

Urbanisticko-architektonická soutěž

Nová Budějárna



www.novabudejarna.cz



PENTA
REAL ESTATE

PRA
PRA
PRA
PRA
G
HA
GUE
GA
G



ON plan | Umění plánovat. Společně.

**D))I
B))I
K))I**

Urbanisticko-architektonická soutěž

Nová Budějárna



Budějárna, území vymezené ulicemi Budějovická, Olbrachtova, Antala Staška a Poláčkova, je dnes významným místem Prahy 4 s vysokou koncentrací pohybu lidí, institucí i obchodů. Přesto působí nepřehledně, špatně se zde orientuje a pohyb komplikují podchody, výškové rozdíly i silný provoz. Převládá doprava a parkování, chybí kvalitní veřejná prostranství, zeleň i místa pro setkávání.

Budějárna má však velký potenciál. Majitelé pozemků v území, soukromí vlastníci i hlavní město Praha, proto hledají její novou podobu v mezinárodní urbanisticko-architektonické soutěži. Cílem je vytvořit živé a funkční centrum Prahy 4, které propojí bydlení, obchody i služby, doplněné o přehledná veřejná prostranství a lepší dopravní řešení, které usnadní pohyb a zpřístupní území všem.

Hlavní parametry soutěže

- soutěž bude vyhlášena na počátku června 2026, vítězný návrh budeme znát na přelomu roku 2026/2027
- soutěž proběhne podle pravidel České komory architektů
- soutěž bude mezinárodní, účastnit se budou české i zahraniční architektonické kanceláře
- vítězný návrh bude vybírat porota složená z nezávislých odborníků, zástupců investorů, hlavního města a městské části Praha 4
- soutěž proběhne formou soutěžního workshopu – soutěžní týmy budou přímo diskutovat se soutěžní porotou
- soutěž bude dvofázová – v 1. fázi představí 8 týmů svůj koncept, do 2. fáze vybere porota předběžně 4 týmy, které svůj návrh rozpracují

Kdo je kdo?

Penta Real Estate

Zaměřuje se na oživování brownfieldů v Praze a vytváření nových městských čtvrtí kombinujících bydlení, kanceláře a služby. Mezi její klíčové projekty patří Waltrovka nebo Nuselský pivovar, které proměnily zanedbaná území v moderní čtvrti s kvalitním veřejným prostorem. Společnost stojí také za oceňovanými projekty Masaryčka či Florentinum, vystavenými v rámci transformace území Masarykova nádraží. V Praze má aktuálně ve výstavbě 10 projektů, mimo jiné na Žižkově, Smíchově, Vinohradské nebo Veleslavíně. Přípravuje také transformační projekt Florenc 21 či nové centrum Špindlerova Mlýna.

BP Olbrachtova

– společnost, v rámci které spolupracují Penta Real Estate a DBK na rozvoji území
– vyhláší a financuje soutěž

Hlavní město Praha

– zastupuje veřejný zájem a potřeby obyvatel města
– je vlastníkem části pozemků v řešeném území
– spolupracuje na přípravě soutěže, bude mít zástupce v soutěžní porotě

DBK

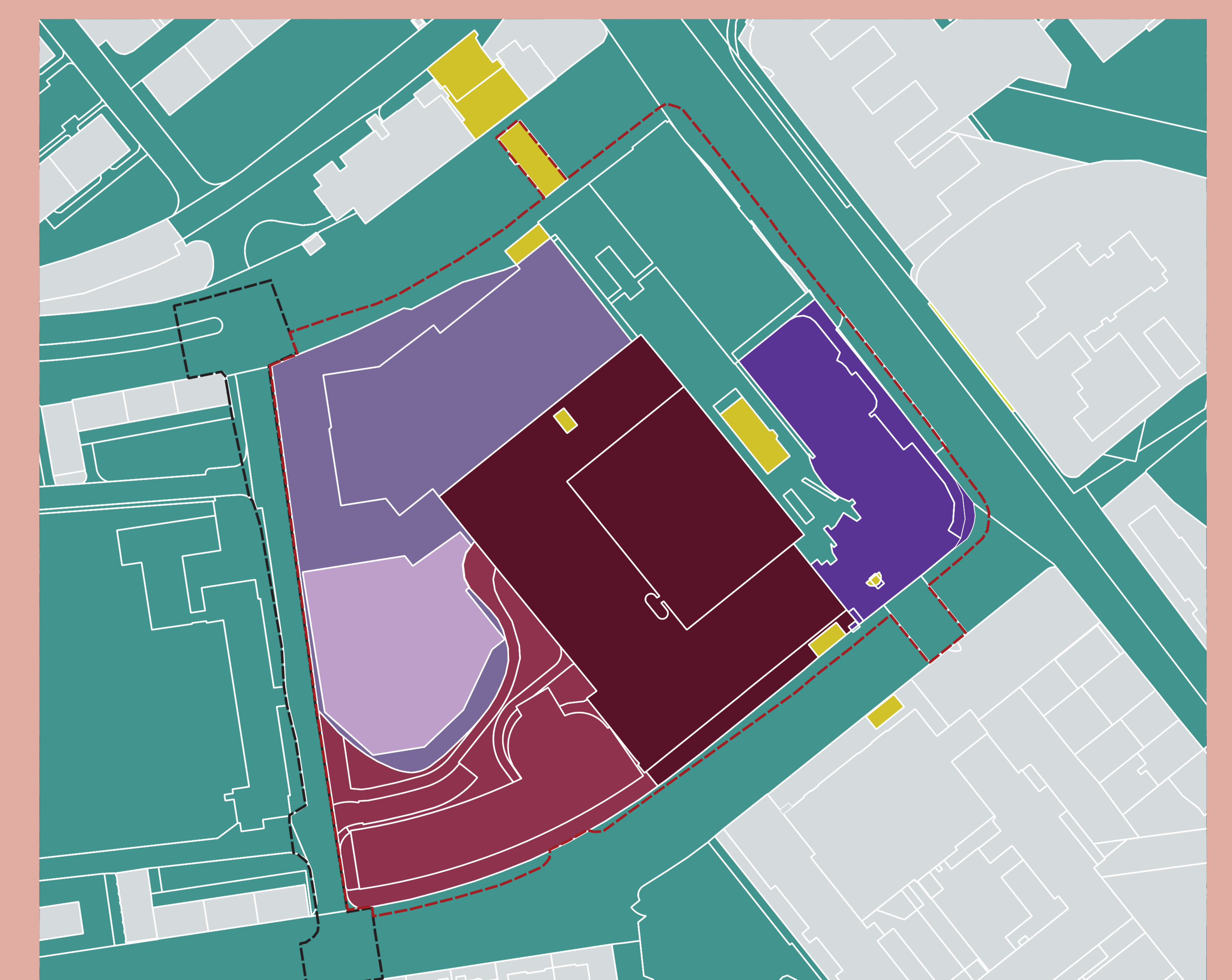
Skupina DBK je česká společnost s více než třicetiletou zkušeností působící v oblasti správy a rozvoje komerčních i rezidenčních nemovitostí napříč několika evropskými trhy. Zaměřuje se zejména na stabilní pronájem obchodních jednotek a kanceláří, systematickou modernizaci a rozvoj spravovaných obchodních center a developing rezidenčních projektů. Společnost dlouhodobě působí v lokalitě Budějovická, kde zajišťuje občanskou vybavenost úspěšným multifunkčním OC DBK a provozem kancelářských budov Budějovická Alej a East Building.

Městská část Praha 4

– zastupuje veřejný zájem a potřeby obyvatel městské části
– spolupracuje na přípravě soutěže, bude mít zástupce v soutěžní porotě

ONplan

– plánovací kancelář, organizuje soutěž a koordinuje přípravu zadání
– zajišťuje zapojení veřejnosti a hlavních aktérů do soutěže



Vlastníci pozemků řešeném území

řešené území	Penta Real Estate + DBK	Hlavní město Praha
zájmové území	BP Poláčkova, s.r.o.	Dopravní podnik hl. m. Prahy
	BP Budějovická, s.r.o.	ostatní
	BP Olbrachtova, s.r.o.	
	DBK	
	DBK PRAHA a.s.	
	Budějovická Alej s.r.o.	

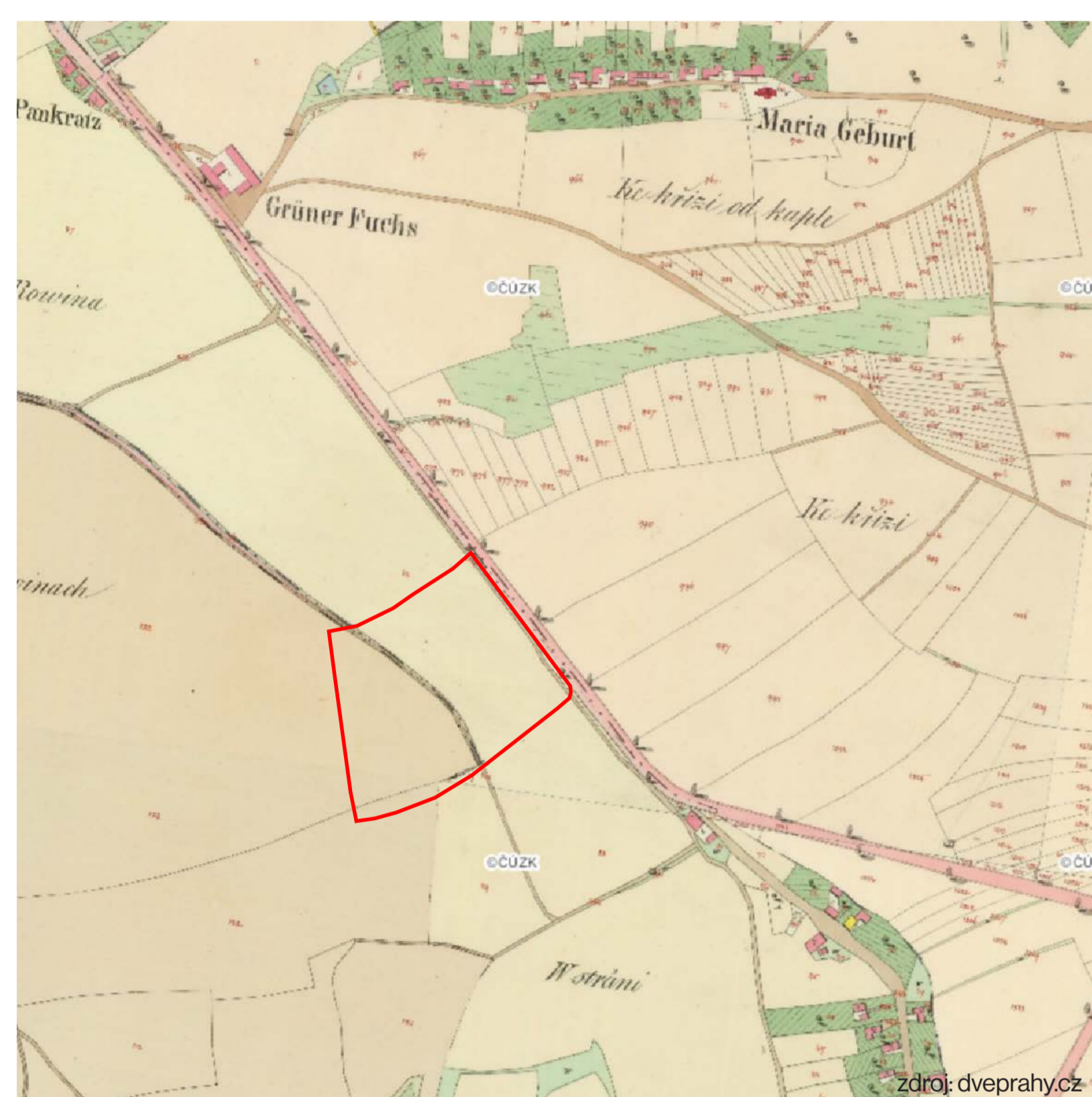
Příběh místa

Pro plánování budoucnosti je důležité znát minulost. Tento panel ukazuje hlavní etapy, které formovaly podobu území v okolí dnešní stanice metra Budějovická, a pomáhá porozumět jeho dnešnímu charakteru i potenciálu pro další rozvoj.

Do 20. století

zemědělská krajina a obchodní stezka

Území dnešní Budějovické bylo až do 19. století součástí zemědělské krajiny mezi Michlí a Krčí, poměrně daleko za hranicemi Prahy. Ve stopě dnešní Budějovické ulice vedla důležitá obchodní cesta do Českých Budějovic, která dala ulici jméno. U ní stál zájezdní hostinec Zelená liška (Grüner Fuchs), podle něhož se později pojmenovalo okolí.

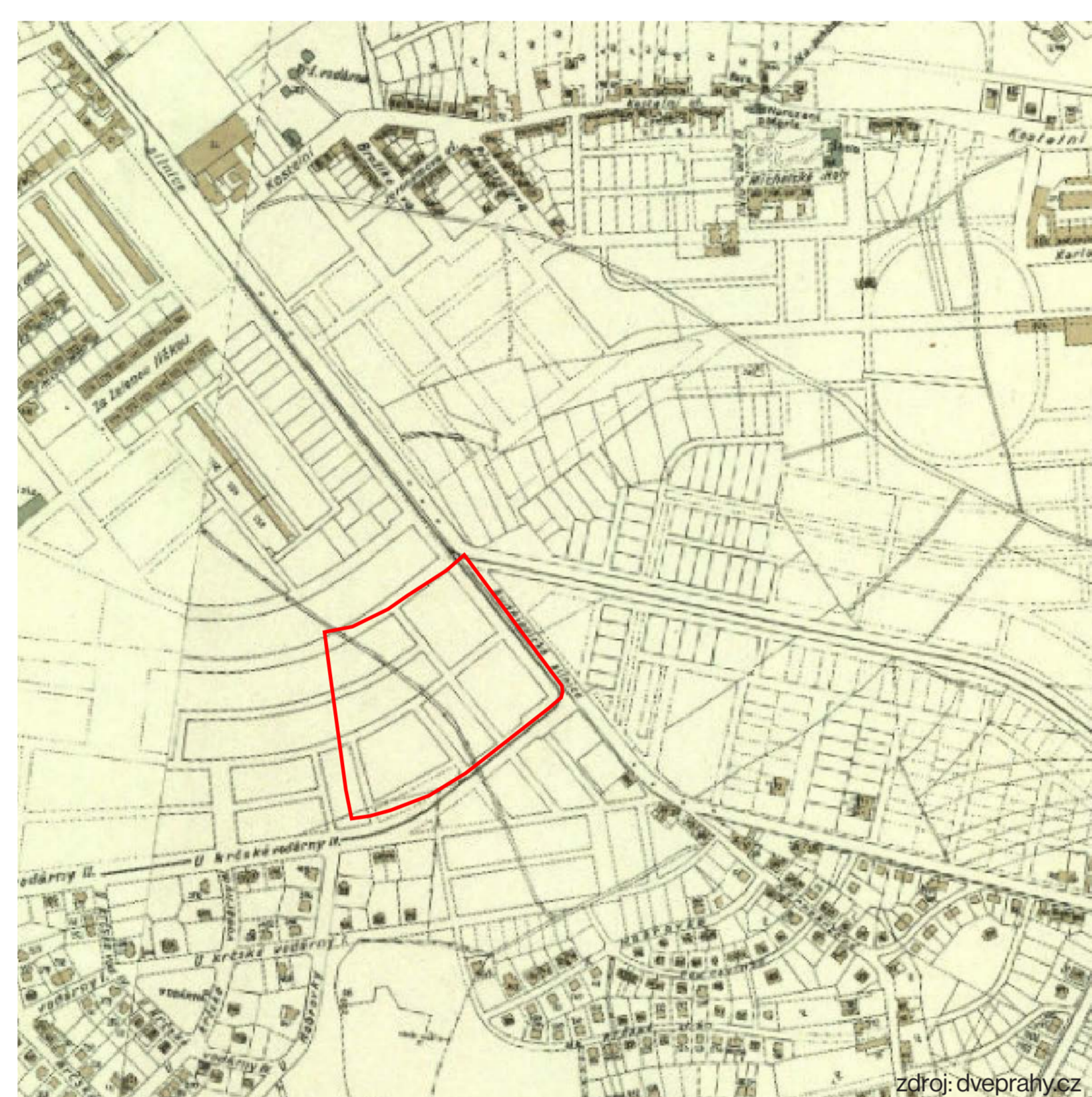


Mapa stabilního katastru z roku 1842.

20. a 30. léta

připojení k Praze a první výstavba

Po připojení Krče, Nuslí a Michle k Velké Praze (1922) začal rozvoj území. Vzniklo sídliště Zelená liška, rozrostla se vilová zástavba jižně od řešeného území a byly vybudovány tramvajové tratě na Pankrác, do vozovny Kačerov a na Ryšánku.



Plán města Prahy z roku 1938 znázorňující výstavbu sídliště Zelená liška.



V místě bývalého hostince Zelená liška byla v roce 1929 postavena továrna Zbrojovka F. J. Škoda, později transformována na výrobu motocyklů Jawa, které zde fungovala až do roku 1963.

50. a 60. léta 20. století

vznik sídliště

Okolí se rychle zastavovalo, vznikla zde první panelová sídliště v Praze – Antala Staška a dostavba sídliště Zelená liška. Řešené území, tehdy ještě nezastavěné, bylo označováno jako Budějovické náměstí. Po válce zde byla dočasně umístěna hasičská zbrojnice.



Letecký snímek z roku 1966, který ukazuje výstavbu sídliště Antala Staška, Zelená liška a bytových domů východně od Budějovické.



Na Budějovickém náměstí byla po válce vystavěna dočasná hasičská zbrojnice.

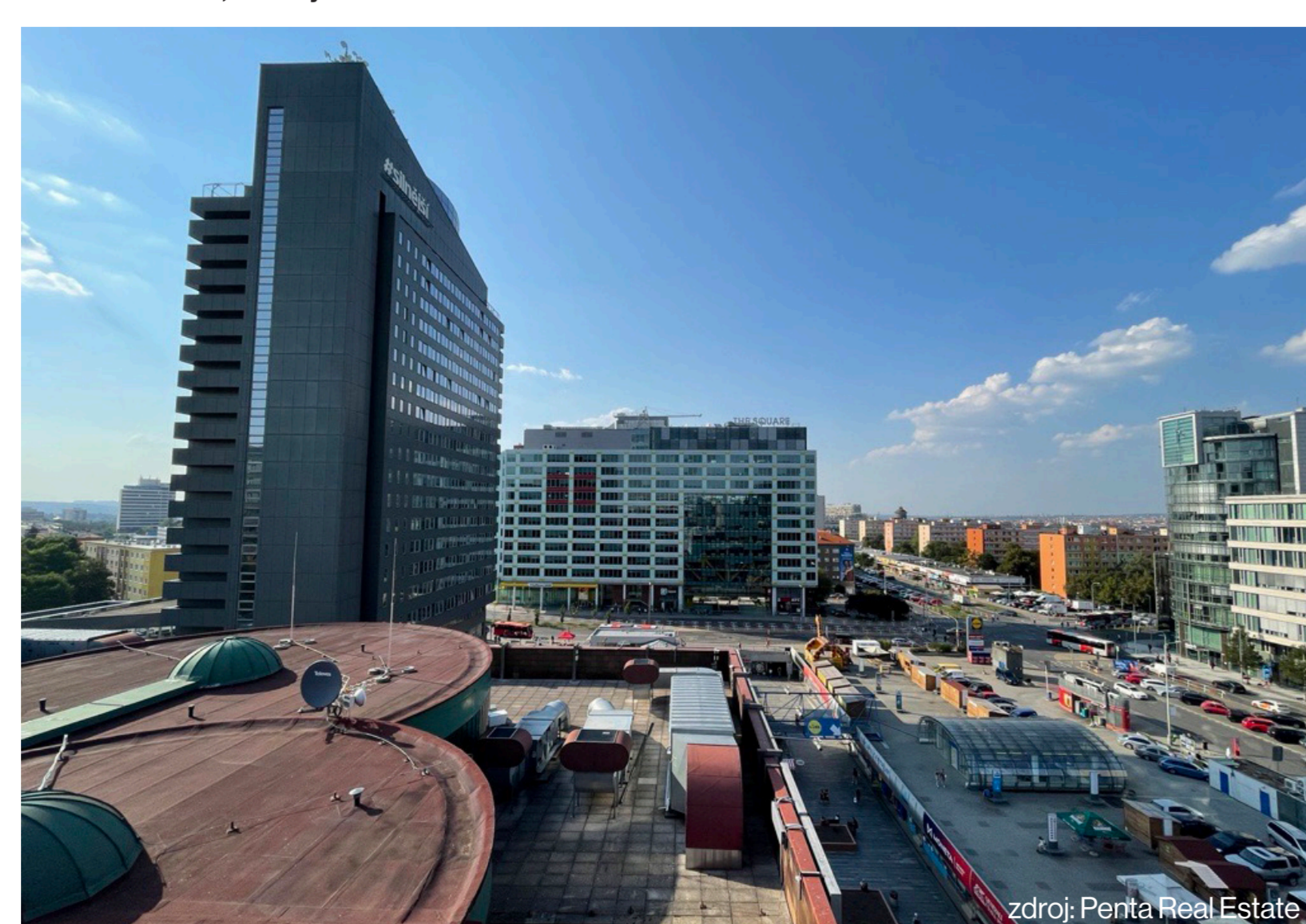
2025

konsolidace majetkových vztahů

Možnost rozvíjet území Budějovické v širších souvislostech se otevřela ve chvíli, kdy se Česká spořitelna začala připravovat na přesun svého sídla na Smíchov. V lokalitě působí přibližně 30 let a rozhodnutí nabídnout své budovy k prodeji vytvořilo prostor pro konsolidaci majetkových vztahů i nové příležitosti pro rozvoj území.

Tento krok zároveň umožnil navázání spolupráce mezi dlouhodobě působícím místním aktérem DBK a zkušeným developerem Penta Real Estate. V rámci společného podniku DBK do projektu vnáš detailní znalost území i jeho historického a provozního kontextu, zatímco Penta přispívá zkušenostmi s přípravou a realizací rozsáhlých projektů v komplexních majetkových a technických podmínkách. Společná vize umožňuje nahlížet na území jako na propojený celek a hledat řešení, která přesahují rámec jednotlivých pozemků. Ambicí je zapojit i další vlastníky a společně vytvořit přirozené centrum Prahy 4, které důstojně naváže na význam Budějovické jako důležitého dopravního, administrativního i společenského uzlu.

Současný stav území – pohled ze střechy OC DBK směrem k ulici Olbrachtova. Zdroj: Penta Real Estate



Po roce 1989

administrativní centrum

Území se rozvíjelo jako významné administrativní centrum. Vznikly nové kancelářské budovy včetně sídla České spořitelny, později také Budějovická alej nebo The Square. V 90. letech sídlila v DBK první IKEA v Československu, následně se objekt transformoval na moderní obchodní centrum.

Stavba linky metra C, pohled směrem k ulici Olbrachtova, 1971



Fotografie z roku 1980 zachycující interiér obchodního domu DBK.



70. léta

výstavba metra

Výstavba metra C, zahájená v roce 1968, zásadně změnila charakter místa a vytvořila základ dnešního dopravního uzlu. Nezasýpaná stavební jáma dala vznik zapuštěné obchodní pasáži.

Obchodní dům DBK v roce 1983, stavba je příkladem brutalistní architektury.



80. léta

výstavba DBK

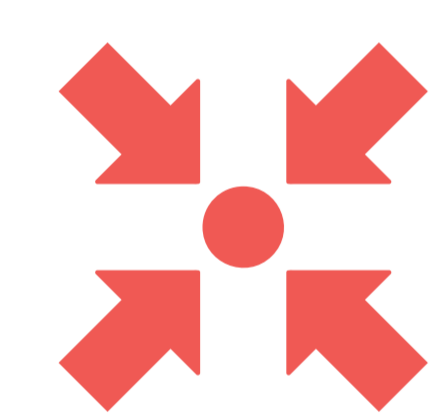
Dům bytové kultury (DBK), otevřený v roce 1981, se stal přirozeným centrem oblasti. Jedná se o brutalistní stavbu, jejíž autorkou je architektka Věra Machoninová. Objekt byl koncipován jako součást širšího urbanistického celku, který však nebyl plně realizován. Podle návrhu Věry Machoninové měly vzniknout i další stavby v území (hotel, lázně, administrativní objekty), ty však nebyly realizovány.

Principy rozvoje území

Navržené principy vymezují základní směr proměny Budějárny v živé a dobře fungující centrum Prahy 4 a budou tvořit základ zadání pro soutěžní týmy. Zadání soutěže bude dále zpřesňováno na základě diskuse soukromých vlastníků pozemků, hlavního města Prahy, městské části Praha 4, Dopravního podniku hlavního města Prahy a dalších klíčových aktérů v území i na základě výstupů ze zapojení veřejnosti do mapování území.



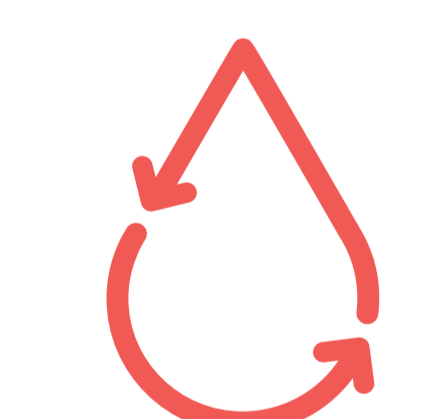
Nové uspořádání území přinese městskou strukturu s několika novými výškovými budovami. Vybrané stávající objekty, včetně obchodního domu DBK, budou zachovány a stanou se součástí nové podoby místa.



Živé centrum městské části nabídne především bydlení, obchody, služby a vybavenost. Administrativní funkce zůstane v rámci některých stávajících objektů.



Kvalitní veřejná prostranství budou pevnou součástí návrhu. Bude kultivována hlavní pěší osa, která bude doplněna novými pohodlnými propojeními, vzniknou nové pobytové prostory pro setkávání, odpočinek i různé společenské a kulturní akce.



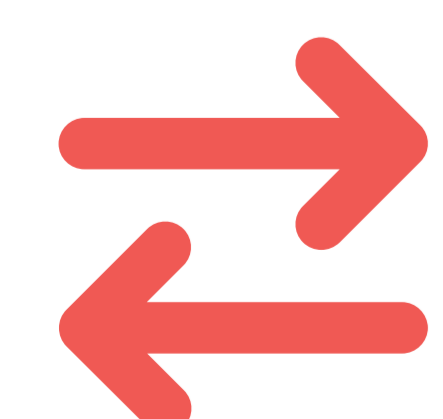
Příjemné a udržitelné prostředí se zelení a prvky pro hospodaření s dešťovou vodou pomůže zlepšit mikroklima v území.



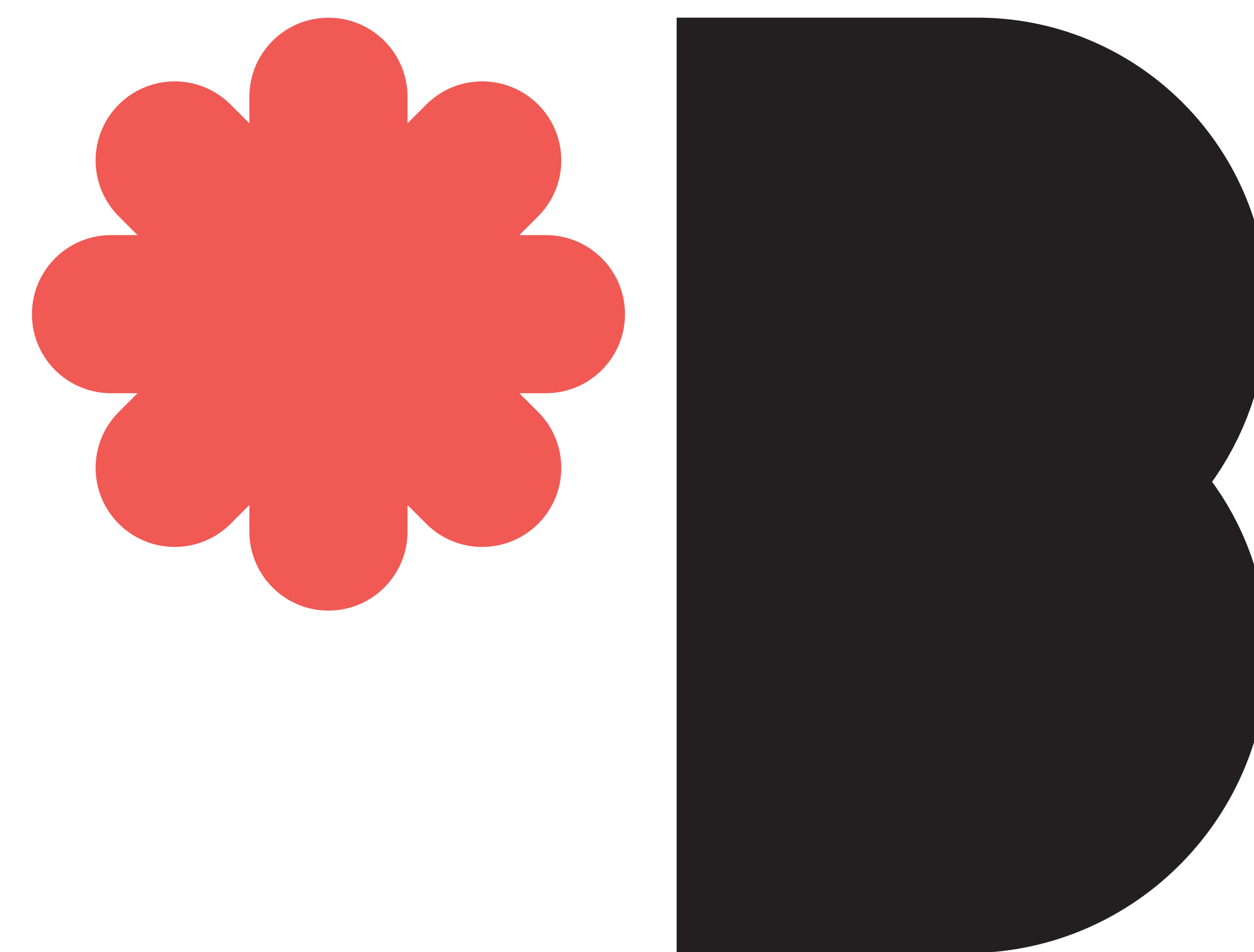
Důraz na pěší dopravu vytvoří přehledné a dobře prostupné území. Povrch bude sloužit především lidem, zatímco automobilová doprava a parkování budou v rámci řešeného území umístěny převážně do podzemí.



Posílení role veřejné dopravy a zlepšení přestupních vazeb mezi jednotlivými druhy dopravy podpoří udržitelnou mobilitu alepší dostupnost území.



Postupná proměna území ve dvou etapách, které dohromady vytvoří jeden funkční celek. První etapa bude navržena jako samostatně fungující část, na kterou bude moci druhá etapa plynule navázat.



Principy rozvoje území

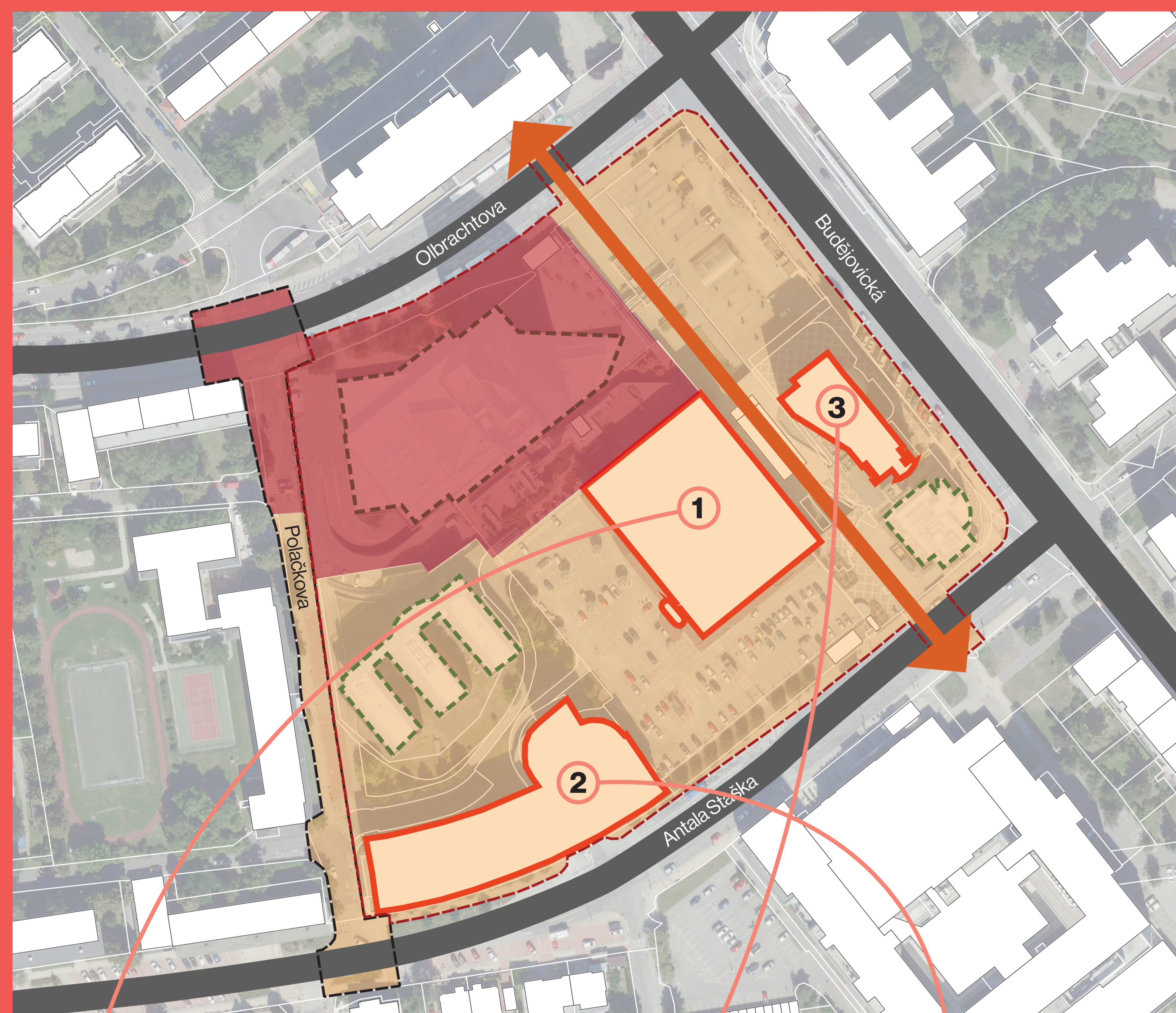
řešené území – zde bude řešen urbanismus, částečné architektura nových budov, veřejná prostranství a doprava

zájmové území – zde bude řešeno dopravní napojení řešeného území a vazba na navazující veřejná prostranství

1. etapa – návrh podrobného architektonického řešení
2. etapa – urbanistický návrh, podklad pro další rozvoj v území

objekty, které budou ponechány
1 – obchodní dům DBK
2 – Budějovická Alej
3 – budova Budějovická 1912/64b

budovy určené k prověření kapacity
obchodní promenáda v IPP
hlavní komunikace



0m 20m 40m 60m 80m



Jak se můžete zapojit

Veřejnost se může do soutěže zapojit již nyní – při přípravě soutěžního zadání. Vaše zkušenosti a nápady pomohou vytvořit místo, které bude funkční a příjemné pro každodenní život. Po skončení soutěže proběhne veřejná výstava všech návrhů a budou zveřejněny výsledky soutěže.

Příprava soutěže	březen– květen 2026	příprava zadání soutěže s pracovní skupinou složenou ze zástupců investorů, MČ Praha 4 i hlavního města a zapojení veřejnosti do mapování území
Vyhlášení soutěže	červen 2026	
1. fáze soutěže	červen 2026	1. soutěžní workshop představení území a požadavků investora, města a městské části soutěžním týmům
	září 2026	2. soutěžní workshop prezentace konceptů návrhů před porotou a výběr soutěžících do 2. fáze
2. fáze soutěže	listopad 2026	3. soutěžní workshop prezentace finálních návrhů před porotou a výběr nejlepšího řešení – vítěze soutěže
Výstava soutěžních návrhů	Q1 2027	výstava soutěžních návrhů

Zapojte se!

Podělte se o své zkušenosti a pomozte ovlivnit budoucí podobu Budějovické. Vzkazte soutěžícím, jak mají návrhy pomoci k řešení Vašich potřeb, jaké aktivity by se měly odehrávat na veřejných prostranstvích nebo v parteru budov, jaké hodnoty by zde měly být zachovány a jaké problémy řešeny.

Přijďte na setkání nad mapou

- 🕒 21. května 2026 od 18 hodin
- 📍 ZŠ Poláčkova

Cílem je společně diskutovat hlavní hodnoty a problémy současného stavu území a potřeby, které mohou být v projektu řešeny.

Vyplňte online dotazník s mapou

- 🕒 do 31. května 2026
- 📍 www.novabudejarna.cz

Ohodnoťte současný stav území a jeho okolí vyplněním online dotazníku s mapou.

Staňte se členem konzultační skupiny

Máte zájem se zapojit více? Členem konzultační skupiny se může stát i každý občan, který má zájem zapojit se do konzultace podkladů soutěže. Přihlaste se do konzultační skupiny – napište na email: novabudejarna@onplanlab.com

Jak budou Vaše podněty využity?

Všechny podněty budou shrnuty v závěrečné zprávě, která se stane jedním z podkladů pro soutěžní týmy.

Více informací na www.novabudejarna.cz



Urbanisticko-architektonická soutěž

Nová Budějárna



www.novabudejarna.cz



PENTA
REAL ESTATE

PRA
PRA
PRA
PRA
HA
GUE
GA
G



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 4

ON plan | Umění plánovat.
Společně.

D))I
B))I
K))I