

Shrnutí Analýzy využitelnosti

„Potřebu vybudovat v Praze nový koncertní sál v rámci moderního kulturního centra, které by splňovalo světové standardy jedenadvacátého století a zároveň potvrzovalo mezinárodní pověst Prahy jako kulturní metropole a symbolu mezinárodně respektované české hudební tradice, posiluje skutečnost, že..., za posledních 100 let v Praze nevznikl moderní koncertní sál.“

Spolek pro výstavbu nového koncertního sálu v Praze, „Memorandum o spolupráci a vzájemné podpoře při vzniku nového koncertního sálu“, přijaté Usnesením Rady hl. města Prahy č. 587 ze dne 27.4.2010.

Během posledních 100 let dala hudební kultura v Praze vzniknout několika symfonickým orchestrům. Smetanova síň Obecního domu a Dvořákova síň Rudolfiny přitahují orchestry i umělce z celého světa. Obě tyto historické budovy jsou významnými architektonickými památkami a v nedávné době prošly záchrannou renovací. Ani jedna z nich však nedokáže vyhovět (co do prostoru, akustiky atd.) rostoucím ambicím pražských orchestrů. **Jejich očekávání volají po výstavbě nové koncertní síně, takové, která bude schopna dostát prvotřídním světovým standardům a která se stane katalyzátorem inovativního pražského hudebního života hodného jedenadvacátého století.** Ambicí koncertního sálu je stát se novým kulturním těžištěm, s nímž se město může ztotožnit a jehož živé a otevřené prostory poslouží Pražanům i návštěvníkům z širokého okolí i celého světa.

Koncertní sál bude respektovat bohatou hudební tradici Čechů a tuto tradici bude i nadále rozvíjet, díky čemuž se stane symbolem nových trendů v oblasti kultury a umění.

Lokalita, jež byla pro výstavbu nového koncertního sálu doporučena Radou hl. m. Prahy a jež se nachází v městské části Praha 7 na území holešovického poloostrova, je jedním z nejvýznamnějších brownfieldů v Praze. **Tato oblast prochází rapidními změnami a regenerací a stává se nově vznikajícím centrem kreativních a kulturních aktivit města a hlavním cílem strategie kulturního rozvoje (Art District 7), kterou vyvíjí hl. m. Praha a Praha 7.** S výsostným umístěním na břehu řeky Vltavy, jež je odpradáva hlavní tepnou Prahy, upevní nový koncertní sál pozici kulturního života, který již v Praze 7 vzkvétá. Poloha území představuje jedinečnou příležitost stát se součástí kulturního příběhu odehrávajícího se podél řeky, přičemž umožňuje krásný výhled na Staré Město, Pražský hrad a pražské panorama. Očekává se, že nový koncertní sál se sám o sobě stane destinací v národním i mezinárodním měřítku, a to díky svému repertoáru, prožitku z koncertů, unikátní architektuře a propojení s okolním územím. **Umístění nového koncertního sálu na břehu Vltavy je proto více než symbolické: název Vltavská filharmonie je pro koncertní sál příznačný.**

Klíčové otázky zadání

V rámci zadání analýzy využitelnosti jsou zodpovězeny následující klíčové otázky:

- Program: Jaké by mělo být hlavní využití a stavební program Vltavské filharmonie?
- Model rezidentury: Jaké jsou možné modely rezidentury: stagiona, jeden rezidenční orchestr nebo více rezidenčních orchestrů?
- Vlastnictví, provoz a financování: Jakým způsobem bude Vltavská filharmonie provozována a financována?
- Architektura: Jak se může Vltavská filharmonie stát unikátní dominantou Prahy, České republiky i Evropy?

Pět klíčových cílů

S ohledem na výše uvedené otázky jsme stanovili pět klíčových cílů:

- Dosáhnout světové úrovně akustiky v hlavním koncertním sále a nabídnout nový a odlišný hudební prožitek oproti stávajícím českým koncertním sálům.
- Vytvořit centrum hudebního života v Praze: Kulturní centrum a katalyzátor transformace území Bubny.
- Vytvořit pulzující místo s nepřetržitým využitím.
- Co nejtěsněji propojit Vltavskou filharmonii s řekou.
- Zajistit dlouhodobou ekonomickou udržitelnost projektu.

Pět principů návrhu

A dále jsme definovali pět principů návrhu, které koncertnímu sálu napomohou stát se unikátní stavbou pro Prahu, Českou republiku i Evropu, architektonickým mistrovským dílem, které se stane novým symbolem hlavního města.

- Prvotřídní hudební prožitek, vytvoření centra hudebního života v Praze.
- Identita, destinace pro místní i zahraniční návštěvníky.
- Dynamický prostor plný energie s nepřetržitým využitím pro rozmanité účely.
- Lidské měřítko, místo pro setkávání a příjemné setrvání.
- Propojení s vodou a panoramatem, místo pro představení výjimečnosti Prahy.

Tyto principy návrhu vytvářejí rámec pro budoucí rozhodování a plánování koncertního sálu v urbanistickém kontextu Prahy.

Konzultace s klíčovými stakeholdery

Abychom lépe pochopili očekávání a potřeby potenciálních uživatelů a klíčových stakeholderů, realizovali jsme rozhovory se 64 stakeholdery z veřejného sektoru, Rady hl. m. Prahy, IPR Praha a kulturních, hudebních a vzdělávacích organizací. Stakeholderi se shodli na tom, že se nový koncertní sál musí stát dominantou Prahy, moderním a vysoce kvalitním prostorem, přičemž však musí zůstat otevřeným, energickým a přístupným objektem vytvářejícím nové kulturní a společenské centrum v Praze 7 a poskytujícím níže uvedené prostory:

- Koncertní sál pro velké koncerty symfonické hudby s vysoce kvalitními akustickými podmínkami a podporou technické infrastruktury.
- Objekt poskytující zázemí mezinárodním orchestrům na turné, hudebníkům, místním orchestrům, sborům a hudebním tělesům.
- Malý sál pro pořádání koncertů komorní hudby, recitálů, projevů a přednášek.
- Prostory umožňující hudební vzdělávání a praxi.
- Architektonická kulturní destinace s výhledem na řeku a na pražské panorama.
- Venkovní prostor umožňující pořádání koncertů a jiných akcí.
- Společenské a komunitní centrum umožňující lidem se setkávat, socializovat a bavit.
- Multifunkční prostor pro zkoušky, nahrávání, vysílání.
- Kavárna, restaurace a obchody nabízející tematické produkty.
- Prostory pro soukromé akce menšího rozsahu (recepce, slavnostní večírky).
- Co-working – sdílený pracovní prostor.

Analýza lokality a podrobná analýza prostorových vztahů

Územní studie transformace brownfieldu Holešovice Bubny-Zátory představuje kombinaci rezidenčních i komerčních budov, které jsou doplněny veřejnými stavbami. Vltavská filharmonie by měla být schopna umožnit organizaci kulturních akcí ve vnitřních i venkovních prostorách budovy, stavět tak na vzkvétající umělecké holešovické scéně a silně podpořit kulturní život v městské části. **Vltavská filharmonie, nacházející se u magistrály na průsečíku mezi nábřežím Vltavy**

a pražskou kulturní milí, bude spojovat tradičnější kulturní scénu Starého Města s moderní uměleckou scénou v Holešovicích. Je zřejmé, že zvolená lokalita představuje jedinečnou příležitost k propojení Holešovic s centrem Prahy, a to z hlediska zeměpisného i programového.

Aby bylo možné Vltavskou filharmonii propojit s řekou, je nezbytné vytvořit přímé spojení přes pozemní komunikaci a zajistit tak bezproblémovou pěší prostupnost k promenádě u řeky Vltavy. Z prostorového hlediska je klíčové definovat parametry pro vedení a uspořádání komunikací nábřeží Kapitána Jaroše vedoucích podél jižní hranice parcely tak, aby umožňovaly co nejlepší možný návrh Vltavské filharmonie.

Analýza trhu

Analýza současné a historické poptávky po hudebních a kulturních trendech v Praze a České republice ukazuje, že při výstavbě a umístění nového koncertního sálu by měly být zohledněny následující klíčové faktory:

- Silná tradice bohatého a živého hudebního sektoru v Praze a v Česku s profesionálními orchestry, komorními soubory, pěveckými sbory, jazzovými kapelami, folklorními soubory, festivaly; nová kombinace smíšených žánrů múzických umění s obzvláště silnou koncentrací v Praze.
- Vysoká angažovanost české populace v kulturní a hudební oblasti; zvýšený zájem o moderní hudební žánry mezi mladšími věkovými skupinami.
- Nedostatek moderních prostor pro hudební koncerty v Praze a absence koncertních sálů, které by umožnily organizaci rozsáhlých symfonických vystoupení a přitom uspokojily designové standardy moderního koncertního sálu s ohledem na kvalitu akustiky, velikost a kapacitu.
- Zájem pražských obyvatel věnovat se širší škále kulturních aktivit a výběr z více kulturních destinací ve městě.
- Vysoká závislost Prahy na mezinárodním cestovním ruchu – nový koncertní sál by mohl splnit svůj potenciál a zaujmout turisty a zajistit tak značně rozsáhlé publikum.
- Praha 7 jakožto rostoucí umělecká a rezidenční městská část s dopravním uzlem Vltavská – lze zde očekávat další nárůst počtu obyvatel, nový koncertní sál by mohl sloužit jako kulturní a městské středisko pro celou tuto oblast.
- Kromě hudebních činností, jako jsou vystoupení, zkoušky představení, procvičování, nahrávání, vysílání a vzdělávací činnosti, může nová kulturní destinace v Praze, která bude zároveň i architektonickou dominantou města, uspokojit poptávku po veřejném i soukromém využití prostorů. Tím jsou myšleny například kavárny a restaurace, sdílené pracovní prostory, prostory pro návštěvníky, centrum pro společenská a veřejná setkání.

Mezinárodní případové studie

Analýza vybraných referenčních mezinárodních koncertních sálů představuje analýzu příkladů v oblasti návrhu, akustiky a provozu těchto objektů, přičemž pomáhá situovat budoucí koncertní sál pro Prahu do globálního kontextu. Získané poznatky budou využity jako podklad pro rozhodnutí o budoucí podobě Vltavské filharmonie: o prostorovém uspořádání objektu, o jeho správě a řízení či o jeho finančním a provozním modelu. Ačkoliv při výstavbě nového koncertního sálu neexistuje žádný univerzální model osvědčený praxí, některé z hlavních poznatků ze srovnávací analýzy zahrnují:

- Poznاتky týkající se prostorové konfigurace – většina objektů je tvořena nejméně dvěma koncertními sály, přičemž průměrná kapacita hlavních sálů je 1 893 sedadel a 589 sedadel u sálů vedlejších.
- Mezi další podpůrné funkce pro hudební produkci a prezentaci patří v analyzovaných koncertních sálech nahrávací a vysílací studia; prostory pro vzdělávání a hudební praxi, flexibilní zkušebny; přenosová zařízení, výstavní prostory a prostory pro venkovní představení.
- Většina budov koncertních sálů obsahuje prostory pro doplňkové využití generující zisk, jako jsou například prostory pro speciální události (případně umožňují pronájem koncertních sálů pro účely konferencí a

soukromých akcí), kavárny, bary, restaurace, specializované obchody. Některé ze sálů rovněž disponují komerčními prostory, jako jsou hotely, které jsou zpravidla provozovány samostatným soukromým subjektem a které se podílejí na celkové výši příjmu z vlastní činnosti provozovatele koncertního sálu.

- Veškeré analyzované koncertní sály (s jedinou výjimkou) jsou ve veřejném vlastnictví (města či státu).
- Provozní modely se liší dle místního kontextu: některé sály jsou provozovány jediným orchestrem, který je rovněž hlavním rezidentem sálu, kdežto jiné sály jsou provozovány neziskovými subjekty s představenstvem tvořeným několika rezidenčními orchestry a soubory; v některých případech se rovněž jedná o tzv. stagionový provoz, kdy je sál provozován veřejným či neziskovým subjektem, přičemž se orchestry a soubory v koncertním sále střídají na základě krátkodobých smluv.
- Hlavní zdroje příjmů pro koncertní sály pocházejí z prodeje vstupenek, pronájmu, veřejných či dobročinných zdrojů, zatímco hlavní výdaje pocházejí z programové činnosti (náklady na uspořádání koncertů a akcí), z nákladů na zaměstnance a na údržbu budovy.
- Koncertní sály mají velký dopad na urbanistické prostředí a slouží jako katalyzátory pro regeneraci dané oblasti, jako atrakce pro návštěvníky a jako kulturní centra pro města, v nichž se nacházejí.

Stavební program

Na základě konzultací se stakeholdery, tržní analýzy potenciálních možností hudebního, společenského a veřejného využití nového koncertního sálu, srovnávací analýzy předních světových koncertních sálů a srovnávací analýzy prostorových požadavků již existujících koncertních sálů s ohledem na doplňkové prostory a zázemí budovy byl vytvořen orientační stavební program nového koncertního sálu zohledňující klíčové součásti projektu pro tři možné modely rezidentury (stagiona, jeden rezidenční orchestr, dva rezidenční orchestry).

Rozloha Vltavské filharmonie (pouze budovy) bude přibližně 30 500 m² hrubé podlažní plochy. Klíčové a primární funkce budovy pokryjí cca 19 000 m² čisté podlažní plochy. Další cca 13 500 m² hrubé podlažní plochy bude využito pro podzemní parkování (cca 300 parkovacích míst) a cca 4 500 m² hrubé podlažní plochy pro přilehlé venkovní prostory. Předpokládaná kapacita hlavního sálu je 1 800 diváků a vedlejšího (malého) sálu je 700 sedadel. Z aktuálních mezinárodních trendů a současného nastavení koncertních sálů v České republice vyplývá, že nejvhodnějším typem uspořádání hlavního sálu je pravděpodobně vinice. Doplňkové prostory budou zahrnovat víceúčelový sál o kapacitě 500 sedadel, prostory pro menší akce a konference, přilehlá veřejná foyer, kavárny s bary a restaurace, hudební knihovnu, hudební školu, hudebně vzdělávací prostory a prostory pro další kreativní činnosti, co-working (veřejné sdílené prostory), zákulisí pro hudebníky a umělce, zkušebny a nahrávací studia.

Díky Vltavské filharmonii dojde k rozšíření celkové pražské nabídky prostorů pro pořádání představení, ve kterých bude možné uspořádat nejrozmanitější koncerty klasické hudby i ostatních hudebních žánrů a jiných vystoupení. Kromě hlavního sálu se v objektu budou nacházet i flexibilní vedlejší prostory (malý sál, víceúčelový sál a prostory pro menší akce a konference), nové nahrávací studio, zkušebny a vzdělávací prostory, jež doplní stávající nabídku, a nebudou tak tvořit konkurenci existujícím zařízením. Programová agenda budovy by mohla zahrnovat nejen koncerty komorních těles a menších souborů klasické hudby, ale i vystoupení jazzové, popové, etnické a folkové hudby. Zároveň umožní pořádání hudebních festivalů, což podpoří celkovou hudební a kulturní nabídku Prahy.

Struktura správy a řízení

Je nezbytné zvolit efektivní a zodpovědný způsob správy koncertního sálu a takovou organizační strukturu, která zajistí stabilitu provozu. Ze srovnávací analýzy a konzultace se stakeholdery vyplývá, že **preferovaným typem vlastnictví nového sálu je vlastnictví veřejné, přičemž provozní model by měl umožňovat rozmanitou škálu aktivit a nepřetržité využití budovy s programem hudebním, kulturním a společenským.** I po vyhodnocení projektových cílů a principů návrhu se jako nejvhodnější model správy a vlastnictví budoucího koncertního sálu jeví veřejné vlastnictví a správa, díky kterému bude mít z koncertního sálu prospěch veřejnost

a zároveň vznikne živé moderní hudební a kulturní centrum pro Prahu a celou Českou republiku. Lze uvážit čtyři provozní modely:

- Městem řízená a ovládaná společnost.
- Provozující orchestr (či orchestry).
- Soukromý provozovatel.
- Provozní společnost soukromého investora.

Hodnocení provozních modelů

V žebříčku potenciálních provozních modelů, jež mají největší potenciál splnit cíle veřejného prospěchu, nabídnout bohatý hudební program a dosáhnout finanční soběstačnosti se jeví nejlépe modely vlastnictví a správy veřejným subjektem, jehož provozovatelem bude městem řízená a ovládaná společnost, nebo orchestrem (či několika orchestry utvářejícími neziskový subjekt), který bude zároveň i rezidentem koncertního sálu. V těchto případech pocházejí hlavní zdroje příjmů provozovatele koncertního sálu z prodeje vstupenek a komerčního provozu, např. pronájmu, cateringu a maloobchodního prodeje.

Finanční výkonnost

Součástí této studie je i podrobný projektový záměr, který analyzuje finanční výkonnost Vltavské filharmonie (včetně porovnání čtyř potenciálních provozních modelů) a sociální a hospodářské výhody, které mohou z projektu plynout. **Hlavní vizí Vltavské filharmonie je stát se ikonickým veřejným projektem, generujícím širší socioekonomické výhody pro hlavní město Prahu, včetně přínosů v oblasti kultury, cestovního ruchu, hospodářského růstu a regenerace území.** Výstavba koncertního sálu bude financována z veřejných zdrojů, přičemž provozní náklady by měly být pokryty generovanými příjmy bez nutnosti dalších veřejných dotací. Tento projektový záměr analyzuje životaschopnost projektu s ohledem na klíčová výkonnostní kritéria.

Analýza finanční výkonnosti koncertního sálu byla provedena za použití scénářů zahrnujících investiční náklady (capex), provozní náklady (opex) a příjmy. Na základě výsledků srovnávací analýzy mezinárodních koncertních sálů lze celkové náklady na výstavbu koncertního sálu odhadovat na 6 miliard Kč.

Výkonnost koncertního sálu byla posouzena dle čtyř provozních modelů. Každý z modelů má pozitivní finanční návratnost pro veřejný sektor bez nutnosti přímých dotací provozu, nicméně obdobně jako v případě jiných evropských koncertních sálů lze i v tomto případě očekávat, že by veřejné dotace využívaly zejména neziskové subjekty provozující koncertní sál (např. orchestr) nebo jiní uživatelé a provozovatelé objektu (např. vzdělávací organizace).

Scénář A – Městem řízená a ovládaná společnost

Dle tohoto scénáře nese hlavní odpovědnost za výstavbu a provoz koncertního sálu veřejný sektor, který pokrývá veškeré investiční a také veškeré provozní náklady. Za pronájem rozličných prostor v rámci objektu platí pořadatelé akcí veřejnému sektoru nájem. Pozitivní návratnost, kterou by tento scénář mohl generovat veřejnému sektoru, odhadujeme na 25 milionů korun českých ročně (po odečtení provozních nákladů a příjmů). Tento scénář by veřejnému sektoru zajistil dlouhodobé vlastnictví a strategický dohled nad koncertním sálem.

Scénář B – Provozující orchestr (či orchestry)

V tomto scénáři hradí veřejný sektor počáteční investiční náklady na výstavbu koncertního sálu, přičemž sál bude provozovat rezidenční orchestr (nebo orchestry). Provozující orchestr nebo orchestry budou veřejnému sektoru platit roční nájem. Na základě roční finanční výkonnosti provozovatele a dle odhadů fixních a variabilních podílů návratnosti odhadujeme roční poplatek veřejnému sektoru ve výši 39 milionů Kč. Pokud do této částky zahrneme roční náklady vlastníka ve výši 31 milionů Kč, veřejný

sektor by tak mohl generovat pozitivní návratnost ve výši 8 milionů Kč ročně. V tomto scénáři dochází k partnerské spolupráci mezi veřejným sektorem a provozujícím orchestrem nebo orchestry. Veřejný sektor zde nese nižší riziko, avšak zároveň má menší kontrolu nad provozem koncertního sálu.

Scénář C – Soukromý provozovatel

V tomto scénáři hradí počáteční investiční náklady na výstavbu koncertního sálu veřejný sektor, přičemž provozem sálu bude pověřena soukromá společnost. Podobně jako ve scénáři B i v tomto scénáři hradí soukromá společnost veřejnému sektoru roční nájem. Na základě roční finanční výkonnosti provozovatele a dle odhadů fixních a variabilních podílů návratnosti odhadujeme roční poplatek veřejnému sektoru ve výši 39 milionů Kč. Tento poplatek bude hrazen ze strany soukromého provozovatele a za příspěvku provozujícího orchestru nebo orchestrů. Pokud do této částky zahrneme náklady vlastníka ve výši 31 milionů Kč, veřejný sektor by takto mohl generovat pozitivní návratnost ve výši 8 milionů Kč ročně.

Scénář D – Provozní společnost soukromého investora

V tomto scénáři poskytuje veřejný sektor dotace (přibližně 40 % investičních nákladů) na pokrytí výstavby koncertního sálu soukromou společností, která zajistí jeho výstavbu i provoz. Veřejný sektor obdrží od soukromé společnosti roční fixní poplatek ve výši cca 15 milionů Kč. Po započtení nákladů vlastníka ve výši 12 milionů Kč bude roční návratnost pro veřejný sektor dosahovat výše 3 milionů Kč. V porovnání se scénářem B a C je finanční rizikovitost projektu a úroveň dohledu nad koncertním sálem u tohoto scénáře nižší, nižší však bude i výše příjmů plynoucích z projektu.

Socioekonomické výhody

V průběhu výstavby koncertního sálu vznikne dle našich odhadů cca 4 000 přímých a nepřímých pracovních míst (v přepočtu na plné pracovní úvazky, osoba / počet let). V provozní fázi může koncertní sál přinést cca 380 přímých a nepřímých pracovních míst (v přepočtu na plné pracovní úvazky, trvalý pracovní poměr). V průběhu 40 let by koncertní sál mohl generovat celkem cca 13 miliard Kč hrubé přidané hodnoty (HPH) a 1,405 miliard Kč fiskálního příjmu (daňový výnos). Tyto údaje představují atraktivní poměr přínosů a nákladů (BCR) ve výši 1,77 (poměr celkové hospodářské a daňové hodnoty generované z každé investované koruny).

Kromě kvantitativních výhod (pracovní místa, HPH, fiskální příjem) lze očekávat, že koncertní sál přinese významné hospodářské a sociální výhody. Vzniknou nové umělecké prostory na světové úrovni, díky nimž budou naplněna dlouholetá očekávání hlavního města Prahy. **Vltavská filharmonie, jakožto mezinárodně uznávaná dominanta hlavního města, pomůže vylepšit pověst Prahy jako významné evropské kulturní a turistické destinace.** Podpoří strategii propagace Prahy 7 jako kulturní oblasti a rozšíří kulturní nabídku do nové oblasti mimo centrum města.

Budova do oblasti přivede nové návštěvníky – účastníky akcí i náhodné kolemjdoucí. Na základě kapacity a očekávané míry návštěvnosti a četnosti akcí pořádaných v hlavním sále, malém sále i víceúčelovém sále lze očekávat, že objekt každoročně navštíví více než 668 500 osob. Zahrneme-li i náhodné kolemjdoucí, mohla by celková návštěvnost objektu dosáhnout 1–2 milionů návštěvníků ročně. Mezi výhody, které může přinést vyšší míra návštěvnosti, patří například vyšší míra obchodní činnosti, nižší počet nevyužitých pracovních míst, vyšší ceny nájmu a energičtější komunita a pracovní prostředí.

Nové ekonomické centrum pro Prahu jedenadvacátého století

Vltavská filharmonie výrazně přispěje k urychlení modernizace oblasti Bubny-Zátory, jejímž cílem je rozšířit oblast centra hlavního města a zajistit zde v průběhu přibližně 20 let domov až pro 25 000 nových obyvatel a 29 000 pracovních míst. Očekává se, že oblast bude sloužit jako nové hospodářské centrum pro Prahu 21. století, což poskytne prostor rozrůstajícím se sektorům včetně kulturního a kreativního průmyslu. **Koncertní sál se může stát stimulem dalších investic soukromého sektoru do této oblasti. Bez**

katalytického účinku výstavby koncertního sálu by bylo obtížné podpořit rozvoj celé městské části.

Architektonická soutěž

Pro realizaci projektu Vltavská filharmonie je nezbytné vyhlásit mezinárodní architektonickou soutěž a v co nejdřívější projektové fázi projektu vybrat profesionální tým architektů, který zajistí naplnění cílů projektu stát se hudebním centrem světové úrovně.

Vltavská filharmonie představuje jasnou příležitost silně podpořit regeneraci oblasti Bubny-Zátory a vytvořit dynamický prostor plný energie, který umožňuje výhled na Prahu a na řeku Vltavu. **Moderní koncertní sál rovněž podpoří postavení Prahy jako jednoho z evropských a světových kulturních center. Nové centrum hudebního života v Praze se stane centrem světové úrovně, které poskytuje nový a zcela odlišný hudební prožitek, stane se destinací pro místní i zahraniční návštěvníky a místem setkávání v lidském měřítku, to vše na půdě mezinárodně uznávaného architektonického mistrovského díla.**