

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Potenciál brownfields jako center dalšího rozvoje

Bc. Marie Kopalová

Diplomová práce

2009

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav veřejné správy a práva
Akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Marie KOPALOVÁ**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Regionální rozvoj**
Název tématu: **Potenciál brownfields jako center dalšího rozvoje**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Definice a základní charakteristiky brownfields
3. Proces regenerace a rekonverze brownfields
4. Vypracování případové studie a její porovnání s Národní strategií regenerace brownfields
5. Identifikace brownfields a návrh možného využití
6. Závěr

Rozsah grafických prací:
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

1. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze starých vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
2. BERGATT JACKSON, Jiřina. Brownfields snadno a rychle. [s.l.]: IURS -Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
3. ZEMÁNKOVÁ, Helena. Rekonverze starých továren. 1. vyd. Brno: VUT, 1991. 118 s. ISBN 80-214-0348-9.
4. Odbor ekologie lidských sídel a člověka MŽP. Regenerace brownfields. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2007. roč. 15, č. 3., 20 s. ISSN 1801-6898.
5. CzechInvest. Podpora investic. [online]. [cit. 2008-10-22]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/podpora-investic>.
6. Ministerstvo životního prostředí České republiky. Regenerace ploch brown-fields - informační teze pro obce. [online]. [cit. 2008-10-22]. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/AIS/web-pub.nsf/\\$pid/MZPKVFI6C23K](http://www.mzp.cz/AIS/web-pub.nsf/$pid/MZPKVFI6C23K).
7. GOODALL, Brian. Dictionary of Human Geography. 1st ed. London: Penguin Books, 1987. 509 s.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
Ústav veřejné správy a práva
Konzultant diplomové práce: Ing. Martin Maštálka
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání diplomové práce: 25. června 2008
Termín odevzdání diplomové práce: 1. května 2009

L.S.

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

prof. PhDr. Karel Lacina, DrSc.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 21. července 2008

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Ohnišově dne 12. 8. 2009

Marie Kopalová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Martinovi Maštálkovi za ochotu při vedení za cenné připomínky, rady a čas, který věnovala mojí diplomové práci. Dále bych chtěla poděkovat mé rodině za poskytnutou podporu a zázemí během celého studia.

ANOTACE

Tato diplomová práce se zabývá problematikou nevyužívaných a chátrajících objektů v urbanizovaném území. V úvodní části práce je vymezen pojem brownfields, jeho základní charakteristiky včetně oblastí, jež s touto problematikou úzce souvisí. Praktická část je věnovaná porovnání strategického dokumentu s analýzou několika případů dokončené transformace brownfields na funkční objekty. V poslední část poskytuje informace o konkrétním brownfieldu a návrhu možností jeho dalšího využití.

KLÍČOVÁ SLOVA

Brownfields, greenfields, revitalizace, regenerace, rekonverze, rozvoj území, zastavěné území, ekologická zátěž, investice, CzechInvest, indikátory.

TITLE

The brownfields potential as centres of another development

ABSTRACT

My diploma thesis is dealing with problems of the unused and decaying properties at urbanized areas. In the preamble of this work, there is the definition of the brownfields word, its main characteristics including areas that are closely connected with this issue.

This diploma is dealing with problems of the unused and decaying properties at an urbanized areas. In the preamble of this work, there is the definition of the word of brownfields, its main characteristics including areas that are closely connected with this issue. The practical part is devoted to comparing a strategic document with analysis of a few examples of finished brownfields transformed to functional properties. The last part offers information about a specific brownfield and a design of possibilities for its next utilization.

KEYWORDS

Brownfields, greenfields, revitalization, regeneration, reconversion, urban development, developer area, ecological load, investment, CzechInvest, indicators.

Obsah

Úvod	11
1 Definice a základní charakteristiky brownfields	13
1.1 Pojem brownfields	13
1.2 Typy brownfields	15
1.2.1 Typy brownfields podle rozsahu.....	15
1.2.2 Typy brownfields podle polohy v urbánní struktuře	16
1.2.3 Typy brownfields podle původní funkce	16
1.3 SWOT analýza.....	20
1.4 Rozdíl mezi projektem na brownfields a projektem na zelené louce	21
1.5 Investice do brownfields	24
1.6 CzechInvest.....	25
1.7 Programy Ministerstva průmyslu a obchodu a agentury Czechinvest.....	26
1.8 Indikátory a brownfields	27
2 Regenerace a rekonverze brownfields	29
2.1 Pojmy vztahující se k procesu odstranění, přeměny a nového využití brownfields	29
2.2 Proces regenerace brownfields	30
2.2.1 Financování regenerace a rekonverze brownfields.....	32
2.2.2 Subjekty zapojené do procesu regenerace a rekonverze brownfieldů v ČR	33
2.3 Problémové okruhy.....	35
2.3.1 Problémy ekologické	35
2.3.2 Problémy prostorové.....	35
2.3.3 Problémy ekonomické	36
2.3.4 Problémy sociálně kulturní	36
2.4 Důvody a přínosy regenerace a rekonverze brownfieldů	37
2.4.1 Ekonomické	37
2.4.2 Environmentální.....	37
2.4.3 Sociální	38

2.5	Závěr teoretické části	38
3	Vypracování případové studie a její porovnání s Národní strategií regenerace brownfields	40
3.1	Průmyslová zóna Triangle	41
3.1.1	Počátky výstavby	41
3.1.2	Základní informace	43
3.2	Průmyslová zóna Škoda Plzeň.....	44
3.2.1	Výstavba průmyslového areálu.....	44
3.2.2	Základní informace	46
3.2.3	Financování projektu	47
3.3	Vaňkovka	47
3.3.1	Historie areálu.....	47
3.3.2	Proces regenerace	48
3.3.3	Základní informace	49
3.4	DK Plast Svitavy.....	50
3.4.1	Základní informace	50
3.4.2	Regenerace zemědělského objektu	51
3.4.3	Financování projektu	52
3.5	Nový Smíchov	53
3.5.1	Historie objektu a vznik obchodního centra	53
3.5.2	Základní informace	55
3.6	O ₂ Aréna Praha.....	56
3.6.1	Výstavba areny	56
3.6.2	Základní informace	57
3.6.3	Financování areny.....	58
3.7	Palladium	59
3.7.1	Vybudování Palladia.....	59
3.7.2	Základní informace	60
3.7.3	Financování.....	61
3.8	Corso Karlín.....	61
3.8.1	Revitalizace opuštěného průmyslového objektu.....	61
3.8.2	Základní informace	63
3.9	Centrum Babylon.....	64
3.9.1	Výstavba zábavně – společenského centra	64

3.9.2	Základní informace	65
3.9.3	Financování revitalizace	66
3.10	Zhodnocení případové studie.....	66
3.10.1	Dřívější využití objektů podle odvětví.....	66
3.10.2	Dřívější využití objektů podle plochy.....	67
3.10.3	Nové využití areálu z hlediska funkce	67
3.10.4	Nové využití areálu z hlediska rozlohy.....	68
3.10.5	Umístění objektu ve vztahu k centru obce (města nebo vesnice).....	69
3.10.6	Ekologická zátěž	69
3.10.7	Investoři	70
3.10.8	Bývalý vlastník objektu	70
3.10.9	Nynější vlastník objektu	71
3.10.10	Financování projektu	71
3.10.11	Doba výstavby	72
3.11	Porovnání případové studie s Národní strategií regenerace brownfields .	74
4	Identifikace brownfields a možnosti jeho nového využití	81
4.1	Stručná charakteristika lokality	81
4.2	Základní údaje o objektu.....	82
4.3	Jednotlivé objekty v areálu kasáren	82
4.3.1	Navrhované využití.....	83
5	Závěr	85
6	Seznam použité literatury	88

Seznam obrázků

Obr. 1: Budova kasáren	16
Obr. 2: Bývalá bramborárna.....	17
Obr. 3: Chátrající továrna v obci Volfartice	18
Obr. 4: Důl Dukla v Havířově	19
Obr. 5: Výstavba průmyslové zóny Triangle.....	42
Obr. 6: Pohled na Průmyslovou zónu Triangle.....	42
Obr. 7: Projekt Regenerace průmyslové zóny Škoda Plzeň.	45
Obr. 8: Areál Škoda - zásobování vodou provedené nadzemním vedením.....	46
Obr. 9: Budování Vaňkovky - ulice Fr. Wanniecka	48
Obr. 10: Galerie Vaňkovka dnes.....	50
Obr. 11: Lisovny plastických hmot.....	52
Obr. 12: Výstavba Obchodního centra Nový Smíchov	54
Obr. 13: Obchodní centrum Nový Smíchov	55
Obr. 14: Výstavba O2 (Sazka) areny	56
Obr. 15: O ₂ arena dnes	58
Obr. 16: Rozestavěná budova v září 2006	60
Obr. 17: Obchodní centrum Palladium	61
Obr. 18: Tovární hala v Křížákově ulici.....	62
Obr. 19: Corso Karlín	63
Obr. 20: Státní podnik Hedva	64
Obr. 21: Objekt Babylon.....	65

Seznam tabulek

Tab. 1: SWOT analýza současného stavu brownfields v České republice.....	20
Tab. 2: Srovnání brownfields a greenfields pro výstavbu	22
Tab. 3: Běžná a dodatečná projektová rizika projektová rizika při rozvoji brownfields	23
Tab. 4: Indikátory v souvislosti s brownfields.....	27
Tab. 5: Rekultivace brownfieldů	30
Tab. 6: Obnova brownfieldů.....	31
Tab. 7: Dřívější a nové využití objektů.....	73
Tab. 8: Bývalý a současný vlastník	74
Tab. 9: Doba výstavby objektu, celkové investice, umístění objektu ve vztahu k obci .	74
Tab. 10: Stav brown. na území ČR a celkové náklady na regeneraci dle Vyhledávací studie.....	78
Tab. 11: Vyhodnocení cílů Národní strategie regenerace brownfields v aplikaci na případovou studii.....	79
Tab. 12: Shrnutí porovnání případové studie s Vyhledávací studií pro lokalizaci brownfields v ČR.....	80
Tab. 13: Základní údaje o objektech nacházejících se v areálu kasáren.....	83

Seznam grafů

Graf 1: Dřívější využití objektů (v % podle odvětví).....	66
Graf 2: Dřívější využití objektu podle rozlohy (v ha)	67
Graf 3: Nové využití areálu (v % podle funkce).....	68
Graf 4: Nové využití areálu (podle rozlohy v ha).....	68
Graf 5: Umístění objektu vzhledem k centru obce	69
Graf 6: Bývalý vlastník objektu.....	70
Graf 7: Současný vlastník objektu	71
Graf 8: Celková výše investic (v mld. Kč)	72
Graf 9: Doba výstavby objektu (v letech).....	72

Úvod

Problematika brownfields je politicky vnímána ve vyspělých zemích od konce 70. let a v širší souvislosti je spojována s principy kompaktního města a udržitelného rozvoje. V České republice se téma těchto opuštěných a chátrajících objektů začalo diskutovat poměrně nedávno, brownfields začaly být problémem po restrukturalizaci průmyslové výroby (zejména po odklonu od těžkého průmyslu).

Brownfields je pozemek nebo objekt, který ztrácí nebo již ztratil svoje původní funkční využití. Obvykle se nachází na území sídla (výjimečně mimo něj), má větší rozlohu a nese si ekologickou zátěž.

Brownfields skýtají značný potenciál dalšího rozvoje a jejich realizace má pozitivní sociální, environmentální a ekonomický dopad na danou oblast i přes její časově a finančně náročnou přípravu. Aby došlo ke zjednodušení procesu jejich regenerace, agentura CzechInvest nabízí spolupráci jak veřejným, tak soukromým subjektům na realizaci Národní strategie regenerace brownfieldů, která si klade za cíl zajistit vznik funkčního prostředí pro tyto projekty.

V teoretické části své diplomové práce se budu věnovat základním charakteristikám brownfields a různým oblastem, které se této problematice týkají, jako například financování revitalizace brownfields, subjektům zapojeným do tohoto procesu a také problémovým okruhům vztahujících se k brownfields a také přínosům spojených s jejich regenerací.

V praktické části své diplomové práce se zaměřím na analýzu případové studie náhodně vybraných brownfields, u kterých byla již byla provedena revitalizace či rekonverze, tuto případovou studii porovnáám s Národní strategií regenerace, například zda-li byly splněny navrhované cíle nebo v čem se strategie liší od analýzy případové studie. V posledním kroku si zvolím vhodný objekt brownfields, o kterém zjistím potřebné informace a navrhu možnosti jeho nového využití. Cílem mé práce je tedy navrhnout využití konkrétního brownfields – areálu chátrajících kasáren v Novém Městě nad Metují, na základě zkušeností s jinými případy, přičemž navržený proces musí být v souladu s Národní strategií regenerace brownfields.

Brownfields jako speciální problém v rámci tvorby městského prostoru a investic v území spolu nese mnoho otázek a komplikací, ale i skrytých možností budoucího

rozvoje. Záleží však na citlivě zvoleném přístupu a strategii jejich revitalizace vzhledem k místním podmínkám. To jsou hlavní důvody, proč mě téma a problematika brownfields zaujala a vybrala jsem si to jako téma své diplomové práce.

1 Definice a základní charakteristiky brownfields

1.1 Pojem brownfields

¹Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. ²Pojem brownfields je převzatý z anglického jazyka a v odvozeném překladu znamená „hnědá pole“. Jedná se o staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve volné krajině. Roste také počet brownfields drážních, jejichž plochy jsou často přímo ve středech obcí. Brownfields představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionu směrem k udržitelnosti. Vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátěží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty.

Na pozemcích i budovách bývají z minulých období shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných a vyskytuje se zde velké množství „černých skládek odpadů“. Významným rizikem jsou zbytky strojího a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami nebezpečnými pro životní prostředí i pro zdraví lidí.

³Brownfields mají nejen negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Okolí brownfields je nebezpečné. Zahraniční i tuzemští investoři odmítají do těchto území vstupovat v důsledku obav z vysokých nákladů spojených se sanací starých ekologických zátěží a předinvestiční přípravou pozemků. Složitost

¹ BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle*. [s.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Praha 2005. s. 3.

²ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze starých vojenských brownfields*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5. s. 9.

jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovu využitím – to vše odrazuje tedy soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence.

⁴Revitalizace nevyužívaných nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívaných ploch a objektů vyžaduje systémový přístup v rámci celkového rozvoje státu, regionů, městských aglomerací i jednotlivých obcí. Identifikace/analýza ekologických zátěží kontaminovaných ploch, jejich sanace i nové využití a oživení brownfields představují značné náklady zejména pro veřejné, ale i pro soukromé rozpočty. Z dlouhodobého hlediska se však jedná o velmi efektivní proces, který je zcela v souladu s principy udržitelného rozvoje.

S pojmem brownfields úzce souvisí tzv. „blackfields“ - lokality vyznačující se extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí.

⁵Problematika brownfields a jejich revitalizace je ve všech vyspělých zemích světa zhruba od konce 60. let 20. století významným tématem.

⁶Hlavní příčinou vzniku brownfield je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Je jedním z důsledků radikálních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství.

⁴ Metodika brownfielods [online]. [cit. 2009-04-21]. Dostupné na [www: <http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf>](http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

⁵ Odbor ekologie lidských sídel a člověka MŽP. *Regenerace brownfields*. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2007, roč. 15, č. 3, 20 s. ISSN 1801-6898. s 3.

⁶ Metodika brownfielods [online]. [cit. 2009-04-21]. Dostupné na [www: <http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf>](http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

Znovuvyužití brownfields nejenom, že posílí vitalitu a výkonnost našich měst a naši národní konkurenceschopnost, ale také ve svém důsledku pomůže snížit tlak na zábor zemědělské půdy greenfields na okrajích našich měst.

1.2 Typy brownfields

⁷Nejprve byly tímto termínem označovány pouze staré, opuštěné průmyslové zóny a logistická centra s rozsáhlými skladovacími prostory, která se nacházejí na administrativním území měst.

Postupně začalo být označení brownfields vztahováno také na nevyužívané, zdevastované komerční, administrativní, obytné a další (např. nemocniční) objekty a pozemky v urbanizovaném území, zemědělské objekty ve volné krajině, jakož i plochy a budovy v minulosti využívané k vojenským účelům. V současnosti se takto označují i zanedbané, zpustlé nebo menší části areálů a budov jinak prosperujících podniků, jejich neupravené okolní pozemky patřící obci či jiným vlastníkům. Dále okolí čerpacích stanic a parkovišť bez stálé zeleně a nevzhledné, nedbané veřejně přístupné plochy na sídlištích.

1.2.1 Typy brownfields podle rozsahu

Brownfields podle rozsahu můžeme rozdělit do čtyřech skupin:

1. malé (do 1 ha),
2. středně rozsáhlé (cca 10 ha),
3. velmi rozsáhlé (cca 100 ha a více ha),
4. obzvláště rozsáhlé (v řádech několika km²).

⁷ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze starých vojenských brownfields*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5. s 9.

1.2.2 Typy brownfields podle polohy v urbánní struktuře

Poloha v urbánní struktuře nám určuje pět typů brownfields:

1. zastavěné území měst – v centrální části města,
2. zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center,
3. příměstské zóny,
4. okrajové části malých obcí a vesnic,
5. mimo urbanizované území.

1.2.3 Typy brownfields podle původní funkce

Brownfields dle původní funkce se logicky člení na:

- armádní brownfields

Jsou to území, která souvisejí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s narušením vojenských posádek Armády ČR. Samostatnou položku zásadní důležitosti tvoří vlastní vojenské prostory, jejichž dalšímu využití dodnes brání nejen kontaminace jednotlivých složek životního prostředí, ale také přítomnost nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice. Chátrající budova kasáren je vyobrazena na Obr. 1.

Obr. 1: Budova kasáren



Zdroj: Stavebnictví a interiér. *Kdo chce bydlet v kasárnách?* [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na [www: <http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/kdo-chce-bydlet-v-kasarnach>](http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/kdo-chce-bydlet-v-kasarnach).

- zemědělská brownfields

Jedná se o nevyužívané a zdevastované objekty bývalé družstevní velkovýroby a zpustlé, neobhospodařované pozemky. Po roce 1989 prošlo také české zemědělství změnami nebývalých rozměrů počínaje úpravou vlastnických vztahů k půdě a konče zaměřením vymezeným zbývajícími volnými prostory na evropském trhu. Radikální pokles hrubé měsíční mzdy v zemědělství a lesnictví na 71,6 % celostátního průměru je dokladem nedostatečného společenského ocenění sektorů, které by se měly v souladu s environmentální politikou státu především podílet na ochraně krajiny a ekosystémů. Nedostatek peněz znemožňuje také rekonstrukce hospodářských budov a jejich maximálně efektivní využívání, stejně jako sanace starých ekologických zátěží na pozemcích a stavbách. Obr. 2 ukazuje komplex budov bývalého zemědělského objektu – bramborárny v Jablonném v Podještědí.

Obr. 2: Bývalá bramborárna



Zdroj: Oficiální informační server Libereckého kraje. *Databáze brownfields*. [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na www: <<http://www.kraj-lbc.cz/index.php?page=3531&bfid=55>>.

- průmyslová brownfields

To této kategorie jsou zařazeny staré, zdevastované a dlouhodobě nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území. V „noha“ obcí a městech byly krachem hlavních regionálních podniků postiženy i malé subdodavatelské firmy. Ty, které se nedokážou včas přizpůsobit situaci, nezměnily výrobu a nezahájily novou konkurenceschopnou produkci, rozšířily řady subjektů v konkursním řízení. Jako ukázka průmyslového brownfieldu je na Obr. 3 uvedena bývalá továrna v obci Volfartice.

Obr. 3: Chátrající továrna v obci Volfartice



Zdroj: Oficiální informační server Libereckého kraje. *Databáze brownfields*. [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na www: <http://www.kraj-lbc.cz/public/orlk/bf_2_3_e06a98f5be.pdf>.

- administrativní brownfields

Patří sem nevyužívané nebo neefektivně využívané a chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách města. Část tvoří budovy, na jejichž provoz a údržbu nemá obec peníze a pro které se nepodařilo najít nového majitele. Statní vznikají při rychlých strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území. Ceny nájmu i vysoké náklady a komplikace spojené s využíváním individuální automobilové dopravy na straně jedné a nové investice v podobě velkých administrativně komerčních center v lokalitách mimo kompaktní zástavbu na straně druhé vedou četné firmy k přesídlení do okrajových částí města.

- rezidenční brownfields

Menší obce a města, která se nacházejí ve strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionech s vysokou nezaměstnaností, vykazují úbytek stálého obyvatelstva. Část ekonomicky aktivních občanů se stěhuje za pracovními příležitostmi do velkých měst. Rodinné domy původních vlastníků, případně zděděné nemovitosti ve výše uvedených problematických lokalitách jsou využívány k přechodnému nebo k rekreačním účelům, protože jinak jsou pro nedostatek nových zájemců o trvalé bydlení neprodejné. Některé domy jsou opuštěné a chátrají.

Zanedbatelný podíl z bytových brownfields tvoří bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem, jejichž majitelé nedisponují dostatečným množstvím finančních

prostředků na jejich celkovou rekonstrukci. Nájemci z takových bytů odcházejí a zdevastované objekty jsou nevyužité.

- pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby nerostných surovin

Jejich sanace a opětovné začlenění do krajiny bude dlouhodobou záležitostí ovlivňovanou jednak vysokými náklady a jednak dlouhou periodou přírodních procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů. Jako příklad pozůstatku důlní činnosti je na Obr. 4 zobrazen důl Dukla v Havířově.

Obr. 4: Důl Dukla v Havířově



Zdroj: Historie dolu Dukla v Havířově 1907 – 2007. *Úvod*. [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na [www: <http://dul-dukla.webgarden.cz/>](http://dul-dukla.webgarden.cz/).

Brownfields podle ekologické zátěže se dělí na tyto 3 typy:

1. s ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž,
2. s předpokládanou ekologickou zátěží - staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ovšem zatím nepotvrzená ekologickými analýzami,
3. s existující ekologickou zátěží - staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých byla ekologická zátěž již prokázána.

Poslední rozdělení brownfields je podle možnosti nového využití. Jedná se o:

- pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer nebo spolupráce obou),

- pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru),
- pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány.

1.3 SWOT analýza

Následující Tab. 1 shrnuje současný stav brownfieldů v ČR v podobě stručné SWOT analýzy.

Tab. 1: SWOT analýza současného stavu brownfields v České republice

Silné stránky	Slabé stránky
Zpracovaná Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR, poskytující základní předběžný přehled o počtu a povaze brownfieldů v ČR.	Odhad počtu brownfieldů na území ČR může být několikanásobně vyšší než ve Vyhledávací studii, která uplatňovala velikostní kritéria. V budoucnu potřeba souhrnné detailní databáze, která by přesně mapovala stav a charakter brownfieldů na celém území ČR.
U více než poloviny evidovaných brownfieldů se nepředpokládá ekologická zátěž.	Zhruba 70 % evidovaných brownfieldů je v soukromém vlastnictví, což může představovat zejména bariéry pro využití evropských prostředků.
Průmyslové brownfieldy, které jsou obvykle obtížněji regenerovatelné, tvoří cca 33,3 %.	Největší podíl evidovaných brownfieldů se nachází v obcích do 2 tis. obyvatel.
Příležitosti	Hrozby
Orientace nových investic na využívání brownfieldů namísto výstavby „na zelené louce“. Využití potenciálu brownfieldů, socioekonomická transformace městských oblastí, včetně bydlení.	Zábory greenfieldů bez ohledu na možné využití brownfieldů a tedy neefektivní plýtvání omezenými zdroji.
Zlepšování kvality urbánního a životního prostředí – snižování zatížení, zvýšení atraktivity města, zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfieldů.	Přetrvání negativního environmentálního image některých regionů, nedostatečná atraktivita pro investory.
Příliv investic, mobilizace privátního kapitálu, nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti, zvyšování konkurenceschopnosti, vliv na prevenci kriminality.	Snižování atraktivity měst, degradace okolí brownfieldů, nárůst kriminality, sociální problémy.

Zdroj: Interní zdroj agentury CzechInvest.

1.4 Rozdíl mezi projektem na brownfields a projektem na zelené louce

⁸Pojmem greenfields, resp. greenfield sites označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány.

⁹Trend zvyšování záborů krajiny s přírodním charakterem volné krajiny, pro rozšiřování urbanizovaných území nebo budování nových komunikačních sítí je dlouhodobě neudržitelný. Jedním ze základů problému je současné nastavení společnosti a snaha investorů vyhnout se pozemkům s jakýmkoliv ekonomickými zátěžemi či zdevastovanými budovami a podnikat na plochách, které nic z toho neobsahují. Ve většině případů dochází k záboru ploch v blízkosti obytných zón nebo v příměstské krajině v blízkosti významných dopravních tahů.

Takové oblasti nejsou současnou legislativou chápány jako dostatečně hodnotné na to, aby byly chráněny. Podstatou problému však je, že při procesu záboru ploch novou výstavbou nedochází jen k bezprostřednímu zničení půdy, na níž stavba stojí, závažnější jsou také následné dopady, které takovéto umístění stavby vytváří - např. snížení retenčních schopností krajiny, úbytek biotopů pro volně žijící živočichy atd.

⁸ Metodika brownfields [online]. [cit. 2009-04-21]. Dostupné na [www: <http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf>](http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

⁹ Odbor ekologie lidských sídel a člověka MŽP. *Regenerace brownfields*. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2007, roč. 15, č. 3. ISSN 1801-6898. s. 3.

Následující Tab.2: Srovnání brownfields a greenfields pro výstavbu shrnuje výhody a nevýhody výstavby na greenfieldech a brownfieldech a poskytuje tak jejich srovnání.

Tab. 2: Srovnání brownfields a greenfields pro výstavbu

Greenfiels: Výhody	Brownfields: Výhody
<ul style="list-style-type: none"> - velmi dostupné (teoreticky a nyní i prakticky); - okamžitě k dispozici (podléhají odsouhlasení navrhovaného následného využití); - mohou mít dobrou polohu (například vůči dopravním koridorům apod.); - málo omezení (vlivem stávající lokality, služeb, topografie) 	<ul style="list-style-type: none"> - velmi dostupné (mnoho lokalit v různých místech země); - často v klíčových místech (městská centra, průmyslové oblasti apod.); - obecně dobře přístupné (dopravní infrastruktura apod.); - může existovat infrastruktura (voda/energie apod.); - je snazší získat souhlas pro navrhované následné využití (podléhá změnám plánování apod.); - (v budoucnu) se mohou objevit finanční pobídky větší než pro greenfielddy.
Greenfielddy: Nevýhody	Brownfielddy: Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> - vyčerpávají cenný, vzácný a omezený zdroj - pravděpodobně nejsou v klíčových místech městských center (a některých prům. oblastí); - náklady na pořízení lokality budou pravděpodobně vyšší než u srovnatelného brownfielddu; - získání souhlasu pro navrhované následné použití může být složité, zdlouhavé a nákladné; - neexistuje přístup (doprava) a infrastruktura (veřejné služby). 	<ul style="list-style-type: none"> - nejsou okamžitě připraveny na obnovu (v současnosti je nutné věnovat čas sanaci); - mohou přetrvávat rizika/závazky z minulých použití (nebo může panovat podobný názor); - mohou existovat omezení daná historickým uspořádáním lokality, topografií apod.

Zdroj: Interní zdroj agentury CzechInvest.

¹⁰Důvodem, proč se investoři k brownfields obracejí zády, jsou zejména rizika. Za totiž přináší rozvoj na brownfields ve srovnání s rozvojem na zelené louce daleko větší. Pro jednoduchost je uvedena Tab. 3 shrnující rozdíl mezi riziky „normálního“ a brownfields projektu. Všechna tato rizika způsobují, že investoři se zaměřují daleko raději na zelené louky než na investice do brownfields.

¹⁰ BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle*. [s.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. s. 4.

Tab. 3: Běžná projektová rizika a dodatečná projektová rizika při rozvoji na brownfields

Běžná projektová rizika	Dodatečná projektová rizika při rozvoji na brownfields
Riziko realitního trhu	Riziko celkové deprivace oblasti
Riziko konceptu projektu	Technické riziko ekologického poškození
Riziko míry zkušenosti investora	Zodpovědnostní rizika ekologického poškození
Riziko časového faktoru	Riziko komplikovaných majetko-právních vztahů
Riziko finančního trhu	Riziko zvýšené časové náročnosti projektu
Právní rizika	Riziko vyšší finanční náročnosti projektu
Dodavatelská rizika	Riziko vyšší ceny financování projektu
Příjmová rizika	Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace

Zdroj: BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle*. [s.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. s 5.

Specifickým, především ekonomickým problémem je otázka jak upřednostnit rozvoj na brownfields před rozvojem na greenfields; tedy jak zatraktivnit brownfields pro příliv nových investic. Pro představu finanční náročnosti uvádí CzechInvest následující hodnoty: 3,120 mld. Kč stojí příprava 1780 ha průmyslových pozemků, 1,42 mld. Kč, tzn. 45% z těchto prostředků je určeno na regeneraci 340 ha průmyslových brownfields. Z toho je zřejmé, že 1 ha rozvoje průmyslu na brownfields sledovaných CzechInvestem je nejméně 4,4 x dražší než obdobný rozvoj na greenfields. Zmíněné údaje však neukazují širší územní souvislosti ani dlouhodobý časový horizont. Greenfields představují územní rezervy a rekreační potenciál, přispívají k ekologické stabilitě prostředí a jako nezastavěné krajinné plochy podporují estetickou kvalitu místa. Nezastavování greenfields a regenerace brownfields se tudíž vyplatí z hlediska trvale udržitelného rozvoje, a proto je vyrovnávání ekonomických podmínek pro investory na brownfields a na nově zastavovaných územích veřejným zájmem.

¹¹Celkově by měl proces rekultivace přinejmenším zvýšit přitažlivost a hodnotu lokality na úroveň, kdy může přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. Dostatečná nabídka takto zrehabilitovaných lokalit či zabezpečení financování nákladové mezery z veřejného sektoru napomůže snižování zbytečných záborů půdy pro investice na zelené louce, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje. Aktivní podpora využití brownfieldů tak nejenom posílí vitalitu měst (regenerovaných oblastí) a celé společnosti, ale napomůže snížit tlak na úbytek volné krajiny, který způsobuje rozvoj na greenfieldech.

1.5 Investice do brownfields

¹²Potenciální investoři se při rozhodování o strategických investicích v České republice a jejich konkrétní lokalizaci řídí striktně velmi podrobnými ekonomickými analýzami. Pobídkové programy vlády ČR i zprostředkovatelské aktivity agentury Ministerstva průmyslu a obchodu ČR CzechInvest všestranně podporují především přímé zahraniční investice. Základ právního rámce těchto programů tvoří zákon č. 72/2000 Sb. upravující všeobecné podmínky a postupy při poskytování investičních pobídek. Pobídkové programy vedou k rozsáhlé výstavbě výrobních závodů a dalších komerčních komplexů v jednotlivých regionech.

Při snahách o nové využití zdevastovaných ploch a objektů, kterým, v souladu s požadavky zákona č. 100/2001 Sb., většinou předchází proces podrobného posuzování vlivů záměru na životní prostředí, se rovněž podstatně snižuje riziko průtahů realizační fáze projektu z důvodů protestů dotčených obcí a veřejnosti. Tyto komplikace velmi často provázejí výstavbu průmyslových a komerčních komplexů na zelené louce a způsobují výrazné prodražení celého záměru, případně vedou k nepovolení aktivit, jejichž přínos nepřeváží veřejný zájem ochrany životního prostředí a zdraví lidí.

Pro obce je evidentním přínosem odstranění starých ekologických zátěží na jejich území provázené následným zlepšením stavu životního prostředí, vytvoření nových pracovních příležitostí, opětovný rozvoj podnikatelských aktivit, zvelebení postižené lokality a zvýšení celkové atraktivity sídla.

¹¹ Interní zdroj agentury CzechInvest.

¹² Metodika brownfields [online]. [cit. 2009-04-21]. Dostupné na [www: <http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf>](http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

Všeobecně konstatovanou nevýhodou revitalizačních procesů je jejich nákladnost a poměrně dlouhá přípravná fáze investic, která závisí na rozsahu sanací starých ekologických zátěží, demoličních prací a rekonstrukcí budov. Tyto aspekty společně s nedostatkem finančních prostředků a absencí podpůrných programů tvoří hlavní překážky systémového, dostatečně pružného a efektivního řešení problémů nového využívání brownfields.

1.6 CzechInvest

¹³CzechInvest byl založen v listopadu 1992 jako agentura, jejímž hlavním cílem bylo podporovat příliv přímých zahraničních investic do České republiky. Svým klientům nabízela potřebné informace, poradenství i kontakty a pomáhala jim realizovat jejich projekty v oblasti výroby, výzkumu a sdílených služeb.

¹⁴Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR, která posiluje konkurenceschopnost české ekonomiky prostřednictvím podpory malých a středních podnikatelů, podnikatelské infrastruktury, inovací a získáváním zahraničních investic z oblasti výroby, strategických služeb a technologických center.

V rámci zjednodušení komunikace mezi státem, podnikateli a Evropskou unií CzechInvest zastřešuje celou oblast podpory podnikání ve zpracovatelském průmyslu, a to jak z prostředků EU, tak ze státního rozpočtu. CzechInvest dále propaguje Českou republiku v zahraničí jako lokalitu vhodnou pro umístění mobilních investic, je výhradní organizací, která smí nadřízeným orgánům předkládat žádosti o investiční pobídky, a podporuje české firmy, které mají zájem zapojit se do dodavatelských řetězců nadnárodních společností. Prostřednictvím svých služeb a rozvojových programů tak CzechInvest přispívá k rozvoji domácích firem, českých a zahraničních investorů i celkového podnikatelského prostředí.

Agentura CzechInvest založila na začátku roku 2004 síť třinácti regionálních kanceláří ve všech krajských městech. Důvodem jejich vzniku bylo rozšíření nabídky

¹³ CzechInvest. *Historie a výsledky*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na [www: <http://www.czechinvest.org/historie-a-vysledky>](http://www.czechinvest.org/historie-a-vysledky).

¹⁴ CzechInvest. *O CzechInvestu*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na [www: <http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu>](http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu).

služeb. Regionální kanceláře agentury CzechInvest poskytují informace o službách agentury a možnostech podpory podnikání ze strukturálních fondů EU, pomáhají firmám, které mají zájem realizovat svou investici v daném regionu a spolupracují se zástupci místní správy a samosprávy, školami a dalšími regionálními institucemi při hledání příležitostí rozvoje podnikatelského prostředí regionu.

1.7 Programy Ministerstva průmyslu a obchodu a agentury Czechinvest

V současném programovacím období 2007 – 2013 lze využít financování prostřednictvím dvou programů: Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury a Program Nemovitosti.

¹⁵Na program podpory průmyslových zón navázal Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury. Nástupcem podprogramu Rekultivace průmyslových zón se stal podprogram Regenerace nevyužívaných území – brownfieldů. Cílem podpory je přispět k procesu restrukturalizace průmyslu v České republice nahrazením starých výrobních provozů moderními typy výroby s nízkou surovinovou a energetickou závislostí, vysokou přidanou hodnotou a velkým exportním potenciálem, podpořit rekultivaci životního prostředí a vytvořit předpoklady pro vznik nových pracovních příležitostí.

Předmětem podpory je příprava a realizace projektu Regenerace Brownfields. Podpora se poskytuje formou: přímé dotace, dotace na hrazení úroků z bankovních úvěrů, dotace na hrazení splátek jistiny z bankovních úvěrů a formou návratné finanční výpomoci. Výše podpory dosahuje 20-100% uznatelných nákladů s ohledem na strategičnost projektu a statut příjemce podpory.

¹⁶Pro programovací období 2007 – 2013 byl Operační program Průmysl a podnikání nahrazen novým Operačním programem Podnikání a inovace, v němž lze za nástupce programu Reality považovat program Nemovitosti. Program Nemovitosti Operačního

¹⁵ CzechInvest. *Národní program podpory zón*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na [www: <http://www.czechinvest.org/nppz>](http://www.czechinvest.org/nppz).

¹⁶ CzechInvest. *Podnikání a inovace*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na [www: <http://www.czechinvest.org/co-je-to-oppi >](http://www.czechinvest.org/co-je-to-oppi).

programu Podnikání a inovace podporuje vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí i související infrastruktury. Umožňuje získat finanční podporu na přípravu podnikatelských zón, rekonstrukci staveb, dále také strategických služeb a technologických center.

1.8 Indikátory a brownfields

¹⁷Indikátory (ukazatele) se vytvářejí uspořádáním známých dat tak, aby tato data byla porovnatelná s obdobnými datovými soubory. V Tab. 4 jsou uvedeny pouze ty indikátory, které umožňují porovnání vlastní územní situace se situací v ostatních obcích. jednotlivých problémů.

Tab. 4: Indikátory

Typ indikátoru	Druh indikátoru	Vysvětlení, co indikátor vyjadřuje
Růstové indikátory	Poměr zastavěného a zastavitelného území (dle územního plánu)	Vyjadřuje územní rozvojovou aspiraci obce
	Poměr ročního růstového přírůstku k součtu brownfields a rozvojových ploch	Vyjadřuje roky, za které by se celkový rozvojový potenciál obce (rozvojové plochy + brownfields naplnil
Brownfields indikátory	Poměr brownfields k zastavěnému území	Vyjadřuje velikost problému brownfields v obci
	Poměr brownfields k novým rozvojovým územím	Vyjadřuje míru konkurence nových rozvojových ploch
	Poměr brownfields k průměrnému ročnímu rozvojovému přírůstku	Vyjadřuje dobu, za kterou bychom teoreticky vyřešili problematiku brown.v případě, že by se veškerý rozvoj uskutečnil na brownfields
Indikátory celkového využití území	Poměr průmyslového využití v zastavěném území k zastavěnému území	Vyjadřuje výši průmyslových ploch v obci
	Poměr zeleně k zastavěnému území	Vyjadřuje míru zeleně v obci
Sektorové indikátory	Poměr průmyslových brownfields k celkovému existujícímu prům.	Tento druh indikátoru vyjadřuje vážnost sektorové ekonomiky

Zdroj: BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle*. [s.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. s 19.

¹⁷ BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle*. [s.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. s. 19.

Je možné si ale vytvořit mnohé jiné indikátory a sledovat tak další informace. Budeme – li takovéto indikátory sestavovat pravidelně, pak časové rozlišení těchto výstupů nám přinese trendy vývoje

Indikátor vyjadřující výši průmyslových ploch ve v obci bývá v našich obcích poměrně vysoké číslo. Tyto indikátory slouží obci ke zvážení existujícího a nového využití území. Poměr zeleně k zastavěnému území se využívají v obci ke zvážení existujícího a nového využití území. V případě nízkých indexů zeleně by obec měla směřovat využití svých brownfields tímto směrem.

2 Regenerace a rekonverze brownfields

2.1 Pojmy vztahující se k procesu odstranění, přeměny a nového využití brownfields

Ve výše uvedených bodech byla vysvětlen význam a klasifikace brownfields. V této části budou nastíněny procesy, jimiž lze dosáhnout změny stavu v deprimovaných či degradovaných územích a zapojit je znovu jako integrální součást do života našich měst. Vybrala jsem 3 pojmy, které se úzce vztahují k pojmu brownfields, a to revitalizace, regenerace a rekonverze.

¹⁸Revitalizace v urbanistické terminologii současnosti je chápána jako proces ekonomické, sociální a prostorové restrukturalizace urbanizovaných prostorů. Obecně pak tedy můžeme revitalizaci rozumět zejména proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a užití stanovených materiálů (analýz, plánů, ...) povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí.

Regenerace je v nynější urbanistické teorii pojímána jako jeden z typů revitalizace (u nás nejrozšířenější druh) specificky zaměřený na ochranu historických, kulturních a estetických hodnot v deprimovaném urbánním prostředí. Je chápána spíše jako obnova a údržba existujících struktur stavebního fondu, která si klade za cíl dosažení soudobých standardů (zejména hygienických) ve starší zástavbě, očištění jejich struktury od nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití a nalezení vhodného soudobého funkčního využití.

Zcela specifickým termínem v oblasti „změn urbánního prostředí“ je pojem rekonverze, která je chápána jako „nové využití objektů, které pozbyly svoji původní funkci. Rekonverze je považována za specifickou s ohledem na běžnou architektonickou praxi zejména tím, že není předem definován stavební program a že se pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou.

¹⁸ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze starých vojenských brownfields*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5. s. 28.

2.2 Proces regenerace brownfields

¹⁹Regenerace brownfieldů zahrnuje dvě základní fáze. Jedná se o fázi rekultivace, díky které se navrátí lokalitě stav podobný greenfieldu, a fázi obnovy, která uvede lokalitu k efektivnímu užití. Komponenty fáze obnovy jsou již podobné běžným krokům v projektu výstavby na zelené louce.

Proces regenerace je podrobně rozepsán v následujících Tab. 5 a 6 s komentářem.

Tab. 5: Rekultivace brownfieldů

Fáze	Praktický význam
Rekultivace	Obnova lokality do stavu zhruba odpovídajícího greenfieldu.
Definice a příprava projektu	<ul style="list-style-type: none">- analýza rizik a posouzení lokality;- studie proveditelnosti;- tvorba pracovního programu (náklady/časový plán);- zajištění financování a veškerých nezbytných povolení;- výběr a jmenování dodavatelů.
Demolice a vyklízení	<ul style="list-style-type: none">- demolice a vyklízení budov a dalších staveb;- odstranění (případných) podzemních staveb;- řešení specifických ekologických problémů.
Dekontaminace	<ul style="list-style-type: none">- vyčištění (nebo odstranění a odvoz) kontaminované půdy;- vyčištění kontaminovaných podzemních vod;- odstranění/likvidace odpadů z dřívější činnosti.
Obnova a terénní úpravy	<ul style="list-style-type: none">- stabilizace pozemku (pokud je to problém);- terénní úpravy lokality.

Zdroj: Interní zdroj agentury CzechInvest.

Fáze rekultivace je obtížnější částí regenerace a často se jí musí ujmout veřejný sektor. Jedná se zejména o případy, kdy předpokládané náklady na rekultivaci (a někdy i pouze náklady na vyčištění od kontaminace) jsou vyšší než hodnota pozemku po dokončení výstavby (včetně výhod, které skýtá poloha, infrastruktura apod.). V těchto situacích soukromý developer jasně preferuje klasickou výstavbu na dostupném greenfieldu.

¹⁹ Interní zdroj agentury CzechInvest.

Pokud bude rekultivace uskutečněna do té míry, že bude možné lokalitu přímo srovnat s greenfieldem, je pravděpodobné, že se lokalita stane investičně zajímavou pro soukromé developery, kteří lokalitu zakoupí a provedou její následný development obdobný jako u greenfieldů (fáze obnovy). Pokud neprojeví zájem soukromý developer, obnovu může provést veřejný sektor a nebo partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP).

Tab. 6: Obnova brownfieldů

Fáze	Praktický význam
Obnova	-dokončení transformace z nedostatečně využívaného brownfieldu do podoby lokality, jejíž ekonomický potenciál je plně využíván.
Infrastruktura a sítě	- přístupové komunikace, komunikace v lokalitě, parkoviště, pouliční osvětlení apod.; - dodávky vody, odpadní vody (kanalizace), plyn, elektrická energie, vytápění; - další podnikatelské sítě (telefony, IT apod.).
Výstavba budov	- běžný stavební projekt.
Provoz a údržba	- zejména je-li budova určena k pronájmu, nikoli k prodeji či k užívání vlastníkem, který v budově sídlí.

Zdroj: Interní zdroj agentury CzechInvest.

Problematika revitalizace a rekonverze brownfields je obvykle spojena s vysokou ekonomickou náročností celého procesu, nejde jen o absolutní výši finančního objemu (ceny) potřebné k provedení tohoto procesu, ale i oblast koordinace finančních toků v průběhu procesu realizace rekonverze a revitalizace. Při kalkulování nákladů spojených s regenerací brownfields se totiž také musí přihlížet ke skutečnosti, že počet brownfields vysoce přesahuje poptávku po lokalitách určených k nové (zejména průmyslové) zástavbě. Proto jsou ceny takovýchto zdevastovaných pozemků relativně nízké.

Celkově by měl proces rekultivace přinejmenším zvýšit přitažlivost a hodnotu lokality na úroveň, kdy může přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. Dostatečná nabídka takto zrekultivovaných lokalit či zabezpečení financování nákladové mezery z veřejného sektoru napomůže snižování zbytečných záborů půdy pro investice na zelené louce, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje. Aktivní podpora využití brownfieldů tak nejenom posílí vitalitu měst (regenerovaných oblastí) a celé

společnosti, ale napomůže snížit tlak na úbytek volné krajiny, který způsobuje rozvoj na greenfieldech.

Regenerace brownfieldů probíhá v České republice prozatím nesystémově. Jako mezioborová tematika spadá v širokém měřítku do kompetence několika ministerstev. Jednotlivé iniciativy veřejného sektoru jsou tak nekoordinované, mohou se překrývat, či naopak vznikat „nepokryté oblasti“.

2.2.1 Financování regenerace a rekonverze brownfields

²⁰K financování regenerace brownfieldů lze využít několika základních zdrojů. Kromě rozpočtů jednotlivých veřejných institucí se jedná o:

- evropské fondy:

Evropské fondy pro programové období 2007 – 2013 představují značný potenciál pro čerpání peněz na regenerační projekty. Tituly na čerpání regeneračních projektů se objevují ve většině operačních programů, přičemž za nejdůležitější lze označit: Operační program Podnikání a inovace, Operační program Životní prostředí, Operační program Praha Konkurenceschopnost, Program rozvoje venkova, Regionální operační programy sedmi NUTS II.

- rozpočtové dotace:

Regenerací brownfieldů financovaných ze státního rozpočtu se zabývají MPO, MMR, případně MŽP, přičemž každý z těchto resortů řeší, s ohledem na své kompetence, pouze určitý segment možných projektů. Samozřejmě, že kromě úrovně centrální, je tu také úroveň samospráv, kde jednotlivé kraje či města mohou samy alokovat prostředky na regenerace brownfieldů.

- dluhové financování:

V úvahu lze brát také úvěry od bank a finančních institucí. V některých případech může vlastník projektu získat financování od mezinárodních finančních institucí jako Evropská investiční banka (EIB) nebo Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD), které mohou nabídnout úvěry za výhodnějších podmínek, nebo od komerčních bank působících v České republice.

²⁰ Interní zdroj CzechInvest.

- soukromé zdroje – investice developerů.

V budoucnu bude nutné do procesu zapojit také nové nástroje, které by mohly pomoci řešit problematiku financování regenerace brownfields v ČR. Mezi tyto nástroje patří zejména: využití konceptu PPP a případně evropské iniciativy – Jaspers, Jessica.

Koncept partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) je běžně užívaným nástrojem realizace velkých infrastrukturních projektů v zahraničí. Úspěšně se využívá také pro oblast regenerací brownfieldů. V ČR se realizace projektů formou PPP implementuje třetím rokem a má zde také své první pilotní projekty v oblasti brownfieldů ve fázi přípravy. Do budoucna by tato metoda mohla představovat hojně užívaný nástroj právě pro regenerace brownfieldů.

Evropské iniciativy – Jaspers a Jessica představují nástroje připravované Evropskou komisí, EIB a dalšími mezinárodními finančními institucemi. Jejich cílem je zabezpečení dodatečných úvěrových zdrojů pro podporu podnikání a rozvoj regionů EU, poskytnutí finančních a manažerských expertíz specializovaných institucí jako EIB a dalších, dodání stimulů pro kombinaci evropských grantů s půjčkami. Zapojení těchto iniciativ v neposlední řadě přinese i zajištění dlouhodobé udržitelnosti pomocí revolvingového charakteru fondů, které by opětovně přispívaly na realizaci projektů.

Mezi další využitelné nástroje na podporu regenerace brownfieldů navrhované v rámci Strategie patří Národní databáze brownfieldů, změny v režimu územního plánování, specializovaný internetový portál a nástroje pro podporu vzdělávání a osvěty. K dalším analýzám jsou pak navrhovány zejména legislativní nástroje (nucený odkup) a motivační případně i restriktivní fiskální nástroje.

2.2.2 Subjekty zapojené do procesu regenerace a rekonverze brownfieldů v ČR

²¹ Veřejný sektor – státní úroveň:

Zúčastněnými subjekty na státní úrovni jsou zejména Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo zemědělství ČR, Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo školství ČR,

²¹ Interní zdroj agentury CzechInvest.

Mládeže a tělovýchovy ČR, Ministerstvo obrany ČR, Ministerstvo zdravotnictví ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Ministerstvo kultury ČR, Ministerstvo dopravy ČR a Ministerstvo vnitra ČR.

V závislosti na typu nevyužívaných a zpustlých ploch i objektů jsou pak dotčená ministerstva hlavními partnery obcí, které ve většině případů projekty regenerace realizují.

Mezi resortní organizace výše uvedených ministerstev se státní i regionální působností, které se problematice brownfieldů věnují patří agentura CzechInvest a dále např. Centrum pro regionální rozvoj a Státní fond životního prostředí.

Veřejný sektor – krajská a místní úroveň:

Na krajské úrovni v oblasti regeneraci brownfieldů pak působí především krajské úřady, regionální rozvojové agentury a organizace přidružené k jednotlivým resortům. Na místní úrovni v procesu regenerace působí zejména jednotlivá města, obce a Svaz měst a obcí České republiky.

V oblasti regenerace brownfieldů mají města a obce (municipality) nezastupitelnou roli. V současné době se v ČR uplatňuje v procesu regenerace individuální přístup na úrovni municipalit nebo vlastníků jednotlivých brownfieldů. Regenerace tak obvykle spadá do působnosti místního zastupitelstva, občanů města a zainteresovaných subjektů.

Přestože municipality disponují výbornou znalostí místního prostředí, vztahů i limitů rozvoje prostředí, politická realita a omezené finanční zdroje je nutí ke krátkodobým přístupům (projekty), namísto komplexních řešení (programy rozvoje skupiny brownfieldů). Omezením jsou i lidské zdroje a nedostatek dovedností a zkušeností.

Soukromý sektor:

Za soukromý sektor jsou nejbližšími partnery obcí v oblasti regenerace brownfieldů odborné poradenské společnosti, developerské firmy, realitní kanceláře, zpracovatelé územně plánovacích dokumentací, projektanti a dodavatelské firmy. Odbornou podporu regeneracím poskytují nejrůznější neziskové organizace.

2.3 Problémové okruhy

²²Nepříznivé vlivy brownfields se propisují do všech tří pilířů udržitelného rozvoje, tedy oblasti ekologické, ekonomické i sociální. Existence brownfields tedy přinejmenším nepodporuje udržitelný rozvoj, definovaný na konferenci OSN o životním prostředí a rozvoji v Riu de Janeiro v roce 1992. Tento fakt ještě více podtrhuje nutnost regenerace brownfields.

2.3.1 Problémy ekologické

Zásadním ekologickým problémem je možné znečištění půdy, spodních a povrchových vod způsobené předchozím využíváním pozemku. Toto znečištění negativně ovlivňuje životní prostředí a může mít také přímý negativní vliv na zdraví lidí.

Ekologický problém obvykle – ale ne vždy – problematiku brownfields doprovází. Přítomnost ekologických zátěží na území obce lze často předvídat, nelze však bez podrobnějších analýz určit, o jak vážné, drahé a časově náročné odstranění zátěže vlastně jde. Velmi málo obcí má dnes analýzy vztahující se k možnému ekologickému poškození a k zátěžím na pozemcích a budovách ve svém území.

2.3.2 Problémy prostorové

S nevyužíváním ploch brownfields souvisí také nová výstavba na greenfields. Dochází při ní k zabírání volné krajiny, zatímco dříve využívané plochy brownfields, často položené uvnitř měst, leží ladem. Na brownfields chátrá nepotřebná infrastruktura, zatímco se nová často velmi nákladně buduje na zelených loukách. Vnitroměstské brownfields také zhoršují prostorovou ekonomiku sídla. Dochází k růstu dopravy mezi městem samotným a novou zástavbou na greenfields. Nezanedbatelné z hlediska

²² Vypracováno na základě:

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze starých vojenských brownfields*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5. s. 15;

BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a rychle*. [s.l.]: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Praha 2005. s. 23;

Interní zdroj agentury CzechInvest.

prostorového uspořádání měst jsou také bariérové efekty často rozsáhlých opuštěných areálů.

2.3.3 Problémy ekonomické

Brownfields mohou být znečištěny, mohou na nich stát zchátralé budovy nebo mohou být jinak zatíženy. To vše zvyšuje náklady na přípravu pozemku k novému využití. Tím se stávají neatraktivní pro nové investory a zůstávají nedostatečně využívané. Protože pozemek brownfield není atraktivní, ztrácí svou hodnotu on samotný a druhotně i pozemky v jeho okolí. Majitelé nemovitostí, ale i veřejné rozpočty tak přicházejí o skutečné i potencionální příjmy.

2.3.4 Problémy sociálně kulturní

Předchozí využití pozemků většinou poskytovalo množství pracovních příležitostí. Ukončení činnosti těchto podniků a společnosti způsobilo nárůst nezaměstnanosti v místě i jeho okolí. Vysoká nezaměstnanost s sebou přináší i nárůst kriminality. Místo se stává nebezpečným a lidé se z něho postupně stěhují. Efekt vystěhovávání se šíří i do okolí a neatraktivní zóna se tím zvětšuje. Sociálně významný může být i již zmíněný bariérový efekt brownfields.

Opuštěné budovy na plochách brownfields postupně chátrají, stávají se nebezpečnými a je stále náročnější je opravit. Hodnota území se zpustlými budovami na plochách brownfields trpí estetickou devastací, takže se znehodnocují i nemovitosti v okolí. Celkově tak může dojít k dominovému efektu způsobujícímu celkovou degradaci širšího území.

Regenerace brownfieldů probíhá v České republice prozatím nesystémově. Regenerace brownfieldů je mezioborová tematika a spadá v širokém měřítku do kompetence několika ministerstev. Jednotlivé iniciativy veřejného sektoru jsou tak nekoordinované, mohou se překrývat, či naopak vznikat „nepokryté oblasti“.

2.4 Důvody a přínosy regenerace a rekonverze brownfieldů

V předchozí kapitole byly zdůrazňovány nepříznivé účinky brownfields. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že regenerace brownfields přináší celou řadu ekonomických, sociálních a environmentálních benefitů.

²³Regenerace brownfieldů přináší řadu pozitivních efektů pro společnost a zároveň zabraňuje i hrozbám plynoucím ze zachování jejich stavu. Jedná se o přímé krátkodobé pozitivní dopady i nepřímé dopady, které se projeví teprve v dlouhém období.

2.4.1 Ekonomické

Mezi ekonomické důvody a přínosy patří: nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti – rozvoj podnikatelského prostředí, zvyšování konkurenceschopnosti, mobilizace privátního kapitálu a dosažení efektů finanční páky, zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfieldů a v nejbližším okolí, zvýšení atraktivity města a nárůst turistického ruchu, vyšší příjmy z daní od fyzických osob a firem podílejících se na rekultivaci a nových (průmyslových, veřejných, obchodních aktivitách), výrazné snížení nákladů, které jinak úzce souvisí s neregulovaným prostorovým růstem obce, uvolnění prostoru pro nové investice, případně objektů pro potřeby obce, zvýšení kompaktnosti obce a zkrácení přepravních vzdáleností, příliv přímých zahraničních investic, růst HDP v dlouhém období.

2.4.2 Environmentální

Mezi environmentální přínosy regenerace brownfields můžeme zařadit: redukcí záborů půdy pro investice „na zelené louce“, které jsou v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje, zlepšení životního prostředí odstraňováním starých ekologických zátěží, efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce, možnost dalšího environmentálně šetrného využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům,

²³ Interní zdroj agentury CzechInvest.

zvětšení celkové rozlohy veřejně přístupné zeleně úpravou vhodných vyčištěných ploch.

2.4.3 Sociální

SPostupné snižování regionálních disparit, vliv na prevenci a snížení kriminality, snižování míry nezaměstnanosti vytvářením nových pracovních míst a s tím spojené snížení objemu vyplácené podpory v nezaměstnanosti, pozitivní změna estetického vzhledu sídel, zvýšení kvality života občanů a možnost zlepšení kvality veřejných služeb regenerací brownfieldů na veřejnou infrastrukturu znamenají pozitivní sociální dopady regenerace brownfields .

2.5 Závěr teoretické části

Brownfields jsou pozemky nebo nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a chátrají a jejich další rozvoj komplikuje skutečná nebo předpokládaná ekologická zátěž.

Zásadní změna českého průmyslu po roce 1989, charakterizovaná odklonem od těžkého průmyslu směrem k produkci spotřebního zboží, informační a komunikační techniky a automobilů, vedla k prvnímu typu brownfields – starých, zdevastovaných a dlouhodobě nevyužívaných průmyslových areálů (těžebních, energetických) především v urbanizovaném území. Mezi další typy brownfields jsou řazeny chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst, opuštěné objekty, které sloužily k funkci bydlení, nefunící zemědělské, skladovací haly, vojenská a drážní brownfields a zchátralé objekty s památkovou hodnotou.

Opakem brownfields jsou tzv. greenfields (v doslovném překladu znamenající zelená louka) – nové rozvojové plochy, jež nejsou zatíženy žádnou předešlou činností.

S pojmem brownfields úzce souvisí termíny revitalizace - proces ekonomické, sociální a prostorové restrukturalizace urbanizovaných prostorů, dále regenerace – oživení opuštěného objektu, kdy může ale nemusí dojít ke změně jeho funkce a konečně regenerace, jež znamená nové využití objektů a pracuje se s existující urbanistickou a architektonickou strukturou.

Brownfields ekonomicky a fyzicky deprimují své okolí; rozsáhlým a nákladným řešením problémů spojených s renovací a ozdravením odrazují tyto nemovitosti od účinné intervence. V rámci regenerace a eliminace brownfields jsou používány různé nástroje. Jedná se zejména o podporu investic z veřejných rozpočtů jak na národní, tak na regionální a místní úrovni, zdroje z evropských fondů (Operační program Podnikání a inovace, Operační program Životní prostředí) a v neposlední řadě také investice ze soukromých zdrojů. V blízké budoucnosti by mohly být využity pro problematiku financování nové nástroje – Partnerství soukromého a veřejného sektoru a evropské iniciativy Jaspers a Jessica.

Brownfields s sebou nesou ekonomické, společenské a environmentální problémy, zahrnující všechny 3 pilíře udržitelného rozvoje. Avšak regenerace brownfields je také v těchto třech oblastech realizovatelná a vede např. k vytvoření pracovních míst, k vnitřním investicím do infrastruktury, dochází také ke zlepšení životního prostředí.

Důležitou úlohu v oblasti problematiky brownfields má CzechInvest – agentura pro rozvoj podnikání a investic zřízená Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky.

3 Vypracování případové studie a její porovnání s Národní strategií regenerace brownfields

Ve čtvrté části své diplomové práce se zaměřím na zhodnocení případové studie zvolených brownfields. Výběr brownfieldů byl náhodný, hlavní kritérium představovala jejich dokončená revitalizace.

Původní využití, rozsah revitalizace i nové využití objektů jsou značně rozmanité, nicméně převládají opuštěné průmyslové areály a jednotlivé budovy, jež bývaly jejich součástí.

Vybrané případové studie:

- Průmyslová zóna Triangle
- Průmyslová zóna Škoda
- DK Plast
- Vaňkovka
- OC Nový Smíchov
- O₂ arena
- Palladium
- Corso Karlín
- Centrum Babylon

V dalším textu jsou uvedeny bližší informace o jednotlivých brownfields, je zde nastíněna historie a původní využití zařízení, jak probíhala jejich revitalizace, přestavba, nové využití areálů. Dále je zde uvedeno, jak objekty v současné době fungují včetně jejich financování.

3.1 Průmyslová zóna Triangle

3.1.1 Počátky výstavby

²⁴Vojenské letiště Žatec bylo kvůli reorganizaci vzdušných sil AČR zrušeno k 31.12.1993 a mnoho let bylo nevyužíváno (kromě odstraňování ekologických škod - čištění podzemních vod znečištěných ropnými látkami). Letiště bylo uzavřené a hlídané, což však nezabránilo četným krádežím - letecký provoz byl tedy zakázán a o dráhu se nepečovalo.

Hlavním důvodem ve využívání bývalého vojenského letiště jako průmyslové zóny je strategicky výhodná lokalita významné velikosti a ekonomické oživení čtyř městských aglomerací (Chomutov– Most – Louny – Žatec), které doposud čelily vysoké míře nezaměstnanosti strukturálního charakteru v důsledku razantní restrukturalizace těžkého průmyslu.

Průmyslová zóna Triangle získala statut strategické průmyslové zóny na základě reálného vývoje v období počínaje rokem 2002. V dubnu 2002 zastupitelstvo Ústeckého kraje schválilo akviziční plán bývalého žateckého vojenského letiště do vlastnictví Ústeckého kraje ve veřejném zájmu výstavby strategické průmyslové zóny. V květnu 2002 tento proces pokračoval v rámci činnosti vládní podpory zajištění investiční přípravy průmyslových zón v severozápadních Čechách a Moravskoslezském regionu.

V souvislosti s těmito rozhodnutími byly pozměněny územní plány dotčených obcí a ve spolupráci s agenturou CzechInvest byla započata příprava průmyslové zóny.

²⁵První etapa proměny letiště zahrnovala demolici nepotřebných objektů a sanaci kontaminované zeminy a podzemních vod. V září 2006 začaly práce na vybudování inženýrských sítí a základní dopravní infrastruktury.

²⁴ Žatecké UL info. *Bývalé vojenské letiště Žatec ptačím pohledem*. [online]. [cit. 2009-06-03]. Dostupné na [www: <http://www.laazatec.cz/clanek-vojenske-letiste-zatec.html>](http://www.laazatec.cz/clanek-vojenske-letiste-zatec.html).

²⁵ CzechInvest. *Žatecká průmyslová zóna ožívá*. [online]. [cit. 2009-06-05]. Dostupné na [www: <http://www.czechinvest.org/zona-triangle-oziva>](http://www.czechinvest.org/zona-triangle-oziva).

Na Obr. 5 je znázorněna výstavba průmyslové zóny Triangle.

Obr. 5: Výstavba průmyslové zóny Triangle



Zdroj: Žatecké UL info. *Jak roste průmyslová zóna Žatec?* [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.laazatec.cz/clanek-prumyslova-zona-triangle.html>](http://www.laazatec.cz/clanek-prumyslova-zona-triangle.html).

²⁶V průmyslové zóně zahájily provoz v říjnu 2007 dva japonské investoři: IPS Alpha Technology Europe s.r.o., vyrábějící LCD televizory a Hitachi Home Electronics (Czech), s.r.o, zabývající se rovněž výrobou plazmových televizorů, působil v této průmyslové zóně do dubna 2009, kdy oznámila uzavření své továrny. V červnu roku 2009 převzala závod po firmě Hitachi společnost Panasonic AVC Networks Czech produkující stejný druh výrobku.

Na Obr. 6 je vidět současný pohled na žatecký průmyslový areál.

Obr. 6: Pohled na Průmyslovou zónu Triangle



²⁶ Průmyslová zóna Triangle. *Investoři v zóně*. [online]. [cit. 2009-06-03]. Dostupné na [www: <http://www.triangle-city.cz/investors-cz.php>](http://www.triangle-city.cz/investors-cz.php).

Zdroj: Databáze průmyslových zón Ústeckého kraje. *PZ Triangle*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www2.kr-ustecky.cz/investor/prum_zony/zatec/triangle/index.php>](http://www2.kr-ustecky.cz/investor/prum_zony/zatec/triangle/index.php).

3.1.2 Základní informace

²⁷Strategická průmyslová zóna Triangle se nachází v Ústeckém kraji na pomezí tří okresů - Chomutov, Most a Louny. Je situována na dobře dopravně dostupném místě. Lokalita přiléhá k silnici první třídy I/7 Praha - Chomutov - Hora Sv. Šebestiána/Reitzenhain a v těsné blízkosti (cca 1 km) je silnice první třídy I/27 Most - Žatec - Plzeň.

Celková rozloha zóny činí 365 ha, z toho je pro investory určeno 295 ha, zbývající plocha je určena pro subdodavatele, technické a logistické zázemí zóny. Zóna Triangle je prioritně zaměřená na umístování plošně náročných investičních záměrů, ve velikostech řádově 20 - 25 ha na jeden investiční záměr.

Průmyslová zóna Triangle je určena především investorům, jejichž podnikatelské a investiční záměry jsou z oborů zpracovatelského průmyslu (vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin), dále oborů strategických služeb, technologických center nebo z oblasti výzkumu a vývoje.

Vlastníkem průmyslového areálu je Ústecký kraj. Investice regenerace opuštěného letiště na průmyslovou zónu činily 2,5 miliardy Kč, z toho 500 milionů Kč představují prostředky Ústeckého kraje. Podíl na financování této zóny má agentura CzechInvest, ale i dotace z Operačního programu Průmysl a podnikání.

²⁷ Průmyslová zóna Triangle. *Obecné informace*. [online]. [cit. 2009-06-07]. Dostupné na [www: <http://www.triangle-city.cz/general-information-cz.php>](http://www.triangle-city.cz/general-information-cz.php).

3.2 Průmyslová zóna Škoda Plzeň

3.2.1 Výstavba průmyslového areálu

²⁸Za nejvýznamnější regeneraci brownfieldu v Plzeňském kraji lze bezesporu považovat průmyslovou zónu Škoda Plzeň. Jedná se o pilotní projekt regenerace 140 let starého uzavřeného strojírenského areálu Škoda v Plzni. Jeho lokalizace a dnešní podoba je důsledkem historického vývoje od konce 19. století do konce osmdesátých let století dvacátého. Hlavní areál společnosti Škoda byl po dlouhou dobu „bílým místem“ na mapě rozvoje města.

Situace se změnila v roce 2003, kdy se novým vlastníkem stala společnost Appian Group. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR po projednání s vlastníkem areálu Škoda zařadilo v září roku 2004 projekt Regenerace průmyslové zóny Škoda do Programu na podporu rozvoje průmyslových zón v ČR jako největší realizovaný brownfield v ČR. Přípravou a řízením celého projektu byla vlastníkem areálu pověřena firma Česká inženýrská, a. s., mateřská společnost skupiny CIAS. Pro investora, společnost HQU International, a.s., zajistila Česká inženýrská a.s. výkon funkcí projektového manažera, generálního projektanta a ředitele výstavby.

V roce 2003 byla pořízena studie přestavby hlavního areálu. Na jejím financování se podílel CzechInvest a Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. Studie obsahuje podrobnou analýzu stavu území zahrnující rozbory stavebního stavu budov, stavu technické a dopravní infrastruktury a též rozsah ekologické zátěže. Další částí studie je návrh a ekonomické vyhodnocení přestavby areálu. Byly navrženy tři varianty

²⁸Vypracováno na základě:

CzechInvest. *Brownfieldy v Plzeňském kraji*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: < http://www.czechinvest.org/brownfieldy-v-plzenskem-kraji>](http://www.czechinvest.org/brownfieldy-v-plzenskem-kraji);

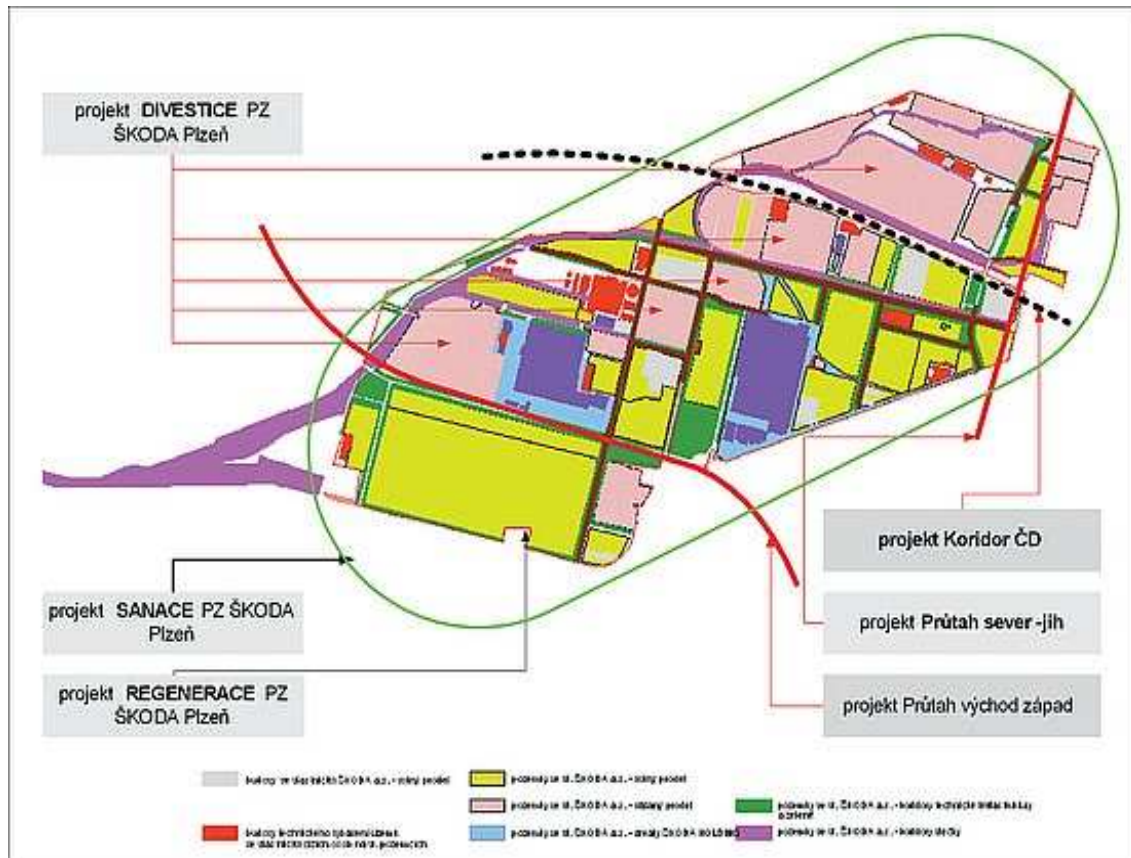
Stavebnictví a interiér. *Realizace a regenerace průmyslové zóny PZ Škoda Plzeň*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: < http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/>](http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/);

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. *Průmyslový areál škoda Plzeň*. . [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://ukr.plzen.eu/rozvojove-projekty/soukrome-projekty/prumyslova-zona-skoda-plzen/prumyslova-zona-skoda-plzen.aspx>](http://ukr.plzen.eu/rozvojove-projekty/soukrome-projekty/prumyslova-zona-skoda-plzen/prumyslova-zona-skoda-plzen.aspx).

regeneračního zásahu s cílem humanizace uzavřeného, z části dožívajícího areálu, jeho maximálního možného otevření a propojení s okolním městem a zejména získání rozvojových ploch pro nové investory.

Projekt Regenerace průmyslové zóny Škoda Plzeň představuje Obr. 7.

Obr. 7: Projekt Regenerace průmyslové zóny Škoda Plzeň.



Zdroj: Stavebnictví a interiér. *Realizace a regenerace průmyslové zóny PZ Škoda Plzeň*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www:<http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/>](http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/).

Projekt odstartoval v roce 2004 a zahrnoval likvidaci starých ekologických zátěží, uvolnění 50 ha plochy demolicemi jedenácti původních výrobních hal včetně závodů Metálka a Galvanovna, úpravu staré nedostatečné silniční dopravy a přebudování dožívající vlečkové soustavy, na které navázala v roce 2005 výstavba nájemních hal o celkové ploše 60 000 m² - viz Obr 8.

Obr. 8: Areál Škoda - zásobování vodou provedené nadzemním vedením



Zdroj: Ústav pro udržitelný rozvoj. *Brownfields v Plzni – tři lokality, tři odlišné přístupy*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2005/2005-05/03_brownfields.pdf>](http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2005/2005-05/03_brownfields.pdf).

Projekt byl o to náročnější, že během procesu regenerace byl průmyslový areál z části využíván – stále tam probíhala výroba. Práce také ztěžovala poloha areálu přímo ve městě.

3.2.2 Základní informace

Průmyslová zóna o rozloze 180 ha se nachází se v blízkosti centra Plzně a v těsné blízkosti úspěšného Městského industriálního parku Plzeň - Borská pole. Jedná se o jihozápadní část města a je ohraničen ulicemi Tylova, Korandova, Borská a Domažlická. Nejen touto výhodnou polohou je areál velice atraktivní pro investice do lehkého zpracovatelského průmyslu.

V květnu roku 2008 bylo dokončeno osm objektů, dalších šest se staví. Více než polovina plochy dokončených hal je pronajata firmám zaměřeným na zpracovatelský průmysl. Na revitalizovaných plochách rovněž dobudovává nové objekty společnost Škoda Transportation s.r.o. - významný výrobce a dodavatel kolejových vozidel v oblasti železnice a městské hromadné dopravy.

3.2.3 Financování projektu

Na financování této průmyslové zóny se podílely především agentura CzechInvest a Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR prostřednictvím Programu na podporu rozvoje průmyslových zón a programu Reality v rámci Operačního programu průmysl a podnikání v letech 2004-2008. Vlastník získal od Ministerstva průmyslu a obchodu ČR na první etapu státní dotaci ve výši 250 milionů Kč. Celková investice projektu Regenerace průmyslové zóny dosáhla takřka 2 mld. Kč, z tohoto nákladu cca 51 % tvoří účast státního rozpočtu ČR.

Projekt získal cenu Brownfield roku 2004, kterou uděluje Sdružení pro zahraniční investice (AFI) společně s agenturou CzechInvest. Město Plzeň se na přestavbě areálu Škodovky finančně nepodílí.

3.3 Vaňkovka

3.3.1 Historie areálu

²⁹Bývalé Vaňkovy závody, nacházející se v samotném centru Brna, jsou typickým zástupcem industriální architektury. Vznikly v roce 1865 a zanedlouho získaly věhlas světovým patentem na nový způsob výroby cukru. V roce 1902 přišlo sloučení s První brněnskou strojírnou a od té doby začala výroba upadat. V roce 1967 areál převzal Zetor Brno. Definitivní konec výroby nastal koncem 80. let. Objekt si přes svůj vývoj zachoval jednotný celkový ráz a byl celý zapsán v roce 1992 do seznamu technických památek. Areál se skládal z pěti budov: modelárna, strojírna, slévárna, jádrovna

²⁹Zpracováno na základě:

Proměny Vaňkovky. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www:

<http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/01_Pozemni%20stavitelstvi/1_01_Architektura%20v%20pozemnim%20stavitelstvi/Bardunek_Petr.pdf>;

Urbanismus a územní rozvoj. *Brownfields ve městě Brně*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www:

<<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/DownloadFile/3993.aspx>>;

Galerie Vaňkovka. *O centru*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <http://www.galerie-vankovka.cz/cz/o_centru>.

a administrativní budova. Prudké chátrání objektů, ke kterému došlo v 90. letech, zmenšovalo naději na pečlivou rekonstrukci areálu.

3.3.2 Proces regenerace

Od počátku devadesátých let 20. století bylo snahou města nalézt pro Vaňkovku spolehlivého investora, který by skloubil svůj podnikatelský záměr s regulativy pro dané území z hlediska urbanistického, architektonického, památkového a také naplnil představy občanů města. Poprvé byl námět revitalizace Vaňkovky zveřejněn v roce 1993. V roce 1994 vznikla Nadace Vaňkovka (od r. 1997 Občanské sdružení Vaňkovka), jejímž cílem byla podpora záměru rekonstrukce a oživení areálu pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely. V tomtéž roce byly shromážděny všechny dostupné podklady pro předběžnou studii proveditelnosti nového využití celého areálu.

V prosinci 1997 rozhodlo Zastupitelstvo města Brna podepsat smlouvu s Fondem národního majetku a Konsolidační bankou o převedení Vaňkovky do vlastnictví města.

Areál Vaňkovky patřil po roce 1989 společnosti Zetor. V září 2000 se město stalo majitelem areálu Jižní centrum Brno a.s. Město Brno dalo nabídku německé nadnárodní společnosti ECE, která představila svůj investiční záměr výstavby obchodního centra.

Spory mezi památkáři a zastánci plně komerčního využití lukrativní polohy blízko centra města vedly nakonec ke kompromisu – vytvoření nákupního centra s včleněním některých původních objektů.

Po demolicích, které proměnily takřka celý blok ve staveniště, zůstaly z pěti objektů památkově chráněného areálu Vaňkovky stát pouze dvě budovy – Strojírna a Budova úřadnictva, které jsou v majetku města a byly kompletně rekonstruovány akciovou společností Jižní centrum Brno. Strojírna je opravena do podoby univerzálního halového prostoru. Torzo Jádrovny a fasáda části Slévárny jsou integrovány do novostavby Galerie Vaňkovka.

Obr. 9: Budování Vaňkovky - ulice Fr. Wanniecka



Zdroj: Urbanismus a územní rozvoj. *Brownfields ve městě Brně*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/DownloadFile/3993.aspx>](http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/DownloadFile/3993.aspx).

Nová pěší ulice Fr. Wanniecka (na Obr. 9) pod opravenou jeřábovou dráhou tvoří venkovní jádro celého komplexu.

3.3.3 Základní informace

Obchodní komplex o celkové rozloze 2,2 ha nese název Galerie Vaňkovka a je největším městským obchodním centrem na Moravě . Výstavba probíhala v letech 2003 – 2005.

Jeho páteří je 300 metrů dlouhá přímá pasáž. Na tuto linii, která „prosekla“ napříč celé území od Tesca až ke Zvonařce, doplatila budova modelárny, která jí stála v cestě. Jako jediná historická budova areálu byla celá určena k demolici. Kolmo na hlavní linii se nachází kratší příčná pasáž, která nově propojuje ulice Trnitá a Plotní. Galerie Vaňkovka má ideální polohu: vytváří spojnici mezi hlavním vlakovým a autobusovým nádražím.

Návštěvníci na prodejní ploše 37 000 m² naleznou 130 specializovaných obchodů, k dispozici je 1000 parkovacích míst. Obchodní pasáž je dlouhá 320 metrů a má dvě podlaží.

Kulturní centrum v přízemí šaten bývalé slévárny nabízí prostor pro nevládní neziskové organizace z Brna a Jihomoravského kraje i pro amatérské umělce a studentské i zájmové skupiny – tzv. Salon Vaňkovka.

Na financování projektu Galerie Vaňkovka, který si vyžádal investici ve výši více než 3 miliard korun, se podílely společnosti HGA Capital a ECE. Dodavateli stavebních

prací byly společnosti Skanska a IMOS Brno. Vlastníkem Vaňkovky je statutární město Brno. Dnešní pohled na Vaňkovku znázorňuje Obr. 10.

Obr. 10: Galerie Vaňkovka dnes



Zdroj: Jižní centrum Brno, a.s. *Galerie Vaňkovka*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.jcbrno.cz/galerie.php>](http://www.jcbrno.cz/galerie.php).

Po více než 15 letech opět areál Vaňkovky, ale již v jiné podobě, funguje a přináší městu užitek a příjem. Tato realizace dokazuje, že opětovné využití brownfields je během na dlouhou trať, plnou zvrátů a nutných kompromisů. Významným pozitivem je, že se podařilo zachovat část architektonického dědictví Vaňkovky a vdechnout mu nový život.

3.4 DK Plast Svitavy

3.4.1 Základní informace

³⁰DK PLAST, spol. s r.o. patří k menším firmám, byla založena roku 1994 čtyřmi společníky, aktivní činnost vykazuje od roku 1995. Zabývá se dvěma částečně souvisejícími činnostmi. Převažující je výroba a prodej plastikářského zboží v Lisovněch plastických hmot v Bělé nad Svitavou. DK PLAST, spol. s r.o. dále provozuje maloobchodní prodej domácích a zahrádkářských potřeb a dalšího spotřebního zboží ve Svitavách.

³⁰ Případová studie – program REALITY. *Vzorový projekt z Operačního programu průmysl a podnikání*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.rrajm.cz/download/bf2009/DK_Plast.doc>](http://www.rrajm.cz/download/bf2009/DK_Plast.doc).

Tato firma již více jak 10 let úspěšně podniká na českém trhu a z důvodu zvýšení kapacity výroby a konkurenceschopnosti byla nucena hledat nové prostory. Zároveň se rozhodla zažádat o podporu ze strukturálních fondů Evropské unie za účelem spolufinancování rekonstrukce vybraných prostor. Vznikl tak projekt Regenerace bývalého objektu bramborárny pro průmyslovou výrobu - vstřikování plastických hmot.

Zajímavostí projektu je, že nový objekt se nachází na hranicích katastrů obcí Vítějeves a Bělá nad Svitavou. Jeho realizací se firma přestěhovala ve skutečnosti o 500 metrů, ale oficiálně má nové sídlo v sousední obci

3.4.2 Regenerace zemědělského objektu

Cílem projektu byla rekonstrukce chátrajícího zemědělského objektu – bramborárny a jeho využití pro účely výroby plastů. Areál byl nevyužitý a prázdný, v krátké době byl zcela zdevastován a hrozila i degradace konstrukcí. V roce 2003 byl na zemědělské družstvo vyhlášen konkurz a objekt bylo možné odkoupit. Skládá se z výrobní a provozní budovy, které jsou spojené průchozí částí. V objektu je též dostatek skladovacích prostor.

Pro koupi areálu a realizaci projektu hovořily dvě hlavní skutečnosti: společnost DK PLAST, spol. s r.o. podnikala v nevyhovujících pronajatých a rozptýlených prostorách s omezenou kapacitou výrobních objektů a skladových prostor, což firmě znemožňovalo jak další rozšiřování, tak i zavedení systému jakosti ISO. Druhá věc, která přispěla k regeneraci - část nevyužívaného objektu již dříve sloužila firmě jako pronajatý sklad výrobků.

Žádost o dotaci byla podána 20. 8. 2004, přijata byla 24. 8. 2004. Vlastní realizace projektu byla zahájena 1.7. 2004. Stavba byla zahájena dle harmonogramu 01. 10. 2004 a ukončena a předána uživateli 31. 07. 2005.³¹ Během měsíce srpna byla do nového objektu přemístěna výroba, následně i administrativa a byl zahájen zkušební provoz. Výroba byla omezena pouhé dva týdny. Rekonstrukcí objektu vznikla nová podlahová plocha 5173 m², kolem budov zůstal zachován dostatek volných manipulačních ploch

³¹ CzechInvest. *Program REALITY umožnil zvýšení kapacity výroby*. [online]. [cit. 2009-06-10].

Dostupné na [www: <http://www.czechinvest.org/data/files/dk-plast-229.pdf>](http://www.czechinvest.org/data/files/dk-plast-229.pdf).

i parkovacích prostor. Nové prostory plně vyhovují všem požadavkům úspěšného moderního podniku.

3.4.3 Financování projektu

³²Jak bylo již výše uvedeno, firma sídlí od roku 2005 v nové budově (obrázek 11), která byla zrekonstruována v rámci projektu Regenerace bývalého objektu bramborárny pro průmyslovou výrobu - vstřikování plastických hmot Operačního programu Průmysl a podnikání Ministerstva průmyslu a obchodu ČR – programu Reality, na který byla poskytnuta dotace. ³³Celkové náklady na projekt činily 21848000 Kč. Výše podpory požadovaná příjemcem byla shodná s maximální možnou výší veřejné podpory a jednalo se o 8296000 Kč. Revitalizovaný zemědělský objekt ukazuje Obr. 11.

Obr. 11: Lisovny plastických hmot



Zdroj: Případová studie – program REALITY. *Vzorový projekt z Operačního programu průmysl a podnikání*. [online]. [cit. 2009-07-03].

Dostupné na www: <http://www.rrajm.cz/download/bf2009/DK_Plast.doc Nový Smíchov>.

³² DK-Plast. *O společnosti*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <<http://www.dk-plast.cz/cs/o-spolecnosti-27.html>>.

³³ Případová studie – program REALITY. *Vzorový projekt z Operačního programu průmysl a podnikání*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <http://www.rrajm.cz/download/bf2009/DK_Plast.doc>.

3.5 Nový Smíchov

3.5.1 Historie objektu a vznik obchodního centra

³⁴Důležitým faktorem v současném rozvoji Smíchova je průmyslová minulost čtvrti, jejíž kořeny můžeme hledat už v počáteční fázi industrializace. Významnou roli hrál rozvoj strojírenské výroby. Smíchov se v té době stal důležitým průmyslovým předměstím Prahy. Pro rozvoj Smíchova byl významný rok 1852, kdy František Ringhoffer přesunul na Smíchov rozsáhlé závody na výrobu železničních vagónů. Již na počátku 20. století byla většina průmyslových závodů obklopena intenzivní městskou zástavbou. Průmyslový ráz si zachoval až do konce 20. století, kdy se jeho charakter začal výrazně měnit v souvislosti s omezování výroby.

Výhodná poloha v blízkosti centra města, dobrá dostupnost veřejnou dopravou, komunikační napojení na vnější části Prahy činí ze Smíchova investičně zajímavou lokalitu. Opuštěné tovární haly, které vtiskly Smíchovu image upadající čtvrti, znamenají v současných podmínkách novou rozvojovou příležitost. Tlak ekonomických aktivit na nemovitosti a pozemky v centru Prahy navíc podpořil expanzi centrálních funkcí do výhodně položených lokalit vnitřního města. Jak vypadala výstavba obchodního centra, znázorňuje Obr. 12.

V roce 2001 dokončili francouzští developpeři Carrefour and Delcis na bývalých pozemcích ČKD Tatry Smíchov kulturní a obchodní centrum Nový Smíchov, jež byl v období čilé výstavby hypermarketů na zelených loukách na okrajích Prahy prvním velkým nákupním centrem postaveným na brownfieldu ve vnitřním městě. Výstavba součástí centra je původní čelní stěna Ringhofferovy továrny z 19. století. Více industriálního dědictví se bohužel nepodařilo zachovat.

Obr. 12: Výstavba Obchodního centra Nový Smíchov



Zdroj: Novák&Partner s.r.o. *Stavba KOC Nový Smíchov*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http:// www.novak-partner.cz/pdf/domy/koc.pdf>](http://www.novak-partner.cz/pdf/domy/koc.pdf).

³⁵Původní továrna tvořila uzavřený areál velikosti několika bloků. Hlavní pasáž Obchodního centra o délce 200 m doplňuje místní uliční síť. Příčná pasáž vedoucí ze Štefánikovy ulice tvoří nové spojení přes terasu ve druhém patře a po nové lávce přes Kartouzskou ulici na vrch Sacré Coeur. Rozsah projektu a jeho náplň odpovídá předměstským obchodním centrům s hypermarketem, obchody, butiky, multikinem, restauracemi a rychlým občerstvením s tím rozdílem, že toto centrum se podařilo integrovat do městské struktury v podstatě v samém centru Prahy, a to se svými negativními (dopravní zatížení) i pozitivními (neodlévání obchodu a zábavy na okraje Prahy, dostupnost MHD a posílení významu centra města) důsledky.

³⁶Rozsáhlá stavba OC Nový Smíchov je náročným dílem nejen z hlediska projektanta a hledání konstrukčního řešení, které by optimálně splňovalo požadavky uživatelů, ale též z hlediska organizace výstavby a splnění požadovaných termínů v tak exponované oblasti jako je dopravně přetížená a přitom stísněná oblast dnešního Smíchova. Uvedený objekt ukazuje, že po značném úsilí a dlouhodobém dialogu mezi zadavatelem a projektantem se dosáhlo vhodného konstrukčního řešení po stránce statické i funkční.

³⁵ Obchodní centrum Nový Smíchov. *O centru Nový Smíchov*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.novysmichov.eu/cz/o-centru-novy-smichov>](http://www.novysmichov.eu/cz/o-centru-novy-smichov).

³⁶ Novák&Partner s.r.o. *Stavba KOC Nový Smíchov*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http:// www.novak-partner.cz/pdf/domy/koc.pdf>](http://www.novak-partner.cz/pdf/domy/koc.pdf).

3.5.2 Základní informace

Centrum se rozkládá v centrální části Smíchova – na území s jádrem v okolí křižovatky U Anděla mezi ulicemi Plzeňská, Nová Radlická, Kartouzská a Štefánkova. Má tři podzemní podlaží s garážemi pro 2500 automobilů, tři nadzemní podlaží s obchodními galeriemi (viz Obr. 13). Střecha ve třetím podlaží je po celé své délce prosklená a skrývá se pod ní 150 obchodů, dvoupatrový hypermarket a multiplex s dvanácti sály.

Velikost zastavěné plochy je 27 350 m², užitná plocha nákupních galerií zaujímá 85 150 m² a užitná plocha podzemních pater 88 100 m². Příprava projektu trvala 4 roky – od roku 1995 do roku 1999. Doba výstavby probíhala v letech 1999 – 2001. Celková investice činila 2500 mil. Kč. Nynějším vlastníkem centra je Klépierre - jedna z největších investičních společností ve Francii.

Obr. 13: Obchodní centrum Nový Smíchov



Zdroj: Archinet. *Hledání normálního Anděla*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.archinet.cz/index.php?mode=article&art=13900&sec=10307&lang=cz>](http://www.archinet.cz/index.php?mode=article&art=13900&sec=10307&lang=cz).

3.6 O₂ Aréna Praha

3.6.1 Výstavba areny

³⁷Počátek existence O₂ areny (původně Sazka areny) se datuje rokem 2001, kdy akciová společnost Sazka vstoupila jako investor do projektu výstavby nové moderní haly, která byla podmínkou Mezinárodní federace ledního hokeje pro pořádání mistrovství světa v ledním hokeji v České republice. Řízením, koordinací a realizací celého projektu byla pověřena dceřiná akciová společnost Sazky Bestsport. Výstavba haly "rozpohybovala" developerské aktivity na území průmyslových Vysočan – sídlila zde řada průmyslových závodů (Praga, ČKD, Tesla), po kterých zbyly ohromné pozemky a nejrůznější budovy. Vybudování areny předcházely demoliční a sanační práce na pozemcích bývalé firmy ČKD Lokomotivka.

Vlastní stavba O₂ areny byla zahájena v září roku 2002. Jako hlavní partner výstavby byla vybrána společnost Skanska CZ a.s. Arena byla otevřena při příležitosti mistrovství světa v ledním hokeji 24. 3. 2004. Jak vypadala O₂ arena při montáži střešní konstrukce, je zřejmé z Obr. 14.

Obr. 14: Výstavba O2 (Sazka) areny



Zdroj: Estav. Na stavbě Sazka areny probíhá montáž střešní konstrukce. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.estav.cz/zpravy/clanek056.asp>](http://www.estav.cz/zpravy/clanek056.asp).

³⁷ Sazka, a.s. *Výroční zpráva 2003*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://web-nlb.sazka.cz/Vyrocky/v-zprava-2003/cz/prez_sazka.htm>](http://web-nlb.sazka.cz/Vyrocky/v-zprava-2003/cz/prez_sazka.htm).

3.6.2 Základní informace

³⁸ O₂ arena je nejmodernějším víceúčelovým stánkem pro sport, kulturu, zábavu, výstavy, veletrhy a další události v Evropě. Arénu charakterizují nejmodernější technologie, univerzálnost využití, sofistikovaný marketing, komfort a všestranné služby pro diváky a návštěvníky.

³⁹ O₂ arena se nachází v Libni v Praze 9, těsně u hranice Vysočan. Jejím majitelem a provozovatelem je akciová společnost Bestsport.

Hala získala ocenění „Za organizaci výstavby rozsáhlého komplexu vytvořeného v krátkém čase se zřetelem ke konstrukci zastřešení ústředního prostoru“ v soutěži Stavba roku 2004.

Toto zábavně společenské centrum má kruhový půdorys, velikost zastavěná plocha činí cca 36 000 m². Výška objektu je 33 m a střecha má průměr 135 m. Kapacita haly dosahuje až 18 000 míst. Počet míst pro diváky se mění podle druhu akce, např. pro lední hokej se udává kapacita 17 000 míst, pro koncert 18 000 a pro atletiku 11 000 míst.

V areálu se nacházejí tři restaurace, šest barů, dvě kavárny a celkem 20 stánků s rychlým občerstvením, které dohromady nabízejí asi 2900 míst. O₂ arena v noci je zachycena na Obr. 15.

³⁸O₂ arena. *Profil areny*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www:

<<http://www.o2arena.cz/O2arena/docDetail.aspx?nid=10627&docid=19033448&doctype=ART&did=10627>>.

³⁹ Wikipedie, otevřená encyklopedie. O2 arena. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www:

<http://cs.wikipedia.org/wiki/O2_Arena>.

Obr. 15: O₂ arena dnes



Zdroj: Mobil.cz. *Sazka arena končí*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www: <http://mobil.idnes.cz/sazka-arena-konci-do-pronajmu-ji-ziskala-telefonica-o2p0/mob_operatori.asp?c=A080204_150454_mob_operatori_hro>.

3.6.3 Financování areny

⁴⁰Průběh stavby Sazka arény provázely jak komplikace s původním majitelem pozemků pod halou, tak zejména s financováním. Původně měly finanční prostředky na vybudování haly činit 5,9 miliardy Kč, investiční náklady nakonec překročily 7,2 miliardy Kč.

V důsledku neochoty Ministerstva financí ČR fakticky dotovat stavbu areny ze státních zdrojů přicházejí vlastníci Sazka, a.s., sportovní a tělovýchovná sdružení, ročně o více než 250 milionů Kč. Efektivita vynaložených prostředků, celková předraženost stavby a drastický úbytek financí plynoucích do amatérského sportu byly v lednu 2009 konstatovány auditorskou firmou.

⁴⁰ Hospodářské noviny. *Hala Sazky byla předražená, tvrdí auditor*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://hn.ihned.cz/c1-33055400-hala-sazky-byla-predrazena-tvrdi-auditor>>.

3.7 Palladium

3.7.1 Vybudování Palladia

⁴¹Víceúčelové obchodní centrum Palladium vyrostlo na pozemku, který vymezují ulice Na Poříčí, Truhlářská a náměstí Republiky. Dřívějším majitelem tohoto pozemku byla od 80. let 18. století armáda, která zde vybuodovala rozsáhlý kasárenský komplex a prostorné stáje. V kasárnách sloužila nejedna známá osobnost českého národa, za zmínku stojí Josef Kajetán Tyl. Vojsko vlastnilo kasárny Jiřího z Poděbrad po dobu následujících dvou století až do roku 1996, byť jej v druhé polovině 20. století víceméně nevyužívalo a celý komplex velmi zchátral. Po dobu využívání kasáren armádou byl objekt veřejnosti nepřístupný. Teprve na začátku devadesátých let rozhodlo Ministerstvo obrany o jeho vhodnějším využití.

Developer, společnost European Property Development spol. s r.o., zvítězila v soutěži vypsané na prodej nemovitosti kasáren Jiřího z Poděbrad se svým projektem rekonstrukce památkově chráněných budov a dostavby komplexu. Při přípravě projektu byla respektována cenná historická zástavba a genius loci místa. V návaznosti na jmenování generálního dodavatele – firmu Strabag a po ukončení archeologického výzkumu byla v květnu 2005 stavba zahájena. Rozestavěná budova ze září roku 2006 je zobrazena na Obr. 16. Nejvýznamnější nálezy (např. patka románského sloupu) jsou zachovány na místě a jsou vystaveny pro veřejnost přímo v interiérech komplexu.

Výsledné architektonické řešení Palladia citlivě spojuje zrekonstruované historické budovy kasáren a jízdárny s novostavbou nákupních a kancelářských prostor. Komplex Palladium byl pro veřejnost otevřen 25. října 2007.

⁴¹ Palladium. *Historie*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://www.palladiumpraha.cz/historie>](http://www.palladiumpraha.cz/historie).

Obr. 16: Rozestavěná budova v září 2006



Zdroj: Wikipedie, otevřená encyklopedie. *Palladium (obchodní centrum)*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www: <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Palladium_\(obchodní_dům\)](http://cs.wikipedia.org/wiki/Palladium_(obchodní_dům))>.

3.7.2 Základní informace

⁴²Palladium se stalo se svými 115 000 m² celkové plochy významným nákupním, gastronomickým a kancelářským centrem Prahy (viz Obr. 17).

Celý obchodní dům má celkem jedenáct podlaží (pět se nachází v podzemí) a na pěti patrech nabízí celkem 170 obchodů a 30 restaurací, velikost zastavěné plochy činí 13 500 m².

Otevřením Palladia získal pražský trh také prvotřídní kanceláře - v třech nejvyšších patrech na prestižní adrese.

Projekt Palladium zcela změnil ráz náměstí Republiky, donedávna spíše rušné křižovatky než typického náměstí. Vznikla zde klidová pěší zóna navazující na pěší zónu v ulici Na Příkopě.

Obchodní centrum Palladium získalo od firmy CzechInvest zvláštní ocenění v kategorii Brownfield roku – Podnikatelská nemovitost roku 2006.

⁴² Moderní obchod. European Property development. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://www.mobchod.cz/index.php?itemid=4402>>.

Obr. 17: Obchodní centrum Palladium



Zdroj: ABS. *Investice v roce 2007*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.asb-portal.cz/2008/02/21/asb/analyzy/financovani-investice/investice-v-roce-2007.html>](http://www.asb-portal.cz/2008/02/21/asb/analyzy/financovani-investice/investice-v-roce-2007.html).

3.7.3 Financování

⁴³Developerem projektu se stala společnost European Property Development (EPD), investorem Euro-Property Fund, s.r.o., (EPF).

Bývalá kasárna Jiřího z Poděbrad získala EPD v roce 1994 od Ministerstva obrany ČR za 911 milionů Kč. Dalších zhruba šest miliard Kč investovala firma, za přispění Evropské banky pro obnovu a rozvoj a rakouské investiční společnosti Immofinanz, do přestavby komplexu. Celkové investiční náklady spojené s výstavbou, pronájmem a marketingem komplexu Palladium se pohybují na úrovni sedmi miliard Kč. Od EPD Palladium koupila německá společnost Hannover Leasing GmbH & Co za více než 500 milionů eur, tedy přes 14 miliard Kč.

3.8 Corso Karlín

3.8.1 Revitalizace opuštěného průmyslového objektu

⁴⁴V Praze podobně jako v jiných evropských městech ztratily staré průmyslové areály své původní využití a čekají na svou proměnu. Obtížnost tohoto úkolu spočívá v

⁴³ Hospodářské noviny. *Palladium otevírá*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://hn.ihned.cz/c1-22284530-palladium-otevira>](http://hn.ihned.cz/c1-22284530-palladium-otevira).

modernizaci a znovuoživení čtvrti tak, aniž by se ztratila její paměť a duch, její genius loci. Objekt Corso Karlín je součástí ambiciózního plánu Nový Karlín, renovace bývalého karlínského průmyslového areálu ČKD.

Obr. 18: Tovární hala v Křížkově ulici



Zdroj: Klub pro záchranu památek. *Historie Karlína*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.kzp.cz/Karlin01.htm>](http://www.kzp.cz/Karlin01.htm).

Projekt s názvem Corso Karlín vznikl v roce 1999. Revitalizace chátrající průmyslové haly z minulého století, zvaný plechárna (na Obr. 18), na moderní účelnou kancelářskou budovu započala v následujícím roce. Vlastní návrh, spojení rekonstrukce a novostavby, respektuje členění, rytmus a uliční fasádu původní haly.

Po dokončení v roce 2001 Corso Karlín přilákalo několik významných nájemců - např. Český Telecom, jež po dlouho dobu využíval všech nabízených kvalit, mezi nimiž je třeba vyzdvihnout strategickou polohu objektu v klidné čtvrti v blízkosti centru města.

Od roku 2002, kdy se majitelem budovy stal zahraniční investor M.A.I.L. Finanzberatung GmbH, využívá kancelářské prostory jako hlavní sídlo společnosti v České Republice např. společnost Panasonic ČR a několik dalších významných nájemců. Budova Corsa je zachycena na Obr. 19.

⁴⁴ Archiweb. *Corso Karlín*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=1631>](http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=1631).

Obr. 19: Corso Karlín



Zdroj: Isolas, spol. s r.o. *Referenční stavby – Centrum Corso Karlín, Praha*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www: <http://www.izolas.cz/izolas-reference/corso_karlin.php>.

3.8.2 Základní informace

⁴⁵ Administrativní budova na Křižíkově ulici v pražském Karlíně často slouží jako názorná ukázka revitalizace industriálních prostor. Spojení minulosti a budoucnosti, to je základní myšlenka, která ovlivňuje architekturu Nového Karlína

Zastavěná plocha činí 2100 m² a celkem 9 900 m² poskytujících dostatečný prostor každému nájemci celkem na čtyřech nadzemních podlažích je doplněno dostatečným počtem parkovacích stání i podzemních parkovacích ploch.

Investorem objektu se stala akciová společnost Real Estate Karlín, dodavatelem Metrostav, a. s. Náklady revitalizaci a přestavbu průmyslového objektu činily 300 milionů Kč.

Jako součást projektu "Nový Karlín Development" je Corso Karlín hrdým nositelem ceny "Best of Reality 2001" a "Stavba Roku 2001" za vynikající nové využití staré průmyslové budovy pro současné potřeby se zřetelem k všestranně vysoké úrovni objektu, znamenajícího počátek revitalizace čtvrti v těsné návaznosti na historické jádro hlavního města.

⁴⁵ Real Estate Karlin Group. *Projekt Corso Karlín*. [on-line]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://www.karlin.cz/index.php?section=project1&lang=cz>>.

3.9 Centrum Babylon

3.9.1 Výstavba zábavně – společenského centra

⁴⁶Město Liberec bylo proslulé textilní výrobou. Nacházela se zde celá řada známých textilních továren, z nichž většina již ukončila svůj provoz. Výrobní areály postupně osiřely a bylo velmi obtížné pro ně nalézt investora. Tak vznikla na místě opuštěného textilního závodu Hedva (viz Obr. 20) s rozsáhlými komplexy továrních hal neprůmyslová deprimující zóna. Jednalo se o velmi zchátralý objekt, jehož cena spočívala hlavně ve výhodné lokalitě. Objekt této bývalé továrny se nachází v těsné blízkosti sjezdu z dálničního průtahu městem směrem na centrum Liberce.

Obr. 20: Státní podnik Hedva



Zdroj: Revitalizace deprimujících zón. *Centrum Babylon Liberec*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc>](http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc).

V únoru 1997 komplex zakoupil současný investor - společnost Centrum Babylon, a.s. Současně byla vypracována studie komerčního využití původního továrního objektu, jejímž základem bylo řešení požadavků na celkové urbanistické, architektonické i výtvarné pojetí, dále byly zjišťovány technické podmínky přípravy území, včetně připojení inženýrských sítí, energetické a vodohospodářské bilance, vlivy na životní prostředí a zejména stavebně technické a technologické nároky rozsáhlého zábavního a společenského centra.

⁴⁶ Revitalizace deprimujících zón. *Centrum Babylon Liberec*. [on-line]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc>](http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc)

V červnu roku 1997 byla zahájena stavba. Revitalizace spočívala v postupné přestavbě celého komplexu opuštěných budov a továrních hal na moderní polyfunkční společensko-zábavní centrum. Byly zbourány dvě budovy a odvezeno více než

13 000 m² hmoty. Slavnostní otevření první části se uskutečnilo na konci roku 1998.

Obr. 21: Objekt Babylon



Zdroj: Revitalizace deprimujících zón. *Centrum Babylon Liberec*. [on-line]. [cit. 2009-07-09]. Dostupné na [www: < http://: ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc >](http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc).

3.9.2 Základní informace

⁴⁷Revitalizovaná zóna je využívána jako zábavní a společenský komplex (na Obr. 21 výše), který je orientován jak na poskytování atraktivních a komplexních služeb v oblastech aktivit volného času, relaxace a zábavy, tak i na organizování konferencí, kongresů nebo firemních a obchodních setkání.

Společensko – zábavní komplex o rozloze 30 000 m² se nachází v Nitranské ulici nedaleko centra města při sjezdu z dálnice spojující Liberec s Prahou. Prvním z uskutečněných projektů bylo „nákupní městečko“ se šedesáti obchody, pro návštěvníky je zde dále vybudováno Byznys centrum, které nabízí reprezentativní jednací a kancelářské prostory s komplexními podnikatelskými službami, soubor devatenácti stravovacích provozů od samoobslužné jídelny až po luxusní restauraci, herny s videoprogramy...

Komplexní služby, které jsou návštěvníkům poskytovány, byly v roce 2000 rozšířeny o Hotel Babylon, kryté parkoviště a aquapark, jež se stal se soustavou bazénů, tobogánů

⁴⁷ Centrum Babylon Liberec. *O nás*. [on-line]. [cit. 2009-07-09]. Dostupné na [www: < http://: www.centrumbabylon.cz/webview.php?cislocianku=1 >](http://www.centrumbabylon.cz/webview.php?cislocianku=1).

a nejrůznějších vodních atrakcí zakomponovaných do scenerie prostředí antických lázní největší turistickou atrakcí celého objektu.

3.9.3 Financování revitalizace

Téměř dvě miliardy Kč investovala od roku 1997 akciová společnost Centrum Babylon do vybudování stejnojmenného zábavního a společenského centra.

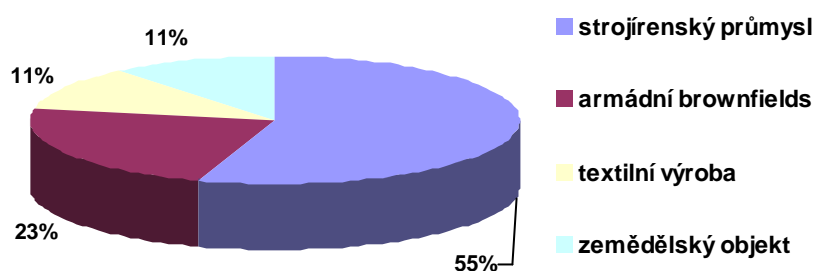
Pro více než 200 lidí byla vytvořena nová pracovní místa a mnoho dodavatelů sem směřuje se svými produkty. Při výstavbě Centra Babylon nebylo použito žádných prostředků města, státu ani podpůrných programů.

3.10 Zhodnocení případové studie

3.10.1 Dřívější využití objektů podle odvětví

V uvedených případech byly nejčastěji revitalizovány průmyslové objekty, které sloužily ke strojírenské, v jednom případě k textilní výrobě. Dvakrát byly transformovány armádní brownfields – vojenské letiště a kasárny. Nejmenší podíl připadá na odvětví zemědělské výroby.

Graf 1: Dřívější využití objektů (v % podle odvětví)

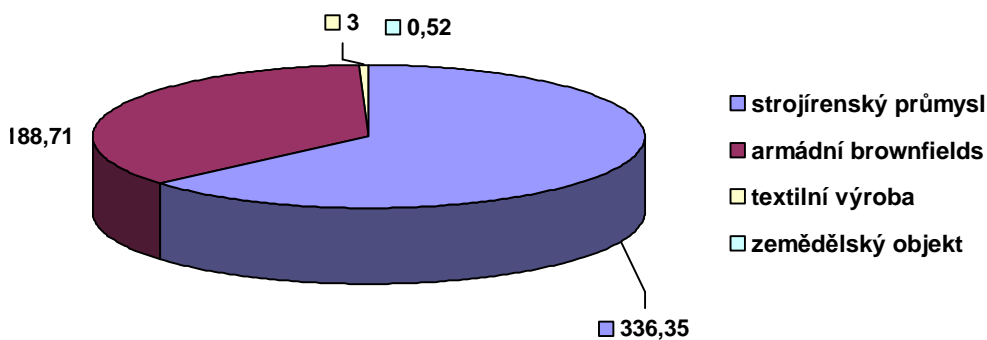


Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.2 Dřívější využití objektů podle plochy

Z hlediska rozlohy je nejrozsáhlejší areál bývalého vojenského letiště (365 ha). Druhé místo zaujímá strojírenský areál Škoda v Plzni (190 ha), po něm následuje původní průmyslový areál v pražské Libni s výrazně menší rozlohou 3,6 ha. Další odvětví jsou zastoupena územím také řádově menším a to buď samostatně nebo jako součást většího komplexu.

Graf 2: Dřívější využití objektu podle rozlohy (v ha)

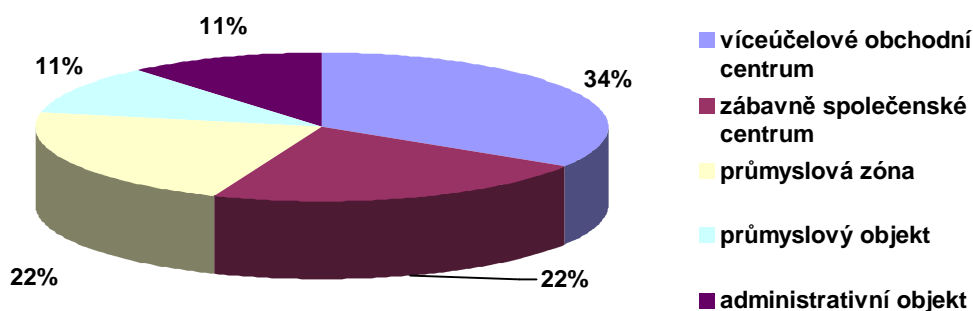


Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.3 Nové využití areálu z hlediska funkce

Z hlediska nového využití dle funkce jsou nejvíce zastoupeny objekty víceúčelových obchodních center s čtyřiatřiceti procenty, dále potom zábavně společenská centra stejně jako areály průmyslových zón. Jistě se na tom podílí předpokládaná rychlá návratnost prostředků vložených do území revitalizovaného na komerční plochy. Za nimi následují budovy průmyslového a administrativního objektu s jedenácti procenty z celkového využití.

Graf 3: Nové využití areálu (v % podle funkce)

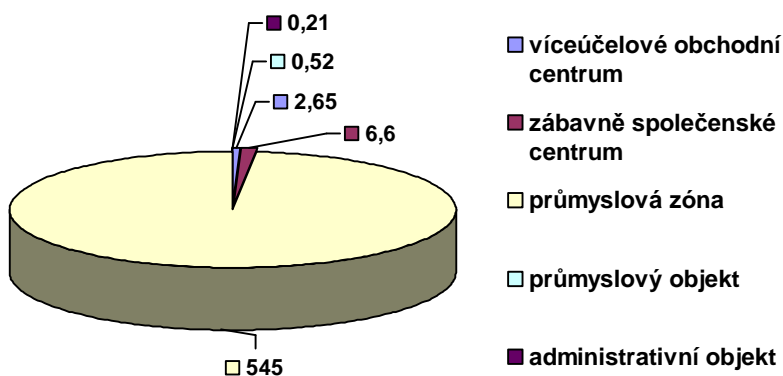


Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.4 Nové využití areálu z hlediska rozlohy

Největší rozlohu logicky zaujímají již výše zmíněné ohromné plochy průmyslových zón, jež byly vybudovány v prvním případě v objektu bývalého vojenské letiště a v druhém případě v původním komplexu strojírenské výroby. S velkým rozdílem stovek hektarů za nimi následují komerční budovy zábavně společenských center s průměrnou rozlohou 3 ha a objekty víceúčelových center s 2,1 ha. Průmyslový firma DK Plast a Corso v Karlíně s 0,21 ha plochy administrativní budovy jsou s velkým odstupem na posledním místě.

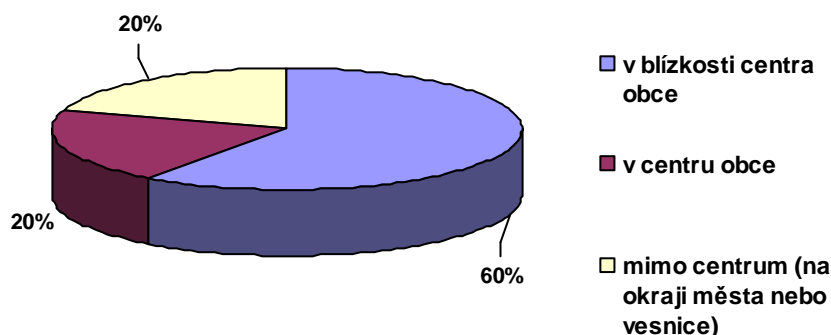
Graf 4: Nové využití areálu (podle rozlohy v ha)



Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.5 Umístění objektu ve vztahu k centru obce (města nebo vesnice)

Graf 5: Umístění objektu vzhledem k centru obce



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf ukazuje, že nejvíce objektů bylo revitalizováno z brownfields nacházejících se v blízkosti centrální oblasti anebo přímo v centru obcí. Dokládá to skutečnost, že v těchto prostorách vznikala většina průmyslových brownfields. Jednalo se zejména o pásma kolem železnice, kde se průmysl rozvíjel a kde také vznikala dělnická sídliště. V oblasti na okraji obcí se podle studie nacházely dvě bývalá brownfields – zemědělský objekt bramborárny a žatecké vojenské letiště.

3.10.6 Ekologická zátěž

U většiny objektů nebyl uveden druh ekologické zátěže, náklady ani metoda její na odstranění. V areálu bývalého žateckého letiště – dnes Průmyslové zóně Tringle musely být provedeny demolice nepotřebných objektů a sanace kontaminované zeminy a podzemních vod. Demoliční a sanační práce také předcházely vybudování O₂ areny a obchodního centra Vaňkovka, které vznikly transformací bývalých průmyslových závodů.

Před rokem 1989 nebyla otázce ekologického zatížení jak půdy, tak podzemních vod, případně stavebních konstrukcí věnována dostatečná pozornost a značná část průmyslových areálů je proto v tomto směru obtížněji revitalizovatelná. Na uvedených příkladech je však vidět, že i sanace takto postižených území je možná a může vést k uspokojivým výsledkům. Odstranění ekologické zátěže tvoří nemalou položku v rozpočtu revitalizace brownfields.

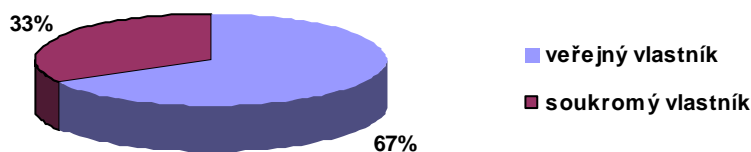
3.10.7 Investoři

U vybraných projektů se projevuje stoprocentní převaha soukromých investorů. Ve většině případů jsou revitalizace iniciovány a zastrešovány developerskými společnostmi jak domácími, tak zahraničními, které spolupracují s místními stavebními firmami jako hlavním dodavatelem projektů. Ve třech případech je zastoupeno Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR a jím zřízená agentura CzechInvest jako poskytovatel části finančních prostředků. Regenerace Průmyslové zóny Triangle byla uskutečněna také za pomoci dotace Ústeckého kraje. Transformace objektu kasáren Jiřího z Poděbrad proběhla za přispění Evropské banky pro obnovu a rozvoj. Dotaci ze strukturálních fondů Evropské unie získala firma DK Plast na výstavbu nové průmyslové haly. Naopak prostředky z obecního rozpočtu nebyly poskytnuty na financování revitalizace žádného z uvedených brownfields.

3.10.8 Bývalý vlastník objektu

Na základě zjištěných informací je zřejmé, že v době od roku 1999, kdy se přibližně začaly zmiňované brownfields revitalizovat, patřila již většina objektů do soukromého vlastnictví. Třetina objektů (bývalé žatecké letiště, kasárny Jiřího z Poděbrad na Náměstí republiky, akciová společnost Zetor).

Graf 6: Bývalý vlastník objektu

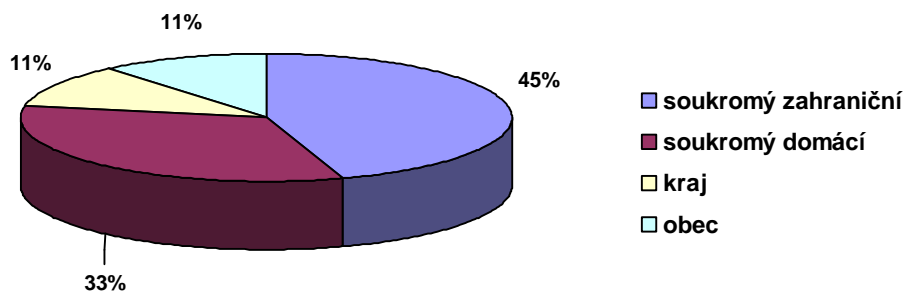


Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.9 Nynější vlastník objektu

Z případové studie vyplývá, že většina současných vlastníků je soukromých, převažují zahraniční majitelé objektů nad tuzemskými. Pouze ve dvou případech je vlastnictví veřejné - majitelem Průmyslové zóny Škoda je Ústecký kraj a víceúčelového obchodního centra Vaňkovka město Brno.

Graf 7: Současný vlastník objektu

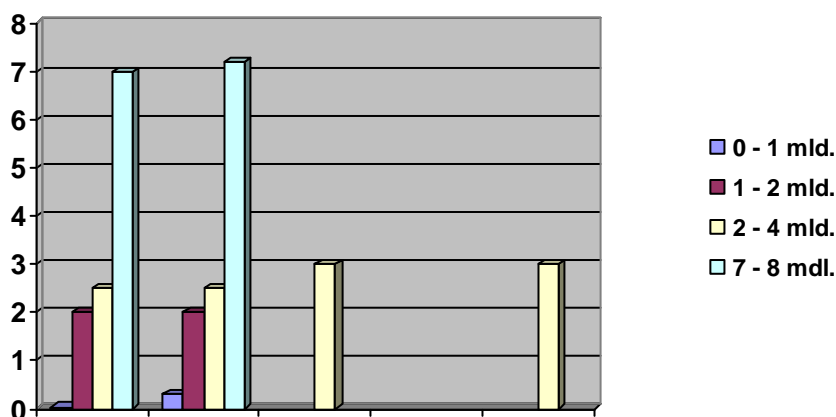


Zdroj: Vlastní zpracování

3.10.10 Financování projektu

Celková výše investic je značně rozdílná, pohybuje se od 21 milionů Kč na revitalizaci zemědělského objektu v bývalém okrese Svitavy, druhou nejnižší částku představuje investice do administrativní budovy Corsa Karlín. Tyto oba objekty mají také nejmenší velikost zastavěné a využívané plochy. V intervalu od dvou do třech miliard Kč se pohybují finanční prostředky na vybudování Průmyslových zón Škoda a Triangle a také komerčních center Vaňkovka a Babylon. Největší položku představují výdaje 7 mld. Kč - revitalizace bývalých kasáren na jedenáctipodlažní víceúčelové obchodní centrum Palladium o rozloze 1,35 ha a 7 mld. na realizaci tři a půl hektarové O₂ areny.

Graf 8: Celková výše investic (v mld. Kč)



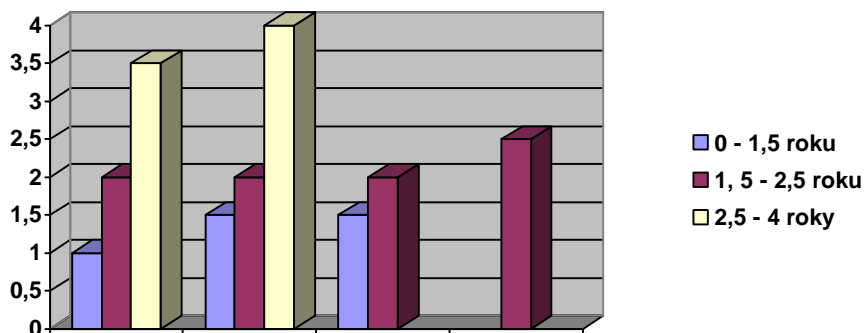
Zdroj: Vlastní zpracování

Graf ukazuje, téměř polovina investic se pohybovala v cenové relaci kolem 3 mld. Kč, 22% investic do jedné miliardy Kč, stejné procento najdeme také v intervalech 1- 2 mld. Kč a 7- 8 mld. Kč.

3.10.11 Doba výstavby

Průměrná doba realizace stavební části projektu včetně demoličních prací se pohybuje v rozmezí dvou let. Z této případové studie vyplývá, že za nejdelší časový úsek, za období přibližně čtyři roky, byla vybudována Průmyslová zóna Škoda a Průmyslová zóna Triangle. Naopak za nejkratší dobu – 1 rok proběhla regenerace zemědělského objektu ve Svitavách.

Graf 9: Doba výstavby objektu (v letech)



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že třetina brownfields bylo revitalizována do 1,5 roku, téměř polovina v rozmezí 1,5 roku až 2 roky a 22,2 % objektů bylo vybudováno od 2,5 roku do 4 let.

Následující Tab. 7, 8 a 9 představují shrnutí zhodnocení případové studie:

Tab. 7: Dřívější a nové využití objektů

	Dřívější využití objektů podle odvětví (v %)	Dřívější využití objektů podle plochy (v ha)	Nové využití objektů podle funkce (v %)	Nové využití objektů podle rozlohy (v ha)
Strojírenský průmysl	55	336,35	_____	_____
Armáda	23	88,71	_____	_____
Textilní prům.	11	3	_____	_____
Zemědělství	11	0,52	_____	_____
Prům. zóna	_____	_____	22	545
Prům. objekt	_____	_____	11	0,52
Administrativní Budova	_____	_____	11	0,21
Víceúčelové OC	_____	_____	34	2,65
Zábav. centrum	_____	_____	22	6,6

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 8: Bývalý a současný vlastník

	Bývalý vlastník (v %)	Současný vlastník (v %)
Soukromý tuzemský	33	_____
Soukromý zahraniční	45	_____
Stát	0	22
Kraj	11	0
Obec	11	11

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 9: Doba výstavby objektu, celkové investice, umístění objektu ve vztahu k obci

	Doba výstavby (v %)		Celková výše investic (v %)		Umístění objektu (v %)
0 – 1,5 roku	33	0 – 1 mld.	22	v blízkosti centra	60
1,5 – 2,5 roku	45	1 – 2 mld.	22	v centru obce	20
2,5 – 4 roky	22	2 – 4 mld.	44	mimo centrum	20
_____	_____	7 – 8 mld.	22	_____	_____

Zdroj: Vlastní zpracování

3.11 Porovnání případové studie s Národní strategií regenerace brownfields

Na základě vyhodnocení případové studie se nyní budu věnovat porovnání výše analyzovaných devíti brownfields s Národní strategií regenerace brownfieldů (dále jen

Strategií). Případová studie porovnává proces regenerace devíti brownfields, u nichž regenerace a rekonverze probíhala přibližně v letech 1999 – 2008.

Tato Strategie byla zpracována na základě Usnesení vlády ze dne 31. srpna 2005 č. 1100 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón pro období od roku 2005 na území České republiky

Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.

Úlohou Národní strategie regenerace brownfieldů na základě analýzy stávajícího stavu problematiky brownfieldů v České republice je:

- zajistit jednotnou politiku v oblasti regenerace brownfieldů pro všechny složky veřejného sektoru a zajistit tak regeneraci brownfieldů stabilní politickou podporu;
- stanovit základní krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé cíle Strategie;
- zajistit vytvoření efektivního institucionálního zajištění regenerace brownfieldů;
- analyzovat stávající nástroje regenerace a iniciovat zajištění nových nástrojů, které umožní plnění stanovených cílů.

Vyhodnocení střednědobých cílů v aplikaci na případovou studii: u dotčených brownfields ve fázi rekultivace došlo k odstranění starých ekologických zátěží (např. v areálu opuštěného žateckého letiště, v chátrajícím průmyslovém objektu Škoda Plzeň) a ke zlepšení kvality životního prostředí. Cíl maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013 závisí nepochybně na splnění podmínek a správném vyplnění žádosti o podporu z fondů Evropské unie. Při čerpání evropských peněz se Česká republika obecně potýká s problémem dobré připravenosti dostatečného množství projektů. Akciová společnost

DK Plast obdržela část finančních prostředků na projekt rekonstrukce zemědělského objektu a jeho využití pro účely výroby plastů v programovacím období 2003 – 2007.

Případová studie ukazuje, že další cíl - regenerace brownfieldů pro budoucí průmyslové i jiné neprůmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení) není nedosažitelný. Toto tvrzení dokládá skutečnost, že část brownfields byla transformována na průmyslové zóny a větší část na objekty občanské vybavenosti (víceúčelová obchodní centra, zábavně společenská centra).

Nejen shromážděné informace o analyzovaných brownfields ukazují, že je třeba klást důraz na rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky. Širší znalost problematiky těchto objektů by se měla dostat do podvědomí úředníků, a také občanů České republiky – alespoň v základním měřítku. Proto by měly být organizovány různé vzdělávací akce a školení cílená na veřejnou správu nebo širokou veřejnost.

Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný, patří k dlouhodobým cílům, které by měly být naplněny za horizont roku 2013. Tento cíl mě zaujal proto, že z vyhodnocení Případová studie vyplynulo, že malé procento veřejných prostředků přispělo na projekty regenerace brownfields. Jednalo se především o dotaci z programů Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a jím zřízené agentury CzechInvest. Obec se nepodílela na finančním příspěvkem na žádné z uvedených regenerací brownfields. Většina financí byla tedy poskytnuta ze soukromých zdrojů. Například společnosti Sazce a.s. neposkytnutí podpory z veřejných zdrojů (neochota Ministerstva financí ČR) přispělo k problémům se splácením objektu dnešní O2 areny.

K cílům v dlouhodobém časovém horizontu patří také zlepšení kvality urbánního prostředí a zvýšení konkurenceschopnosti obcí a měst. V důsledku dokončené regenerace všech brownfields analyzovaných v případové studii vznikly stovky pracovních míst, rekultivace a obnova zanedbaných areálů vedla ke zlepšení estetického vzhledu části obce, ke zvýšení bezpečnosti v lokalitě.

V této strategii jsou také uvedeny přínosy realizace navrhované Strategie na české prostředí. Z dostupných informací o brownfieldech, vyskytujících se v případové studii, plynou v mnoha směrech shodné účinky a dopady, například již výše zmíněné zlepšení životního prostředí odstraňováním starých ekologických zátěží, dále zvýšení atraktivity

měst a nárůstu turistického ruchu, nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti, přílivu přímých zahraničních investic, zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfieldů a v nejbližším okolí.

Podle Národní strategie regenerace brownfields lze k financování regenerace brownfieldů využít několika základních zdrojů. Kromě rozpočtů jednotlivých veřejných institucí se jedná o evropské fondy, rozpočtové dotace (zejména programy MPO, MMR a MŽP), dluhové financování (mezinárodní a české finanční instituce), soukromé zdroje (investice developerů). V budoucnu by mohly napomoci řešit financování brownfieldové problematiky nové nástroje, mezi které zejména patří: využití konceptu partnerství veřejného a soukromého sektoru – PPP a případně evropské iniciativy - Jaspers, Jessica. Případová studie ukazuje, že v deseti letech (1999 – 2008), kdy probíhala regenerace devíti dotčených brownfields, byly použity nejvíce soukromé zdroje, jak již bylo výše zmíněno, v několika případech programy Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, ale Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva životního prostředí ani v jediném. Ústecký kraj poskytl dotaci na financování regenerace chátrajícího areálu Škoda Plzeň, ale obecní rozpočet se nepodílel na financování žádného projektu. Partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) se v době transformace brownfields začalo rozvíjet a vznikaly první pilotní projekty. PPP je podle Národní strategie regenerace brownfields vhodné pro brownfieldy charakterizované tím, že jejich regenerace je na hranici dosažení ziskovosti.

Důležitou část v tomto dokumentu představují výsledky tzv. Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR (dále jen Vyhledávací studie), která byla v letech 2005 – 2007 realizována agenturou CzechInvest. Tato Vyhledávací studie nám přináší nejkompaktnější národní statistiku dokumentující přehled existujících brownfieldů v ČR.

Z výsledků Vyhledávací studie vyplynulo, že průměrná rozloha lokality činí 4,4 ha. V případové studii všech analyzovaných brownfields činila průměrná rozloha 63,2 ha. Po odečtení dvou objektů, které zaujímají řádově větší plochu než ostatní objekty (bývalé žatecké vojenské letiště a strojírenský areál Škoda Plzeň – dnes průmyslové zóny), vychází výsledná rozloha přibližně 2 ha, což je přibližně o 50 % méně než v rámci Vyhledávací studie.

Výsledky Vyhledávací studie jsou znázorněny v tabulce 10.

Tab. 10: Stav brown. na území ČR a celkových nákladů na regeneraci dle Vyhledávací studie

Název	Počet/rozloha/náklady
Počet lokalit brownfieldů na území ČR	2355
Počet lokalit s odhadnutými náklady	2051
Průměrná velikost lokality	4,4 ha
Celkové odhadnuté náklady	174,1 mld. Kč
Průměrné náklady na 1 lokalitu	85 mil. Kč
Extrapolace nákladů na všechny lokality Vyhledávací studie	200 mld. Kč

Zdroj: Interní zdroj agentury CzechInvest.

Na základě aktuální vyhledávací studie byl rovněž proveden odhad celkových nákladů na regeneraci brownfields. Průměr na jednu lokalitu odpovídá 0,085 mld. Z případové studie bylo zjištěno 2,9 mld. Kč na jeden objekt. V rámci vyhledávací studie bylo zjištěno, že největší podíl sledovaných brownfields v ČR se nachází na území do 2000 obyvatel, tento podíl činí cca 49 %. V případové studii převažují brownfields, vyskytující se ve městech nad 50 000 obyvatel, tudíž zjištěné vysoké údaje vypovídají o tom, že ve velkých městech byly realizovány mnohonásobně vyšší investice než v malých obcích.

Brownfieldy jsou často zmiňovány pouze v kontextu pozůstatků průmyslové výroby. Nicméně na základě Vyhledávací studie bylo zjištěno, že v nashromážděné databázi z území ČR jsou nejpočetnější skupinou brownfields dříve využívané v zemědělské produkci (34, 9%). Průmyslové brownfields tvoří 33,3 % a nezanedbatelné procento také tvoří brownfields v rámci občanské vybavenosti (12,9 %) a armády (6,4 %). V případové studii jsou zemědělské objekty zastoupeny pouze s 11 %, největší podíl připadá na průmyslová brownfields s 66 %.

S ohledem na rozlohu brownfields, největší plochu v ČR podle předpokladů zaujímají průmyslové brownfieldy (cca 4 423 ha), následují armádní (2 394 ha) a zemědělská (1 840 ha). Ze zjišťovaných hodnot případové studie vyplývá, že největší

plochu naopak představují armádní brownfields s 336 ha, po nich následují průmyslová brownfields o ploše 201,7 ha a dále s velkým rozdílem zemědělský objekt s 0,5173 ha, který v případové studii představuje minimální rozlohu oproti ohromným armádním průmyslovým pozemkům.

Studie dále zjistila, že je v ČR 70 % brownfieldů převážně soukromých. Ve veřejném vlastnictví je pouze asi 20 % lokalit. Na základě informací o jednotlivých brownfields potřebných pro studii vzešly téměř shodné výsledky: 67 % brownfieldů v soukromém a 33 % ve veřejném vlastnictví. Velké procento evidovaných soukromých objektů může představovat zejména bariéry pro využití evropských prostředků.

Podle vyhledávací studie se u více než poloviny identifikovaných brownfieldů nepředpokládá žádná ekologická zátěž. U 55 % objektů v rámci případové studie nebyly získány informace o ekologické zátěži, u zbylých 45 procent revitalizovaných brownfields probíhaly sanační práce.

Tab. 11: Vyhodnocení cílů Národní strategie regenerace brown. v aplikaci na případovou studii

Jednotlivé cíle podle Národní strategie regenerace brownfields	Vyhodnocení cílů v aplikaci na případovou studii
Odstranění ekologické zátěže a zlepšení životního prostředí	určitě splňuje
Maximální zapojení evropských zdrojů	spíše nesplňuje
Regenerace brownfields pro budoucí průmyslové i neprům. Využití	určitě splňuje
Rozvoj systémů vzdělávání v oblasti regenerace brownfields	spíše nesplňuje
Zabezpečení profesionalizace veř. správy v rámci této problematiky	spíše nesplňuje
Cílené a efektivní využití veř. prostředků pro podporu regenerace	spíše nesplňuje
Zlepšení kvality urbánního prostředí	určitě splňuje

Zdroj: Vlastní zpracování

Shrnutí výsledků srovnání případové studie s Národní strategií regenerace brownfileldů ukazuje tabulka 11. Vyhodnocení výše naplnění cílů je měřeno na stupnici: určitě splňuje – spíše splňuje – spíše nesplňuje – určitě nesplňuje.

Shrnutí porovnání případové studie s Vyhledávací studií pro lokalizaci brownfields v ČR představuje Tab. 12.

Tab. 12: Shrnutí porovnání případové studie s Vyhledávací studií pro lokalizaci brownfields v ČR

	Vyhledávací studie	Případová studie
Průměrná rozloha lokality (v ha)	4,4	2,2 (po odečtení dvou brownfileds o mnohonásobně větší rozloze)
Průměrné náklady na jednu lokalitu (v mld)	0,085	2,9 mld.
Dřívější využití objektů podle funkce (v %)	zemědělská 34,9; průmyslová 32,3	průmyslová 66, zemědělská 11
Dřívější využití objektů podle plochy	zemědělská, průmyslová, armádní	armádní, průmyslová, zemědělská
Původní vlastník (v %)	v soukromém 70, ve veřejném 20	v soukromém 67, ve veřejném 11
Ekologická zátěž	u více než poloviny brownfileds se nepředpokládá	u 55 % brownfields nebyly získány informace, u 45 byly provedeny sanace

Zdroj: Vlastní zpracování

4 Identifikace brownfields a možnosti jeho nového využití

V poslední části své diplomové práce se budu věnovat popisu a návrhů nového využití kontrétního brownfields. Vybrala jsem si areál bývalých kasáren, které se nacházejí v Novém Městě nad Metují - nedaleko od mého bydliště. Tento objekt je mi tedy známý a vím, že je již několik let nevyužíván a chátrá. Použité údaje jsem získala z interního zdroje agentury CzechInvest.

4.1 Stručná charakteristika lokality

Nové Město nad Metují leží v podhůří Orlických hor jihovýchodně od Hradce Králové a jižně od bývalého okresního města Náchod. Historická část s velkým množstvím památek, založená počátkem 16. století leží na skalním ostrohu nad řekou Metují a díky své poloze si zachovala malebný historický ráz. Nová část města se rozkládá severozápadně od historického centra.

Areál bývalých kasáren se nachází v nové části města cca 1 km severně od historického centra. Areál (původně souvislý) sestává ze dvou částí, oddělených již revitalizovanou centrální částí, využitou pro občanskou vybavenost – střední odbornou školu.

Jižní část je tvořena bývalou obytnou budovou kasáren s rozsáhlým nádvořím, obklopeným pomocnými budovami (bývalé sklady a správní zázemí). Budovy jsou vesměs v dobrém technickém stavu. Jedna z budov je pronajata pro účely čalounictví.

Severní část tvoří bývalý autopark s polootevřenými konstrukcemi, dříve sloužící pro garážování a servis vojenské techniky.

Areál nacházející se téměř v centru města má dobré předpoklady pro revitalizaci a opětovné začlenění do života města (vynikající dopravní dostupnost a technická vybavenost území - vodovod, kanalizace, energetické systémy a telekomunikace).

4.2 Základní údaje o objektu

Objekt kasáren byl vybudován v roce 1935 a byl využíván jako vojenský areál – kasárny, střelnice. Jak již bylo výše uvedeno, budova není nyní využívána, pouze jedna z menších budov je pronajata. Rozloha celého reálu činí 35 600 m² (část A: 17 100 m², část B: 18 500 m²). Velikost zastavěné plochy je 5045 m².

Bývalé kasárny se nacházejí uvnitř zastavěného území obce. Budovy jsou vesměs v dobrém technickém stavu, neobývané, zajištěné proti vniknutí.

Vlastníci objektu jsou 2 – Město Nové Město nad Metují s podílem 60 %, zbytek připadá na Královéhradecký kraj. Areál kasáren je tedy ve veřejném vlastnictví.

Lokalita se nachází uvnitř hustě zastavěné části města s vynikající dopravní dostupností a návazností na silnice I. a II. třídy a je ze všech stran přístupná z městské uliční sítě. Silnice I/14 se nachází necelý kilometr, železnice dva kilometry od kasáren. Dálnice D11 je dostupná 44 km od Nového Města nad Metují, mezinárodní letiště v Pardubicích 55 km. Areál je umístěn 1 km od historického centra. Nákupní zóna leží v dosahu 0,5 km. V blízkosti najdeme střední odbornou školu, zdravotní středisko, autobusovou zastávku, restaurace a atp.

V objektu lze předpokládat existenci ekologické zátěže. Byly zde z části provedeny průzkumné práce, které objevily znečištění ropnými produkty, zejména v prostoru bývalého autoparku. Stávající situaci je třeba aktualizovat novým inženýrsko-geologickým průzkumem. Hrubé úpravy terénu nejsou nutné. Reliéf terénu má mírný sklon do 10 %.

Lokalita je mimo dosah záplavového území, nenachází se v zóně chráněného území, nejsou zde limity ochrany přírody a krajiny, ochrana zemědělské půdního fondu v lokalitě, objekt není pod památkovou ochranou.

Objektu náleží vlastní trafostanice, je napojen na plyn, na městský vodovod, na městskou kanalizaci ve všech objektech areálu jsou rozvodné sítě.

4.3 Jednotlivé objekty v areálu kasáren

V následující Tab. 13 jsou přehledně obsaženy základní informace o všech osmi objektech, které se nacházejí v areálu kasáren

Tab. 13: Základní údaje o objektech nacházejících se v areálu kasáren

Název objektu	Původní funkce	Podlaží	Zastavěná plocha (v m ²)	Podlahová plocha (v m ²)	Celkový stav	Možná rekonstr.	Navrhované využití
Obytná budova kasáren	kasárna	4	1.258	3500	dobrý	ano	bydlení, kanceláře, škola, zdravotnictví
Sklad	sklad	1	522	480	dobrý	ano	obchod, služby
Pomocná budova	sklad, dílny	1+ podkroví	100	140	dobrý	ano	obchod, služby
Pomocná budova	sklad, dílny	1+ podkroví	80	50	zchátralý	ano	obchod, služby
Pomocná budova	sklad, dílny	2	100	160	dobrý	ano	obchod, služby
Pomocná budova	sklad, dílny	1+ podkroví	150	140	dobrý	ano	obchod, služby
Pomocná budova	sklad, dílny	1 + podkroví	80	50	zchátralý	ano	obchod, služby
Otevřená garáž	garáž	1	1378	1000	k demolici	ne	_____

Zdroj: Vlastní zpracování

4.3.1 Navrhované využití

Areál ležící téměř v centru města má dobré předpoklady pro regeneraci a opětovné začlenění do života města (vynikající dopravní dostupnost a technická vybavenost území - vodovod, kanalizace, energetické systémy a telekomunikace). Lokalita je připravená k regeneraci, je možná regenerace celé lokality.

Pro rozvojovou plochu A (jižní část) je optimálním návrhem využití občanská vybavenost. Při revitalizaci se využije většina stávající objektů a doplní se o potřebné objekty zajišťující funkci pro drobnou nerušící služby, administrativu, školství a sport včetně dopravy v klidu. Pro rozvojovou plocha B (severní část) se jeví nejlepším řešením nízkopodlažní bytová zástavba. Plocha bude geometrickým plánem rozdělena na jednotlivé stavební parcely a účelové komunikace.

Pro navrhované využití není střet s územně plánovací dokumentací. Stávající funkční využití dle ÚPD Jižní areál: občanská vybavenost. Severní areál: nízkopodlažní bytová zástavba. Regulační prvky Jižní areál: stavby pro školství a kulturu, zdravotnictví, veřejné stravování, přechodné ubytování, obchod a služby. Nepřípustné: stavby pro výrobu, skladování odpadů, bydlení, individuální rekreaci, zemědělskou výrobu. Severní areál: stavby pro bydlení, garáže a drobné stavby občanské a technické vybavenosti. Nepřípustné: stavby pro činnosti, které svými negativními vlivy přesahují limity pro nízkopodlažní bytovou výstavbu, stavby pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, garážování a parkování nákladních automobilů a autobusů. Možné využití v souladu s ÚPD Jižní areál: stavby občanské vybavenosti. Severní areál: výstavba rodinných domků.

Město podporuje záměr revitalizace areálu pro zajištění nových ploch pro bydlení, služby, administrativu, školství a sport, dle územně plánovací dokumentace (občanská vybavenost, nízkopodlažní bytová zástavba). Prodejní cena lokality je na jednání, vedení města se vyjádřilo v tom smyslu, že čím vyšší bude hodnota investice, tím nižší bude požadovaná cena. Náklady se odhadují na 100 mil. Kč. Nepředpokládá se podpora lokality z rozpočtu města.

5 Závěr

Brownfields je pozemek nebo objekt, který není efektivně využíván, je zanedbaný a případně i kontaminovaný. Nachází se především v zastavěném území a obvykle vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity.

Brownfields je nemovitost, již nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace. Problematiku těchto lokalit lze řešit obnovením jejich původní funkce nebo nahrazením novým typem využití.

Problematika brownfields je umocněna existencí tzv. greenfields – nových nezatížených rozvojových ploch, jež znamenají silnou konkurenci pro získávání investorů. Znovuvyužití brownfields však napomáhá snižovat tlak na zábory zemědělské půdy – při neustálém rozšiřování zástavby ve volné krajině. Oproti tomu chátrání opuštěných areálů je neekologické a především neekonomické. Zelené louky tak mohou být v budoucnu potenciálním místem brownfields. S důkazem, že je problematika brownfields v dnešní době čím dál více zmiňována, souvisí také prohlášení bývalého předsedy Strany zelených Martina Bursíka, že by vybudování závodu automobilky v Nošovicích mělo být poslední stavbou velkého průmyslového podniku na „zelené louce“.

Nejen z případové studie vyplývá, že se Česká republika může pochlubit řadou velmi kvalitně obnovených brownfields. Mezi povedené rekonverze patří pražské smíchovské obchodní centrum stejně jako další zajímavé objekty na území hlavního města – O₂ arena v Libni, administrativní budova Corso v Karlíně nebo revitalizace bývalých kasáren na Náměstí republiky – dnes obchodní centrum s názvem Palladium. Dalším příkladem je úspěšná regenerace bývalého areálu slévárny v centru Brna – dnes kulturně obchodní objekt Vaňkovka. Podstatně komplikovanější je situace na pozemcích nacházejících se v méně lukrativních polohách. Zde je avšak možné uvést jako pozitivní příklad regenerace areál Škody Plzeň. Tento pozemek skýtá řadu kladných hodnot, například vyřešené vlastnické vztahy, dobrou dopravní dostupnost. V Ústeckém kraji se podařilo regenerovat mimo jiné dosud největší brownfield v České republice – opuštěné vojenské letiště v těsné blízkosti města Žatce na Průmyslovou zónu Triangle. V kraji Vysočina zmíním revitalizaci zemědělské budovy na objekt průmyslové výroby.

V Liberci je hojně využíváno společenské a zábavní centrum Babylon díky rekonverzi nevyužívané textilní továrny.

Tyto všechny objekty byly předmětem analýzy případové studie. I přes nevelký počet zastoupených brownfields vykazují často shodné ale i lišící se hodnoty v porovnání s Národní strategií regenerace brownfields. Ze srovnání vyplynuly následující poznatky shodující se s cíly Strategie: u dotčených kontaminovaných brownfields došlo nejen díky odstranění ekologické zátěže ke zlepšení životního prostředí v oblasti. Z analýzy dále vyplynulo, že další cíl – regenerace brownfields pro budoucí průmyslové i jiné neprůmyslové využití je dosažitelný. Z hlediska dlouhodobého cíle požadujícího zlepšení kvality urbánního prostředí revitalizovaná brownfields z případové studie ukazují, že je tento cíl splněn. Naopak mezi cíle, které s porovnáním výsledků případové studie z větší části dosaženy nebyly, patří maximální zapojení evropských zdrojů, rozvoj systémů vzdělávání v oblasti regenerace brownfields, zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky a cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace. Z uvedeného poznatku vyplývá, že je pro efektivní regeneraci brownfields nutné zlepšit celé právní prostředí v oblasti problematiky brownfieldů, poskytovat více dotačních titulů a existence více rozvojových programů na revitalizaci těchto nevyužívaných nemovitostí. Dále je třeba zajistit větší informovanost o možnostech čerpání prostředků z Evropské unie, zapojit soukromý sektor a využít pozitivní efekty konceptu Partnerství soukromého a veřejného sektoru. Z případové studie také vyplývá, že další potřebným opatřením by měla být snaha o zajištění větší informovanosti občanů o problematice týkající se brownfields prostřednictvím organizováním vzdělávacích seminářů nebo vyhotovením informačních letáků a brožur.

Snad každá obec má svůj brownfield. Je tomu tak i v Novém Městě nad Metují - nazývaném „Brána do Orlických hor“, město s jedinečným historickým jádrem. Opuštěný a chátrající areál kasáren se nachází téměř v centru města v kompaktně zastavěném území. Tento brownfield má dobré předpoklady pro regeneraci a opětovné začlenění do života města. Nemovitost se skládá ze dvou různých funkčních částí. Pro jižní rozvojovou plochu vidím jako optimální návrh nového využití občanskou vybavenost – sport, nerušící služby, školství. Nedaleko objektu se nachází rozsáhlejší čtvrť rodinných domů zvaná „Na Františku“, také proto by byla občanská vybavenost ideální pro využití obyvatelů, ale také pro ostatní občany vzhledem k výhodné poloze

objektu. Pro rozvojovou plochu severní části je nejlepší řešení nízkopodlažní bytový výstavba (případně s garážemi), která také „zapadá“ do urbanistické struktury místa a jeho okolí. Navrhované řešení je v souladu s územním plánem města a jeho regulativy. Město Nové Město nad Metují má zájem na revitalizaci tohoto chátrajícího objektu, ale nemá v úmyslu na její realizaci uvolnit prostředky z rozpočtu. Podle mého názoru a analýzy je regenerace objektu a navrhované řešení v souladu s Národní strategií regenerace brownfields. Regenerace opuštěného objektu by měla přispět ke zlepšení životního prostředí, ke zlepšení kvality života ve městě realizací nové plochy občanské vybavenosti a bydlení, vznikem nových pracovních míst. Dalším přínosem by mělo být v souladu se Strategií omezení záborů zemědělské půdy pro stavby na greenfields v souladu s principy udržitelného rozvoje, zhodnocení nemovitého majetku a případně nárůst ekonomické aktivity v oblasti zmíněného brownfields.

Brownfields jsou dnes neoddělitelnou součástí našich obcí. Můžeme se na ně dívat jako na velký a komplikovaný problém, na druhou stranu když je „uchopíme“ jako další příležitost rozvoje, můžeme poskytnout našim obcím nové pracovní příležitosti, bydlení, místo pro vyžití ve volném čase a v některých případech i potřebnou image města.

6 Seznam použité literatury

1. BERGATT JACKSON, Jiřina. Brownfields snadno a rychle. [s.l.]: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
2. Odbor ekologie lidských sídel a člověka MŽP. Regenerace brownfields. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2007. roč. 15, č. 3., 20 s. ISSN 1801-6898.
3. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze starých vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
4. Archinet. *Hledání normálního Anděla*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www:
<<http://www.archinet.cz/index.php?mode=article&art=13900&sec=10307&lang=cz>>.
5. Archiweb. *Corso Karlín*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www:
<<http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=1631>>.
6. Centrum Babylon Liberec. *O nás*. [on-line]. [cit. 2009-07-09]. Dostupné na www: <<http://www.centrumbabylon.cz/webview.php?cislocianku=1>>.
7. CzechInvest. *Brownfieldy v Plzeňském kraji*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy-v-plzenskem-kraji>>.
8. CzechInvest. *Historie a výsledky*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/historie-a-vysledky>>.
9. CzechInvest. *Národní program podpory zón*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/nppz>>.
10. CzechInvest. *O CzechInvestu*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu>>.
11. CzechInvest. *Podnikání a inovace*. [online]. [cit. 2009-03-12]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/co-je-to-oppi>>.
12. CzechInvest. *Program REALITY umožnil zvýšení kapacity výroby*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/data/files/dk-plast-229.pdf>>.

13. CzechInvest. *Žatecká průmyslová zóna ožívá*. [online]. [cit. 2009-06-05]. Dostupné na www: <<http://www.czechinvest.org/zona-triangle-oziva>>.
14. Databáze průmyslových zón Ústeckého kraje. *PZ Triangle*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www: <http://www2.kr-ustecky.cz/investor/prum_zony/zatec/triangle/index.php>.
15. DK-Plast. *O společnosti*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <<http://www.dk-plast.cz/cs/o-spolecnosti-27.html>>.
16. Galerie Vaňkovka. *O centru*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na www: <http://www.galerie-vankovka.cz/cz/o_centru>.
17. Historie dolu Dukla v Havířově 1907 – 2007. *Úvod*. [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na www: <<http://dul-dukla.webgarden.cz/>>.
18. Hospodářské noviny. *Hala Sazky byla předražena, tvrdí auditor*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://hn.ihned.cz/c1-33055400-hala-sazky-byla-predrazena-tvrdi-auditor>>.
19. Hospodářské noviny. *Palladium otevírá*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://hn.ihned.cz/c1-22284530-palladium-otevira>>.
20. Interní zdroj agentury CzechInvest.
21. Jižní centrum Brno, a.s. *Galerie Vaňkovka*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www: <<http://www.jcbrno.cz/galerie.php>>.
22. Klub pro záchranu památek. *Historie Karlína*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na www: <<http://www.kzp.cz/Karlin01.htm>>.
23. Metodika brownfields. [online]. [cit. 2009-04-21]. Dostupné na www: <http://www.ekopolitika.cz/files/projekty/brownfields/metodika_brownfields.pdf>.
24. Moderní obchod. *European Property development*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://www.mobchod.cz/index.php?itemid=4402>>.
25. O₂ arena. *Profil areny*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na www: <<http://www.o2arena.cz/O2arena/docDetail.aspx?nid=10627&docid=19033448&doctype=ART&did=10627>>.

26. Obchodní centrum Nový Smíchov. *O centru Nový Smíchov*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.novysmichov.eu/cz/o-centru-novy-smichov>](http://www.novysmichov.eu/cz/o-centru-novy-smichov).
27. Oficiální informační server Libereckého kraje. *Databáze brownfields*. [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na [www: <http://www.kraj-lbc.cz/index.php?page=3531&bfid=55>](http://www.kraj-lbc.cz/index.php?page=3531&bfid=55).
28. Palladium. *Historie*. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://www.palladiumpraha.cz/historie>](http://www.palladiumpraha.cz/historie).
29. Proměny Vaňkovky. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/01_Pozemni%20stavitelstvi/1_01_Architektura%20v%20pozemnim%20stavitelstvi/Bardunek_Petr.pdf>](http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/01_Pozemni%20stavitelstvi/1_01_Architektura%20v%20pozemnim%20stavitelstvi/Bardunek_Petr.pdf)
30. Průmyslová zóna Triangle. *Investoři v zóně*. [online]. [cit. 2009-06-03]. Dostupné na [www: <http://www.triangle-city.cz/investors-cz.php>](http://www.triangle-city.cz/investors-cz.php).
31. Průmyslová zóna Triangle. *Obecné informace*. [online]. [cit. 2009-06-07]. Dostupné na [www: <http://www.triangle-city.cz/general-information-cz.php>](http://www.triangle-city.cz/general-information-cz.php).
32. Případová studie – program REALITY. *Vzorový projekt z Operačního programu průmysl a podnikání*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.rrajm.cz/download/bf2009/DK_Plast.doc>](http://www.rrajm.cz/download/bf2009/DK_Plast.doc).
33. Real Estate Karlin Group. *Projekt Corso Karlín*. [on-line]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://www.karlin.cz/index.php?section=project1&lang=cz>](http://www.karlin.cz/index.php?section=project1&lang=cz).
34. Revitalizace deprimujících zón. *Centrum Babylon Liberec*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc>](http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/Zukova.doc).
35. Sazka, a.s. *Výroční zpráva 2003*. [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://web-nlb.sazka.cz/Vyrocky/v-zprava-2003/cz/prez_sazka.htm>](http://web-nlb.sazka.cz/Vyrocky/v-zprava-2003/cz/prez_sazka.htm).
36. Stavebnictví a interiér. *Kdo chce bydlet v kasárnách?* [online]. [cit. 2009-07-30]. Dostupné na [www: <http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/kdo-chce-bydlet-v-kasarnach>](http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/kdo-chce-bydlet-v-kasarnach).
37. Stavebnictví a interiér. *Realizace a regenerace průmyslové zóny PZ Škoda Plzeň*. [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-plzen>](http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-plzen).

- <<http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/>>.
38. Stavební fórum. *Jak architektura kompletně změnila obraz Anděla I.* [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.stavebneforum.sk/detail.php?id=6988>](http://www.stavebneforum.sk/detail.php?id=6988).
39. Stavebnictví a interiér. *Realizace a regenerace průmyslové zóny PZ Škoda Plzeň.* [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: < http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/>](http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/realizace-a-regenerace-prumyslove-zony-pz-skoda-pl/).
40. Urbanismus a územní rozvoj. *Brownfields ve městě Brně.* [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/DownloadFile/3993.aspx>](http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/DownloadFile/3993.aspx)
41. Ústav pro udržitelný rozvoj. *Brownfields v Plzni – tři lokality, tři odlišné přístupy.* [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2005/2005-05/03_brownfields.pdf >](http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2005/2005-05/03_brownfields.pdf).
42. Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. *Průmyslový areál škoda Plzeň.* . [online]. [cit. 2009-06-10]. Dostupné na [www: <http://ukr.plzen.eu/rozvojove-projekty/soukrome-projekty/prumyslova-zona-skoda-plzen/prumyslova-zona-skoda-plzen.aspx>](http://ukr.plzen.eu/rozvojove-projekty/soukrome-projekty/prumyslova-zona-skoda-plzen/prumyslova-zona-skoda-plzen.aspx).
43. Wikipedie, otevřená encyklopedie. O2 arena. [online]. [cit. 2009-06-12]. Dostupné na [www: <http://cs.wikipedia.org/wiki/O2_Arena>](http://cs.wikipedia.org/wiki/O2_Arena).
44. Žatecké UL info. *Bývalé vojenské letiště Žatec ptačím pohledem.* [online]. [cit. 2009-06-03]. Dostupné na [www: <http://www.laazatec.cz/clanek-vojenske-letiste-zatec.html>](http://www.laazatec.cz/clanek-vojenske-letiste-zatec.html).
45. Žatecké UL info. *Jak roste průmyslová zóna Žatec?* [online]. [cit. 2009-07-03]. Dostupné na [www: <http://www.laazatec.cz/clanek-prumyslova-zona-triangle.html>](http://www.laazatec.cz/clanek-prumyslova-zona-triangle.html).

Seznam příloh

Příloha 1: Fotodokumentace jednotlivých objektů kasáren v Nové Měště nad Met.

Příloha 1: Fotodokumentace jednotlivých objektů kasáren v Nové Městě nad Met.

