 01 Zlín

Autor:

ONplan lab, s. r. o.

Karmelitská 18/379

118 00 Praha 1 Malá Strana

www.onplanlab.com

Zpracovatelský tým ONplan lab

MgA. Olga Škochová Bláhová

Ing. Mgr. Markéta Čiháková

Ing. Simona Velechovská

Ing. František Zelenka

Realizační tým za statutární město Zlín

Ing. Eva Ryndová,
vedoucí Odboru Kultury a památkové péče

Ing. Veronika Mikelová,
koordinátorka projektu na straně objednatele

Obsah

Úvod	9
1 Přehled aktérů v oblasti prezentace architektury a jejich role	13
1.1 Město Zlín	16
1.2 Zlínský kraj	18
1.3 Soukromý sektor a další aktéři	20
1.4 Přehled aktérů	22
2 Popis vize a cílů s ohledem na roli ostatních aktérů a územní kontext	27
2.1 Charakter nabídky pro návštěvníky i obyvatele	30
2.2 Varianta 1: vytváření klastru kolem domu na Zálešné	36
2.3 Varianta 2: posílení centrálního klastru kolem Památníku Tomáše Bati	37
3 Provozní modely	39
3.1 Základní varianta (A)	42
3.2 Úsporná varianta (B)	44
Závěr	47
Seznam obrázků	50
Seznam schémat	51
Seznam tabulek	52
Zdroje	53

Seznam zkratek

14115 BI	14115 Bařův institut
ČSÚ	Český statistický úřad
BD	bytový dům
DPP	dohoda o provedení práce
HPP	hlavní pracovní poměr
HUZ	hromadná ubytovací zařízení
KAMZ	Kancelář architekta města Zlína
KGUV	Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně
MJVM	Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně
MPZ	městská památková zóna
PTB	Památník Tomáše Bati
SMZ	statuární město Zlín
UTB	Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Úvod

Zlín je neodmyslitelně spojen s osobností Tomáše Bati a obuvnickou firmou Baťa. Tento odkaz má několik dimenzí, a kromě podnikatelské filozofie, managementu a organizaci práce a dalších, má ještě jeden zásadní rozměr: architektonickou identitu města.

Tato identita je založena na principech modernismu, racionality a modulárního systému. Využití cihel a železobetonového skeletu s jednotným modulem vytvořilo celistvý výraz města, v němž se průmyslové, obytné i veřejné stavby staly součástí promyšleného urbanistického celku. Význam Zlína v této oblasti dokládá i to, že město v roce 2008 obdrželo titul Evropské dědictví a disponuje předpoklady stát se znovu vážným kandidátem na toto prestižní označení a usilovat o jeho trvalé získání v rámci řádného výběrového řízení. Ve Zlíně v současnosti existuje celá řada iniciativ, která s fenoménem baťovské architektury aktivně pracuje, zároveň je zde potenciál rozvíjet další témata, jako je např. odkaz architektky Evy Jiříčné. Dalším tématem může být jeden z prvků baťovské architektury: modularita. S tou úspěšně pracuje společnost KOMA MODULAR, které mj. rozvíjí projekt Nový Čech na Jižních Svazích.

Návrhová část Konceptu koordinace aktivit spojených s prezentací architektury města Zlína (dále jen Koncept) vychází z analytické části, kde byly vyřešovány příklady dobré praxe a nastíněny hlavní možné tematické okruhy pro prezentaci architektury města Zlína. V konceptu jsou nejprve zpřehledněni všichni současní aktéři, kteří se určitým způsobem podílejí na prezentaci zlínské architektury a na dalších souvisejících aktivitách. Zahrnutí jsou jak aktéři, pro které je architektura ústředním tématem (např. Zlínský architektonický manuál) tak i ti, pro které se jedná o téma spíše okrajové, nicméně také v tomto pomyslném ekosystému mají svou specifickou roli. Novinkou v celkovém ekosystému je pak zpřístupnění typického baťovského dvojdomku na Zálešné v majetku města a typového bytu Dřofa, v patrnosti je vedena i rekonstrukce Čiperovy vily, kterou bude v budoucnu provozovat 14/15 Baťův institut.

Cíle a vize Konceptu jsou formulovány na základě pochopení tohoto stavu a možností, které má statutární město Zlín jako iniciátor projektu. Je navrženo využití objektů ve vlastnictví města, které zatím žádný vlastní ekonomický projekt nemají. Současně je navržena úprava role současných aktérů, která zohledňuje nejen nové využití městských objektů, ale i územní kontext kulturních institucí ve Zlíně.

1 Přehled aktérů v oblasti prezentace architektury a jejich role

Pro formulaci konceptu je zcela zásadní v úvodu popsat všechny současné aktéry, jejichž aktivity souvisí s prezentací zlínské architektury. Ve Zlíně v současné době působí řada aktérů jak z veřejného, tak soukromého sektoru. Znalost jejich současných aktivit je nutná k tomu, aby cíle a poslání, formulované v Konceptu, nenaplňovaly potřeby, které jsou ve skutečnosti ve městě již dostatečně saturovány. Aktéři jsou rozděleni do následujících kategorií: město Zlín, Zlínský kraj, soukromý sektor a ostatní. Velká část těchto aktérů byla během procesu zpracování Konceptu zapojena a měla tak možnost sama uvést svou roli v oblasti prezentace architektury. Následuje krátké představení hlavních aktérů, kteří jsou následně zpřehledněni v tabulce (Tabulka 1). Spektrum aktivit uvedených aktérů je často širší, v popisu jsou uvedeny především aktivity relevantní pro Koncept.

1.1 Město Zlín



Obrázek 1 Gahurův prospekt a Památník Tomáš Bati, zdroj: (Gahurův prospekt, 2025)

Památník Tomáše Bati (PTB)

Statutární město Zlín provozuje Památník Tomáše Bati, včetně Infopointu (viz Obrázek 2) Památníku Tomáše Bati. (Infopoint Památníku sídlí v prostorech, které patří Zlínskému kraji, instituce je zde ve výpůjčce.) Město je také vlastníkem objektu, ve kterém ellement architects provozují Infopoint bařovského bydlení (podrobněji popsáno dále). Město je také pořadatelem procházek po městě v rámci projektu „Zóna Zlín“, je provozovatelem Turistického informačního centra, které poskytuje mj. informace o architektuře města, nabízí tištěné materiály a na vyžádání provází po radnici. Město také vytvořilo mobilní aplikaci Bařův Zlín a je garantem památkové péče.

Město Zlín je také vlastníkem objektů a prostor s dalším potenciálem. Právě dosud nevyužité objekty v majetku města jsou v Konceptu využity, konkrétně BD DROFA a dům na Zálešné. Dále jsou dostupně např. prostory Kolektivního domu, Kongresového centra a další.



Obrázek 2 Infopoint Památníku Tomáš Bati, zdroj: (Willert, 2024)

Kancelář architekta města Zlína

Kancelář architekta města Zlína (dále jen KAMZ) je příspěvková organizace, hlavní koncepční pracoviště Zlína v oblasti urbanistického, architektonického rozvoje a kultivace veřejného prostoru, funguje jako poradní orgán města Zlína. Dílčím cílem je osvěta a zapojení veřejnosti do rozhodování a plánování města. Společně s dalšími institucemi sídlí ve zlínském zámku, viz Obrázek 3.



Obrázek 3 Zámek Zlín, sídlo KAMZ, zdroj: (O nás, nedatováno)

Infopoint bafovského bydlení

Infopoint bafovského bydlení (viz Obrázek 4) je expozicí o bydlení zaměstnanců firmy Baťa, zaměřená na vývoj stavebního typu domku a urbanismu obytných čtvrtí ve Zlíně (prohlídky každý pátek), odehrávají se zde ale i další aktivity jako třeba exkurze pro školy. V Infopointu mohou také obyvatelé Zlína konzultovat zamýšlené stavební úpravy svých bafovských domků, pokud při obnově chtějí postupovat citlivě a s respektem k původnímu konceptu. Ve zbytku objektu sídlí architektonické studio ellement architects, které je také provozovatelem samotného Infopointu. Tento domek je ale atypický a není tak zcela vhodným příkladem pro prezentaci bydlení zaměstnanců firmy Baťa.



Obrázek 4 Infopoint bafovského bydlení, zdroj: ONplan 2025

Živý Zlín a Kolektiv.Haus

Živý Zlín je kulturní a kreativní centrum, stejně jako KAMZ sídlí ve Zlínském zámku, kde mj. nabízí sály k pronájmu. Živý Zlín pořádá řadu kulturních akcí jak ve veřejném prostoru, tak ve Zlínském zámku. Svým programem cílí na všechny obyvatele města. Příspěvková organizace Živý Zlín také spravuje objekt kolektivního domu (viz Obrázek 5) pod značkou Kolektiv.Haus. Jde o stavbu z roku 1952, kterou navrhl Jiří Voženílek. Kolektivní dům představuje vzácný příklad kolektivního domu (v ČR jsou jen dva takové domy.) a zároveň dokládá vývoj bafovské architektury. Prostory mají nabízet výtvarné umění, architekturu, audiovizuální projekty, pohybové umění, besedy edukace a workshopy.



Obrázek 5 Kolektivní dům, zdroj: (Pronájem Kolektiv.Haus, 2025)



Obrázek 6 Zámek Zlín - nádvoří, zdroj: (Zámek Zlín, 2025)

1.2 Zlínský kraj



Obrázek 7 Bařův mrakodrap, zdroj: (21. budova mrakodrap, 2025)

14115 Bařův institut

Zlínský kraj v krajském městě sice nezřizuje instituci, jejíž ústředním tématem by byla výhradně architektura, přesto se i v projektech krajských institucí toto téma objevuje. Zároveň také instituce sídlí v architektonicky významných objektech a spolupracují s ostatními aktéry. 14115 Bařův Institut (dále jen 14115 BI) je kulturně vzdělávací centrum umístěné v budovách 14 a 15 (viz Obrázek 8) vystavených v letech 1946 až 1947 (bývalý tovární areál firmy Bařa). V komplexu je zasídleno Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně, p. o., Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně, p. o. a Krajská knihovna Františka Bartoše, p. o. Bařův Institut plní mj. servisní roli pro ostatní organizace, které v areálu sídlí. V areálu se také pořádají velké kulturní akce jako jsou Galerijní a muzejní noc, charitativní koncert Filharmonie pod širým nebem, videomappingové projekce a open air koncerty. V prostoru se taktéž konají výstavy, benefiční akce, besedy, koncerty nebo festivaly.



Obrázek 8 14115 Bařův institut, zdroj: (Budova 14 a 15, nedatováno)

Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně

Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně (dále jen KGVÚ) se věnuje především českému a slovenskému výtvarnému umění a architektuře 19. až 21. století. Spravuje a dále buduje sbírku uměleckých děl včetně architektonických materiálů, pořádá výstavy, vzdělávací programy a spektrum své činnosti doplňuje o akce propojující různé obory kultury. Pořádá pravidelné projížďky autobusem po bařovské architektuře ve spolupráci 14115 BI. Dále provádí konzultační činnost, publikační činnost a podporuje badatelskou činnost. Téma architektury je např. součástí expozice „Prostor Zlín“, viz Obrázek 9.



Obrázek 9 Stálá expozice „Prostor Zlín“, zdroj: (Galerie online, nedatováno)

Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně

Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně (dále jen MJVM) provozuje ve Zlíně expozice Princip Baťa: Dnes fantazie, zítra skutečnost a František Bartoš: pedagog, jazykovědec a etnograf, realizuje zde řadu krátkodobých výstav z řady oborů (archeologie, historie, etnografie, zoologie, botanika, geologie atd.). Nabízí desítky lektorských programů pro školy na všech svých střediscích a po celý rok doprovodné programy pro veřejnost a provozuje tzv. Bařův výtah v Bařově mrakodrapu, viz Obrázek 7 a Obrázek 10.



Obrázek 10 Bařův mrakodrap, zdroj: (Zlínský mrakodrap, 2025)

Čiperova vila

V Čiperově vile (Obrázek 11) vznikne Kulturní a kreativní centrum Zlínského kraje. Vila, kterou si v letech 1939–1942 nechal postavit bývalý starosta Zlína Dominik Čipera a jejímž autorem je architekt Vladimír Karfík, bude od roku 2026 místem pro setkávání lidí z kulturních oblastí napříč celým Zlínským krajem a zároveň prostorem pro navazování kontaktů a spolupráci. Součástí bude veřejně přístupná expozice, věnovaná přesevším osobnosti Dominika Čipery, spravovaná KGVÚ. Přilehlý lesopark je vhodný pro pořádání akcí pod širým nebem. V areálu je i domek zahradníka, který bude sloužit krátkodobému ubytování (Obrázek 12).



Obrázek 11 Čiperova vila, zdroj: Čiperova vila

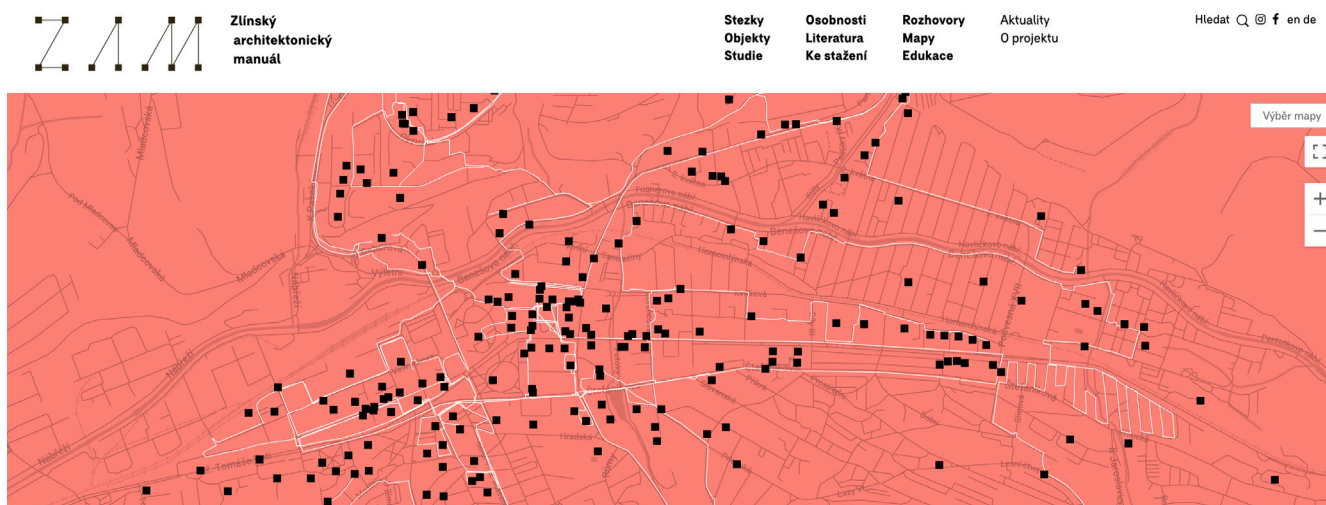


Obrázek 12 Čiperova vila, domek zahradníka zdroj: Čiperova vila

1.3 Soukromý sektor a další aktéři

ZAM

Ve Zlíně je v oblasti prezentace architektury velmi aktivní i soukromý sektor. Projekt Zlínský architektonický manuál (dále jen ZAM), jehož realizátorem je spolek eArchitaktura, je velmi komplexní a věnuje se celé řadě aktivit: Spravuje databázi o historii a architektuře města v letech 1894 až 2018, vytvořil audioguide, online průvodce, řadu tematických tras a profilů objektů, spolupracuje s řadou ostatních aktérů, kontinuálně provádí výzkumnou činnost a další. Databáze ZAM je dostupná zadarmo na internetu, viz Obrázek 13.



Obrázek 13 Úvodní stránka Zlínského architektonického manuálu, zdroj: (ZAM, nedatováno)

Destinační společnost Zlínsko a Luhačovice

Destinační společnost Zlínsko a Luhačovice je organizace, která se stará o propagaci a rozvoj regionu v oblasti cestovního ruchu. Jejím cílem je přilákat návštěvníky, zlepšit zážitek turistům a podpořit místní ekonomiku. Spolupracuje s turistickými místy, akcemi, samosprávami, ale i podnikateli působícími v této oblasti. Tato společnost byla členy pracovní skupiny uváděna jako velmi důležitá, protože na jednom místě zpřehledňuje turistické cíle ve Zlíně (i v regionu) a na jejich webové stránce je možné odkazovat i návštěvníky objektů se zájmem o architekturu. Jedním z jejich produktů je např. Bařův region (Obrázek 14).



Obrázek 14 Projekt Bařův region, zdroj: (Bařův region, nedatováno)

Nadace Tomáše Bati

Nadace Tomáše Bati propojuje kulturní a podnikatelský svět. Nadace podporuje kulturu, edukaci, komunitní život, aktivitu mladých lidí, kteří mají chuť tvořit, sjednocuje podnikatelské prostředí i zájmové skupiny. Propojuje jednotlivce i instituce, které s odkazem Baťa souzní. Za jeden z Baťových odkazů (a to velmi hmatatelných) lze považovat i silný formující vliv firmy Baťa na samotnou podobu města Zlína. Nadace v neposlední řadě zpřístupňuje veřejnosti vilu Tomáše Bati, viz Obrázek 15.



Obrázek 15 Vila Tomáš Bati, zdroj: (O nadaci, nedatováno)

Zikmundova vila

Zikmundova vila (Obrázek 16), postavená v roce 1935, byla od roku 1953 domovem cestovatele Miroslava Zikmunda. Objekt představuje mimořádné propojení architektury, designu a osobního příběhu jednoho z nejvýznamnějších československých dobrodruhů 20. století. V současnosti ji spravuje Nadační fond Zikmundova vila, který usiluje o zachování a zpřístupnění tohoto kulturního dědictví veřejnosti a odborné komunitě. Vila je využívána pro výstavy, komentované prohlídky, vzdělávací programy a kulturní akce. Pro koncept je důležitá i prostorová blízkost vily k vzorovému bytu v BD DROFA a domu na Zálešné.



Obrázek 16 Zikmundova vila I, zdroj: (Pro média, nedatováno)

Univerzita Tomáše Bati

Univerzita Tomáše Bati (UTB), je pro město klíčovou institucí, která mj, má řadu zahraničních vazeb. Fakulta multimediálních komunikací nabízí v rámci programu Design např. specializaci Tvorba prostoru, kde jsou vyučovány předměty jako Ateliér prostorové tvorby nebo Dějiny architektury. Oborová specializace architektura se ale na univerzitě nevyučuje. Tato fakulta ale také provozuje galerii G18 (Obrázek 17). Galerie pořádá výstavy, současně je inkluzivním komunitním prostorem jak pro studenty, tak pro širokou veřejnost.



Obrázek 17 Galerie Fakulty multimediálních komunikací G18 (UTB), zdroj: (G18 - o nás, 2025)

1.4 Přehled aktérů

Tabulka 1 zpřehledňuje současný stav, a především roli aktérů, kteří se do různé míry podílejí na prezentaci architektury ve Zlíně a byli představeni výše. Pro koncept byla snaha o uvedení pouze aktivit, souvisejících s prezentací architektury, včetně rozlišení nákladů a výnosů přímo souvisejících: ty jsou vyznačeny **tučně**. U některých institucí jsou uvedeny i celkové náklady a výnosy pro představu o velikosti instituce. Především u velkých krajských institucí je ale rozlišování aktivit podle tématu relativně náročné. V tabulce je také barevně odlišen vliv statutárního města Zlína (viz Legenda).

Tabulka 1 Současný stav aktérů v oblasti prezentace architektury ve Zlíně, zpracoval: ONplan 2025

Aktér	Role	Hlavní produkty	Personální zajištění	Náklady/výnos/y 2024	Návštěvnost 2024
Město Zlín					
Statutární město Zlín	Spravuje Památník Tomáš Bati, včetně infopointu Památníku, vlastní objekt Infopointu Bařovské bydlení, je garantem památkové péče	Památník Tomáše Bati	2 HPP, 14 DPP	Náklady: 4 000 000 Kč Výnosy: 1 100 000 Kč	11 381 osob
		Zóna Zlín	4 externí průvodci 1 externí průvodce pro polštinu	Náklady na průvodce: 74 000 Kč Výnosy (vstupné): 152 000 Kč	74 procházek
KAMZ (Kancelář architekta města Zlína)	Hlavní koncepční pracoviště Zlína v oblasti urbanistického, architektonického rozvoje a kultivace veřejného prostoru.	Přednášky, Den architektury, participační aktivity, workshopy a další.	10 zaměstnanců	Náklady cca 9 mil. Kč	cca 400 návštěvníků přednášek a Dne architektury
Infopoint Bařovského bydlení (provozováno element architects s.r.o.)	Expozice o bydlení zaměstnanců firmy Bařa + sídlo architektonického studia.	Expozice v Bařovském domku, zpřístupnění v rámci prohlídek Konzultace s obyvateli města	7 edukovaných průvodců	Náklady 295 tis. Kč	Cca 2 000 návštěvníků
Živý Zlín	Koordinace kulturních, společenských a vzdělávacích aktivit ve statutárním městě Zlíně. Začíná se také věnovat tématu současného umění a architektury.	Zámek Zlín (pořádání akcí, pronájem) pořádání akcí jako Zlín dětem, festival Zlín žije + Kolektiv. Haus (rezidence, výstavy apod.)	7 HPP doplněno DPP a částečnými úvazky	Provozní příspěvek 8,252 mil. Kč Účelové příspěvky 3,55 mil. Kč Vlastní příjmy: 2,002 mil. Kč (vstupné, pronájem prostor, granty...)	-
Zlínský kraj					
14115 Bařův institut	Kulturně vzdělávací centrum, v areálu sídlí další kulturní instituce, pořádá se zde Galerijní a Muzejní noc a další akce jako např. videomappingové projekce, koncerty nebo festivaly apod.	Open-air koncert filharmonie	Vlastní, dodavatelé služeb	175 851 Kč / 130 894 Kč	798
		Videomappingové projekce	Vlastní, UTB	7 412 Kč / 0 Kč	200
		Galerijní a muzejní noc	Vlastní, KGVU, MJVM	24 687 Kč / 180 Kč	812
		Projížd'ky autobusem po bařovské architektuře	Kurátoři KGVU	30 802 Kč / 39 438 Kč	136
Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně	Zaměření na české a slovenské umění a architekturu od 19. do 21. století. Správa a budování sbírky umělecký děl včetně architektonických materiálů, podpora badatelské činnosti.	Výstavy o architektuře, Expozice + - Zlín, Projížd'ky po bařovské architektuře (Ve spolupráci s 14115 BI)	21,5 zaměstnance	Rozpočet cca 15 mil. Kč	13 423 (uzavřená expozice)
Muzeum Jihovýchodní Moravy ve Zlíně	Ve Zlíně provozuje tři expozice, realizuje krátkodobé výstavy z různých oborů, spravuje další objekty ve Zlínském kraji	Komentované prohlídky budovy 21 (Bařův mrakodrap), expozice Princip Bařa	51,35 zaměstnance	Rozpočet cca 45 mil. Kč	117 865 (budova 14115)

Legenda

Úrovně vlivu statutárního města Zlín

	Vlastní objekt a zřizuje
	Zřizuje
	Vlastní objekt
	Poskytuje dotace
	Koncepční / koordinační role

Aktér	Role	Hlavní produkty	Personální zajištění	Náklady/výnosy 2024	Návštěvnost 2024
Soukromý sektor a ostatní					
ZAM	Kontinuální výzkum, věnovaný vývoji zlínské architektury, zkoumání městské identity, rozhovory s pamětníky	Procházky po architektuře, edukační programy, tematické stezky on-line databáze objektů, architektů a osobností, tištěné propagační materiály	1 OSVČ + až 20 externistů podle zpracovávaných témat	Rozpočet cca 850 000 Kč	27 000 uživatelů webu 370 návštěvníků Potkej Zlín!
Nadace Tomáše Bati	Propojení kulturního a podnikatelského světa, podpora kultury, edukace, komunitního života atd. Šíření Bařova odkazu a jeho aplikace do současného společenského prostředí.	Komerční prohlídky Bařovy vily	8	Výnosy 434 150 Kč Náklady 111 072 Kč	2 412 osob
		Nekomerční prohlídky	8	Výnosy 0 Kč Náklady 86 315 Kč	1 958 osob
		Prohlídky pro ZŠ a SŠ	4	Výnosy 0 Kč Náklady 196 000 Kč	2 634 osob
		Nekomerční pronájmy	3	Výnosy 0,- Kč Náklady zahrnuty v komerčních	840 osob
		Komerční pronájmy	3	Výnosy 604 645,- Kč Náklady 1 431 130,- Kč	20 přednášek
		Komerční správa a pronájem zahrady	2	Výnosy 131 583,- Kč Náklady 208 339,- Kč	55 přednášek
		Nekomerční správa a pronájem zahrady	2	Výnosy 0,- Kč Náklady zahrnuty v komerčních	6 pronájmů
		Výstavy	6	Výnosy 62 000,- Kč Náklady 401 544,- Kč	8 pronájmů
Zikmundova vila	Zpřístupnění interiéru vily a zahrady	Výstavy, přednášky, besedy edukační programy,	1 HPP	cca 2,5 mil. Kč	1496 návštěvníků 226 prohlídek 7 besed
Destinační společnost Zlínsko a Luhačovicko	Propagace všech atraktivních aktivit místních aktérů	Bařův region	-	2 osoby HPP	282 316 příjezdů (1 026 772 přenocování), dle statistiky ČSÚ HUZ

Informace v tabulce 1 byly získávány přímo od aktérů a byla snaha co nejvíce oddělit aktivity, které jsou přímo zaměřené na prezentaci architektury. To bylo obtížné zejména v případě velkých krajských institucí.

V případě **SMZ** je ale vidět, že například procházky v rámci Zóny Zlín byly ziskové. (Rozdíl výnosů ze vstupného a nákladů na průvodce byl v roce 2024 78 000 Kč.) Provoz v objektu Infopointu bařovského bydlení vyjde ročně na 295 000 Kč, přičemž hlavní část (200 000 Kč) tvoří osobní náklady. Památník Tomáš Bati měl v roce 2024 náklady cca 4 000 000 Kč, část z nich byly náklady investiční.

V případě **Zlínského kraje** jsou přímo související aktivitou projížďky autobusem po architektuře, organizované 14115 BI, které v minulém roce byly také mírně ziskové. Pro kulturní instituce, zřizované Zlínským krajem, je obtížné oddělovat náklady a výnosy aktivit, které souvisí s tématem architektury a urbanismu, na které je zaměřen Koncept. Architektonicky hodnotné objekty a vily v regionech jsou často zpřístupňovány právě krajskými nebo městskými muzei, viz analytická část: dům Karla Hubáčka (Severočeské muzeum v Liberci), vila Tugendhat (Muzeum města Brna) a studijní a dokumentační centrum Norbertov (Muzeum Prahy).

Soukromý sektor je významným hráčem v této oblasti, především díky ZAMu, jehož náklady v roce 2024 byly 850 000 Kč. Dále je zde Nadace Tomáš Bati, jejímž hlavním tématem není architektura, provozuje ale

komerční prohlídky vily (ziskové). Soukromý sektor je silný, v případě ZAMu se jedná o občanskou iniciativu zdola, SMZ by měl s aktéry soukromého sektoru rozvíjet spolupráci a společně uvažovat o využití svých objektů s architektonickou hodnotou.

Bařův region byl aktéry kvitován jako dobře fungující platforma, na kterou je možné odkazovat návštěvníky pro získání přehledu o produktech cestovního ruchu. Byla ale zmíněna nejistota ohledně budoucího financování. Důležitost platformy ke zpřehlednění produktů a koordinaci je zmíněna i dále.

Pro návštěvníka mohou být matoucí i názvy současných produktů ve Zlíně. To, že za nimi stojí různí aktéři není pro návštěvníka relevantní, ale projevuje se to i malou přehledností a potenciálně duplicitou nabízené služby. Pro ilustraci: V blízkosti PTB jsou dva infopointy (bařovského bydlení a PTB). Procházky, organizované ZAMem se jmenují Potkej Zlín, procházky organizované městem se jmenují Zóna Zlín. Na stránkách turistického informačního portálu jsou zase dostupné záložky Poznej Zlín a Objev Zlín. Město zprovoznilo aplikaci Bařův Zlín, účastníky byla jako velmi dobře fungující platforma Bařův region. Široká nabídka produktů je žádaná (více informačních platforem už méně) a názvy jsou nevyhnutelně podobné, protože se jedná o různě obměněné produkty věnující se téměř totožnému tématu. Hlavní potenciály a problémy jsou zpřehledněny v tabulce (Tabulka 2).



Obrázek 18 BD DROFA, zdroj: (ONplan, 2025)

Tabulka 2 Rozvojové potenciály a problémy v oblasti prezentace architektury města Zlína, zpracoval: ONplan 2025

Rozvojové potenciály	Rozvojové problémy
<ul style="list-style-type: none"> • Široké spektrum aktivních aktérů v oblasti prezentace architektury z veřejného i soukromého sektoru. • Kvalitní expozice infopointu bařovského bydlení. • Silný aktér na straně občanské společnosti, který se dlouhodobě a systematicky věnuje prezentaci architektury: ZAM • Město disponuje vlastními nástroji prezentace části architektonického dědictví (PTB). • Součástí expozic krajských paměťových institucí je dílčím způsobem i prezentace architektury a urbanismu jako součást prezentace celkového příběhu firmy Baťa. • Webová informační platforma Bařův region je kvalitní produkt cestovního ruchu, díky kterému návštěvník získá přehled. Vznikla v partnerské spolupráci aktivních subjektů. • Využití dalších objektů v majetku města, zápis domu na Zálešné na seznam KP jako typický příklad bařovského dvojdomku • Zájem města o znovuzískání zápisu na seznam Evropského dědictví 	<ul style="list-style-type: none"> • Omezená dostupnost expozice infopointu bařovského bydlení • Objekt infopointu není typickou ukázkou bařovského domku. • Nejednoznačný postoj města k záměru revitalizace domku na Zálešné (nízká priorita) • Nedostatečné kapacity na propagaci a prezentaci architektury (dle podnětů od pracovní skupiny) • Nedostatečná koordinace aktérů • Roztříštěnost komunikačních kanálů • Nedostatečná identifikace široké veřejnosti s bařovskou architekturou jako součástí kulturního dědictví. Nutnost další edukace a motivace soukromých vlastníků na jeho zachování.

2 Popis vize a cílů s ohledem na roli ostatních aktérů a územní kontext

Cíle Konceptu jsou formulovány na základě současného stavu a diskuze s pracovní skupinou následovně:

- Dokumentovat a zpřístupňovat architektonické dědictví Zlína a zdůraznit jej jako součást Bařova odkazu.
- Rozšířit kulturní nabídku ve Zlíně a zatraktivnit jej tak jako destinaci cestovního ruchu.
- Popularizovat a edukovat v tématu bařovské architektury obyvatele Zlína.

Tyto cíle jsou naplněny, pokud je zvolena první varianta konceptu, viz dále.

Dokumentovat a zpřístupňovat architektonické dědictví Zlína a zdůraznit jej jako součást Bařova odkazu

Díky zpřístupnění domu na Zálešné (Zálešná II 1131/36), a vzorového bytu v BD DROFA (Zálešná I 4057) bude architektura ve Zlíně ještě dostupnější. Dům na Zálešné tak v konceptu hraje ústřední roli (podle zvolené varianty), pro koncept je ale zásadní i upravení role aktérů, a nejen využití tohoto objektu.

Rozšířit kulturní nabídku ve Zlíně a zatraktivnit jej tak jako destinaci cestovního ruchu

Vzniknou dva nové turistické cíle, které rozšíří nabídku cestovního ruchu ve městě. Díky tomu bude tak Zlín pro návštěvníky atraktivnější a návštěvníci budou motivováni zde strávit delší čas, potenciálně i prodloužený víkend. Zpřístupněné objekty mohou být zařazeny i do turistického okruhu, na jehož vytvoření spolupracuje Zlín se slovenským městem Partizánské. (Dům na Zálešné je jedním z plánovaných hmotných prvků.)

Popularizovat a edukovat v tématu bařovské architektury obyvatele Zlína

Otevření vzorového domu přímo v obytné zóně na Zálešné (v památkové zóně) má potenciál zvýšit zájem obyvatel o citlivý a respektující přístup během stavebních úprav svých vlastních domků. Zpřístupnění domku řadového zaměstnance Bařových závodů a vyprávění příběhu bydlení má vysoký identifikační potenciál pro obyvatele města. V duchu idejí modernismu hraje „dostupné“ bydlení klíčovou roli v utváření střední třídy a městského člověka. Zatímco zpřístupněné vily formou takzvaných „house muzeí“ (ve Zlíně i jinde) vždy odkazují k významným lidem, v bařovských domcích se přímo odehrává život obyvatel Zlína.

Ideje dostupného bydlení jsou dnes také velmi aktuální a budí zájem mladé generace. Mladá generace právě ve Zlíně může představovat čerstvý pohled na užitelnou a zároveň komfortní domky, které byly spojeny s celkovým životním stylem zaměstnanců Bařových závodů. Začíná se o ně totiž zajímat jako o atraktivní kulturní dědictví „unikátní každodennosti“, kterou zná nejen z oficiálních prezentací, ale i z vyprávění v rodinách. Zároveň může mít tvář v tvář současné celoevropské krizi bydlení odstup od žehráni na jejich „nedostatečnost a skromné podmínky“ v porovnání s dnešními standardy. Mimo jiné proto, že současná situace nedostupnosti bydlení pro mladé lidi otázku, co je to „dnešní standard“ znovu otevírá.

Domek na Zálešné má potenciál podpořit blízký vztah obyvatel k dědictví ve kterém žijí a které vlastní takzvané „zdola“ a napomoci tak jeho zachování.

2.1 Charakter nabídky pro návštěvníky i obyvatele

Na základě popisu jednotlivých aktivit v oblasti prezentace architektury, urbanismu a designu v kapitole 1 lze pro účely Konceptu spojit aktivity jednotlivých aktérů lze do několika obecnějších kategorií:

- Autentické objekty,
- Expozice o architektuře, urbanismu a designu,
- Návštěvnická centra,
- Prohlídky v interiéru,
- Procházky v exteriéru,
- Komunikační platformy,
- Přednášky a osvěta.

Dosud nevyužitým objektem je domek na Zálešné (Zálešná II 1131/36), který představuje typickou dochovanou ukázkou Bařovského dvojdomku a vzorový byt v BD DROFA (Zálešná I 4057) ve vlastnictví města Zlína. S revitalizací domku i bytu se záměrem intenzivnějšího zpřístupnění prezentace Bařovského bydlení i modelace reálného interiéru – vybavení domku i bytu do nabídky pro návštěvníky města přibude důležitý, dosud chybějící, typ expozičního produktu. V případě realizace širší expozice v domku na Zálešné dojde i k rozšíření celkové prezentace architektury ve městě.

V této souvislosti dojde také k proměně role současného Infopointu Bařovského bydlení i Návštěvnického centra Památníku Tomáše Bati. Možnosti změny jsou modelovány v dalších kapitolách. V tabulce 3 je shrnuta role aktérů v jednotlivých kategoriích a zobrazeno, které role se promění. Křížky označují stávající produkty. Odstíny červené vyznačují posílení role SMZ a v odstínech modré jsou vyznačeny nové aktivity ostatních aktérů.

Legenda

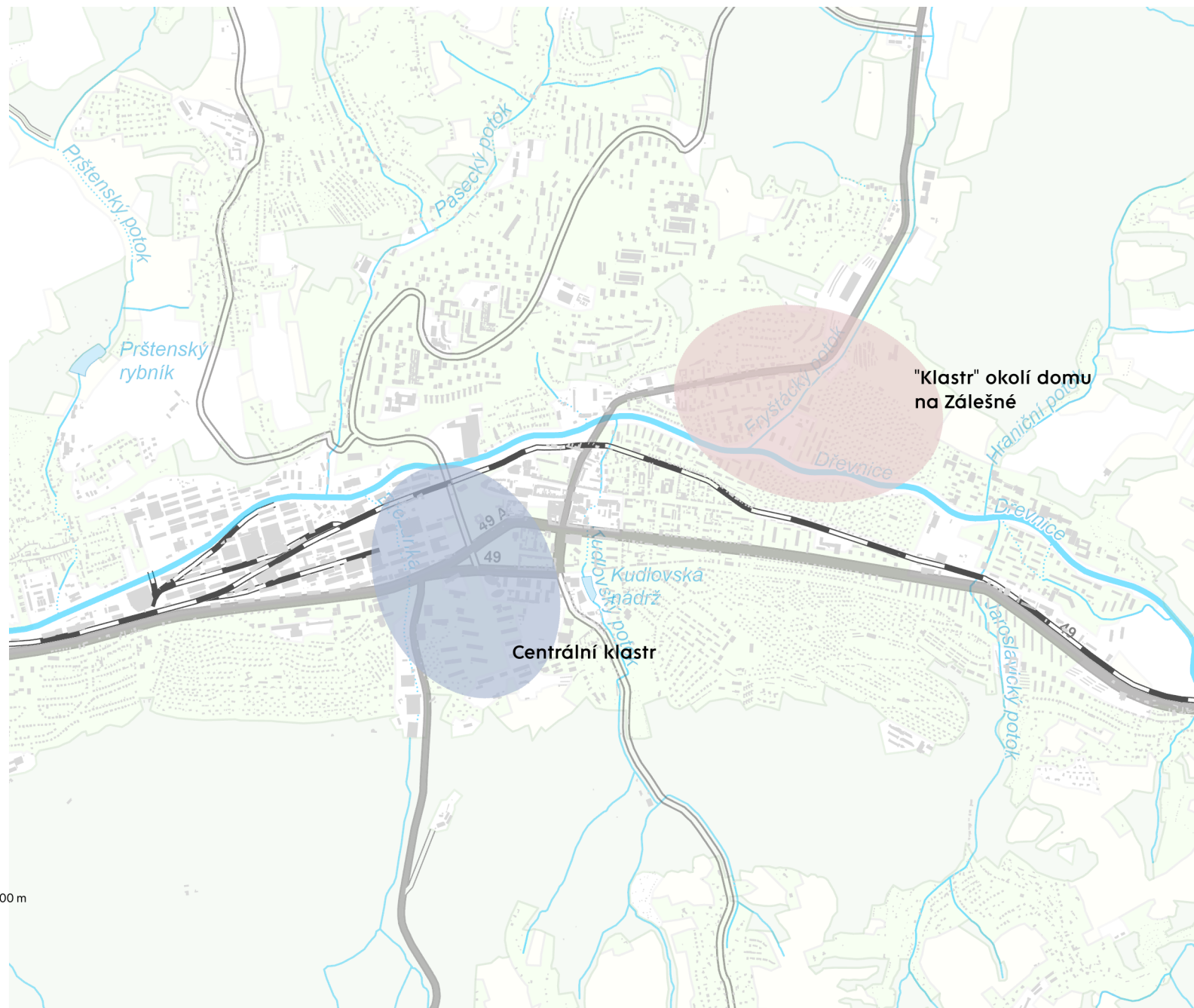
Tabulka 3



	Posílení role SMZ
	Úprava aktivit ostatní aktéři

Tabulka 3 Proměna rolí a produktů aktérů ve Zlíně, zpracoval: ONplan 2025

Kategorie	Statutární město Zlín	Kancelář architekta města Zlína	Infopoint Bafovského bydlení	Živý Zlín	14115 Bařův institut	Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně	Muzeum Jihovýchodní Moravy ve Zlíně	Zlínský architektonický manuál	Nadace Tomáše Bati	Zikmundova vila	Dest. spol. Zlínsko a Luhačovice
Autentické objekty	X				X	X	X		X	X	
Expozice, výstavy o architektuře, urbanismu a designu			X	X		X	X				
Návštěvnická centra	X			X	X						
Prohlídky v interiéru	X			X			X		X	X	
Prohlídky v exteriéru		X			X	X		X			
Komunikační platformy	X							X			X
Přednášky a osvěta	X	X	X					X			



Koncept koordinace aktivit spojených s prezentací architektury města Zlína
Autor: ONplan
Datum: 09/2025

Schéma 1 Vnímané „klastry“ ve Zlíně, zpracoval: ONplan 2025

Ve Zlíně lze uvažovat o dvou částech území, kde se nachází kulturní instituce a zároveň objekty v majetku města, které již v současnosti částečně slouží k prezentaci architektury a mají potenciál dalšího rozvoje (Schéma 1).

Prvním z nich je Centrální klaster: okolí současného infopointu baťovského bydlení / Památníku Tomáše Bati. Okolí Gahurova prospektu je v současné době již poměrně saturované různými kulturními institucemi, nicméně dostupnost tématu architektura je s ohledem např. na otevírací dobu Infopointu relativně nízká.

Druhou oblastí je okolí domu na Zálešné, kde je v současné době jen minimum aktivních institucí, nicméně se zahájením provozu Čiperovy vily a potenciálním otevřením domu na Zálešné a vzorového bytu v BD DROFA se i tato lokalita zatraktivní. Při rozvoji této lokality je nutné počítat se současným velmi omezeným zázemím a nabídkou pro návštěvníky.

Na schématech jsou vyznačeny objekty, které jsou zpřístupněny a nabízí kulturní program. Působí v nich aktéři, kteří byli popsáni výše. Zvýrazněny jsou také architektonicky významné objekty z 20. století a 21. století s rozlišením podle autora (Schéma 2).

Pro rozšíření aktivit souvisejících s prezentací architektury se nabízí Infopoint Památníku Tomáše Bati, vzhledem k jeho vyšší dostupnosti (otevírací doba) v porovnání s infopointem baťovského bydlení.

Expozice v infopointu Památníku Tomáše Bati by tak měla být posílena. Díky tomu bude i jasnější propojení Tomáše Bati a architektury a urbanismu města.

V druhém klastru na Zálešné (Schéma 3) prochází tyto stezky ZAMu: „Vily Zlínských osobností“, „Uličník“ a „Od cihly k panelu“ (na jih od řeky Dřevnice). Domek na Zálešné by bylo vhodné napojit na jednu ze stezek. Zároveň dvojdoměk již v tuto chvíli má vlastní profil v databázi ZAM (Dvojdoměk se sedlovou střechou, nedatováno).

Kromě Zikmundovy vily je v blízkosti také Čiperova vila, ve které má vzniknout Kulturní a kreativní centrum Zlínského kraje. Program má být zaměřen na kreativní vzdělávání, akce/workshopy a kulturní a společenské akce. Zahájení provozu je plánováno 31. 12. 2025. Bude zde k dispozici k pronájmu sál Dominika Čipery a sál Vladimíra Karfíka. Program zatím není příliš podrobný, jedná se ale spíše jen o využití architektonicky cenného objektu, jehož náplň se ale bude věnovat převážně jiným tématům.

V blízkosti domu na Zálešné se nachází také Gerbecova vila, kulturní památka, jejímž autorem je V. Karfík.

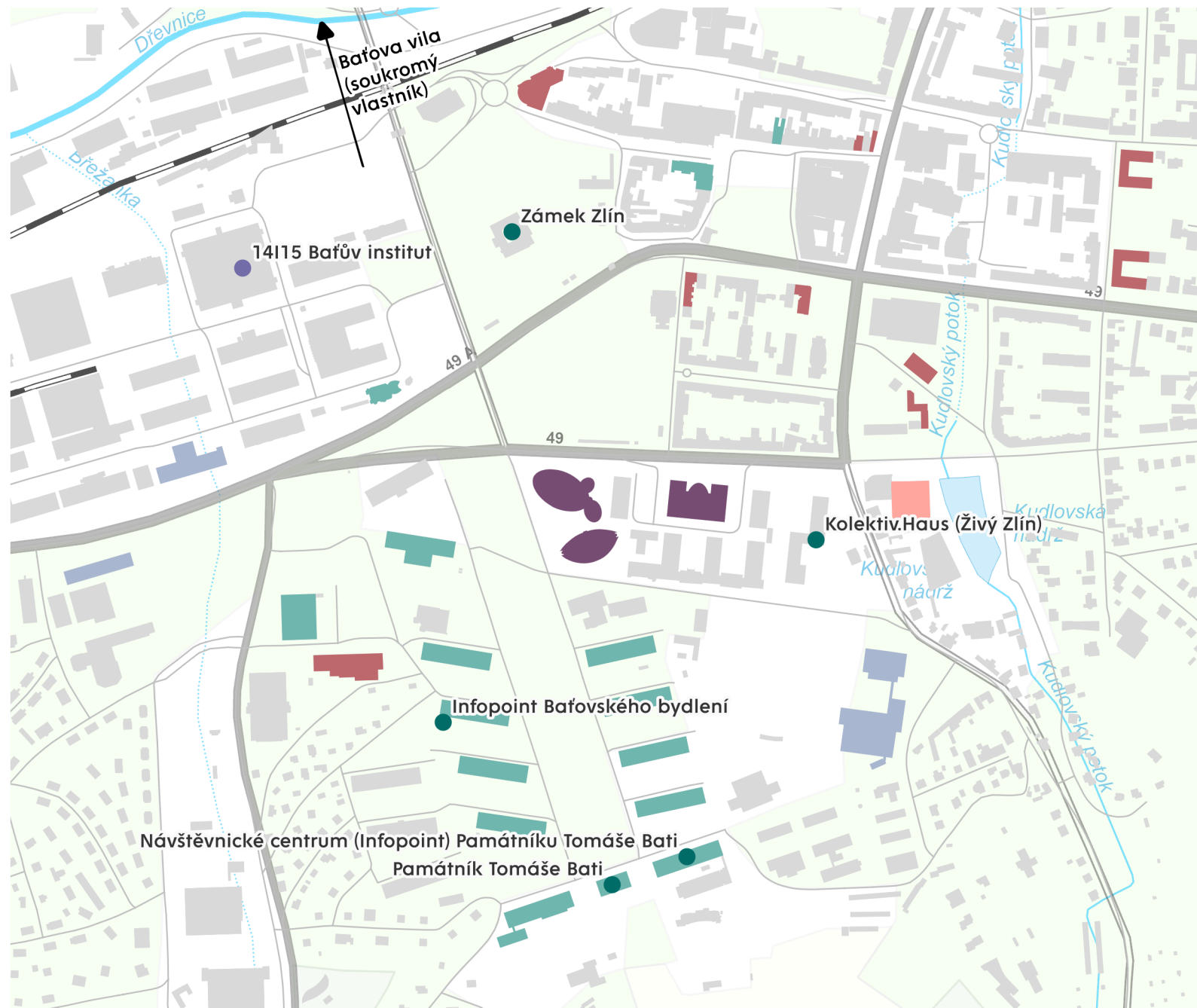
CENTRÁLNÍ KLASTR

Vlastník

- Soukromý
- Statutární město Zlín
- Zlínský kraj

Architekt

- Karfík
- Lorenc
- Plesník
- Gahura
- Jiříčná



0 100 200 300 m

Koncept koordinace aktivit spojených s prezentací architektury města Zlína
Autor: ONplan
Datum: 01/2026

Schéma 2 Centrální klastř, zpracoval: ONplan 2025

KLASTR OKOLÍ DOMU NA ZÁLEŠNÉ

Vlastník

- Soukromý
- Statutární město Zlín
- Zlínský kraj

Architekt

- Karfík
- Lorenc
- Plesník



Koncept koordinace aktivit spojených s prezentací architektury města Zlína
Autor: ONplan
Datum: 09/2025

Schéma 3 Vznikající Klastr v okolí domu na Zálešné, zpracoval: ONplan 2025

2.2 Varianta 1: vytváření klastru kolem domu na Zálešné

Hlavní hodnoty domu na Zálešné (Zálešná II, č.p. 1131)

Zpřístupnění domu na Zálešné představuje příležitost plnohodnotně prezentovat klíčový prvek stavebního vývoje města: typický dvojdoměk se sedlovou střechou. Tuto funkci nemůže současný Infopoint bašovského bydlení zcela naplnit, protože jde o dispozičně atypický jednodomek s verandou, a navíc jeho přístupnost je v současnosti nedostatečná (omezená otevírací doba.)

V domě je zachováno velké množství původních detailů a jeho význam je popsán i v Programu rozvoje MPZ Zlín (Všetečka, Všetečková, & Ressová, 2021). Objekt byl navržen k zápisu na ústřední seznam kulturních památek NPÚ.

V okolí objektu na Zálešné je plánováno zpřístupnění vzorového bytu v BD Drofa, otevření Čiperovy vily a v současnosti zde funguje v relativní blízkosti Zikmundova vila. Dále se zde nachází některé architektonicky hodnotné objekty bez kulturního využití jako např. Gerbecova vila nebo městské činžovní domy na Sokolské od architekta Miroslava Lorence.

Tvorby pomyslného „klastru“ v této části města stojí na následujících principech:

a. Rozvinutí **silnější expozice v Návštěvnickém centru** (infopointu) **Památníku Tomáše Bati**, v návštěvnickém centru by návštěvník měl být vybaven komplexní informací nejen o PTB, ale celkově o architektuře, urbanismu i bydlení Bašovského Zlína v přiměřeně obecné rovině.

b. Současný infopoint bašovského bydlení je zavřen, na základě dohody s partnerem je expozice ponechána pro využití dle uvážení partnera nebo rozvinuta pro potřeby domku Na Zálešné, je možné ponechat současný stav vztahu nebo objekt poskytnout v režimu pronájmu

c. Je **plně rozvinut Vzorový bašovský domek na Zálešné**, ve kterém je:

I. otevřeno ideálně celý den a je sem přesídlena organizace věnující se kontinuálně prezentaci urbanistického a architektonického odkazu města (např. ZAM nebo zázemí pro průvodce Zóny Zlín)

II. dílčí informace o urbanismu a rozvoji Zlína, pro ty, kteří by jeli jenom do této části města, a ne do návštěvnického centra – samoobslužné i s možností průvodce

III. expozice vzorového domku – samoobslužné i s možností průvodce

IV. možnost navštívit vzorový byt v BD DROFA – s průvodcem ve vypsané časy nebo po domluvě

Tato varianta je dále v dokumentu rozvíjena ve více podobách co do rozsahu provozu, pro úplnost je dále představena i druhá varianta.

2.3 Varianta 2: posílení Centrálního klastru

O okolí Gahurova prospektu lze už v současné době hovořit jako o území s relativně vysokou koncentrací kulturních institucí obecně, tak institucím věnujícím tématu architektury města Zlína. Je tak intuitivní tento pomyslný „klastr“ dále rozvíjet a na plno využít potenciál Infopointu baťovského bydlení.

Hlavní principy jsou následující:

a. Rozvinutí **silnější expozice v Návštěvnickém centru** (infopointu) **Památníku Tomáše Bati**, v návštěvnickém centru by návštěvník měl být vybaven komplexní informací nejen o PTB, ale celkově o architektuře, urbanismu i bydlení Baťovského Zlína v přiměřeně obecné rovině.

b. Transformace současného infopointu na **Vzorový baťovský domek** (Z tohoto pohledu je ale mnohem vhodnější dům na Zálešné, viz výše.) a jeho dostupnost je stejná jako návštěvnického centra nebo mírně limitovanější. Je dostupný pro mnohem masivnější návštěvu a tématem není tolik urbanismus Zlína (to se více přesouvá do návštěvnického centra), ale Baťovské bydlení včetně interiéru. Prostor obsluhuje PTB nebo lze jednat s partnery (například ZAM).

c. Opravený domek na Zálešné má následující možnosti využití:

I. je možné jej pronajmout a pečovat o něj na podobném principu jako s domkemsoučasného Infopointu Baťovského bydlení – domek tak bude zachován pro další rozvoj a možné další využití v budoucnosti při usilování o značku Evropské dědictví, pro domek na Zálešné vzniká pouze skromnější expozice a potenciál může být dále rozvíjen v budoucnu.

II. nájemce domku může mít povinnost otevírat vzorový byt v BD DROFA – ve vypsání hodiny, anebo tuto službu může naplňovat návštěvnické centrum PTB

III. zároveň zde může být samoobslužná expozice, pro ty, kdo budou mířit jenom sem, a ne do návštěvnického centra u památníku, kterou může mít povinnost otevírat nájemce domku.

V případě, že se nájemce ujme některé ze výše zmíněných služeb může být definováno nájemné ve veřejném zájmu.

3 Provozní modely

V dalších kapitolách provozního modelu je pracováno s první variantou, která rozvíjí lokalitu na Zálešné. Model se věnuje především provozu, vytvoření expozice je považováno za vstupní investiční náklady, které do provozního modelu nejsou zahrnuty. Model také neuvažuje potřebné investice do rozšíření expozice v současném návštěvnickém centru Památníku Tomáše Bati, ty mohou být realizovány postupně. Jak expozice v domku Na Zálešné, tak rozšíření prezentace v Návštěvnickém centru PTB, musí být navrženy odbornými kurátory a ve vzájemné koncepční souvislosti. Tento úkol přesahuje rámec zadání této Koncepce.

Provozní modely byly nastaveny do dvou variant A) Základní varianta, B) Úsporná varianta. Obě varianty pracují se zadáním, že město Zlín v současnosti nechce bud' vůbec nebo jenom minimálně navyšovat provozní náklady.

Provozní model je v jádru nastaven na program typu expozice a prohlídky. Další potenciální rozvoj programu představuje nabídka přednášek pro veřejnost, nebo akcí v zahradě spojených s rozšiřováním povědomí o hodnotě kulturního dědictví, ve kterém se ve Zlíně žije a bydlí, jako popularizační služba pro obyvatele, kteří mají zájem o citlivé rekonstrukce svých nemovitostí i setkávání a sdílení zkušeností s dalšími fanoušky Baťovského bydlení. Zváženo může být i podnícení iniciativy, která povede k založení občanské platformy (zapsaného spolku), která může sdružit vlastníky, nájemce, fanoušky baťovských domků, která se může podílet na vytváření programu, osvěty sdílení zkušeností zdola. Toto pojetí iniciativy může být atraktivní pro nastupující generaci Z, která se na baťovské bydlení dívá novými očima a v jejím vidění převažuje vztah k unikátní hodnotě a respektu limitů nad touhou „utilitární bydlení“ proměnit na něco jiného. Tento způsob zapojení veřejnosti může mít velmi dobrou odezvu v dotačních příležitostech na Evropské úrovni, které podporují zapojení občanské společnosti do péče o kulturní dědictví „zdola“.

Využití tohoto rozvojového potenciálu může být zváženo v dalších krocích. V Konceptu, vzhledem k vstupnímu požadavku zadavatele na úspornost provozních nákladů, není dále zahrnut.

3.1 Základní varianta (A)

Program

Jedna část dvojdomku je dobově zařízená jako **vzorové bydlení** zaměstnance firmy Baťa z 30. let 20. století jako sonda do života tehdejších obyvatel Zlína. Variantně může jít o expozici, přibližující urbanismus města (nebo satelitů Baťovy továrny) a jednotlivé typy budovaných objektů. Tato část je dostupná samoobslužně i v rámci komentovaných prohlídek. Přesná podoba této poloviny domku by měla být navržena odborným kurátorem, což je například předmětem připravovaného projektu, který se uchází o finanční podporu z programu INTERREG SK CZ. Návštěvník by zde měl kromě specifických informací dostat i celkovou obecnou informaci o městě, obdobně jako v rozšířené expozici návštěvnického centra, může sloužit jako druhý „vstup do města“.

Ve **druhé části domku** je usídlena **organizace věnující se kontinuálně prezentaci urbanistického a architektonického odkazu města (např. ZAM nebo zázemí pro průvodce Zóny Zlín)** a zázemí zaměstnanců, kteří zpřístupňují expozici. Díky svolení podobného režimu, jakým funguje současný Infopoint baťovského bydlení bude zajištěno, že v objektu bude celoroční pravidelný provoz a objekt tak nebude trpět urychlenou degradací, způsobenou nedostatečným větráním, vytápěním, používáním instalací apod.

Dům na Zálešné je také **východím bodem** pro návštěvu vzorového bytu v **BD DROFA**. Zpřístupnění může být ještě upřesněno, lze např. vydávat klíče oproti záloze, či prohlídku umožnit jen s průvodcem po rezervaci. (V BD DROFA se nachází také jeden byt určený k uměleckým a vědeckým residenčním pobytům.)

Dům na Zálešné by měl být také integrován do produktů, které ve městě již existují. Měl by být součástí některé z tematických tras, které vytvořil ZAM, být zastávkou komentovaných procházek městem nebo projížďek

autobusem. Na dům by také mělo být odkazováno jako na turistický cíl v ostatních institucích, v Památníku Tomáše Bati, vile Tomáše Bati, Zikmundově vile apod. Dům bude také součástí trasy v rámci projektu rozvoje cestovního ruchu, na kterém spolupracuje Zlín se slovenským městem Partizánske, viz výše.

Složení týmu

Organizačně je navrženo podobné fungování jako v případě Památníku Tomáše Bati, členové týmu jsou přímo zaměstnanci úřadu statutárního města Zlína. Mezi členy týmu tak nejsou zastoupeny ekonomické a administrativní role, které jsou již zahrnuty v organizační struktuře úřadu. Pro tuto variantu je nutné vyhodnotit, jestli je jsou pro ni dostatečné kapacity. Organizačně bude vhodné propojit s Památníkem Tomáše Bati, jelikož v konceptu je počítáno i s úpravou role jeho Infopointu a zároveň bude jednodušší koordinovat a řídit provoz.

Je obsazena 1 pracovní pozice, která může být pracovníě označena jako kurátor/kustod. Ten zpřístupňuje expozici, dohlíží nad ní, komunikuje s návštěvníky a vede komentované prohlídky v domě i ve vzorové bytě v BD DROFA.

Kurátor/kustod je doplněn o dva pracovníky, kteří mají uzavřenou dohodu o provedení práce (dále jen DPP). Ti vypomáhají s komentovanými prohlídkami a zajišťují je během víkendu.

Hlavní provozní náklady a výnosy

Hlavní provozní náklady jsou rámcově modelovány v základní variantě, kdy je pouze zpřístupněn a využit objekt, není počítáno s vlastním programem, pořádáním krátkodobých pronájmů nebo využitím zahrady.

Modelové náklady a výnosy zpřehledňuje Tabulka 4. Jednotlivé položky jsou vysvětleny v textu.

Náklady na provoz objektu a ostatní služby: Do spotřeby materiálu je uvažován jen nákup drobného dlouhodobého majetku jako jsou kancelářské potřeby apod. Všechny uvedené náklady představují kvalifikovaný odhad na základě obdobných provozů, které byly předmětem rešerše příkladů dobré praxe. Náklady na energie a vodu jsou modelovány na základě znalosti provozu Infopointu baťovského bydlení a porovnání podlahových ploch obou objektů. Opravy jsou uvažovány pouze drobné: něco málo přes 100 Kč na m². Ostatní služby zahrnují např. náklady na tisk propagačních materiálů. Při tvorbě rozšířené varianty modelu by právě tyto položky měly být výrazně vyšší: sociální sítě, objednávkový systém, prostředky pro odměny externích odborníků na marketing a PR apod.

Osobní náklady: tvoří nejvýraznější část provozních nákladů, jejich výše je ale relativně nízká díky tomu, že různé účetní a ekonomické aktivity jsou řešeny v rámci kapacit statutárního města Zlín, obdobně jako tomu je v případě provozu Památníku Tomáše Bati a jeho návštěvnického centra.

Je počítáno s jedním zaměstnancem na HPP, tento zaměstnanec je doplněn o brigádníky na DPP.

Tržby z prodeje služeb (tržby z prodeje vstupenek): Počet návštěvníků byl odhadnut na základě znalosti návštěvnosti infopointu Baťovského bydlení a vily Tomáše Bati. Je počítáno s 1 920 návštěvníky ročně při ceně vstupenky 100 Kč (průměr různých variant vstupného.)

Výnosy z pronájmu: Jde o dlouhodobý pronájem poloviny domku pro ZAM / jiného zájemce. Je předpokládáno, že se jedná o jednoho z uvažovaných aktérů, který se již podílí na prezentaci architektury ve Zlíně. Výši nájmu lze tak upravovat dle míry kontribuce nájemce na provozu expozice nebo zpřístupnění vzorového bytu v BD DROFA. Výše nájemného v této modelaci byla stanovena zhruba tak, aby pokrývala náklady na provoz.

Tabulka 4 Hlavní provozní náklady a výnosy základní varianty, zpracoval: ONplan 2025

Hlavní provozní náklady		
Položka	Měsíční náklady	Roční náklady
Spotřeba materiálu	5 000 Kč	60 000 Kč
Spotřeba energie – topení	5 000 Kč	60 000 Kč
Spotřeba energie – elektřina	3 750 Kč	45 000 Kč
Voda	1 000 Kč	12 000 Kč
Oprava a udržování (drobné)	1 500 Kč	18 000 Kč
Ostatní služby	4 000 Kč	48 000 Kč
Osobní náklady – zaměstnanec	45 291 Kč	543 492 Kč
Osobní náklady – brigádníci	20 000 Kč	240 000 Kč
Celkem	85 541 Kč	1 026 492 Kč
Hlavní provozní výnosy		
Položka	Měsíční výnosy	Roční výnosy
Tržby z prodeje služeb	16 000 Kč	192 000 Kč
Výnosy z pronájmu	10 000 Kč	120 000 Kč
Provozní příspěvek	59 541 Kč	714 492 Kč
Celkem	85 541 Kč	1 026 492 Kč

Krátkodobé pronájmy nejsou v této modelaci uvažovány, vyžadovaly by navýšení personálních kapacit a koordinaci s nájemcem druhé poloviny domku. Lze jen spekulovat o tom, jaký by byl zájem o pronájmy bařovského domku vzhledem k jeho relativně malé ploše a také vzhledem k tomu, že se nejedná o významnou vilu realizovanou slavným architektem jako je tomu v případě zpřístupněných slavných zlínských vil nebo třeba v případě Winternitzovy vily v Praze, která byla předmětem podrobnějšího zkoumání v rámci příkladů dobré praxe, a je k pronájmům na společenské akce využívána hojně. Potenciál využití pro pořádání akcí má zahrada domku.

Provozní příspěvek: je navržen tak, aby dorovnal rozdíl výnosů a nákladů a bylo tak (pomyslně) dosaženo nulového výsledku hospodaření. V této modelaci pokrývá zhruba osobní náklady.

Změna oproti současnému stavu: Oproti současnému stavu město přispívá 714 492 Kč ročně na provoz domu na Zálešné, tato částka zhruba odpovídá osobním nákladům (HPP a DPP). Novým výnosem by mohlo být nájemné ze současného Infpointu bařovského bydlení, pokud by se změnil provoz zdejší expozice a nastavení vztahu mezi městem a nájemníkem.

3.2 Úsporná varianta (B)

Hlavním rozdílem oproti základní variantě je to, že nejsou vyhrazeny prostředky na zaměstnance. V jedné polovině objektu je pronajímána kancelář a v druhé polovině expozice, jejíž přístupnost je ale vzhledem k personálním kapacitám omezená (viz Tabulka 5).

Program

Program je podrobněji popsán v základní variantě, rozdíl je především v přístupnosti expozice: expozice je přístupná pouze o víkendech, pro větší přístupnost by muselo být vyjednáváno s nájemcem o jeho zapojení. Výše nájmu by tak mohla být nastavena s ohledem na kontribuci nájemce na zpřístupnění objektu.

Složení týmu

Součástí týmu jsou pouze brigádníci na DPP, kteří zpřístupňují objekt o víkendu a provádí komentované prohlídky.

Hlavní provozní náklady a výnosy

Hlavní provozní náklady a výnosy (Tabulka 5) vycházejí ze stejných podkladů jako v základní variantě. Oproti ní jsou nižší výnosy ze vstupného, vzhledem k omezenějšímu provozu je počítáno s návštěvností 900 návštěvníků ročně při průměrné ceně vstupenky 100 Kč. Příspěvek zřizovatele pokrývá zhruba odměny pro brigádníky. Tyto osobní náklady zhruba odpovídají nákladům, se kterými operoval v roce 2025 Infopoint bačovského bydlení

Změna oproti současnému stavu: Město přispívá 249 000 Kč ročně na provoz domu na Zálešné, což zhruba odpovídá osobním nákladům (pouze DPP). Míra zpřístupnění domu je tak omezená, lze ale vyjednávat s nájemcem domku o jeho zapojení a s ohledem na to upravit nastavení nájemného.

Tabulka 5 Hlavní provozní náklady a výnosy úsporná varianta, zpracoval: ONplan 2025

Hlavní provozní náklady		
Položka	Měsíční náklady	Roční náklady
Spotřeba materiálu	3 000 Kč	36 000 Kč
Spotřeba energie – topení	5 000 Kč	60 000 Kč
Spotřeba energie – elektřina	3 750 Kč	45 000 Kč
Voda	1 000 Kč	12 000 Kč
Oprava a udržování (drobné)	1 500 Kč	18 000 Kč
Ostatní služby	4 000 Kč	48 000 Kč
Osobní náklady – brigádníci	20 000 Kč	240 000 Kč
Celkem	38 250 Kč	459 000 Kč
Hlavní provozní výnosy		
Položka	Měsíční výnosy	Roční výnosy
Tržby z prodeje služeb	7 500 Kč	90 000 Kč
Výnosy z pronájmu	10 000 Kč	120 000 Kč
Provozní příspěvek	20 750 Kč	249 000 Kč
Celkem	38 250 Kč	459 000 Kč

Závěr

Návrhová část Konceptu stanovila následující cíle:

- Dokumentovat a zpřístupňovat architektonické dědictví Zlína a zdůraznit jej jako součást Bařova odkazu.
- Rozšířit kulturní nabídku ve Zlíně a zatraaktivnit jej tak jako destinaci cestovního ruchu.
- Popularizovat a edukovat v tématu bařovské architektury obyvatele Zlína.

Byly zpřehledněny současní aktéři ve Zlíně, kteří jsou relevantní pro oblast prezentace architektury města Zlína. Byla navržena změna jejich role s ohledem na nové využití objektů ve vlastnictví města Zlína: Domu na Zálešné a vzorového bytu v BD Drofa. Z dvou variant byla vybrána varianta, jejíž hlavní aspekty jsou následující:

- Rozvoj expozice v Infopointu Památníku Tomáše Bati, který posílí současnou informační roli Infopointu bařovského bydlení.
- Zprovoznění domu na Zálešné, který bude využit pro:
 - > Expozice: dobově zařizený bařovský dům
 - > Pracoviště, které se bude soustavně zabývat popularizací a prezentací architektury.
- Zpřístupnění vzorového bytu v BD DROFA (Výchozím bodem pro návštěvu je dům na Zálešné.)

Provoz v domě na Zálešné byl v základní variantě namodelován s rozpočtem cca 1 mil. ročně, kdy většinu nákladů tvoří osobní náklady. Pro koncept je kromě zprovoznění domu na Zálešné také klíčové upravení role a nastavení nové spolupráce s partnery, kterých se změna dotkne. Jedná se zejména o partnery z občanského sektoru, kteří jsou aktivní v oblasti prezentace architektury ve Zlíně.

Seznam obrázků

Obrázek 1	Gahurův prospekt a Památník Tomáš Bati, zdroj: (Gahurův prospekt, 2025)	16
Obrázek 2	Infopoint Památníku Tomáš Bati, zdroj: (Willert, 2024)	16
Obrázek 3	Zámek Zlín, sídlo KAMZ, zdroj: (O nás, nedatováno)	16
Obrázek 4	Infopoint bařovského bydlení, zdroj: ONplan 2025	17
Obrázek 5	Kolektivní dům, zdroj: (Pronájem Kolektiv.Haus, 2025)	17
Obrázek 6	Zámek Zlín - nádvoří, zdroj: (Zámek Zlín, 2025)	17
Obrázek 7	Bařův mrakodrap, zdroj: (21. budova mrakodrap, 2025)	18
Obrázek 8	14115 Bařův institut, zdroj: (Budova 14 a 15, nedatováno)	18
Obrázek 9	Stálá expozice „Prostor Zlín“, zdroj: (Galerie online, nedatováno)	18
Obrázek 10	Bařův mrakodrap, zdroj: (Zlínský mrakodrap, 2025)	19
Obrázek 11	Čiperova vila, zdroj: Čiperova vila	19
Obrázek 12	Čiperova vila, dům zahradníka zdroj: Čiperova vila	19
Obrázek 13	Úvodní stránka Zlínského architektonického manuálu, zdroj: (ZAM, nedatováno)	20
Obrázek 14	Projekt Bařův region, zdroj: (Bařův region, nedatováno)	20
Obrázek 15	Vila Tomáš Bati, zdroj: (O nadaci, nedatováno)	21
Obrázek 16	Zikmundova vila I, zdroj: (Pro média, nedatováno)	21
Obrázek 17	Galerie Fakulty multimediálních komunikací G18 (UTB), zdroj: (G18 - o nás, 2025)	21
Obrázek 18	BD DROFA, zdroj: (ONplan, 2025)	24

Seznam schémat

Schéma 1	Vnímané „klastry“ ve Zlíně, zpracoval: ONplan 2025	32
Schéma 2	Centrální klastr, zpracoval: ONplan 2025	34
Schéma 3	Vznikající Klastr v okolí domu na Zálešné, zpracoval: ONplan 2025	35

Seznam tabulek

Tabulka 1	Současný stav aktérů v oblasti prezentace architektury ve Zlíně, zpracoval: ONplan 2025	22
Tabulka 2	Rozvojové potenciály a problémy v oblasti prezentace architektury města Zlína, zpracoval: ONplan 2025	25
Tabulka 3	Proměna rolí a produktů aktérů ve Zlíně, zpracoval: ONplan 2025	31
Tabulka 4	Hlavní provozní náklady a výnosy základní varianty, zpracoval: ONplan 2025	43
Tabulka 5	Hlavní provozní náklady a výnosy úsporná varianta, zpracoval: ONplan 2025	45

Zdroje

21. budova mrakodrap. (2025). Načteno z Muzeum Jihovýchodní Moravy ve Zlíně: <https://www.muzeum-zlin.cz/21-mrakodrap>
- Bařův region. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z Zlínsko a Luhačovicko: <https://www.zlinsko-luhacovicko.cz/misto/7/507-baturv-region-objevte-mista-spojena-s-obuvnickymi-legendami>
- Budova 14 a 15. (nedatováno). Načteno z ZAM: <https://zam.zlin.eu/objekt/42-budova-14-a-15>
- Dvojdomek se sedlovou střechou. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z ZAM: <https://zam.zlin.eu/objekt/294-dvojdomek-se-sedlovou-strechou>
- Evropské dědictví. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z Statutární město Zlín: <https://www.zlin.eu/evropske-dedictvi>
- G18 - o nás. (2025). Načteno z G18: <https://www.g18.cz/o-nas/>
- Gahurův prospekt. (2025). Načteno z ZAM: <https://zam.zlin.eu/objekt/15-gahuruv-prospekt>
- Galerie online. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z KGVÚ: <https://www.galeriezlin.cz/cs/o-nas/galerie-online/>
- O nadaci. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z Nadace Tomáše Bati: <https://www.nadacetomasebati.cz/>
- O nás. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z KAMZ: <https://www.kamzlin.cz/o-nas/>
- Pro média. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z Zikmundova vila: <https://zikmundovavila.cz/pro-media>
- Pronájem Kolektiv.Haus. (2025). Načteno z Živý Zlín: <https://www.kulturazlin.cz/kolektivni-dum/>
- Pronájem Kolektiv.Haus. (2025). Načteno z Živý Zlín: <https://www.kulturazlin.cz/kolektivni-dum/>
- Všetečka, P., Všetečková, A., & Ressová, J. (červen 2021). Strategický plán pro regeneraci MPZ Zlín na období 2021 - 2025. Načteno z SMZ: https://www.zlin.eu/strategicky-plan-pro-regeneraci-mpz-zlin-na-obdobi-2021-2025?utm_source=chatgpt.com
- Willert, P. (22. červenec 2024). Informace pro média. Načteno z Památník Tomáš Bati: <https://pamatnikbata.eu/pro-media>
- Zahradníkův domek. (2025). Načteno z Čiperova vila: <https://ciperovavilazlin.cz/index.php/ZahradnikuvDomek/>
- ZAM. (nedatováno). Získáno srpen 2025, z Zlínský architektonický manuál: <https://zam.zlin.eu/>
- Zlínský mrakodrap. (srpen 2025). Načteno z vychodni-morava: <https://www.vychodni-morava.cz/dovolena-databaze/zlinsky-mrakodrap/>
- Zámek Zlín. (2025). Načteno z ZAM: <https://zam.zlin.eu/objekt/8-zamek>

