



**Obnova objektu Goethova vyhlídka  
investiční záměr**

04/2016

## 1. Základní údaje ke stávajícímu objektu Goethovy vyhlídky

Jedná se o historický objekt rozhledny s výletní restaurací. Je spravován Statutárním městem Karlovy Vary Objekt je v současnosti veřejnosti nepřístupný.

Údaje z katastru nemovitostí: Číslo parcely: p.č. 3146, katastrální území: Karlovy Vary 663433, výměra [m<sup>2</sup>]: 270, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, ochrana: rozsáhlé chráněné území, nemovitá kulturní památka, vnitřní území lázeňského místa

Součástí pozemku je stavba: Karlovy Vary č.p.244, objekt občanské vybavenosti

Vlastnické právo: Statutární město Karlovy Vary.

Registrovaná kulturní památka. Podán návrh na vyhlášení národní kulturní památkou.

Související pozemek: p.č. 3145, k.ú. Karlovy Vary 663433, výměra 2317 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: jiná plocha (parkoviště), ochrana: rozsáhlé chráněné území, vnitřní území lázeňského místa. Vlastnické právo: Statutární město Karlovy Vary.

Poloha je na Výšině věčného života v lázeňských lesích asi 2 km východně nad městem Karlovy Vary. Nadmořská výška: 637,6 m n. m. GPS: 50°13'26.639"N, 12°54'11.851"E. Období vzniku stavby: 1888-1889. Architekt: Ferdinand Fellner a Hermann Helmer. Stavebník: město Karlovy Vary. Památková ochrana: registrovaná kulturní památka od r. 1958, č. rejst. ÚSKP: 15403/4-4131.

Přístupové cesty: Hlavní (pojezdná) přístupová cesta, ve směru od místní části Hůrky: P.č.3147, výměra [m<sup>2</sup>]: 1404, katastrální území: Karlovy Vary, Druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: ostatní komunikace. Vlastnické právo: Statutární město Karlovy Vary.

Ke Goethově vyhlídce vede pěší cesta z centra Karlových Varů od Vřídla po žluté turistické trase přes ulici Na Vyhlídce a dále lázeňskými lesy přes Vyhlídku Tři kříže. Délka 3,5 kilometru a převýšení přibližně 260 metrů. Nejkratší možností přístupu je vyjít ze zastávky autobusů MHD č. 8 Hůrky asi 1,2 kilometru vzhůru Gogolovou stezkou.



hlavní portál se znakem města

## a. Popis objektu

Pseudogotický honosný cihlový objekt stylové výletní restaurace s mohutnou válcovou vyhlídkovou věží na Výšině věčného života je vystavěn z režného zdiva na masivních základech z kamenných bloků, s mohutnou válcovou vyhlídkovou věží s připojenou menší a vyšší věžičkou. Vyhlídková plošina rozhledny, zdobená cimbuřím, se nachází ve výšce 25 metrů nad přilehlým terénem. Přístup na plošinu je veden po 165 kamenných schodech. Výhled z plošiny, na severovýchodě až východě částečně omezený stromy, nabízí jedinečný pohled na Karlovy Vary vč. severní části lázní, dále na Doupovské a Krušné hory s Klínovcem, Slavkovský les a Tepelskou vrchovinu.

Podnož objektu má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. V této části objektu se nacházela provozovna restaurace. V současnosti jsou tyto prostory vyklizeny.

Nevhodná dodatečná prosklená přístavba v severozápadní části objektu bude odstraněna.

Stavebně technický stav objektu jako celku je stabilizovaný. V některých částech (štíhlá věž ve vrcholu, trhliny ve zdivu podnože) je předhavarijní a vyžaduje si nutně zásah k zabránění další destrukce. Orgán památkové péče soustavně požaduje odpovídající péči vlastníka o ohroženou památku.



## b. Historie objektu

Honosný pseudogotický cihlový objekt výletní restaurace s vyhlídkovou věží byl vystavěn v letech 1888-1889 podle projektu významných vídeňských architektů Ferdinanda Fellnera a Hermanna Helmera na Výšině věčného života v lesích asi 2 km východně nad městem Karlovy Vary (Karlsbad). Slavnostní otevření výletní restaurace s rozhlednou se uskutečnilo dne 21. července 1889. Pseudogotický cihlový objekt byl vybudován jako výletní restaurace s vyhlídkovou věží. Stavbě z cihel dominovala vyhlídková válcová věž s cimbuřím, z níž vyrůstala další věžička. V průběhu 19. století získala karlovarská městská rada od majitelů kysibelského panství parcely na výrazném vrchu vysokém 637,6

m n. m. v lesích nad pravým břehem říčky Teplé asi 2 kilometry východně nad lázeňským městem. Vrch byl proto poté nazýván Ewiges Lehen (Výšina věčného užívání), postupem let byl však název postupně zkomolen na Ewiges Leben (Výšina věčného života). V roce 1887 navštívila výšinu rakouská arcivévodkyně Stefanie, manželka korunního prince Rudolfa Habsburského. Ohromena výhledem z tehdy holého vrcholu navrhla, aby na něm byla postavena rozhledna. Již následujícího roku 1888 proto karlovarská spořitelna uvolnila na stavbu rozhledny 20.000 zlatých, čímž chtěla oslavit čtvrt století své existence. Karlovarská městská rada následně vyhlásila soutěž na návrh nové rozhledny. Karlovarští radní se rozhodli pro projekt významných vídeňských architektů Ferdinanda Fellnera a Hermanna Helmera, vycházející ze seversky citěné cihelné pseudogotiky.



Během 10 měsíců na přelomu let 1888-1889 následně proběhla samotná stavba honosného pseudogotického objektu výletní restaurace s vyhlídkovou věží s celkovým nákladem 35.000 zlatých. Slavnostní otevření výletní restaurace s rozhlednou se poté uskutečnilo dne 21. července 1889 a na počest druhého výročí návštěvy princezny Stefanie Karlových Varů dostala věž jméno Kronprinzessin Stephanie Warte (Vyhlička korunní princezny Stefanie). Výletní restaurace s rozhlednou se brzy stala velmi vyhledávaným cílem vycházek lázeňských hostů. Představitelé města uvažovali dokonce o vybudování lanové dráhy, která by strmou Výšinu věčného života spojila s lázeňskou čtvrtí. Kvůli válečným událostem však tento záměr nebyl nikdy realizován. V r. 1958 byl objekt výletní restaurace s vyhlídkovou věží zapsán na státní seznam kulturních památek. Od roku 1957 se rozhledna jmenuje po německém básníkovi J. W. Goethovi, který sem během svých pobytů chodil na mineralogické a botanické vycházky. Během druhé poloviny 20. století však návštěvnost objektu v průběhu let postupně klesala, z důvodu nedostatečné údržby se začaly objevovat první nedostatky. V roce 1960 byla výletní restaurace s rozhlednou uzavřena. Na počátku sedmdesátých let 20. století byla poté provedena potřebná rekonstrukce a roku 1974 byl objekt otevřen veřejnosti. Koncem devadesátých let 20. století byl nakonec objekt výletní restaurace spolu s rozhlednou uzavřen a od té doby celý areál postupně chátral. Po rekonstrukci byla v objektu na jaře roku 2004 znovu otevřena restaurace a penzion a v rámci provozu došlo rovněž ke zpřístupnění vyhlídkové plošiny. Výhled z rozhledny byl navíc rozšířen díky částečnému prořezu okolních vysokých stromů. Pronájem ze strany nájemce však netrval dlouho. Největší překážkou bylo umístění rozhledny ve velké vzdálenosti od Karlových Varů a turistická náročnost trasy směrem od centra. V roce 2006 byl objekt opět pro veřejnost uzavřen. V polovině roku 2008 se novým nájemcem objektu stala společnost Gastro-Vimayla, která plánovala celkovou rekonstrukci areálu a vybudování malého amfiteátru. Záhy však tato společnost od nájmu z neznámých důvodů ustoupila. V následném novém výběrovém řízení na provozovatele Goethovy vyhlídky byla v říjnu 2009 vybrána společnost PP 89. Od té doby celý objekt opět pozvolna chátrá. Rozhlednu pomalu přerůstají okolo stojící 120 let staré stromy, které zde rostou od doby otevření objektu. V roce 2011 nabídlo město Karlovy Vary objekt Goethovy vyhlídky opět k pronájmu, zájem tehdy projevila např. obecně prospěšná společnost Fellner a Helmer se záměrem vybudovat zde muzeum realizovaných staveb dvojice architektů či vedení karlovarské hvězdárny, která plánovala v objektu otevřít radioamatérské centrum pro děti a muzeum a provozovat kavárnu. Naposledy magistrát vyhlásil výběrové řízení na pronájem objektu v listopadu roku 2012. Podle znaleckého posudku z roku 1995 má vyhlídka cenu 5,5 milionu korun, prodej však není možný, protože objekt je na seznamu neprodejných nemovitostí města. Rozhledna je od roku 2006 uzavřena.

### c. Objemová charakteristika objektu, jeho rozměry a výměry ploch

Objekt má v podnoží tato 3 podlaží:

1. PP (suterén): objekt je částečně podsklepen. Plochy místností v suterénu (kotelna, sociální zařízení, zázemí kuchyně) mají výměru celkem cca 80 m<sup>2</sup>.

1. NP (přízemí) obsahuje tyto prostory:

- sál v prostoru věže.....23,8 m<sup>2</sup>
- prostor vedle schodiště.....28,8 m<sup>2</sup>

- prostor navazující na sál věže....27,6 m<sup>2</sup>
- nevhodná dodatečná prosklená přístavba v severozápadní části objektu, určená k odstranění 2 NP .....cca 58 m<sup>2</sup> pro výstavní prostory

Podkroví: V podkroví přístavby je bývalý byt správce o ploše cca 30 m<sup>2</sup>.

Hlavní schodiště objektu je na výšku 2 pater vedeno prostorem schodišťového rizalitu.

Podlaha přízemí a terasy se výškově nachází 1,5 až 2,5 m nad terénem.

Vnější průměr hlavní věže je 6,1 m.

Celková výška věže od paty objektu u vstupu (terén) činí podle archivních podkladů 37,1 m (vrchol štíhlé věže bez jehlice s praporem). Absolutní nejvyšší bod je cca 42 m nad terénem. Vyhlídková terasa hlavní válcovité věže je ve výši cca 24 m. Ve veřejných zdrojích informací jsou mylně uváděné jiné (vyšší) výšky.

#### d. Podklady pro projekt obnovy

Základní projektové podklady potřebné k zadání projektové dokumentace jsou zadavateli k dispozici. Odborem majetku města byl v minulosti pořízen **Stavebně technický průzkum** objektu (ing. S. Vonka, 2014), **Stavebně historický průzkum** (ing. H. Hanzlíková, 2013) a **projekt vodovodní a kanalizační přípojky** (2015). Dále je k dispozici dílčí archivní stavební dokumentace vč. základních výkresů stávajícího stavu. Tyto podklady považuje zadavatel za dostatečné k vypracování zadávací dokumentace pro zadání projektu stavby.

## 2. Územní řešení investičního záměru

Dle platného územního plánu města je plocha plata s rozhlednou ve funkční ploše občanské vybavenosti. Okolní plochy jsou charakterizovány jako plochy lesa - lázeňské lesy.

Součástí tohoto investičního záměru **nejsou** doprovodné objekty areálu, ideově zamýšlené v souvislosti s tímto záměrem, jako komplex přírodě a památce blízkých a návštěvnicky atraktivních cílů jako produkt pro turistické a rekreační využití. Obr.: Situace vrcholového plata s rozhlednou:



V rámci tohoto investičního záměru není umístován žádný nový objekt a nemění se funkční využití pozemku, není tedy zapotřebí ÚR ani ÚS. Přípojka vodovodní (s příp. elektro pro tlakovou stanici) je již vyprojektována do stupně pro stavební povolení. Přípojka kanalizační je rovněž již vyprojektována do stupně pro stavební povolení. Již je k dispozici pravomocné stavební povolení.

### **3. Obnova objektu Goethovy vyhlídky**

Obnova objektu Goethovy vyhlídky bude provedena záchovným způsobem, podle podmínek stanovených orgánem památkové péče. Nedojde ke změnám v historickém stavebně-architektonickém uspořádání objektu (s výjimkou odstranění nevhodné dodatečné prosklené přístavby v severozápadní části objektu. Funkční náplní bude kromě rozhledny kavárna s veškerým zázemím (již zde nebude výletní restaurace), prostory pro výstavní expozice (např. Fellner a Helmer) a vstupní prostory s prodejem drobných předmětů zaměřených na turistiku.

Hlavním cílem je uvedení objektu Goethovy vyhlídky do dobrého stavebně technického stavu, v dlouhodobém výhledu jeho další životnosti, a jeho zprovoznění pro veřejnost.

Z toho se odvozuje hlavní téma zadání projektu obnovy objektu, kterým bude záchovná rekonstrukce. Vše v intencích požadavků památkové péče. Bude se jednat o tyto body:

- opravy svislých nosných konstrukcí – resp. režného zdiva a kamenných prvků, zejm. lokální výměna vydrolených cihel, a to zejm. ve vrcholových partiích. Ošetření kamenných prvků
- oprava a výměna vodorovných nosných konstrukcí (zčásti zkorodované ocelové nosníky, klenby, dřevěné stropy a krov
- odstranění nevhodného novodobého přístavku, bez náhrady. V jeho místě bude obnovena původní terasa
- výměna veškeré krytiny a klempířských prvků
- provedení dlažby na vyhlídkovém platu. Oprava a doplnění venkovních dlažeb na ploše nástupní terasy
- obnova všech vnitřních povrchů, omítky, podlahy, dlažby. Ošetření a doplnění zámečnických prvků
- výměna oken, památková repase dveří a výplní otvorů
- nové zřízení všech vnitřních instalací, t.j. elektroinstalace, zabezpeč. zařízení, instalace pro signální světlo letec. provozu, dále vytápění (pravděpodobně na eelektrokotel), vnitřní vodovod a kanalizace

S provedením výtahu na věž se v této fázi neuvažuje. Technické možnosti zřízení výtahu existují, ale jsou stavebně velmi náročné. Zřídit výtah v hlavní věži nelze bez záboru sálu v přízemí. Zajímavou, ale velmi nákladnou možností je vytvořit prostor pro šachtu malého výtahu v půdorysu podružné štíhlé věže, což by umožnilo horní stanici dovést až na vyhlídkové plato.

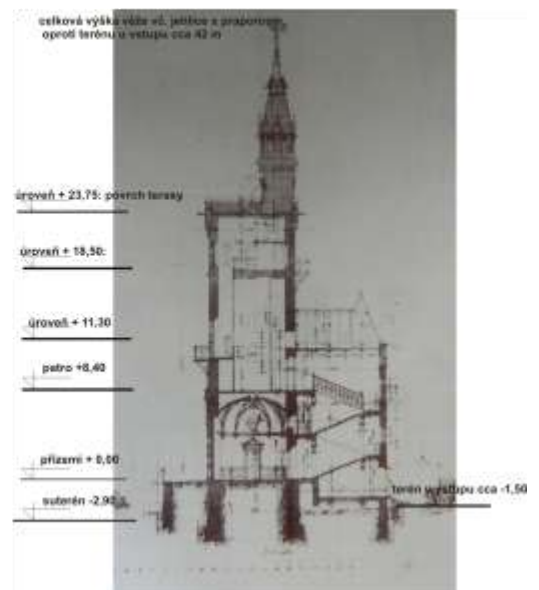
#### Objekt bude obnoven pro následující funkční využití:

Kromě základní funkce rozhledny se zde nově zřídí tyto funkce resp. provozy (v přízemí):

- výstavní a kavárenský sál (v přízemí hlavní věže), např. muzeální expozice Fellner Helmer
- shop - vstupní prostor s prodejnou (vstupenky, pohlednice, suvenýry, informace)
- kavárna se zázemím, pro cca 40 míst
- (patro t.j. podkroví podnože objektu) další výstavní prostory, místnost obsluhy
- (suterén) sociální zařízení, technické vybavení (kotelna), sklady kavárny.

Počítá se se zřízením kamerového systému a zabezpečovací technologie.

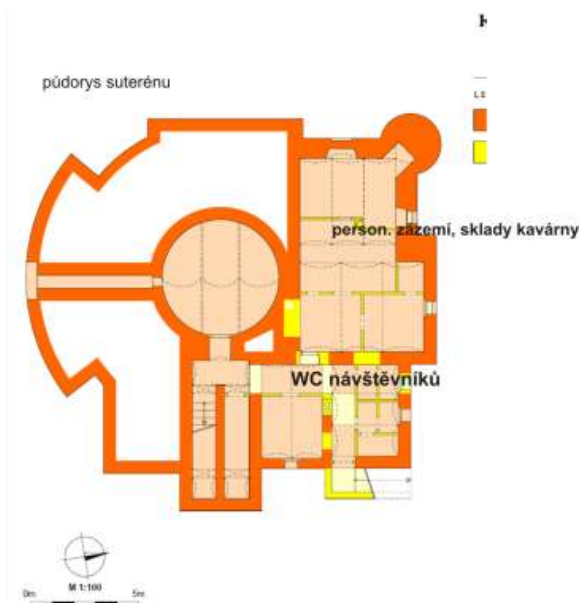
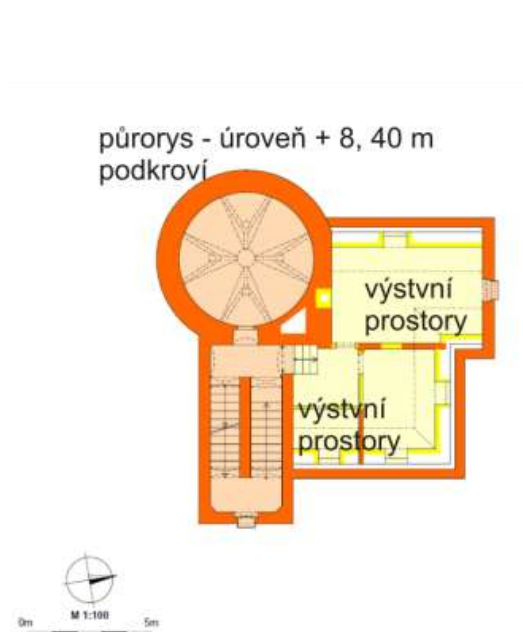
Obr.: Půdorys přízemí (úroveň +- 0) s orientačním návrhem nového funkčního využití  
 Obr.: řez objektem s uvedením výškových kót



Bude řešen požadavek na opatření k ochraně objektu Goethovy vyhlídky proti zemní vlhkosti a řešení odvodu atmosférických srážek. Bude stanoven způsob temperování objektu (např. tepelné čerpadlo).

Bude definováno zařazení provozu kavárny do kategorizace „stravovacích služeb“, vč. řešení sortimentu výroby a přípravy pokrmů dle požadavků KHS dle zák. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Pozn.: na obj. GV je výstražná světelná signalizace pro letový provoz.



#### 4. Další stavební objekty, které jsou součástí investičního záměru:

- a. přípojka vodovodní (s příp. elektro pro tlakovou stanici) (již vyprojektováno do stupně....)
- b. přípojka kanalizační (již vyprojektováno do stupně....)
- c. prověření kapacity stávající přípojky elektro
- d. úprava prostranství Goethova vyhlídka v bezprostředním okolí objektu GV vč. údržby povrchů, vyčištění od zbytků nefunkčních úprav a srovnání terénu, venkovního osvětlení a nasvícení GV, vč. možnosti 3 stání OA dopravní obsluhy a zásobovacího příjezdu (oddělitelná složka PD – nebude žádáno o dotaci, neboť zde může dojít k budoucímu zásahu v souvislosti s doprov. objekty)
- e. úprava příjezdové komunikace (oprava povrchů, svodidel ; bez parkovacích míst mimo pozemek komunikace – bez ÚR)
- f. zabezpečení stávajícího septiku

### **Ad a - c. Inženýrské objekty**

**Vodovodní přípojka** je projektově připravena k realizaci jako samostatná stavba, odborem majetku města. Příslušná povolení jsou vydána.

**Kanalizační přípojka** je projektově připravena k realizaci jako samostatná stavba, odborem majetku města. Příslušná povolení jsou vydána.

### **Posílení přípojky elektro.**

### **Ad d. Úprava venkovního prostranství okolo objektu Goethovy vyhlídky**

Jedná se o celkovou úpravu plochy plata – dílčí přírodní kamenné dlažby a pochozí pískový povrch. S intenzivním pojižděním vozidly se zde nepočítá. Vjezd jen pro dopravní obsluhu. Výměra 2300 m<sup>2</sup>. Osvětlení parkoviště a případně také příjezdové cesty. Bude instalován mobiliář – lavičky, informativní tabule. Počítá se rovněž s instalací venkovního osvětlení.

Vzhledem k podmínkám programu přeshraniční spolupráce Cíl 3 ČR – Bavorsko budou osazeny informativní tabule s tematikou partnerství..

Vrcholové plato vyhlídky bude koncipováno zásadně jako klidová plocha veřejného prostranství, patřičně vybavená, vč. osvětlení, již bez aut.

Stávající septik severně od objektu bude ponechán (mimo provoz) a zabezpečen proti vniknutí a zatékání.

### **Ad e. Oprava příjezdové komunikace**

Oprava příjezdové komunikace od Hůrek, v celé její trase. Oprava (znovuosazení) popadaných a nakloněných kamenných patníků a poškozeného lana.

## **5. Rámcový propoččet nákladů obnovy objektu**

Stavební objem objektu (bez základů)

- podnož terasy.....konstr. výška 2,45 m x půdor. 100 m<sup>2</sup>.....245 m<sup>3</sup>
- podzemní podlaží.....konstr. výška 3,1 m x půdorys 145 m<sup>2</sup>.....450 m<sup>3</sup>



– první nadzemní podlaží.....konstr. výška 7,0 m x půdorys 162 m2.....	1134 m3
– podkroví.....konstr. výška 2,3 m x půdorys 88 m2.....	202 m3
– hlavní věž nad 1. NP.....konstr. výška 16,5 m x půdorys 46,5 m2 .....	767 m3
– malá vrcholová věžička.....konstr. výška 12,0 m x půdorys 5,7 m2.....	68 m3
Celkem stavební objem objektu.....	<b>2866 m3</b>

Zprůměrovaný přibližný finanční náklad na obnovu 1 m3 objektu.... bez DPH.....5 900 Kč  
Rámcový propočet nákladů na obnovu objektu.....**16,9 mil. Kč**

Jedná se o objekt samotný, s vnitřními instalacemi, bez zahrnutí venkovních objektů - vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, posílení přípojky elektro, oprava příjezdové komunikace.

Úprava venkovního prostranství okolo objektu Goethovy vyhlídky.....cca 1,0 mil. Kč

Inženýrské objekty

Oprava příjezdové komunikace, oprava patníků a lan.. .....cca 0,5 mil. Kč

Vodovodní přípojka .....cca 1,2 mil. Kč

Kanalizační přípojka .....cca 1,5 mil. Kč

Posílení přípojky elektro.....cca 0,5 mil. Kč

Celkem se jedná o náklady projektu cca **21,6 mil. Kč**, s DPH cca 26,1 mil. Kč.

## **6. Následné provozování obnoveného objektu a ekonomický model**

Provozovatelem objektu bude organizace Lázeňské lesy p.o.

Provoz bude sezónní, s plným využitím 7 dnů v týdnu se počítá v období červen – srpen, s redukováním provozem v období květen až říjen. Částečný provoz po dobu zimního období - soboty, neděle a svátky.

Ekonomický model je založen na odděleném plánování investičních a provozních nákladů. Vlastní provoz Goethovy vyhlídky, po její obnově, bude ze své podstaty pravděpodobně ztrátový. Pro zlepšení této ekonomiky provozu bude zvaženo orientovat se na minimalizaci provozních nákladů cestou minimalizace poskytovaných služeb. Tzn. v podstatě „bezobslužný“ provoz rozhledny bez osobního prodeje a kontroly vstupenek, jen s turniketem na mince či kartu, s dálkovou ostrahou pomocí kamer, dálkovým uzamykáním apod.

## **7. Možnosti financování**

K předmětnému investičnímu záměru je zatím v rozpočtových úvahách vedena částka ve výši cca 13 mil. Kč pro rok 2016. Podle zatímního předpokladu realizace proběhne v r. 2017 – 2018.

Odhadované náklady komplexní obnovy jsou tímto investičním záměrem předběžně stanoveny na cca 21,6 mil. Kč bez DPH. Počítá se rovněž se zařazením do Integrovaného plánu rozvoje území pro eurodotace v období do r. 2020, a to v opatření Obnova kulturního dědictví, se stavebním

programem v základní historické podobě stávajícího objektu (při odstranění novodobých přístavků), jen se základní funkcí (vyhlídka + minim. zázemí, občerstvení, suvenýry). Jiné funkce či součásti nejsou dotovatelné.

Dotace MKČR z PRMPZ nelze, objekt není v památkové zóně. Lze pouze z programu pro obce s rozšířenou působností, kde je však minimum prostředků.

## **8. Projektová příprava**

K další projektové přípravě je k dispozici stavebně technický průzkum a stavebně historický průzkum. Projektová dokumentace bude pořizována v plném rozsahu výkonových fází – projektová dokumentace pro stavební povolení a pro provedení stavby.

Pro zadání projektové dokumentace jsou k dispozici podklady, které budou zhotoviteli poskytnuty. Z toho vyplynou příp. požadavky na doplnění podkladů, nad rámec smlouvy o dílo na PD.

Stavebně historický průzkum (2013) považujeme jej a úplný a nezpochybnitelný. Stavebně technický průzkum (2014) je rovněž k dispozici. Je však cíleně zaměřený nikoli na komplexní obnovu objektu, ale jen na řešení provedení základních stavebně záchovných prací. Bude nutno jej v rámci zhotovení projektu doplnit.

Není k dispozici geometrické zaměření objektu. Bude nutno jej v rámci zhotovení projektu doplnit. Bude nutno jej v rámci zhotovení projektu pořídit. Poskytnutí mapových podkladů DKM a DTMM je samozřejmostí. Stejně tak kompl. územně analytických podkladů.

Bude opatřeno závazné stanovisko orgánu památkové péče k obnově kulturní památky, před zadáním projektu, neboť může mít podstatný vliv na řešení projektu obnovy.

Jako podklad k zadání projektu budou dále poskytnuty dílčí projekty (vodov. a kanal. přípojka), které má zadavatel k dispozici.

Objekt je zatížen smluvními vztahy s třetími osobami (signální světlo pro letový provoz, antény ap.).

Komunikaci s veřejnopráv. orgány v průběhu zpracování PD zajistí zhotovitel. Doloží zadavateli průběžnou komunikaci s orgánem pam. péče a NPÚ, se správcem lesa a potenc. bud. provozovatelem (Lázeňské lesy p.o.), správcem komunikací a se správcem inž. sítí.

Součástí smluvního vztahu bude příkazní činnost k vyřízení stavebního povolení a k tomu potřebných dokladů v rámci inž. činnosti.

**Zpracoval: MM ORI, Ing.arch. I. Richtr 04/2016**