

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Brownfields jako příležitost k rozvoji města

Bc. Marie Hladíková

**Diplomová práce
2015**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Marie Hladíková**
Osobní číslo: **E13554**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Regionální rozvoj: Urbanismus**
Název tématu: **Brownfields jako příležitost k rozvoji města**
Zadávací katedra: **Ústav regionálních a bezpečnostních věd**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Téměř každé město nebo vesnice v České republice má na svém území objekt nebo areál, který můžeme označit slovem brownfield. Tyto objekty jsou problematickou částí sídel a mohou do svého okolí šířit úpadek a problémové jevy. Na druhou stranu jejich rekonstrukce a nový způsob využití může být významným impulsem k rozvoji sídla nebo jeho části. Cílem diplomové práce je navrhnout možná využití konkrétního objektu identifikovaného na základě mapování brownfields ve vybraném sídle.

Osnova:

- Rešerše odborné literatury a dalších pramenů.
- Definice a základní charakteristiky brownfields.
- Výběr konkrétního objektu, zpracování analytických materiálů.
- Návrhy a doporučení dalšího využití objektu.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 50 stran**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

ADAMS D., WATKINS C. (2002): Greenfields, Brownfields Housing Development. - Blackwell Publishing, Londýn. 315 pp, ISBN 0-632-06387-4.

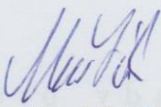
BERGATT JACKSON, J. Brownfields snadno a rychle. [s.l.]: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s. ISBN: b.č.

JÁČ, I., et al. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: VÚTS, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

KADEŘÁBKOVÁ, B. a PIECHA, M. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. Regenerace brownfields - studie proveditelnosti. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 79 s. ISBN 80-239-7245-6.


Vedoucí diplomové práce:


Ing. Martin Maštálka, Ph.D.

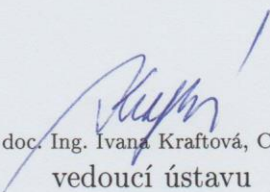
Ústav regionálních a bezpečnostních věd

Datum zadání diplomové práce: **1. října 2014**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**


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

L.S.


doc. Ing. Ivana Kraftová, CSc.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2014

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen 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 Pardubicích dne 30. 4. 2015

Bc. Marie Hladíková

PODĚKOVÁNÍ:

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu této diplomové práce Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky při tvorbě této práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a svým blízkým za poskytnutou podporu během celého studia.

ANOTACE

Tato diplomová práce vymezuje pojem brownfields a jeho charakteristiku. Porovnává výhody a nevýhody brownfields oproti greenfields. Dále popisuje proces revitalizace. Na základě vyhodnocení revitalizací jiných objektů navrhuje možné využití konkrétního objektu, identifikovaného na základě mapování brownfields ve vybraném sídle.

KLÍČOVÁ SLOVA

brownfields, greenfields, revitalizace, Winternitzovy automatické mlýny, město Pardubice

TITLE

Brownfields as an opportunity for the development of the city

ANNOTATION

This thesis defines a "brownfields" concept and its characteristic. It compares the advantages and disadvantages of brownfields towards greenfields. It also describes the process of revitalization. Based on the evaluation of the revitalization of other objects, it suggests the possible use of a specific object identified on the basis of mapping brownfields in chosen town.

KEYWORDS

brownfields, greenfields, revitalization, Winternitz automatic mills, town Pardubice

OBSAH

ÚVOD	12
1 BROWNFIELDS	13
1.1 DEFINICE BROWNFIELDS	13
1.2 PŘÍČINY A DŮSLEDKY VZNIKU BROWNFIELDS	14
1.2.1 <i>Brownfields versus greenfields</i>	17
1.3 TYPOLOGIE BROWNFIELDS	19
1.3.1 <i>Podle rozsahu</i>	19
1.3.2 <i>Podle majetkoprávních vztahů (vlastnictví)</i>	19
1.3.3 <i>Podle polohy v urbánní struktuře</i>	19
1.3.4 <i>Podle původní funkce</i>	20
1.3.5 <i>Podle ekologické zátěže</i>	22
1.3.6 <i>Podle ekonomické atraktivity</i>	23
2 PŘEMĚNA BROWNFIELDS	27
2.1 POJMOSLOVÍ	27
2.1.1 <i>Obnova</i>	27
2.1.2 <i>Revitalizace</i>	28
2.1.3 <i>Rekonverze</i>	29
2.2 ŘEŠENÍ BROWNFIELDS	29
2.2.1 <i>Místní úroveň</i>	30
2.2.2 <i>Regionální, krajská úroveň</i>	32
2.2.3 <i>Národní úroveň</i>	32
2.2.4 <i>Zapojení veřejnosti/místních aktérů</i>	33
2.2.5 <i>Ekonomické podmínky, možnosti financování</i>	34
2.3 PROCES/PROJEKT REGENERACE BROWNFIELDS	35
2.3.1 <i>Předprojektová příprava</i>	35
2.3.2 <i>Provádění analýz</i>	36
2.3.3 <i>Tvorba projektu</i>	38
2.3.4 <i>Marketingová podpora a propagace revitalizace</i>	39
2.3.5 <i>Realizace revitalizace</i>	40
2.3.6 <i>Monitorování a vyhodnocování procesu revitalizace</i>	40
3 PROFIL MĚSTA PARDUBICE.....	41
3.1 ÚZEMÍ.....	41
3.1.1 <i>Doprava</i>	42
3.1.2 <i>Udržitelné využití území</i>	42
3.2 EKONOMIKA	45
3.2.1 <i>Ekonomický profil města</i>	46
3.2.2 <i>Zaměstnanost</i>	46
3.2.3 <i>Hospodaření města</i>	47
3.3 OBYVATELSTVO.....	48
3.4 STRATEGICKÉ DOKUMENTY	48
3.4.1 <i>Program rozvoje Pardubického kraje</i>	48
3.4.2 <i>Strategický plán rozvoje města Pardubic</i>	49
3.5 IDENTIFIKACE BROWNFIELDS	50
3.5.1 <i>Databáze CzechInvest</i>	51
3.5.2 <i>Databáze RIS</i>	52
3.5.3 <i>Geoportál Pardubice</i>	53
3.5.4 <i>Vlastní mapování</i>	55
3.5.5 <i>Zhodnocení mapování</i>	57
4 REVITALIZACE VYBRANÉHO OBJEKTU	58
4.1 STAVEBNÍ VÝVOJ AREÁLU	58
4.2 SOUČASNÝ STAV	59
4.3 MLÝNY MĚSTU!	63
4.4 SWOT ANALÝZA AREÁLU	67
4.5 PŘÍKLADY ÚSPĚŠNÝCH REVITALIZACÍ	68
4.5.1 <i>Vaňkovka, Brno</i>	68

4.5.2	<i>Centrum celoživotního vzdělávání Vertex, Hradec Králové</i>	71
4.5.3	<i>Plzeň</i>	72
4.5.4	<i>Přední mlýn, České Budějovice</i>	74
4.5.5	<i>Chrudimský cukrovar, Chrudim</i>	75
4.5.6	<i>Curych – západ, rozvojová čtvrť</i>	76
4.5.7	<i>Wiener Gasometer/ Vídeň, Plynojemy</i>	77
4.6	NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....	79
ZÁVĚR		81
POUŽITÁ LITERATURA		83
PŘÍLOHY		89

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů.....	15
Tabulka 2 Negativní problémy způsobené brownfields.....	16
Tabulka 3 Rizika spojená s běžnými projekty a s projekty při rozvoji na brownfields	18
Tabulka 4 Zainteresované osoby	30
Tabulka 5 Indikátory brownfields	31
Tabulka 6 Fáze projektu regenerace.....	35
Tabulka 7 Rozdělení pozemků ve struktuře sledované ČSÚ na urbanizované a neurbanizované území	43
Tabulka 8 Podíl urbanizované a neurbanizované plochy v letech.....	43
Tabulka 9 Index změny využití území města Pardubice	45
Tabulka 10 Vývoj nezaměstnanosti.....	46
Tabulka 11 Vazby na další cíle.....	50
Tabulka 12 Brownfields z databáze CzechInvest.....	52
Tabulka 13 Seznam brownfields z Geoportálu Pardubice	54
Tabulka 14 Zmapované brownfields	55
Tabulka 15 Zjišťované informace o brownfields	56
Tabulka 16 Přehled výhod a nevýhod jednotlivých databází brownfields.....	57
Tabulka 17 Obecné informace o Winternitzových automatických mlýnech	60
Tabulka 18 Dopravní infrastruktura	60
Tabulka 19 Popis jednotlivých objektů	62
Tabulka 20 SWOT analýza areálu.....	68
Tabulka 21 Shrnutí Vaňkovka.....	70
Tabulka 22 Shrnutí továrny Vertex	72
Tabulka 23 Shrnutí Techmania Science Centrum Plzeň	73
Tabulka 24 Shrnutí Přední mlýn.....	75
Tabulka 25 Shrnutí Chrudimský cukrovar	76
Tabulka 26 Shrnutí Vídeňské Plynojemy.....	78

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1 Model ABC.....	26
Obrázek 2 Problémová mapa brownfields obce Říčany.....	32
Obrázek 3 Správní obvod ORP Pardubice a mapa ČR.....	41
Obrázek 4 Poloha Winternitzových automatických mlýnů.....	58
Obrázek 5 Stavební vývoj areálu.....	59
Obrázek 6 Mapa areálu s fotografiemi jednotlivých objektů	61
Obrázek 7 Výřez ze současného Územního plánu města Pardubice	63
Obrázek 8 Výřez z Návrhu územního plánu města Pardubice	63
Obrázek 9 Výsledky dotazníkového šetření	64
Obrázek 10 Čím může být Pardubická kulturfabrik.....	66
Obrázek 11 Výstup z workshopu o kulturfabrik	67
Obrázek 12 Mapa areálu Vaňkovka	69
Obrázek 13 Wiener Gasometer	78

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů.....	15
Graf 2 Srovnání předchozího a budoucího využití brownfields.....	22
Graf 3 Existence ekologické zátěže.....	23
Graf 4 Změna nákladů a výnosů z budovy v čase.....	35
Graf 5 Vývoj urbanizované plochy v % a počtu obyvatel.....	44
Graf 6 Index změny využití území města Pardubice.....	45
Graf 7 Vývoj nezaměstnanosti.....	47
Graf 8 Příjmy a výdaje města Pardubice v tis. Kč.....	47
Graf 9 Počet obyvatel města Pardubice.....	48

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

CCR ČR	Centrum pro regionální rozvoj České republiky
CEBERNET	Concerned Action on Brownfield and Economic Regeneration
ČR	Česká republika
ČSU	Český statistický úřad
DPH	Daň z přidané hodnoty
EIA	Environmental Impact Assessment
EU	Evropská unie
HDP	Hrubý domácí produkt
HK	Hradec Králové
ILC	Index změny využití území
KÚ	Katastrální úřad
MHD	Městská hromadná doprava
MmP	Magistrát města Pardubice
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NUTS	Nomenclature des Unites Territoriales Statistique
ORP	Obec s rozšířenou působností
PPP	Public Private Partnership
RIS	Regionální Informační Systém
SEA	Strategic Environmental Assessment
SM	Smíšené území městské
SLDB	Sčítání lidí, domů a bytů
str.	strana
UPD	Územně plánovací dokumentace
VL	Výroba lehká
ZPF	Zemědělský půdní fond
ŽP	Životní prostředí

ÚVOD

Společnost v posledních padesáti letech prochází významnou přeměnou ze společnosti industriální na společnost postindustriální. Tento proces provází změny ekonomické, společenské, územní a environmentální. Mezi nejvýznamnější změny v České republice v 90. letech minulého století patří privatizace a strukturální změny, které souvisely s přechodem na tržní mechanismus. To způsobilo, že na hodně místech zůstaly prázdné, opuštěné průmyslové a zemědělské areály, vojenské, objekty, výrobní haly, neboli takzvané brownfields.

V posledních letech se neustále města a obce rozměňují, je to způsobeno fenoménem suburbanizace, kdy se zvyšuje zábor zemědělské půdy a lesů, neboli greenfields, pro bydlení, skladiště, nákupní centra a průmyslové areály.

U greenfields je možnost začít stavět načisto na volném prostranství, ale brownfields, o kterých pojednává tato práce, mají také své výhody. Nevýhody jako zmapování stavu a následná revitalizace jsou zanedbatelné v porovnání s potenciálem, který se skrývá nejen ve výhodném umístění, dostupnosti a vybavenosti daných objektů. Dále je možné navrátit přilehlému okolí jeho původně zamýšlenou podobu nebo ji dokonce vylepšit a využít maximum dané lokality. Není nutností začínat od úplného začátku. Čerpat inspirace pro výhodné a zdařilé investice je možno především z vyspělých zemí západní Evropy, kde mají již letité zkušenosti, ale i u nás existují zdařilé revitalizace brownfields. Areály, které dosloužily původnímu záměru a účelu, nemusí dále chátrat a být centrem špatné pověsti lokality, do které spadají. Brownfields mohou být účelně využity i v budoucnu a přispět k rozvoji města.

Revitalizace brownfields by měla být jednou z priorit měst a jejich samospráv, kterých se tento problém nejvíce dotýká.

V první část diplomové práce je nejprve vymezena problematika brownfields, která se věnuje definování pojmu brownfields, jejich typologii podle vybraných kritérií, jejich vzniku v závislosti na okolních podnětech a porovnání výhod a nevýhod vůči greenfields.

Druhá část se zabývá zmapováním brownfields v městě Pardubice, výběrem konkrétního objektu pro revitalizaci. Již úspěšně provedené revitalizace jsou zhodnoceny a porovnávány s využitím u vybraného objektu – Winternitzových automatických mlýnů.

Cílem diplomové práce je vymezení pojmu brownfields a jeho základní charakteristika a popis revitalizace, na základě získaných znalostí a vyhodnocení revitalizací jiných objektů navrhnout možná využití konkrétního objektu identifikovaného na základě mapování brownfields ve vybraném sídle.

1 BROWNFIELDS

Pojem z anglického jazyka „brownfields“, resp. „brownfields sites“ nemá v českém jazyce jednoslovný ekvivalent. Slovo „brownfields“ lze doslovně přeložit jako hnědé pole, ale tento překlad se neuplatňuje, a proto bývá nahrazován víceslovnými ekvivalenty podle toho, o jaký typ znečištěného území se jedná, např. opuštěné//bývalé//nevyužité//pochybně využívané//zastaralé průmyslové objekty (plochy, zóny, areály, lokality, území) (z)devastované//zpuštěné průmyslové plochy, průmyslově znečištěné plochy, industriální objekty, průmyslové dědictví, průmyslem znečištěné pozemky, chátrající průmyslové kapacity. V oficiálních dokumentech i v neformální komunikaci se nejčastěji používá přímo anglický termín, tedy brownfields. [18, str. 2]

1.1 Definice brownfields

V Evropě jsou nejvíce používána definice instituce Concerned Action on Brownfield and Economic Regeneration (CABERNET).

CABERNET definuje brownfields jako takovou lokalitu, která splňuje následující podmínky [26]:

- je ovlivněna předchozím využitím, případně využitím okolí,
- v současné době je takové místo opuštěné, zchátralé nebo velmi málo využívané,
- nachází se v oblasti, která je silně nebo částečně urbanizovaná,
- vyžaduje úpravu, aby jí bylo možné znovu využívat,
- může mít problémy s kontaminováním.

Definice CABERNET shrnuje základní body, které z brownfields dělají brownfields. Ostatní definice, které se v praxi i teorii používají, vždy vycházejí z obdobného základu. Nepatrně se liší definice ve Spojených státech amerických, která je od roku 2002 dána federálním zákonem a uvádí se [27]: *„Jedná se o nemovitě jmění, jehož rozvoj, obnova nebo nové využití může být komplikováno přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek, znečišťujících látek nebo kontaminací.“*

V některých zemích jsou za brownfields považovány i skládky odpadu, které bývají velmi často zdrojem kontaminace půdy a dalších složek životního prostředí. [20, str. 10]

V České republice není jednotná definice, ale zpravidla většina je méně či více obměnou definice CABERNET. Příkladem toho je definice podle CzechInvestu [30]: *„Pojmem*

brownfield rozumíme nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná, nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace, vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.“

J. B. Jackson charakterizuje brownfields jako pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají – nebo se předpokládá, že mají – ekologické poškození a zdevastované výrobní a jiné budovy. [1, str. 5]

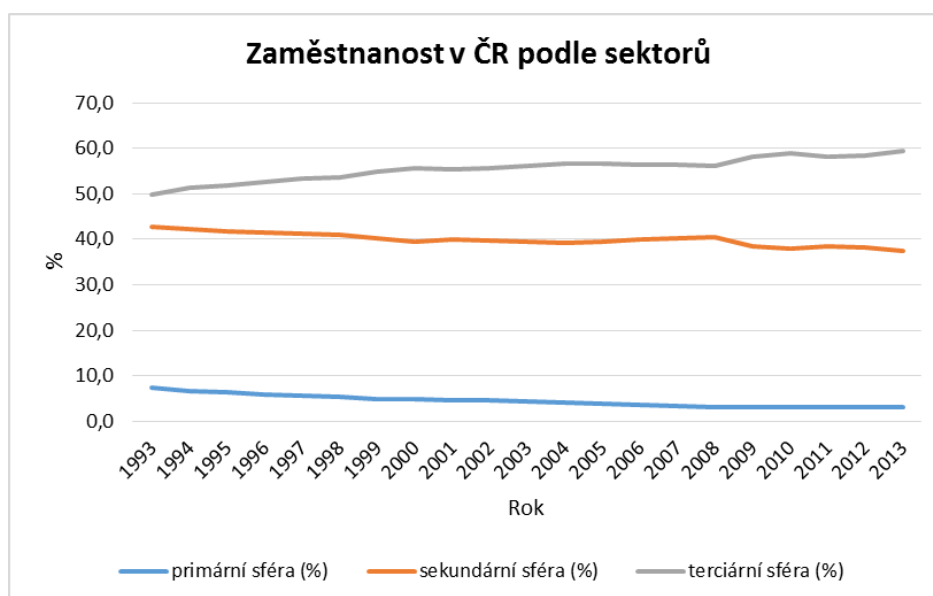
Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR) definuje brownfields jako veškeré nevyužívané, zchátralé či ekologicky postižené nemovitosti, které ztratily své původní využití. Rekonstrukce nebo revitalizace takové nemovitosti k novému efektivnímu využívání je podporována z fondů EU. [25]

1.2 Příčiny a důsledky vzniku brownfields

Příčina vzniku brownfields plyne přímo ze samotné definice brownfields, tedy z toho, že daný objekt již není v současné době využíván k účelu, pro který byl postaven, případně je využíván pouze velmi omezeně a budova chátrá. Problém brownfields se začíná objevovat ve městech a urbanizovaných územích ve vyspělých zemích od konce 70. let a ve své širší souvislosti je spojován s principy kompaktního města a udržitelného rozvoje. U nás se problematika brownfields pozorněji sleduje od 90. let 20. století a je úzce spojena se suburbanizací a restrukturalizací ekonomiky a průmyslu. [20, str. 15]

Hlavní příčinou vzniku brownfields jsou strukturální změny v ekonomice státu i jednotlivých regionů. Brownfields odrážejí zásadní změny sociálně-ekonomické struktury, které jsou dány útlumem tradičních odvětví, především těžkého průmyslu, zemědělství, lesnictví, rybolovu. Tento útlum byl doprovázen přesunem pracovních sil nejdříve z primárního sektoru do sektoru sekundárního (stavebnictví, průmysl) a následně do terciárního sektoru národního hospodářství (sektor služeb, veřejné dopravy a obchodu). Tyto změny se v České republice uskutečňovaly začátkem 90. let. [20, str. 12]

Na grafu 1 je vývoj zaměstnanosti podle sektorů od roku 1993 do roku 2013. Z grafu jsou dobře patrné výše popisované změny, kdy je vidět, že procento obyvatel pracujících v primárním sektoru (zemědělství, lesnictví a rybolovu) se snižuje. Procento pracujících v průmyslu klesalo do roku 1999, poté stagnovalo na hranici 40% a v roce 2008 je opět pokles zaměstnaných v průmyslu, což je způsobeno ekonomickou krizí. Oproti tomu procento obyvatel pracujících ve službách se zvyšuje. Konkrétní hodnoty jsou v tabulce 1.



Graf 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů

Zdroj: vlastní zpracování, data [60]

Tabulka 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů

Zaměstnanost v ČR podle sektorů																					
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
primární sféra (%)	7,4	6,6	6,3	5,9	5,5	5,3	5,0	4,9	4,6	4,6	4,3	4,1	3,8	3,6	3,4	3,2	3,1	3,1	3,0	3,1	3,0
sekundární sféra (%)	42,8	42,1	41,8	41,6	41,2	41,0	40,1	39,5	39,9	39,6	39,4	39,2	39,5	40,0	40,1	40,5	38,6	38,0	38,4	38,1	37,5
terciární sféra (%)	49,8	51,2	51,9	52,5	53,3	53,7	54,8	55,6	55,4	55,7	56,2	56,6	56,6	56,3	56,4	56,2	58,1	58,9	58,2	58,4	59,5

Zdroj: vlastní zpracování, data [60]

Suburbanizace je proces rozšiřování měst, přesunu obyvatel, jejich aktivit a některých městských funkcí z jádrového města do zázemí. Suburbanizační tendence vytěsňují z center měst průmyslové areály za jejich administrativní hranice, z center mizí i administrativní budovy a původní bytová zástavba. Hranice měst se neustále rozšiřují a zmenšuje se nezastavěné území. Při hranicích měst vznikají nové obytné zóny, průmyslové zóny a logistická centra. Důsledkem suburbanizace je vznik brownfields v centrech měst po zrušených či nepotřebných objektech veřejné správy, nemocnic, věznic, škol, budovách občanské vybavenosti, ale především po průmyslové výrobě. V 90. letech minulého století docházelo v ČR k velmi nežádoucím důsledkům suburbanizace, kdy byla zabírána volná, většinou zemědělská krajina k výstavbě nových průmyslových a logistických center, rozsáhlých rezidenčních obytných komplexů, obchodních center atd.. Tento trend má nežádoucí environmentální, ale i sociální a ekonomické dopady. [8; 55]

Důsledky brownfields a jejich dlouhodobého chátrání se projevují především na životním prostředí, tedy v ekologické oblasti. Základní okruhy problémů, které brownfields způsobují či negativně ovlivňují, je vyobrazeno v tabulce 2.

Tabulka 2 Negativní problémy způsobené brownfields

Negativní problémy způsobené brownfields		
<p>Ekonomické</p> <ul style="list-style-type: none"> • zhoršení podnikatelského klimatu • ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo • ztráta atraktivity území pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu) 	<p>Finanční</p> <ul style="list-style-type: none"> • pohled daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny • pokles výnosu z místních poplatků • pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů) • zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky 	<p>Územní</p> <ul style="list-style-type: none"> • deprivace okolí • podporování nové výstavby (urban sprawl)
<p>Ekologické</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekologické škody (a jejich prohlubování) • znečištěné horninového prostředí • znečištění podzemních vod • kontaminace staveb a technické infrastruktury 	<p>Sociální aspekty</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekologické škody (a jejich prohlubování) • znečištěné horninového prostředí • znečištění podzemních vod • kontaminace staveb a technické infrastruktury • vyšší nezaměstnanost • sociální degradace • potřeba sociálních dávek • zvýšení kriminality 	

Zdroj: vlastní zpracování podle [10, str. 2]

Důsledky brownfields jsou dlouhodobé, a je proto potřeba počítat s tím, že je to problém, který nemá dopady pouze dnes. Bude je mít v následujících letech, což je jedno ze základních hledisek, jak se na problematiku brownfields nahlížet, a proč je zásadní se na ně zaměřit nikoliv jednotlivě, ale i na národní úrovni. Proto na úrovni České republiky vznikla Národní strategie regenerace brownfildů (*bude rozebrána později*)

Ačkoliv brownfields přináší spoustu negativ, jejich regenerace může přinést pozitiva, mezi hlavní patří zejména [40]:

- zlepšení podnikatelského prostředí – využití brownfields pro obchod a podnikání povede k nárůstu ekonomické aktivity v regenerované oblasti, což způsobí snížení nezaměstnanosti;
- cílené a efektivní využití dostupných finančních prostředků – snížení počtu brownfields a tím záborů zemědělství půdy pro stavby na „zelené louce“ a zároveň využití stávající infrastruktury, což je jedním z cílů udržitelného rozvoje;
- mobilizace privátního kapitálu a dosažení multiplikačních efektů – každá koruna z veřejných zdrojů může přinést několikanásobek investovaných korun ze sektoru soukromého;

- využití výhod plynoucích ze spolupráce v širších formách partnerství;
- synergetické efekty vyplývající z koordinace všech zainteresovaných stran – pokud by partnerství vzniklo například mezi veřejným a soukromým sektorem, každá strana do takového svazku přináší něco jiného, něco nového, co může celý projekt výrazně posunout dopředu a navíc je možné využít možnosti, které strany nemají, pokud by postupovaly jednotlivě;
- rozšíření odborných znalostí, snazší sdílení mezinárodní praxe a podpora vzdělávání;
- zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfields a v jejich nejbližším okolí;
- zlepšení životního prostředí odstraňováním starých ekologických zátěží;
- vliv na prevenci a snížení kriminality;
- zvýšení atraktivity měst a nárůst turistického ruchu.

1.2.1 Brownfields versus greenfields

V některých regionech brownfields představují velký problém a jsou překážkou pro rozvoj. Investoři se bojí vysokého rizika spojeného s revitalizací brownfields, a proto raději volí výstavbu na tzv. „greenfields“. [1, str. 34]

Pro pojem „greenfields“ se v češtině používá opis „investice na zelené louce“. Greenfields jsou investice, které jsou na pozemku, jenž nebyl žádným způsobem – kromě zemědělského – využíván. Ze statistik CzechInvest vyplývá, že realizace investičního záměru na zelené louce je podstatně levnější a daleko rychlejší než na již urbanizovaném území. Primární výhodou greenfields oproti brownfields, je jediné omezení - projekt je omezen pouze pozemkem a zákonnými normami. [14]

Hlavním důvodem, proč se potencionální investoři přiklánějí především k projektům na zelených loukách, jsou rizika, která jsou spjata s brownfields. Tabulka 3 shrnuje rizika s běžnými projekty a navíc zahrnuje i rizika, která provází navíc brownfields. [1, str. 7]

Tabulka 3 Rizika spojená s běžnými projekty a s projekty 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 zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace
Příjmová rizika	Časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu

Zdroj: vlastní zpracování podle [1, str. 7]

Avšak brownfields s sebou nesou také výhody oproti greenfields. Jsou to výhody, které mohou ovlivnit investory a zásadně dopomoci k tomu, aby zamyšlený projekt přeměny brownfields se stal úspěšným a vyhledávaným. Mezi výhody brownfields patří především [14]:

- **napojení na dopravní síť** – brownfields je již stojícím objektem, jenž musel být dříve dopravně přístupný, což znamená, že k němu musí vést příjezdové cesty, které můžou být v havarijním stavu, ale lze je opravit a upravit. Napojení na hlavní silnice zde již existuje, je pouze potřeba se postarat o jejich kvalitní zajištění;
- **napojení na stávající infrastrukturu** – u greenfields je potřeba řešit napojení na inženýrské sítě, u brownfields již z důvodu původního využívání objektu existuje napojení na inženýrské sítě, ale je nutno zjistit jejich stav a kapacitu;
- **snazší přístup k MHD** – brownfields, která se nacházejí v jádru nebo v centrální oblasti města jsou dobře napojená na MHD, nebo není problém jejich napojení;
- **není zabrána další zemědělská půda** – zemědělská půda zemědělského půdního fondu (ZPF) je základním přírodním bohatstvím České republiky, nenahraditelným prostředkem, který umožňuje zemědělskou výrobu a je hlavní složkou životního prostředí, výstavbou na zelené louce dochází ke snižování ZPF;
- **nejsou stavěny překážky mezi člověka a krajinu** – při výstavbě suburbánních průmyslových zón dochází ke vzdalování volné krajiny od města;
- **nedochází k omezování přírodních lokalit** – greenfields oproti brownfields zabírají pozemky, které nejsou urbanizované, což vede ke změnám v ekosystémech a vlivu na životní prostředí.

1.3 Typologie brownfields

Typologii brownfields lze vytvářet na základě celé řady hledisek. Určení typologie brownfields lze také charakterizovat jako výchozí stav sloužící pro rozhodování se o nejvhodnějším způsobu regenerace brownfields.

1.3.1 Podle rozsahu

Nejjednodušší dělení brownfields je dělení podle rozsahu a to na [22, str. 29]:

- malé (do 1ha);
- středně rozsáhlé (cca 10 ha);
- velmi rozsáhlé (cca 100 a více ha);
- obzvláště rozsáhlé (v řádech několika km²).

1.3.2 Podle majetkových vztahů (vlastnictví)

Při regeneraci brownfields bývá překážkou, zda je objekt soukromého nebo veřejného vlastníka, z tohoto důvodu se brownfields dělí podle majetkových vztahů [9]:

- obec,
- stát,
- fyzické osoby,
- právnické osoby,
- ostatní.

1.3.3 Podle polohy v urbánní struktuře

Šance na revitalizaci brownfields je závislá mimo jiné i na tom v jaké části sídelní struktury se nachází. Lze tedy dělit brownfields podle polohy v urbánní struktuře na [20, str. 11]:

- zastavěné území měst – v centrální části města;
- zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center;
- příměstské zóny;
- okrajové části malých obcí a vesnic;
- mimo urbanizované území.

1.3.4 Podle původní funkce

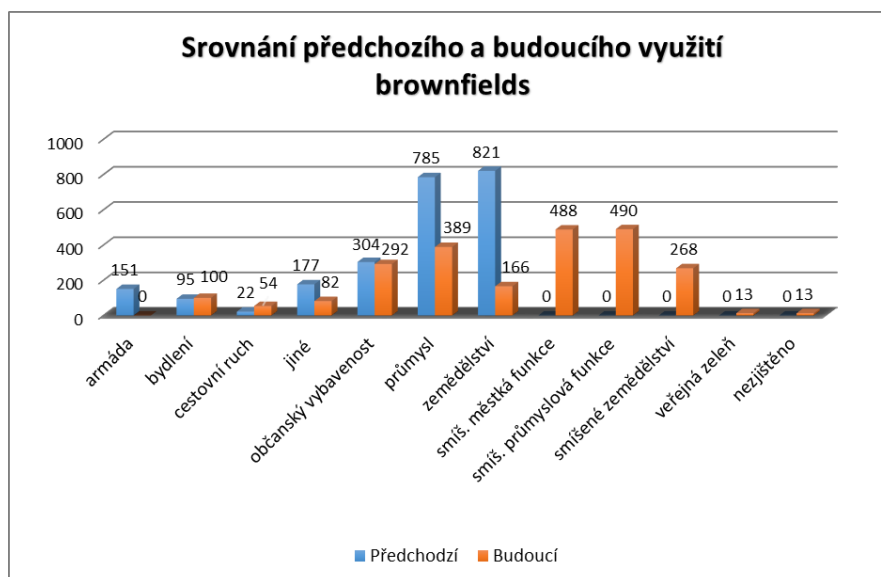
Další členění brownfields dělí objekty podle původního využití na [20, str. 12-14]:

- **armádní „brownfields“** – tyto brownfields souvisejí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s rušením vojenských posádek Armády České republiky. Jedná se tedy o objekty kasáren, vojenské výcvikové prostory, letiště, skladiště, bunkry a opevnění, bojiště, továrny a sklady s výbušninami a municí, zařízení pro výrobu bojových chemických látek, ale zejména o vojenské areály a plochy s významnými starými ekologickými zátěžemi;
- **zemědělské „brownfields“** – po roce 1989 prošlo české zemědělství změnami nebývalých rozměrů přes úpravu vlastnických vztahů k půdě až po radikální pokles hrubé měsíční mzdy v zemědělství a lesnictví na 71,6 % celostátního průměru, což je dokladem nedostatečného společenského ocenění sektorů. Přitom by se měly v souladu s environmentální politikou státu především podílet na ochraně krajiny a ekosystému. Nedostatek peněz znemožňuje také rekonstrukce hospodářských budov a jejich maximálně efektivní využívání, stejně jako sanace starých ekologických zátěží na pozemcích a stavbách, které se na těchto územích vyskytují;
- **staré, zdevastované a dlouhodobě nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území** – tyto brownfields vznikly z důvodu změny v orientaci českého průmyslu, přechod od těžké průmyslové výroby k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky;
- **nevyužívané nebo neefektivně využívané a chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst** – často se jedná o budovy, na jejichž provoz a údržbu obec nemá peníze a pro které se nepodařilo najít nového majitele. Zbylé vznikají při rychlých proměnách strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území. V centrálních zónách velkých měst jsou mnohé privatizované původně obytné domy přestavovávány k nebytovým účelům a nově vytvořené kancelářské a komerční prostory jsou pak nabízeny firmám i jednotlivcům. Po čase se však většinou ukáže, že podobných budov je zde nadbytek, chybí však bytové prostory a síť drobných obchodů;
- **rezidenční** – rovněž jejich vznik je výsledkem společného působení několika faktorů.

- Menší obce a města, která se nacházejí ve strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionech s vysokou nezaměstnaností, vykazují úbytek stálého obyvatelstva. Někteří ekonomicky aktivní občané se stěhují za pracovními příležitostmi do velkých měst. Rodinné domy původních vlastníků, příp. zděděné nemovitosti ve výše uvedených lokalitách jsou využívány k přechodnému pobytu nebo k rekreačním účelům.
 - Značnou část obytných brownfields tvoří bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem, jejichž majitelé nedisponují dostatečným množstvím finančních prostředků na jejich rekonstrukci. Nájemníci z bytů odcházejí a objekty jsou nevyužité
 - Mezi potenciální brownfields patří velká sídliště z panelových domů. Jejich životnost pomalu končí. Ve veřejných rozpočtech není dostatečné množství finančních prostředků na jejich rekonstrukci a důsledkem toho může být jejich postupné vybydlení a přeměna na brownfields.
 - Rezidenčními budovami jsou však i zámky a hrady, které se stále ještě neproměnily ve zříceniny.
 - V České republice je poměrně velké množství turistických a rekreačních míst, která dříve byla využívána pro rekreaci – jedním z příkladů mohou být lázně Běloves v Náchodě, vyhlášené lázně s prameníkem Ida, které dlouhodobě chátrají.
- **pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby nerostných surovin** – jedná se o areály, které vznikly ukončením těžby v povrchových nebo v hlubinných dolech. Povrchové doly jsou nesmírně rozsáhlé. Jejich specifikum spočívá v milionech kubických metrů přemístěné zeminy, která dříve překrývala vrstvu hledaného materiálu – např. uhlí. Po vytěžení nevznikne tedy jen zdevastovaný prostor po samotné těžbě, ale též výsypky (např. nadložních jílu) o mocnosti i přes 100 m. Sanace a opětovné začlenění do krajiny bude dlouhodobou záležitostí, kterou ovlivní jednak vysoké náklady a jednak dlouhodobá perioda přírodních procesů vedoucí k obnově přirozených ekosystémů;
 - **železniční a dopravní** – objekty a zařízení, jejichž využití se mění, jsou železniční tratě a drážní zařízení. Změny ve struktuře dopravy zasáhly některé lokální kolejové trati, předimenzovaná nákladová nádraží, vlečky, překladiště a lokomotivní depa a opravny. Dalším příkladem jsou bývalé celní prostory, loděnice a přístavy

a nedílnou součástí této kategorie jsou i zpevněné parkovací plochy. Plochy související s transportem nesou riziko kontaminace a často se stávají brownfields.

Původní využití má poměrně široké kategorie. V roce 2005 byla zpracována Agenturou CzechInvest Výchledová studie pro lokalizaci brownfields. Celý projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Na základě tohoto dokumentu má celá Česká republika k dispozici ucelený přehled brownfields, který byl podkladem pro Národní strategii regenerace brownfields. Díky Vyhledávací studii bylo zmapováno celkem 2 355 lokalit, jejichž rozloha činila celkem 10 362 ha a plocha zastavěná objekty 1 412ha. Graf 2 upozorňuje na to, jaké jsou v České republice brownfields a jaké je jejich zařazení do kategorií, které jsou mírně odlišné od prezentovaných, ale nadále zde zůstává patrné základní rozdělení. Graf je navíc doplněn o předpokládaný způsob budoucího využití u zmapovaných brownfields. [41, str. 1]



Graf 2 Srovnání předchozího a budoucího využití brownfields

Zdroj: vlastní zpracování podle [41]

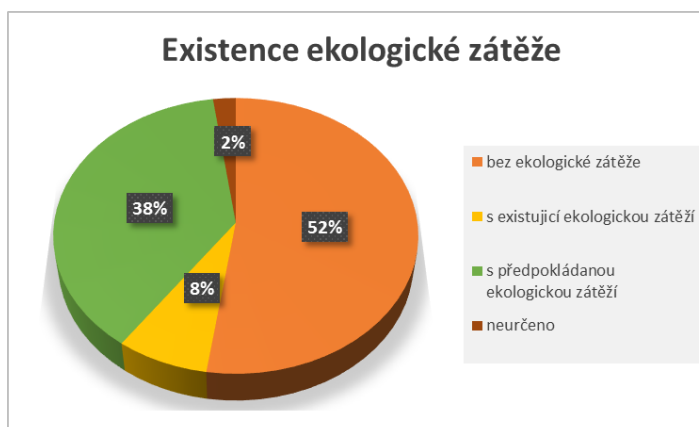
1.3.5 Podle ekologické zátěže

V praxi je důležité sledovat bezpečnost těchto objektů v souvislosti s jejich ekologickým dopadem. Podle ekologické zátěže je možné rozeznávat brownfields [20, str. 14]:

- **bez ekologické zátěže** – jedná se o takové brownfields, u kterých se po vypracování ekologických analýz neprokázala ekologická zátěž. Tyto objekty je snadnější využít pro zamýšlený projekt, protože zde nejsou nutné tak vysoké náklady na asanaci;
- **s předpokládanou ekologickou zátěží** – jedná se o areály, u kterých se předpokládá ekologická zátěž, avšak zatím nebyla potvrzena ekologickými analýzami;

- **s existující ekologickou zátěží** – poslední kategorie představuje takové brownfields, kde se již prokázal určitý stupeň ekologické zátěže. Tyto objekty, pokud se je rozhodne investor využít, jsou spjaty s velkými náklady na asanaci, bez které by však nemohl projekt vzniknout.

Graf 3 znázorňuje existenci ekologické zátěže u objektů zmapovaných v rámci Výhledové studie lokalizace brownfields. Polovina objektů byla bez ekologické zátěže, 8 % objektů mělo potvrzenou ekologickou zátěž a u 38 % objektů se ekologická zátěž předpokládala. [41]



Graf 3 Existence ekologické zátěže

Zdroj: vlastní zpracování podle [41]

1.3.6 Podle ekonomické atraktivity

V tomto členění je důraz kladen na umístění lokality, výši vlivu poškození objektu včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci znečištění, sociální úroveň a míru vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace lokality. Typy brownfields jsou rozděleny dle možnosti ekonomiky financovat projekty s pomocí prostředků soukromých investorů či státu jako regulátoru trhu. Z těchto hledisek se dělení nepatrně liší v České republice, v USA, v Německu, a nebo ve Francii. [10, str. 8]

České dělení obsahuje pět kategorií [10, str. 8-9]:

- **projekt s nulovou bilancí** - brownfields, jenž je dobře situován, je lukrativní již kvůli své lokalizaci a proto nepotřebuje investice veřejného sektoru, avšak poskytnutí veřejných nepeněžních intervencí může zvýšit výhody místní komunity. V anglicky mluvících zemích je tento typ nemovitostí označován jako whitefields;
- **projekty s mírnou podporou** - brownfields, tohoto typu nemají tak dobré umístění jako brownfields předchozího typu, a proto vyžadují silnou podporu a intervence. Bez podpory veřejných zdrojů by se projekt nemohl vůbec uskutečnit. Podpora ať již

v nefinanční podobě či ve formě veřejných prostředků je využita pro pokrytí nákladové mezery projektů. Obvyklý poměr soukromých a veřejných investic je 5 : 1, tj. je-li investice z veřejných prostředků jedna koruna, investice soukromého sektoru by měla být ve výši nejméně pěti a více korun. Za jeden z hlavních ukazatelů efektivity veřejných finančních intervencí je považován poměr veřejných a soukromých prostředků. Dalším možným sledovaným ukazatelem je počet nově vytvořených pracovních míst. Tento typ nemovitostí bývá v anglické literatuře označován jako greenfields;

- **nekomerční projekty** - tato kategorie zahrnuje lokality a nemovitosti, které jsou rozvíjeny kvůli ochraně životního prostředí nebo slouží k naplňování sociálních cílů. Tyto projekty vyžadují vyšší zainteresovanost veřejných prostředků, obvykle 1 : 1 až 1:4. Pro tyto projekty se využívají granty strukturálních fondů;
- **nebezpečné projekty** - tyto brownfields jsou v havarijním stavu a ohrožují lidské zdraví a životní prostředí. V případě, pokud viník, který škodu způsobil, není přiveden k zodpovědnosti, platí obvykle jejich odstranění daňoví poplatníci prostřednictvím věřených prostředků;
- **ostatní projekty** – tato kategorie brownfields se týká objektů v nekomerčních oblastech a s nejvyšší pravděpodobností v dohledné době pro ně nebude nalezeno nové funkční využití. Tuto situaci způsobuje převaha nabídky nad poptávkou. Východiskem pro tyto objekty bude vyžadovat vytvoření speciálního programu se zaměřením na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

Z USA pochází dělení z hlediska ekonomické proveditelnosti regenerace, které dělí brownfields na tyto tři základní okruhy [6]:

- **ekonomicky životaschopné** – s těmito brownfields je spojená vysoká ekonomická návratnost, která převyšuje vynaložené náklady na regeneraci a odstranění starých zátěží. Jedná se zpravidla o dobře situované lokality v atraktivních oblastech, např. širší centra měst;
- **částečně návratné** – u těchto lokalit je nepříznivý rozdíl mezi náklady na odstranění ekologických zátěží a revitalizaci a finanční návratností regenerace. Lokality jsou poměrně dobře umístěné. Spolufinancování veřejnými zdroji umožní jejich přeměnu;

- **nenávratné** – tyto plochy mají velmi nízkou vyhlídku na tržně zajištěnou regeneraci, protože mají nadměrné množství environmentálních zátěží. Dekontaminace a revitalizace představuje pro soukromý i veřejný sektor vysoké náklady.

Letité zkušenosti s revitalizací brownfields v Evropě mají Německo a Francie. Evropský pohled na klasifikaci zdůrazňuje rozvojový potenciál lokalit místo čistě ekonomické návratnosti.

Německo popisuje klasifikační třídy následovně [10, str. 10]:

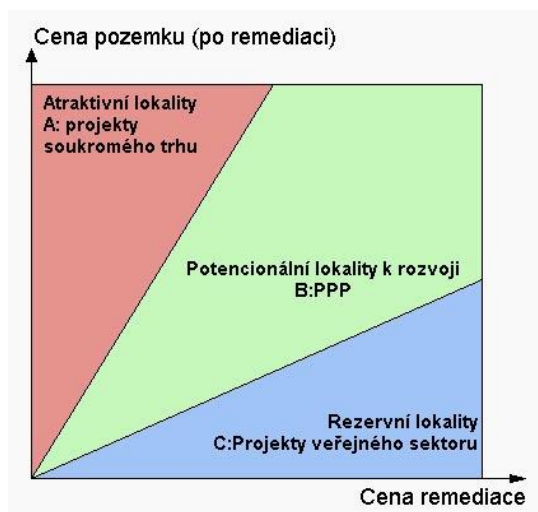
- **samostatně rozvojové** – jedná se o lokality s vysokou hodnotou pozemků, s nízkými náklady na jejich úpravu pro opětovné využití a areály nevyžadují veřejné investice;
- **pasivně rozvojové** – jde o lokality, které mají specifický rozvojový potenciál. Investice představují pro soukromý kapitál riziko, které lze snížit zainteresováním veřejných prostředků;
- **nerozvojové** – areály a lokality, které v dohledné budoucnosti nemají žádný rozvojový potenciál.

Ve Francii se využívá následujícího třídění brownfields [5, str. 22]:

- **samostatně rozvojové** – jedná se o areály či plochy, které v krátkodobém nebo střednědobém období samy naleznou nové využití;
- **pasivně rozvojové** – nové využití a rozvoj těchto lokalit je třeba plánovat a také částečně zainvestovat z veřejného rozpočtu;
- **nerozvojové** – nové ekonomické využití není možné nalézt. Strategií Francie je jejich rekultivace.

Hodnocení CABERNET

Široce akceptovaný Model ABC, který zveřejnila společnost CABERNET, je využíván při rozhodování soukromého a veřejného sektoru, zda je daná lokalita vhodná pro investování. Při porovnávání nákladů vychází na remediaci (ozdravění) a hodnotu pozemku po remediaci, jak je vidět na obrázku 1. [39]



Obrázek 1 Model ABC

Zdroj: vlastní zpracování podle [39]

Podle výsledných hodnot se rozdělují lokality následovně [39]:

- **kategorie A** – představuje rozvojové projekty, které jsou financovány soukromými investicemi,
- **kategorie B** – tyto projekty se pohybují na hranici rentability a jsou financovány prostřednictvím partnerstvím mezi veřejným a soukromým sektorem,
- **kategorie C** – jedná se o projekty, které vyžadují větší zájem veřejného sektoru a to buď finanční prostředky, nebo legislativní nástroje (např. daňové pobídky.)

Model ABC vyzdvihuje zdroje financování pro regeneraci brownfields. To může pomoci institucím, které jsou odpovědné za regionální rozvoj a investice a mohou přezkoumat strategie pro různé typy brownfields. [39]

Z Modelu ABC vycházejí další autoři, jako např. J. Jackson z Institutu pro udržitelný rozvoj a navrhuje 12 základních typů klasifikace brownfields. V rámci každé klasifikace jsou objekty rozděleny do tří typů, tj. A, B a C. [5]

2 PŘEMĚNA BROWNFIELDS

Jak již bylo předesláno, v Evropě se problematika brownfields řeší už od 70. let minulého století, ale počet brownfields roste. V předešlé kapitole byla rozebrána problematika vzniku a klasifikace brownfields. Brownfields není potřeba odstraňovat, ale je vhodné je regenerovat za předpokladu, že to je v případě daného objektu nadále možné a brownfields není v takovém stavu, kdy je jediným řešením demolice. Poznatky z Evropy, USA a Kanady potvrzují, že některé menší lokality je možno regenerovat poměrně bez vysokých nákladů. Dokládá to například úspěšné zastavování malých proluk ve městech díky citlivě pojaté bytové zástavbě. Dnes ve významně postižených regionech může rekultivace a poté obnova brownfields přispět k řešení problematiky hospodářského rozvoje takto postižených lokalit a celých regionů (zvláště z pohledu snižování nezaměstnanosti v ekonomicky znevýhodněných oblastech), základních sociálních problémů v oblastech s vysokou mírou nezaměstnanosti a problematiky tvorby a ochrany životního prostředí. Regenerace brownfields, jak to dokládají poznatky z členských států Evropské unie, z USA a z Kanady, se může stát jedním z účinných nástrojů sloužících k zajišťování globálních cílů rozvoje regionů, které jsou postižené v důsledku probíhajících transformačních procesů, jež jsou jedním ze zdrojů utváření nových brownfields. [20, str. 10-11]

2.1 Pojmosloví

S přeměnou brownfields bývá spojováno několik pojmů, avšak tyto pojmy bývají často zaměňovány.

2.1.1 Obnova

Obnova je nejstarší termín, který je spojován s řízenými „změnami“ stavu urbánního prostředí. Obnova je již historicky spojována s mimořádnými situacemi války a zhoubných přírodních katastrof, při nichž došlo ke zničení podstatné části, nebo celých měst a následně znovunastolení jejich funkcí, života a v souvislosti s tím i jejich stavební struktury. Obnova byla spojována s podstatným nebo dílčím zlepšováním půdorysného uspořádání a rozložení funkcí města, přestavbou centra, rozšiřováním komunikačních prostorů i zeleně, uvolňováním zastavovacích soustav apod. [7]

V České republice v období po 2. světové válce a až do počátku 90. let 20. století byly pod heslem „obnova“ prováděny necitlivé zásahy do historických urbánních struktur. Urbanistická

teorie se pro to v 90. let 20 století odklání od pojmu obnova a ze společensko-politických důvodů je termín nahrazen termínem revitalizace. [20]

2.1.2 Revitalizace

Pojem revitalizace lze nahradit doslovným překladem „znovuoživení“. [17, str. 7] V současné urbanistické terminologii je revitalizace chápána jako proces ekonomické, sociální a prostorové restrukturalizace urbanizovaných ploch. V širším kontextu je revitalizace vnímána jako jeden z prvků rozvoje. [20, str. 27] Revitalizací rozumíme zejména proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a využití stanovovaných materiálů (analýz, plánů...) povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí. [21, str. 9]

Jak již bylo výše napsáno, revitalizace se zabývá oživením „přirozeně“ zchátralých částí měst. Chátrání je postupný proces, tak lze i revitalizaci rozdělit do několika druhů, podle výchozího stupně zchátralosti lokality. Jednotlivé druhy revitalizace jsou [20, str. 26-30]:

- **modernizace** – průběžná obnova a údržba stavebního fondu vedoucí především k zvýšení standardu ve stávající zástavbě beze změn funkčního využití a sociální struktury;
- **gentrifikace** – proces, při kterém dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí a postupnému vylučování původního obyvatelstva a nahrazováním obyvatelstvem z příjmově silnějších vrstev. Při tomto procesu dochází ke změně sociálního charakteru a zlepšení fyzického stavu lokality;
- **regenerace** – obnova, nebo údržba existujících struktur stavebního fondu, která si klade za cíl dosažení soudobých standardů ve starší zástavbě, regenerace je spojena s očištěním struktury od nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití a nalezení vhodného soudobého funkčního využití. Regenerace není vázaná na historická jádra měst, ale vztahuje se ke všem historicky, kulturně a esteticky hodnotným urbánním souborům v „deprivovaném“ urbánním prostředí. Regenerace je nejrozšířenějším druhem revitalizace v současnosti v České republice. V posledních deseti letech prošlo regenerací velké množství lokalit – převážně historických jader měst. Česká republika vytváří poměrně příznivé podmínky v „programech regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón“;

- **dostavba** – proces, při kterém dochází k výstavbě nových objektů, které doplňují původní stavební i funkční strukturu;
- **přestavba** – forma revitalizace, kterou v širším kontextu lze uplatnit u všech činností, které vedou k radikálním změnám stávajícího stavebního fondu, k výstavbě nových objektů doplňujících původní struktury eventuálně dílčí nahrazování původních objektů novými. Komplexní poslání přestavby spočívá jak v demolici nevhodných objektů a v jejich případném nahrazení novými, tak i v modernizaci zastaralých staveb, zlepšení komunikační sítě a dopravy, doplnění chybějícího vybavení a zeleně. Přestavba se využívá v lokalitách, kde bývá značný vnitřní dluh v oblasti technické a dopravní infrastruktury a složité majetkoprávní vztahy. Právě řešení těchto dvou problémů bývá pro proces přestavby klíčové;
- **asanace** – je svébytný druh revitalizace. Asanace je plošná přestavba doprovázená úplnou demolicí původní zástavby a celkovou změnou půdorysné struktury, je spojena s naprostou změnou fyzického vzhledu lokality a úplnou výměnou obyvatelstva. V současnosti je asanace považována ve většině případů za nežádoucí, protože velmi necitlivě zasahuje do stávající struktury města a radikálně ji přetváří. Avšak u průmyslových oblastí a vojenských brownfields jsou asanační úpravy naprosto nezbytnou součástí jejich znovuzapojení do života města.

V praxi se pro přeměnu brownfields uplatňují nejčastěji procesy regenerace, přestavby a případně i asanace. [20, str. 28]

2.1.3 Rekonverze

Rekonverze je specifický termín v oblasti změn stavu urbánního prostředí. Anglický ekvivalent „reconversion“ je vnímán jako návrat zpět k původnímu stavu. V podmínkách České republiky je rekonverze chápána jako nové využití objektů, které ztratily svoji původní funkci. Rekonverze je specifická tím, že pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou.[20, str. 30]

2.2 Řešení brownfields

Skutečným nositelem problému jsou vlastníci brownfields, jejichž názory k užití pozemků se mohou měnit, ale neřešené brownfields obtěžují celou společnost. K efektivnímu řešení brownfields je potřeba spolupráce všech zainteresovaných osob, které jsou vypsány v tabulce 4. Primárně by měly problematiku brownfields řešit regiony a místní samosprávy, protože jsou

znalci místní situace. Na národní úrovni by měl být vytvořen jednotný právní rámec zabývající se brownfields a stanovena odpovědnost na vládní úrovni. [29]

Tabulka 4 Zainterесované osoby

Zainterесované osoby	
Zainterесování na personální úrovni <ul style="list-style-type: none"> vlastníci brownfields konzultanti řešící problém nevládní organizace jednotliví občané jednotliví úředníci 	Zainterесování na místní úrovni <ul style="list-style-type: none"> vlastníci brownfields místní investoři místní samospráva místní statutární orgány finanční instituce techničtí, realitní a právní konzultanti
Zainterесování na regionální úrovni <ul style="list-style-type: none"> orgány regionální samosprávy regionální finanční instituce regionální rozvojové agentury regionální statutární úřady regionální investoři veřejnost regionu 	Zainterесování na národní úrovni <ul style="list-style-type: none"> vláda parlament dotčené orgány a instituce národní regulační úřady národní finanční instituce státní investoři
Zainterесování na globální úrovni a úrovni EU <ul style="list-style-type: none"> Evropská komise a evropský parlament departmenty EU globální investoři globální finance globální vlastníci brownfields 	

Zdroj: [29]

2.2.1 Místní úroveň

Představitelé obce musí být přesvědčení o nezbytnosti a užitečnosti řešit otázku brownfields, které na jedné straně negativně ovlivňují tvář obce, podnikatelský sentiment, na druhé straně představují rozvojovou příležitost. [10, str. 73]

Je důležité si uvědomit, že brownfields se od sebe odlišují. Správná identifikace typu brownfields je nezbytná a ušetří tak obcím úsilí a také finanční prostředky, které by měly být vynaloženy co nejefektivněji. [1, str. 19]

Nejprve by si obce měly udělat inventarizace brownfields na jejich území. Obce potřebují znát podstatné informace o svých brownfields (kolik mají ve svém katastru opuštěných málo využívaných ploch, jaká je jejich ekologická kontaminace). Z těchto údajů by si obce měly vytvořit analýzu brownfields, která je porovnatelná s ostatními obcemi. Na základě této analýzy si mohou stanovit cíle a priority v procesu jejich rehabilitace. [1, str. 19]

Pro lepší porovnání situace obce se situací ostatních obcí slouží indikátory. Pokud jsou sestavovány pravidelně, tak vytvářejí vývojové trendy jednotlivých problémů. V tabulce 5 jsou uvedeny základní používané indikátory, ale každá obec si je může přetvořit podle vlastní potřeby. [1, str. 21]

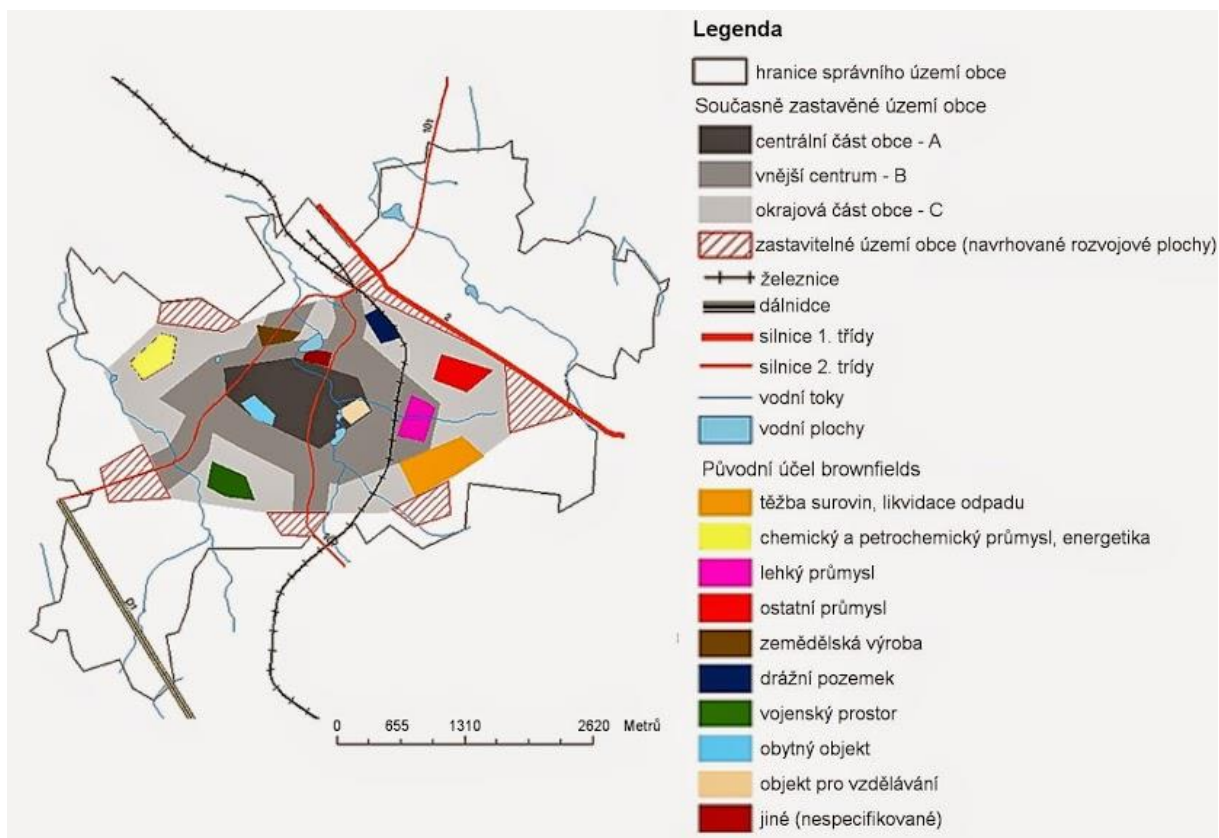
Tabulka 5 Indikátory brownfields

Typ indikátoru	Druh indikátoru	Vysvětlení, co indikátor vyjadřuje	Údaj JE/NENÍ porovnatelný s ostatními obcemi
Růstové indikátory	Poměr zastavěného a zastavitelného území (dle územního plánu)	Vyjadřuje územní rozvojovou aspiraci obce.	ano
	Poměr ročního růstového přírůstku k součtu brownfields a rozvojových ploch	Vyjadřuje roky, za které by se celkový rozvojový potenciál obce (rozvojové plochy + brownfields) naplnily.	ano
Brownfields indikátory	Poměr brownfields k zastavěnému území	Vyjadřuje velikost problému brownfields v obci.	ano
	Poměr brownfields k novým rozvojovým územím	Vyjadřuje míru konkurence nových rozvojových ploch.	ano
	Poměr brownfields k průměrnému ročnímu rozvojovému přírůstku	Vyjadřuje dobu, za kterou bychom teoreticky vyřešili problematiku brownfields v případě, že by se veškerý rozvoj uskutečnil na brownfields a nevytvořil se žádná nová brownfields.	ano
Indikátory celkového využití území	Poměr průmyslového využití v zastavěném území k zastavěnému území	Vyjadřuje vyšší průmyslových ploch v obci. V obcích ČR to bývá poměrně vysoké číslo. Tyto indikátory slouží obci ke zvážení existujícího a nového využití území.	ano
	Poměr zeleně k zastavěnému území	Vyjadřuje míru zeleně v obci. Tyto indikátory slouží v obci ke zvážení existujícího a nového využití území. V případě nízkých indexů zeleně by obec měla směřovat využití svých brownfields tímto směrem.	ano
Sektorové indikátory	Poměr průmyslových brownfields k celkovému existujícímu průmyslu	Tento druh indikátoru vyjadřuje vážnost sektorové problematiky.	ano

Zdroj: vlastní zpracování podle [1, str. 21]

Problémová mapa brownfields

V současné době neexistuje způsob, který by umožňoval zachytit brownfields přímo do územního plánu. Problémová mapa není dokument, který by podával strategické cíle a řešil problematiku brownfields na národní úrovni. Je to dokumentace, která umožní jednoduchou formou zachytit, jaké procento ze současného zastavěného území zabírají v obci brownfields. Problémovou mapu brownfields vytváří pro své území obce, avšak vytvoření není závazné. Je čistě v sugesci obce, zda problémovou mapu brownfields vytvoří. Podkladem problémové mapy brownfields jsou digitalizované katastrální mapy. Příkladem problémové mapy je obrázek 2. [29]



Obrázek 2 Problémová mapa brownfields obce Říčany

Zdroj: upraveno podle [29]

2.2.2 Regionální, krajská úroveň

Kraj působí jako prostředník mezi obcemi a vládou. Na vládní úrovni lobuje za poskytnutí největších dotací, patřičné technické podpory a metodického vedení při řešení problematiky brownfields. A naopak vytváří strategické a jiné nástroje směřující k řešení situace, sledují a monitorují brownfields ve svém regionu a poskytují poradenství obcím na svém území. [29]

2.2.3 Národní úroveň

Za řešení problematiky regenerace brownfields v České republice zodpovídá Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Ministerstvo průmyslu a obchodu tuto činnost koordinuje s ostatními zainteresovanými ministerstvy prostřednictvím meziresortní hodnotitelské komise. Vzhledem k počtu brownfields a septickým podmínkám v jednotlivých regionech České republiky je důležitá spolupráce na regionální a místní úrovni, jak již bylo zmíněno v předešlých kapitolách. Úlohou CzechInvestu je předkládat meziresortní komisi projekty, spravovat Národní databázi brownfields, konzultovat možnosti financování alternativními zdroji, vyhledávat možné investory či partnery, administrovat dotační programy podporující regeneraci brownfields,

prezentovat dotační možnosti pro regeneraci brownfields a doporučovat potenciálním žadatelům vhodný operační program. [40]

Na národní úrovni byl zpracován dokument, Národní strategie regenerace brownfieldů, na základě zadání Ministerstva průmyslu a obchodu k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón na území České republiky pro období od roku 2005. Národní strategie regenerace brownfields navazuje a je v souladu s dalšími pěti strategickými a plánovacími dokumenty na národní úrovni, které se problematiky regenerace dotýkají. Jsou to následující dokumenty [40]:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR,
- Strategie hospodářského růstu ČR,
- Strategie regionálního rozvoje ČR,
- Politika územního rozvoje ČR,
- Státní politika životního prostředí ČR.

Podkladem pro Národní strategii regenerace brownfieldů byla Výhledová studie pro lokalizaci brownfields.

Základním cílem Národní strategie regenerace brownfields je vytvořit vhodné prostředí pro rychlou realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields. [40]

2.2.4 Zapojení veřejnosti/místních aktérů

Nedostatečná informovanost je jedním z důležitých faktorů, které zpomalují revitalizaci brownfields. Tento nedostatek lze vyřešit zapojením expertů, vládních agentur i soukromých poradenských firem do této problematiky. Pro řešení místní problematiky je třeba zapojit místní podnikatele a přesvědčit je o tom, že brownfields ovlivňují negativně podnikatelské klima lokality a tím způsobují nepříznivé důsledky i jim. Podnikatelé mohou pomoci najít investory, přispět svými technologickými a finančními prostředky či odbornou radou při revitalizaci území. Subjekty, jež zodpovídají za ochranu životního prostředí, mohou poradit při řešení environmentálních zátěží. V neposlední řadě je důležité zaktivovat širokou veřejnost při revitalizaci lokalit, které se jinak stávají zázemím pro společensky rizikové chování. [10, str. 72-73]

2.2.5 Ekonomické podmínky, možnosti financování

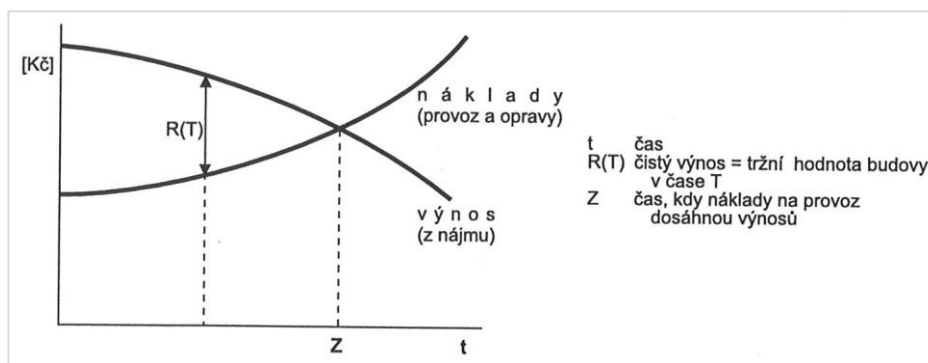
Revitalizace brownfields je finančně velmi náročná, a proto financování pochází zpravidla z více různých zdrojů v různých fázích revitalizačního procesu. Mezi zdroje financování mohou patřit [29, str. 70-72]:

- **soukromé investice** – jak vlastníků, tak i soukromých donátorů;
- **dluhové financování** – mezinárodní a české finanční instituce;
- **rozpočtové dotace** – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva životního prostředí, Ministerstva pro místní rozvoj;
- **evropské fondy** – strukturální a kohezní fondy;
- **hybridy** – kombinace výše uvedených druhů financování.

Nabízí se zde využití Public Private Partnership, dále PPP, což je obecný pojem pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru vzniklou za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb. [13; str. 1] V případě revitalizace brownfields v oblastech s vysokou mírou nezaměstnanosti by PPP spočívalo v tom, že stát by uhradil soukromému partnerovi rozdíl mezi pořizovacími náklady stavby a cenou, za kterou by se realizoval pronájem objektu. Zároveň by mu po určité období přispíval na správu objektu a podílel by se na krytí rizik spojených se ztrátou v případě, že by objekty nebyly plně využívány. Tím by došlo k úsporám ve veřejných výdajích, a ačkoliv by výstavba či rekonstrukce nájemních objektů byla zčásti dotována z veřejných zdrojů, byly by tyto dotace kryty příjmy z nových podnikatelských aktivit a úsporami ve výdajích státu na podporu v nezaměstnanosti. [13, str. 202]

Cena a hodnota nemovitosti

Užitná a tržní hodnota budovy bývá největší v době uvedení do provozu, kdy nejlépe vyhovuje provozním a dalším požadavkům, a lze tak nejlépe dosáhnout nejvyššího výnosu. Stejně tak náklady na provoz nové budovy jsou minimální. S postupným fyzickým a morálním opotřebením budovy výnosy klesají a provozní náklady rostou, až dosáhnou kritického bodu, kdy výnosy nepokryjí ani náklady, jak je vidět na grafu na grafu 4. U objektů brownfields se nacházíme v místě, kdy náklady převyšují výnosy. Revitalizací objektů způsobíme, že dojde k posunu na grafu doleva, kde výnosy převyšují náklady. [11]



Graf 4 Změna nákladů a výnosů z budovy v čase

Zdroj: [11]

2.3 Proces/projekt regenerace brownfields

Projekt revitalizace brownfields lze rozdělit na tři základní fáze, které jsou zaznamenány v tabulce 6.

Tabulka 6 Fáze projektu regenerace

Fáze	Zdroje financování
Fáze 1 - Předprojektová příprava a projekt	Veřejný sektor
Fáze 2 - Příprava území - sanace, rekultivace, hlavní terénní úpravy a vytvoření primární (pateřní) infrastruktury, příjezdu a hlavní obslužné komunikace	Veřejný sektor + Soukromý sektor
Fáze 3 - Rozvoj územní (výstavba objektů, přípojek a příjezdů, chodníků, parkovišť, zeleň...)	Veřejný sektor + Soukromý sektor

Zdroj: vlastní zpracování podle [20, str. 136]

2.3.1 Předprojektová příprava

Definování záměru revitalizace probíhá s vyhodnocováním nadřazených dokumentů tzv. předpokladů revitalizace, zejména strategického plánu, územního plánu města a střednědobých ekonomických výhledů. Záměry revitalizace stanovují rámec pro postup při stanovení cílů.

Cíle projektu obecně popisují, čeho se má dosáhnout. Obecným požadavkem na cíl je, aby byl SMART (specific – konkrétní, measurable – měřitelný, agreed – akceptovaný, realistic – realistický, timed – terminovaný). [4, str. 63]

Záměr by kromě cílů měl obsahovat název projektu, bližší popis, podklady nezbytné pro realizaci projektu, určení zodpovědnosti konkrétních osob, partnery projektu, jakým způsobem bude projekt financován, rizika projektu, proces realizace projektu a indikátory úspěšnosti

realizace projektu. Klíčový význam v procesu realizace má ustavení instituce odpovědné za průběh revitalizace. Touto institucí může být buď forma rozvojové společnosti, nebo je to řízení revitalizace skrze odbory města. Dále je nezbytné sestavit profesionální tým, který bude revitalizaci provádět. Provádění revitalizace musí být vedeno odborníky. Není možné, aby vlastní proces revitalizace řídili přímo členové politické reprezentace města. V profesionálním týmu musí být zastoupen architekt – urbanista a specialista na urbanistickou ekonomii. Dále se doporučuje účast dopravního inženýra, stavebního inženýra, sociologa, ekologa, právníka a marketingového poradce. [20, str. 137]

Součástí zpracování záměru projektu by mělo být i jeho hodnocení metodou logického rámce. Logický rámec pomůže přehledně zmapovat záměry a očekávání a uvést je do souladu s konkrétními výstupy a činnostmi při realizaci projektu. Jedná se o postup, který stručně, přehledně a srozumitelně popíše projekt. [4, str. 65-69]

2.3.2 Provádění analýz

Cílem sestavení strategických analýz je definovat postavení projektu revitalizace na trhu. Může být prováděná celá řada analýz, podle charakteru lokality. Mohou to být následující analýzy.

Urbanistická (územní) analýza

Urbanistická (územní) analýza zahrnuje rozbor faktorů a problémů týkajících se fyzické podstaty lokality, zejména funkční využití (jak stávající, tak především navrhované – určené územním plánem obce), prostorovou koncepcí, dopravními vazbami a vztahy a stavem technické infrastruktury. [20, str. 142]

Základem analýzy je přiblížení prostorového konceptu řešené lokality (hustota zástavby, množství volných nezastavěných míst, stáří objektů, kompozice, historický vývoj, památková ochrana, apod.). Nezbytným krokem jsou prostorové záležitosti (výška zástavby apod.) a na ně navazující otázky kompozičního řešení (poměr výšky zástavby k volným prostorům, průhledy, atd). [20, str. 145]

V rámci provozu je třeba provést popis dopravní struktury sídla s ohledem na postavení řešení prostoru v jeho organismu dle důležitosti. Zkoumá se zatížení prostoru dopravou, ale i dopravní napojení jak pro automobily, tak i pro MHD, pěší či cyklisty. Důležité je i napojení na dálnice, silniční síť či železnici, případně letiště nebo vodní cesty. V rámci prostoru se řeší vybavení technickou infrastrukturou myšleno vodu, kanalizaci, plyn, horkovod, telekomunikace, její stav a kapacitu.[20, str. 145]

Funkce hodnotí využití území podle základních funkčních typů (bydlení, občanské vybavenosti, výroba, smíšené, apod.). [20, str. 145]

Ekologická analýza

Při ekologické analýze se zjišťuje kvalita životního prostředí, protože kontaminace lokality patří ke stěžejním problémům, které rekonverze a revitalizace brownfields provázejí. Nejčastěji zkoumanými složkami jsou ovzduší, voda a půda s cílem posoudit stav, rychlost a směr možného šíření kontaminace. [20, str. 146]

Ekonomická analýza

Jedna z nejvýznamnějších analýz, je zjištění majetkoprávních vztahů (vlastnictví) v lokalitě pro revitalizaci. Za nejvhodnější jsou považovány brownfields v rukou jednoho vlastníka. Mimo to je třeba zjistit hodnotu nemovitosti. Provádí se i průzkum trhu práce, kde se vychází z informací o lidských zdrojích ve městě, perspektivě v regionu. Tato analýza zjišťuje především lidský kapitál – znalostní a schopnosti vyrábět. Při analýze se sledují údaje o věkové struktuře, o struktuře a dosaženém vzdělání, pohlaví, spádovosti regionu dojížděky za prací, průměrné mzdy v obci. Velmi významnou informací o trhu práce je míra nezaměstnanosti, která je sociálním problémem, ale z hlediska ekonomického je pro příchod nových investorů spíše přínosem – umožňuje to nalézt relativně levnou pracovní sílu pro investorské záměry v poměrně krátkém čase. [22, str. 46]

Společenské analýzy

Společenské analýzy zkoumají takové procesy, které se vyskytují ve společnosti, a jsou podmíněny vzájemným působením lidí. Součástí demografické analýzy je demografická charakteristika, která se zabývá věkovou strukturou, pohlavím, vzděláváním a rodinným stavem. Při zkoumání se využívají i sociologické výzkumy. Tento výzkum zkoumá především vztahy mezi lidmi a prostředím. [22, str. 45]

Strategická analýza

Provádí se zejména analýza SWOT, jejímž úkolem je definovat postavení projektu revitalizace na trhu. Po důkladné přípravě lze teprve přejít k tvorbě projektu revitalizace. [22, str. 45]

2.3.3 Tvorba projektu

Strategický plán, územní plán obce a rozpočet s rozpočtovým výhledem jsou základní plánovací nástroje obcí, měly by stanovit priority řešení a zásadní limity pro využití území z pohledu širších celoměstských a nadměstských vazeb. [20, str. 156]

Tvorba projektu obsahuje následující dílčí kroky.

Základní urbanistická koncepce

V tomto kroku se využije regulační plán a dojde k sestavení funkčního, prostorového a provozního konceptu budoucího uspořádání a využití lokality. Koncept se zpravidla zpracovává ve variantách nebo alternativách. [20, str. 156]

Zapojení veřejnosti – participace

Spolupráce s veřejností by měla začít již při zpracování analytické části. Kontakt s obyvateli se může odehrávat v různých úrovních, kdy je veřejnost informována a vzdělávána, nebo informována se zpětnou vazbou, nebo přímo zapojena do rozhodování. Kontakt s obyvateli by se měl odehrávat v několika úrovních prostřednictvím medií, prostřednictvím okruhu aktivistů nebo organizováním besed, výstav a workshopů. Velmi vhodné je podporovat vznik občanských sdružení. Základní kámen úspěšné participace je její dlouhodobost. [20, str. 157-161]

Hodnocení proveditelnosti

Aby bylo možné zjistit, zda je možné projekt fyzicky realizovat v požadovaném standardu a v přijatelné ceně ve vztahu k vytvořené hodnotě, zpracovává se ekonomická a funkční proveditelnost. Funkční proveditelnost zhodnocuje lokality z hlediska požadavků územního plánování, majetkoprávních vztahů, požadavků na infrastrukturu, stavební práce apod. Ekonomická proveditelnost se zaměřuje na technickoekonomický propočet, který spočívá v porovnávání nákladů a výnosů investic na pozemku při zahrnutí nákladů spojených s nákupem pozemku. Ekonomická proveditelnost revitalizace je zkoumána především skrz: náklady, výnosy, návratnost, rentabilitu, zisk a riziko. [20, str. 161-163]

Změny k proveditelnosti

Může být zjištěno, že v daných podmínkách se rekonverze a revitalizace jeví jako vysoce ztrátovou nebo dokonce neproveditelnou. Pak mohou být navrženy změny vedoucí k proveditelnosti. Mezi funkční změny patří změna funkční náplně nebo poměru jednotlivých

funkcí, zvýšení intenzity využití, změna konstrukce staveb. Ekonomické změny mohou být ve změně způsobu financování, dotace z veřejného sektoru, daňové úlevy apod. [20, str. 163-165]

Studie vlivu stavby na životní prostředí

SEA, česky Strategické posuzování vlivu na životní prostředí, je v posledních letech klíčovým nástrojem ochrany životního prostředí. Cílem tohoto posuzování vlivu na životní prostředí je získat objektivní komplexní informace o možném vlivu zamýšlených aktivit na životní prostředí. [20, str. 165]

EIA, česky Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, je posuzování záměrů, které by mohly mít nepříznivý vliv na životní prostředí a podléhají rozhodnutí kompetentního orgánu státní správy. [20, str. 167]

Odhad rizik projektu

Na projekty revitalizace brownfields se vážou různá rizika. Mezi rizika spojená s projektem patří složitost a komplexnost projektu a časová a finanční náročnost. Mezi externí rizika patří riziko redevelopmentu, ekologické riziko, památková ochrana a riziko sanační technologie. [20, str. 182-183]

Vytvoření harmonogramu postupu prací

Harmonogram musí být realistický, musí zohledňovat časové i finanční možnosti a měl by být obecně přijat. Při tvorbě harmonogramu se využívá Ganttův diagram. [20, str. 195]

2.3.4 Marketingová podpora a propagace revitalizace

Jedná se o propagaci objektů a projektu jako celku. Důležitou složkou je vytvoření tzv. stavebních instrukcí, které marketingovým způsobem přibližují jednotlivé investiční příležitosti. Stavební instrukce by měly vést ke třem hlavním účelům [20, str. 183-184]:

- k podpoře stavebních příležitostí a jejich uvedení na trh,
- k nastínění, jaké jsou s danou lokalitou záměry, a poskytnout stavebním podnikatelům veškeré technické informace,
- k vymezení, jaká bude odpovědnost stavebních podnikatelů při realizaci výstavby v dané lokalitě.

2.3.5 Realizace revitalizace

Pro úspěšný projekt revitalizace brownfields musí být vytvořeny adekvátní institucionální podmínky. Revitalizace by měla započít investicemi z veřejného sektoru, zejména do pilotního projektu. V průběhu realizace revitalizace by investice z veřejného sektoru měly kulminovat v samém úvodu a postupně se snižovat za současného narůstání investic ze soukromého sektoru. Veřejné investice slouží jako lákadlo pro soukromé investory a mají mimo jiné za cíl demonstrovat serióznost akce. Partnerství veřejného a soukromého sektoru je jedním z klíčových momentů realizace revitalizace. [20, str. 191]

2.3.6 Monitorování a vyhodnocování procesu revitalizace

Jak bylo již zmíněno, pro realizace projektu revitalizace brownfields se využívá Ganttův digram. Tento diagram je přehlednou grafickou reprezentací časového plánu, a proto umožňuje sledovat činnosti v projektu a jejich naplňování. Hodnotí se jak časová stránka, tak i ekonomická otázka projektu. Celý projekt se hodnotí před jeho začátkem, poté v průběhu a na závěr se zhodnotí celkový přínos projektu. V procesu hodnocení projektu revitalizace se v praxi uplatňují indikátory (ukazatelé), což jsou praktické nástroje pro měření postupu procesu revitalizace. [20, str. 190-197]

3 PROFIL MĚSTA PARDUBICE

Než dojde na samotné mapování brownfields, bude představeno město Pardubice.

Město Pardubice je univerzitní a statutární město na soutoku řek Chrudimky a Labe. Město Pardubice, desáté největší město České republiky, je sídlem Pardubického kraje, který je součástí NUTS 2 Severovýchod. Samotné město je rozděleno do sedmi městských částí s hlavním těžištěm umístěným na levém břehu Labe, pod soutokem Labe a Chrudimky. Katastrální území města Pardubic má plochu 8 266 ha a k 1.1.2014 zde žilo 89 432 obyvatel. Pardubice se dělí do 8 městských obvodů. Do roku 2005 se město skládalo z 19 katastrálních území, v roce 2006 se připojila obec Hostovice u Pardubic, od té doby mají Pardubice 20 katastrálních území. [45] Na obrázku 3 je správní obvod ORP Pardubice a mapa ČR.



Obrázek 3 Správní obvod ORP Pardubice a mapa ČR

Zdroj: [53]

3.1 Území

Město Pardubice tvoří s městem Hradec Králové Hradecko-pardubickou aglomerací a její zázemí nemá striktně vymezené území. Hradecko-pardubická bicentrická aglomerace je v rámci ČR jedinou aglomerací s dvěma rovnocennými centry. Města Pardubice a Hradec Králové tvoří dvě jádra s koncentrací služeb, průmyslu, podnikatelských aktivit a občanské vybavenosti. Mezi oběma městy je vysoká intenzita dojížděky do zaměstnání a škol, rovněž za službami a obchodními a volnočasovými aktivitami.

3.1.1 Doprava

Město Pardubice je připojeno na vyšší dopravní síť přes silnici I/37 mezi Hradcem Králové a Pardubicemi, která se u Opatovic nad Labem kříží s D 11: Praha – Hradec Králové a R 35: Hradec Králové (D 11) – Vysoké Mýto – Olomouc. Obě komunikace budou procházet po jejich dokončení kolem Pardubic v severním a severovýchodním sektoru územního celku. [23]

Základní kostru komunikačního systému města Pardubic tvoří především průjezdní úseky silnic (I/36, I/37, I/2). Silnice I/37 je vedena ve směru sever-jih v souběhu se železničními tratěmi v tangenciální poloze vůči centru města. Silnice I/36 prochází městem ve směru východ-západ. Silnice I/2 je nejvýznamnější komunikací v západní části města, prochází středem části Staré Čivice a Popkovic. Problémem je, že město Pardubice nemá obchvat a samotným centrem města prochází sběrné komunikace s vysokými intenzitami automobilové dopravy. [23]

Původní vojenské letiště bylo v roce 1995 změněno na mezinárodní civilní letiště. Funguje tu smíšený provoz vojenského a civilního letectví. V roce 2012 se letiště stalo 4. nejvytíženějším letišťem ČR. Počet odbavených cestujících každoročně významně stoupá. [15]

Město Pardubice je známé svojí dostupností po železnici. Prochází jimi dvojkolejná elektrifikovaná trať. Po ose Praha-Kolín- Pardubice-Česká Třebová spojuje ČR s Rakouskem, Slovenskem, Maďarskem a Německem. Pardubice jsou spojené tratí i s Libercem. [23]

Město Pardubice leží na soutoku řek Labe a Chrudimky. Labe je splavné do Chvaletic (24 km před Pardubicemi). Na řece Labi plánuje ministerstvo dopravy transitní lodní dopravu po splavnění řeky a vybudování přístavu v Pardubicích. Nyní řeku užívají vyhlídkové lodě do Kunětic a Srnojed. [15]

3.1.2 Udržitelné využití území

Pro výpočet indikátoru územní dynamiky obcí byla využita data z volně přístupné Veřejné databáze ČSÚ – viz následující odkaz:

http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?vo=graf&cislotab=MOS+B01&kapitola_id=1&voa=graf&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&pro_1_27=555134

Z výše uvedené tabulky je vypočten podíl urbanizovaných a neurbanizovaných ploch, a to tak, že urbanizované a neurbanizované plochy jsou rozděleny dle klíče v tabulce 7.

Tabulka 7 Rozdělení pozemků ve struktuře sledované ČSÚ na urbanizované a neurbanizované území

Orná půda	<i>Neurbanizovaná</i>
Chmelnice	<i>Neurbanizovaná</i>
Vinice	<i>Neurbanizovaná</i>
Zahrady	Urbanizovaná
Ovocné sady	<i>Neurbanizovaná</i>
Trvalé travní porosty	<i>Neurbanizovaná</i>
Zemědělská půda	<i>Neurbanizovaná</i>
Lesní půda	<i>Neurbanizovaná</i>
Vodní plochy	<i>Neurbanizovaná</i>
Zastavěné plochy	Urbanizovaná
Ostatní plochy	Urbanizovaná

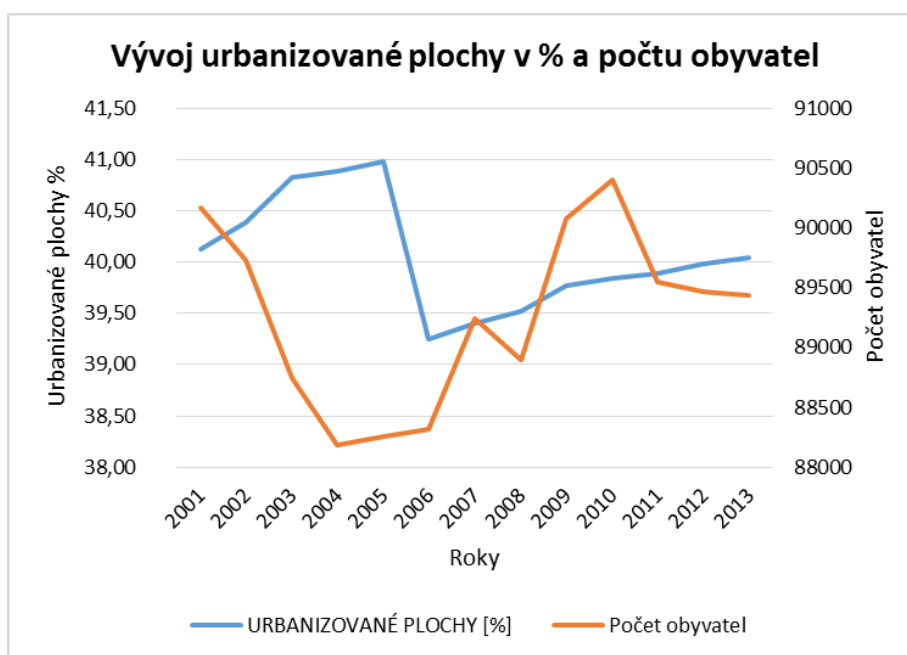
Zdroj:[36]

V tabulce 8 je zaznamenán vývoj urbanizovaných i neurbanizovaných ploch v letech 2001 až 2013 a to v absolutních i relativních hodnotách. Jak lze v grafu 5 pozorovat urbanizované plochy se neustále zvyšují na úkor neurbanizovaných ploch. Mezi rokem 2005 a 2006 je zaznamenán větší propad a snížení urbanizované plochy, tento výkyv má ale své opodstatnění, vznikl připojením obce Hostovice u Pardubic k městu Pardubice. V první polovině desetiletí se zábor neurbanizovaných ploch zvyšoval, ale počet obyvatel klesal. V letech 2006 – 2010 docházelo k zvyšování počtu obyvatel, kromě roku 2008. Ale od roku 2010 lze pozorovat, že počet obyvatel se snižuje, ale urbanizovaná plocha se stále zvyšuje.

Tabulka 8 Podíl urbanizované a neurbanizované plochy v letech

Podíl urbanizované a neurbanizované plochy v letech	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
URBANIZOVANÉ PLOCHY [ha]	3 118	3 138	3 172	3 177	3 184	3 244	3 257	3 267	3 287	3 293	3 297	3 305	3 309
NEURBANIZOVANÉ PLOCHY [ha]	4 653	4 633	4 598	4 594	4 587	5 021	5 008	4 999	4 978	4 973	4 969	4 960	4 956
URBANIZOVANÉ PLOCHY [%]	40,13	40,38	40,82	40,88	40,97	39,25	39,41	39,52	39,77	39,84	39,89	39,99	40,04
NEURBANIZOVANÉ PLOCHY [%]	59,87	59,62	59,18	59,12	59,03	60,75	60,59	60,48	60,23	60,16	60,11	60,01	59,96

Zdroj: vlastní zpracování, data [54]



Graf 5 Vývoj urbanizované plochy v % a počtu obyvatel

Zdroj: vlastní zpracování, data[54]

Na základě způsobu využívání půdy resp. území lze sledovat index územní dynamiky (resp. indikátor změny využití území). Oba indexy slouží jako ukazatele dynamiky rozvoje sídla do volné krajiny, které zejména v porovnání s dynamikou vývoje počtu obyvatel dávají přehled o udržitelnosti takového rozvoje. [36]

Jestliže zvolíme výpočet indikátoru tak, že vyhodnocujeme změny využití území ke zvolené základně, jedná se o index změny využití území obce. Postupujeme pomocí vzorce [36]:

$$ILC_n = \left(\frac{U_{urb,n}}{U_{urb,0}} - 1 \right) \times 1000$$

kde ILC_n je index změny využití území (Index of the Landuse Change) ve sledovaném roce - roce n ,

$U_{urb,n}$ je rozloha urbanizovaného území obce ve sledovaném roce – roce n ,

$U_{urb,0}$ je rozloha urbanizovaného území obce v roce 0 (doporučuje se použít jako základnu rok, kdy byl schválen územní plán obce popř. v roce, kdy proběhlo SLDB). [36]

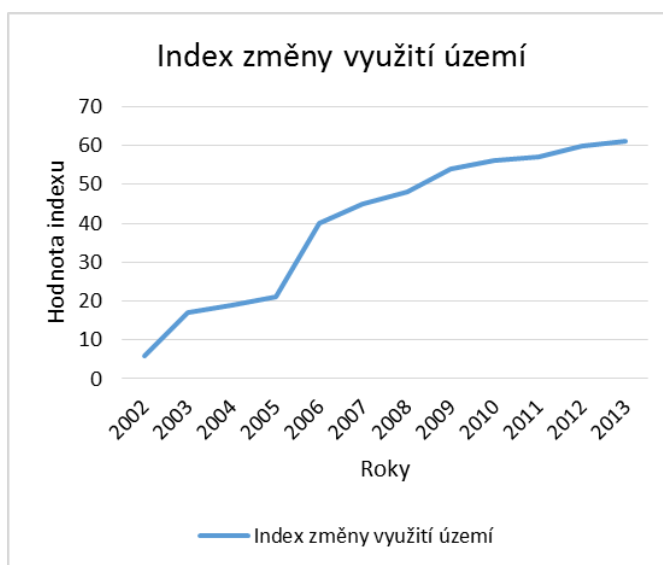
Rokem 0 je v tomto případě rok 2001, kdy jsou na veřejně přístupných stránkách ČSÚ dostupná nejstarší data o využití půdy na území obcí.

Výsledky prezentuje tabulka 9 a graf 6, kde si lze povšimnout, že index změny využití území má stoupající tendenci. Kdy skokové zvýšení bylo v roce 2003 a 2006. V posledních letech od roku 2009, lze pozorovat pozvolnější růst oproti předchozím letům.

Tabulka 9 Index změny využití území města Pardubice

Obec	Index změny využití území												
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Pardubice	-	6,347	17,314	18,818	21,098	40,417	44,519	47,632	54,200	56,035	57,266	59,947	61,268

Zdroj: vlastní zpracování, data[54]



Graf 6 Index změny využití území města Pardubice

Zdroj: vlastní zpracování, data [54]

3.2 Ekonomika

Současná ekonomická struktura Pardubic je obrazem staršího i nedávného vývoje města. První písemná zmínka o městě Pardubice pochází z roku 1340. Během středověku se o rozkvět Pardubic postaral Arnošt z Pardubic a rod Pernštejnů. Památkou na toto období je historická část města, která se svým zámekem, podzámčím a náměstím obklopeným malebnými uličkami patří ke světovým unikátům. Vilém z Pernštejna rovněž rozhodl o půdorysu a jednotném stylu města, který se zachoval do současnosti. Město sužovaly války a nemoci a přísné cechovní předpisy omezovaly rozkvět podnikání. Vybudování železnice znamenalo pro Pardubice nevýznamnější rozkvět, od té doby se Pardubice staly významným dopravním uzlem, který propojuje Čechy s Moravou. Vybudování železnice ovlivnilo rozvoj strojírenského a potravinářského průmyslu. V období první světové války zesílila úloha Pardubic coby regionálního centra. Následoval rozvoj chemického a elektronického průmyslu – představovaný dvěma velkými firmami Explosia (nyní Synthesia) a Telegrafie (později

Tesla). V době socialistického období se průmysl dále rozvíjel, představoval oporu tehdejší ekonomiky, dával práci tisícům lidí a stal se posléze i bezděčnou základnou pro průmyslový rozvoj po sametové revoluci. Po transformaci ekonomiky po roce 1989 zanikly některé podniky, např. Tesla, TMS a řada dalších podstatně omezila výrobu i počet zaměstnanců. Avšak počet nezaměstnaných ve městě se nijak drasticky nezvýšil. Bylo to především díky prozíravé politice města, jehož vedení přišlo už počátkem 90. let s nápadem založit poblíž letiště bezcelní zónu. [2]

3.2.1 Ekonomický profil města

Jak již bylo uvedeno, Pardubice jsou typické svým chemickým, potravinářským a elektrotechnickým průmyslem. Tradici zde má také výroba optických přístrojů. Po roce 1990 došlo k významnému rozvoji bankovníctví a pojišťovnictví. Ve městě jsou zastoupeny všechny významné české banky a pojišťovny. Průmyslová výroba se po roce 1990 postupně přesunula do průmyslových zón na okraji města, kde se v Pardubicích nově rozvinula odvětví automobilového průmyslu. Stěžejní význam pro Pardubice má Univerzita Pardubice, která přitahuje perspektivní pracovní sílu (nejen) z regionu a vytváří potenciál pro rozvoj vědeckovýzkumných aktivit. Pardubice mají dobrou pozici z hlediska HDP na obyvatele. V porovnání s celou Českou republikou mají HDP na obyvatele ve výši 108 %, přičemž srovnatelná města vykazují následující hodnoty: Liberec 92 %, Olomouc 102 %, Ústí nad Labem 103 %, Hradec Králové 109 % a České Budějovice 113 %. [23]

3.2.2 Zaměstnanost

Z pohledu hlavních zaměstnavatelů vykazují Pardubice relativně stabilní zaměstnanost. Mezi největší zaměstnavatele patří firma FOXCONN CZ s.r.o., druhý největším je Pardubická krajská nemocnice dále následuje Synthesia, a.s., Univerzita Pardubice a Česká pošta s.p.. [23]

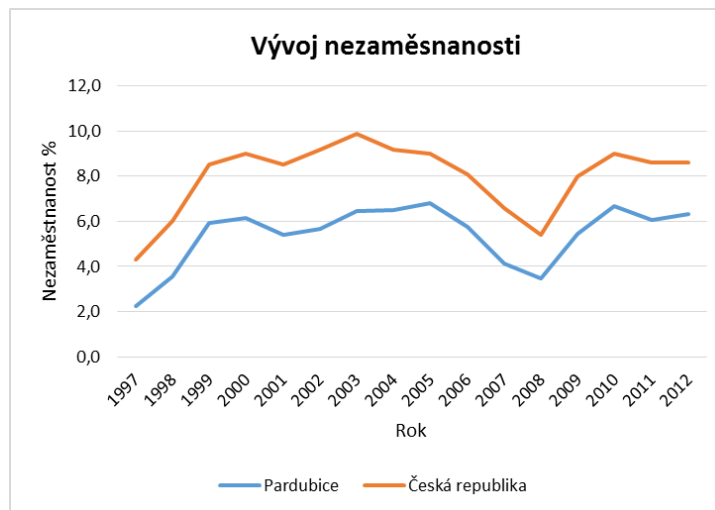
Pardubice dlouhodobě vykazují nízkou míru nezaměstnanosti, v průměru o 2-3 procentní body nižší než je nezaměstnanost v České republice. Vývoj nezaměstnanosti je znázorněn v tabulce 10 a grafu 7.

Tabulka 10 Vývoj nezaměstnanosti

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Pardubice	2,2	3,6	5,9	6,2	5,4	5,7	6,4	6,5	6,8	5,8	4,1	3,5	5,4	6,7	6,1	6,3
Česká republika	4,3	6,0	8,5	9,0	8,5	9,2	9,9	9,2	9,0	8,1	6,6	5,4	8,0	9,0	8,6	8,6

Poznámka: V roce 2004 došlo ke změně při výpočtu průměrné míry nezaměstnanosti.

Zdroj: zpracování vlastní, data [31]



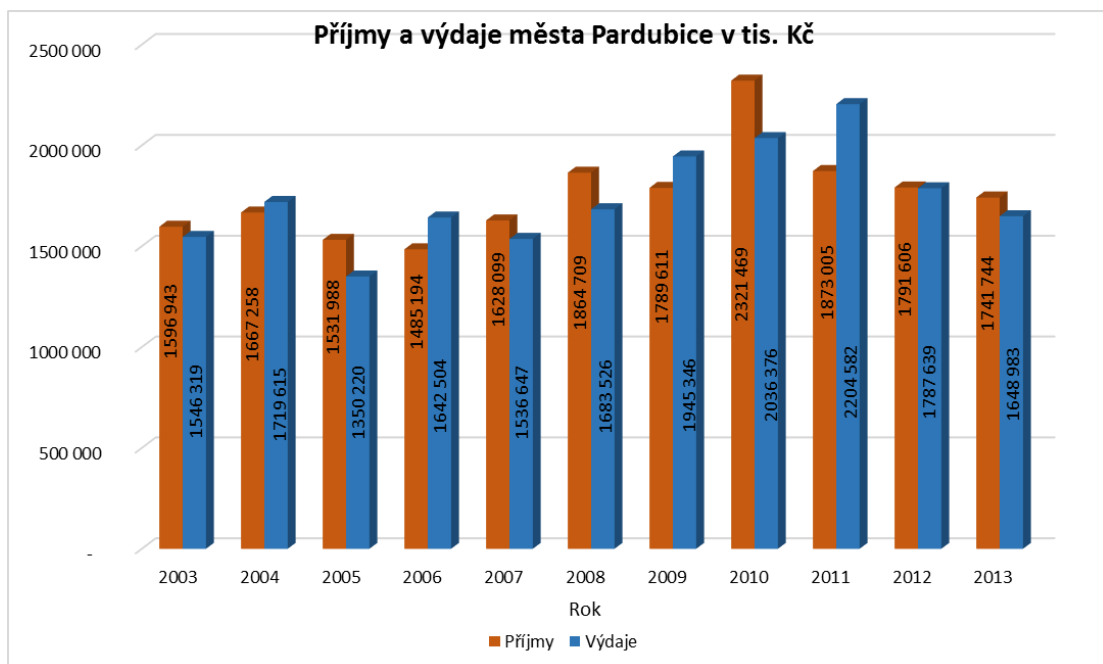
Poznámka: V roce 2004 došlo ke změně při výpočtu průměrné míry nezaměstnanosti.

Graf 7 Vývoj nezaměstnanosti

Zdroj: zpracování vlastní, data [31]

3.2.3 Hospodaření města

Město Pardubice má vyrovnaný rozpočet, který nevykazuje velké výkyvy, jak je vidět na grafu 8, kde jsou zaznamenány příjmy a výdaje od roku 2003 do roku 2013

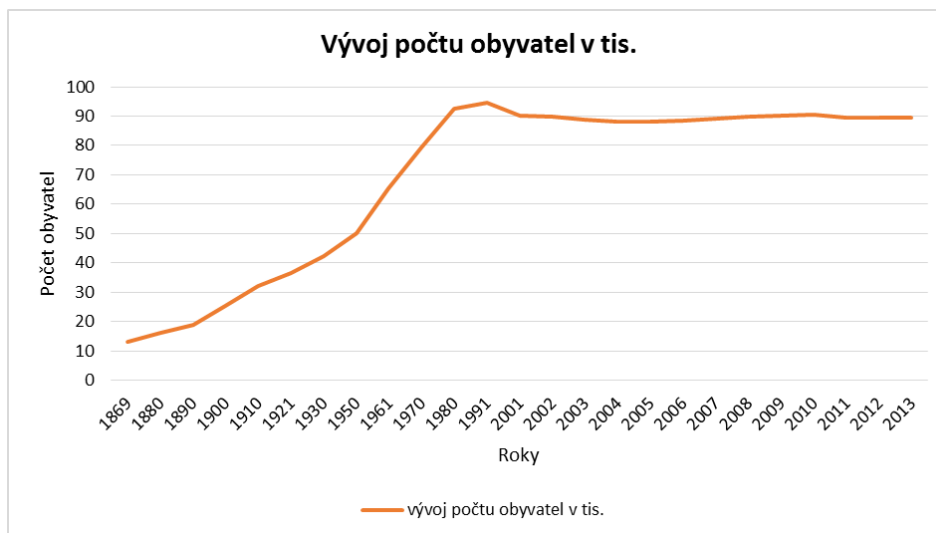


Graf 8 Příjmy a výdaje města Pardubice v tis. Kč

Zdroj:[35]

3.3 Obyvatelstvo

Pardubice více než jedno století počtem obyvatel narůstaly, jak ukazuje graf 9, změna nastala na počátku 90. let, kdy počet obyvatel mírně klesl. Od roku 2001 počet obyvatel osciluje kolem hodnoty 90 tis. obyvatel. [47]



Graf 9 Počet obyvatel města Pardubice

Zdroj: vlastní zpracování, data [47]

3.4 Strategické dokumenty

Revitalizace brownfields bývá zanesena do strategických dokumentů.

3.4.1 Program rozvoje Pardubického kraje

Program rozvoje Pardubického kraje byl schválen 15. 12. 2011 pro období 2012-2016 s výhledem do roku 2020. V analytické části Programu rozvoje Pardubického kraje je zahrnuta problematika brownfields jako problém s ekologickými zátěžemi a naproti tomu jako volné plochy k dalšímu využití. [48]

Vize Pardubického kraje: „*Pardubický kraj – rozvojově vyrovnaný kraj s vysokou kvalitou života zohledňující potřeby místních obyvatel, stabilní a s prosperující ekonomikou fungující na principech udržitelného rozvoje, zdravým životním prostředím efektivně fungující správou svého koordinovaného území.*“ [48]

Návrhová část se dělí na priority a aktivity. Opatření B.1 Rozvoj a optimalizace využití podnikatelské infrastruktury a podpora podnikání má za cíl zvýšit podnikatelskou aktivitu v kraji, zvýšit počet fungujících klastrů, zlepšit využití ploch brownfields a dalších disponibilních ploch pro podnikání... Tohoto cíle dojde k naplnění pomocí klíčových aktivit

jako například Pasportizací brownfields a podporou jejich nového komerčního využití, propagací investičních příležitostí atd. [48]

Opatření C.5 Podpora zvyšování kvality jednotlivých složek životního prostředí bude naplněna mnohými aktivitami, mimo jiné omezením záboru kvalitních bonitních půd, podporou a upřednostňováním stavebních aktivit na revitalizovaném území brownfields a na sekundárně uvolněných plochách. [48]

Pardubický kraj si zvolil jako indikátor počet revitalizovaných brownfields, z toho mimo jiné vyplývá, že Pardubickému kraji záleží na tom, aby docházelo k revitalizaci brownfields. [48]

3.4.2 Strategický plán rozvoje města Pardubic

Strategický plán rozvoje města Pardubice je platný pro období 2014-2015. Návrhová část obsahuje vizi, která zní následovně: „*Pardubice 2025: čisté, bezpečné a živé město s vyspělou ekonomikou a silnou sportovní tradicí.*“ [43]

Vizi podpírá pět pilířů, které popisují jejich cíle [43]:

- **Životní prostředí, územní rozvoj a energetika** – Město se zdravým životním prostředím a chytrým využitím veřejného prostoru; město podporující nízkoenergetická opatření.
- **Doprava a mobilita** – Výborně dostupné a dobře prostupné město s multimodální mobilitou, excelentním dopravním chováním a ekologickou a integrovanou veřejnou dopravou.
- **Ekonomika a život ve městě** – Ekonomicky vyspělé město podporující rozvoj místních a inovačních podniků a spolupráci škol a firem; živé město vytvářející kvalitní podmínky pro bezpečný život svých obyvatel.
- **Veřejné služby a kvalita řízení města** – Kvalitně řízené, hospodárné město podporující partnerství napříč veřejným, neziskovým i soukromým sektorem v tuzemsku i v zahraničí a poskytující veřejné služby efektivně, kvalitně a v dostatečném rozsahu.
- **Integrované projekty a EU fondy** – Město efektivně a transparentně využívající evropských fondů pro realizaci integrovaných projektů s přesahem do celé Hradecko-pardubické aglomerace.

Pilíře a cíle jsou rozpracovány do specifických cílů, které jsou blíže popsány. Otázka brownfields je řešena ve specifickém cíli 3.2 Aktivně komunikovat a nabízet využití brownfields ve městě k podpoře podnikání, příp. jako plochy pro bydlení nebo pro veřejnou infrastrukturu. V popisu jsou vypsány brownfields na území města Pardubic. Město Pardubice se zde zavazuje, že bude aktivně komunikovat s vlastníky areálů a s potenciálními zájemci s cílem vrátit do těchto areálů život, ať již v oblasti podnikání, výstavby bytů (od atraktivních až ke startovacím) nebo veřejnou infrastrukturu a bude ve svých plánech garantovat budoucí kvalitní dopravní napojení a vybudování další infrastruktury, pokud záměr investora bude v souladu se strategickými úvahami města pro tuto lokalitu. Město bude v první řadě podporovat využití brownfields v jeho vlastnictví a podpoří prioritní využití a zastavění těchto brownfields. Podle teze územního plánu je třeba zabránit vylidňování centra, při čemž tomu může napomoci polyfunkčního využití areálu v centru města. Jeden z hlavních úkolů, které si město vytyčilo, je zpracování územní studie na všechny brownfields v jeho majetku, navrhnout jejich využití a dále komunikovat s možnými investory. Zajistit u brownfields v centru města otevřenost a zapojení areálů do života města. U brownfields na okraji města, především v Semtíně, pak město chce podporovat přednostní umístění výroby a logistiky před zabíráním volné krajiny pro výrobní a logistická centra. V tabulce 11 jsou uvedeny cíle, které mají vazby na cíl 3.2. [43]

Tabulka 11 Vazby na další cíle

Vazby na další cíle
1.7. Podporovat odstraňování ekologických zátěží a omezit rizika z nich plynoucí
2.6. Regulovat dopravu v klidu
3.1. Vytvářet podmínky pro podporu podnikání a zaměstnanost
3.4. Podporovat sociální podnikání a vymezit problematiku sociálního bydlení ve městě
4.3. Dodržovat principy zdravého finančního řízení
4.7. Zajistit zacílenou propagaci města a s unikátními tématy budovat značku města i na mezinárodním poli

Zdroj: vlastní zpracování podle [43]

3.5 Identifikace brownfields

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.2.1 Místní úroveň, obce by měly mít inventarizaci brownfields na svém území, protože to pomůže udělat představu o tom, kolik mají ve svém katastru opuštěných nebo málo využívaných ploch. Obce pak mohou dále efektivněji plánovat jejich revitalizaci buď jimi samotnými, anebo je nabízet investorům pro jejich aktivity. Pro účely této diplomové práce byla pro inventarizaci brownfields využita CzechInvest, databáze Regionálního informačního servisu, vlastní mapování a Geoportál města Pardubice.

3.5.1 Databáze CzechInvest

Agentura pro podporu podnikání a investic, CzechInvest, zřizuje Národní databázi brownfields. Databáze nabízí lokality připravené pro plány domácích i zahraničních investorů. Databáze by na jedné straně měla vracet život na území, které člověk využíval, ale již opustil, a na straně druhé také zjednodušovat investorům práci s výběrem nejvhodnějších míst pro podnikání v České republice. Hlavním podkladem pro databázi na webových stránkách www.brownfieldy.cz je Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. [52]

V této databázi lze vyhledávat brownfields podle různých kritérií, buď podle klíčového slova, anebo lokality a to buď podle krajů, okresů, typu lokality, předchozího využití nebo rozlohy lokality. Pokud je do vyhledávání zadáno klíčové slovo Pardubice, databáze nabídne 14 záznamů. Tabulka 12 zobrazuje vyhledané objekty s informacemi, které se zobrazí uživateli, pokud není přihlášen. Mimo informace uvedené v tabulce, je vždy u lokality její letecký snímek. Tyto základní informace nejsou pro investora dostačující a je výhodnější si založit přihlašovací údaje. Po přihlášení lze získat podrobnější informace o navrhovaném využití, vlastnictví, vzdálenosti od dopravních komunikací, ekologii (znečištění, pásmo ochrany atd.), ochraně památek a o technické infrastruktuře. Pro lepší představu investorů bývají přiložené fotografie. Příloha A ukazuje informace o areálu Kyjevská po přihlášení. Do příloh byl vybrán areál Kyjevská z toho důvodu, že se vyskytoval i v dalších databázích.

Hodnocení: Výhodou této databáze je, že je zde poměrně hodně zmapovaných lokalit. Nevýhodou je, že si musí investor zařídit přihlašovací informace, aby získal podrobnější informace. Další nevýhodou této databáze je, že ne u všech lokalit jsou veškeré dostačující informace, zpravidla chybí informace o ekologii a technické infrastruktuře.

Tabulka 12 Brownfields z databáze CzechInvest

Lokalita	Typ lokality	Stávající využití	Předchozí využití	Rozloha m ²
Areál na spravedlnosti	Pozemek (plocha bez objektů)	bez využití	Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	10 860
Kasárna Hůrka	Areál (plocha s budovami)	Z malé části sportoviště, garáže z části využité jako sklady, část volných ploch využívána pro odstavení vozidel, větší na z celkové plochy nevyužita.	Vojenské areály, kasárny, střelnice	176 659
Kyjevská (bývala Tesla), Pardubice	Areál (plocha s budovami)	Bývalý výrobní areál o rozloze cca 2,5 ha z cca 50% zastavěný patrovými budovami pro výrobu a montáž elektrotechnických zařízení. Od roku 1992 nevyužíván.	Průmysl. Areál byl využíván jako soubor výrobních a administrativních budov bývalého podniku Tesla Pardubice	25 000
Letní stadion	Areál (plocha s budovami)	Sportoviště, v areálu bývalých jatek menší firmy.	Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	42 139
Masarykova kasárna	Areál (plocha s budovami)	žádné	Vojenské areály, kasárny, střelnice	97 400
Areál bývalá PREFA	Areál (plocha s budovami)	žádné	Průmysl. Výroba betonových prefabrikátů	113 295
Synthesia, Administrativní "P" objekty	Areál (plocha s budovami)	žádné	Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	71 200
Synthesia, Rybitví Sever I. - jídelna	Areál (plocha s budovami)	-	Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)	25 000
Synthesia, Rybitví Sever I. - sklady	Areál (plocha s budovami)	-	Průmysl	40 000
Synthesia, Rybitví Sever II	Areál (plocha s budovami)	-	Průmysl	55 000
Synthesia, Rybitví Západ II.	Areál (plocha s budovami)	-	Průmysl	45 000
Synthesia, Zelená louka - Biolih	Areál (plocha s budovami)	-	Průmysl	57 000
Synthesia, Zelená louka - Odkaliště č. 4	Pozemek (plocha bez objektů)	-	Průmysl	140 000
Synthesia, Semtín	Areál (plocha s budovami)	-	Většinu rozsáhlého areálu využívá pro svou činnost společnost Synthesia. Volné plochy a objekty nabízí k využití investorovi.	460 000

Zdroj: zpracování vlastní, data [52]

3.5.2 Databáze RIS

Regionální informační servis, dále RIS, je zaměřen na oblast regionálního rozvoje pro potřeby nejširší veřejnosti i specifických uživatelů. RIS je provozován ve všech krajích České republiky, poskytuje prezentaci vývojových trendů, celkových přehledů a výsledků vlastního šetření v oblastech, které nejsou standardně sledovány nebo v této formě dostupné na Českém statistickém úřadě. Prezentované informace člení z hlediska území i tematicky a využívá dynamických výstupů z mapových serverů. RIS provozuje Centrum pro regionální rozvoj České republiky, dále CRR ČR. [46]

Na webových stránkách www.risy.cz si musí investor zvolit lištu, kde se nachází ikona brownfields. Zdrojem dat je CCR ČR u lokalit, jejichž převážná část je v majetku obcí, u lokalit na území hlavního města Praha je zdrojem studie Analýza brownfields v Praze. [28]

V této databázi lze vyhledávat podle názvu brownfields, umístění (podrobněji obec, okres, kraj), nejvhodnějšího způsobu využití, kvalitativního hodnocení lokality a rozlohy lokality.

Na území města Pardubice se v této databázi nachází pouze jedna lokalita areál Kyjevská 37. V příloze B je celkový popis objektů z této databáze, obsahuje základní informace o lokalitě, způsob využití, technický stav, kvalitativní stav, letecký snímek lokality a podrobnější fotografie.

Hodnocení: Výhodou této databáze oproti databázi CzechInvest je, že navrhuje i předpokládané náklady na revitalizaci. Nevýhodou je, že je zde méně lokalit a v Pardubicích pouze jedna.

3.5.3 Geoportál Pardubice

Geoportál Pardubice je připravovaná webová aplikace brownfields na území města Pardubice. *(V době kdy tato diplomová práce vznikala byla aplikace neoficiálně zveřejněna, čekalo se na schválení financování radou města. Z tohoto důvodu se může stát, že do jejího oficiálního spuštění dojde ke změnám.)*

Geoportál bude poskytovat informace investorům o zmapovaných brownfields v Pardubicích. Kromě samotného zakreslení brownfields najdou investoři takzvanou identifikační kartu se základními informacemi o daných lokalitách. Informace o brownfields jsou rozděleny do čtyř podkapitol. V Obecné kapitole se investoři dozvědí přesnou lokaci, rozlohu, vlastníka a případné poznámky o lokalitě. Kapitola Využití a limity popisuje podrobněji danou, lokalitu využití, zastavěnost, ekologickou zátěž a funkční využití podle územního plánu a mnohé další. Kapitola Infrastruktura informuje o napojení na možnou technickou infrastrukturu. V kapitole Dokumenty se nachází letecký pohled, ortofoto a výřez z územního plánu. [62]

V databázi se nachází 14 lokalit brownfields, z toho čtyři brownfields ve vlastnictví města - areál Hůrka, bývalá Tesla v ulici Kyjevská, Masarykova kasárna a areál Letního stadionu a dalších 10 lokalit, které nejsou v majetku města. V tabulce 13 jsou zaznamenány všechny brownfields z této databáze a jejich stručná charakteristika. V příloze C jsou informace z Geoportálu Pardubice.

Tabulka 13 Seznam brownfields z Geoportálu Pardubice

Název lokality	Rozloha m ²	Vlastník	Původní využití	Ekologická zátěž
HOBÉ Pardubice	27 865	soukromý	potravinářský průmysl - výroba likéru a octa	neprokázaná
Kasárny Hůrka	173 525	město Pardubice	kasárny	neprokázaná
Letní stadion a bývalá jatka	48 231	město Pardubice	sportovní areál (fotbalový stadion, kurty) a bývalá jatka	ne
Masarykovy kasárny	83 965	město Pardubice a ČR (ministerstvo obrany)	kasárny	neprokázaná
Milheimova - PSN	39 043	soukromý	skladovací a manipulační plochy	ne
"Prokopka" Palackého	52 217	soukromý	průmyslový areál	ne
Rybitví Sever I.	41 869	soukromý	průmyslový areál	ne
Rybitví Sever II.	25 125	soukromý	průmyslový areál	ne
Rybitví Sever III.	56 024	soukromý	průmyslový areál	ne
S.K.Neumanna, bývalý areál železničního vojska	75 930	soukromý	vojenský areál	ne
TESLA Kyjevská	24 669	město Pardubice	výroba elektrotechnických slaboproudých zařízení	neprokázaná
Zelená louka I.	162 761	soukromý	úložiště popílku	ne
Zelená louka II.	64 405	soukromý	výroba kyseliny dusičné	neprokázaná

Zdroj: vlastní zpracování, data [62]

Hodnocení: Tato webová aplikace, pakliže bude spuštěna a dostupná veřejnosti, má potenciál stát se kvalitní informační platformou pro případné zájemce o rozvojové lokality v městě Pardubice. Pozitivum je spatřováno v tom, že udává ucelený popis daných lokalit oproti databázi CzechInvest, která o některých objektech nemá všechny informace. A oproti databázi RIS má nespornou výhodu v množství lokalit. Zároveň je databáze zřizována městem, to přináší větší a rychlejší možnost přidávat nové objekty.

3.5.4 Vlastní mapování

Vlastní mapování proběhlo na jaře 2014 v rámci předmětu Územní plánování. Zmapováno bylo 7 brownfields, jejich výčet je v tabulce 14.

Tabulka 14 Zmapované brownfields

Objekt	Původní využití	Současné využití	Využití podle územního plánu	Rozloha m ²	Vlastník	Záznam v databázi		
						Databáze CzechInvest	Databáze RIS	Databáze Geoportál
Areál bývalé Vápenky	vápenné pece	skladiště stavebního recyklátu ze zdemolovaných původních staveb	Výroba lehká	52 368	soukromý vlastník	ne	ne	ne
Kino Jas	kino	bez využití	Směšené území městské	788	soukromý vlastník	ne	ne	ne
Bývalý areál Tesla - Kyjevská	výrobní areál elektrotechnické výroby	bez využití	Občanská vybavenost vyšší - zdravotnictví	24 669	Statutární město Pardubice	ano	ano	ano
Kino Svitkov	kino	bez využití	Bydlení nízkopodlažní příměstské	475	soukromý vlastník	ne	ne	ne
Masarykovy kasárny	kasárny	bez využití	Plocha přestavbová - funkce smíšené území	97 400	Statutární město Pardubice, Česká republika	ano	ne	ano
Winternitzovy automatické mlýny	mlýn	bez využití	Výroba lehká	10 888	soukromý vlastník	ne	ne	ne
S.K.Neumanna Kasárny	areál železničního vojska	drobná výroba, sklady	Bydlení sídlištní, občanská vybavenost vyšší	75 930	soukromý vlastník	ne	ne	ano

Zdroj: vlastní mapování

Nejprve bylo město Pardubice rozděleno do sedmi částí, a následně proběhlo mapování lokalit v terénu, které by mohly být brownfields. Poté se našlé brownfields vyhodnotily. Bylo vybráno 7 objektů, které byly rozpracovány pomocí metodiky mapování brownfields v městě Hradec Králové, jejímž tvůrcem je Ing. Jan Votoček a Magistrát města HK. V tabulce 15 jsou údaje, které byly zjišťovány.

Tabulka 15 Zjišťované informace o brownfields

Zjišťované informace o brownfields
<p>Základní údaje o lokalitě</p> <p>Lokalizace areálu, slovní popis situace v území, název lokality, katastrální území, rozloha lokality [ha], výměra – vyčíslí poměr velikosti areálu a stavěné plochy, počet objektů na pozemku, počet objektů s podlahovou plochou nad 500 m², kategorie lokality; funkční využití území dle Územního plánu, historická/architektonická hodnota, existence ekologických zátěží, omezení plynoucí z UPD a ochrany ŽP, typ vlastnictví – doplňující identifikace vlastnictví (město, kraj, stát, ostatní formy, kombinované), dopravní dostupnost – vzdálenost lokality v km (dálnice či rychlostní komunikace, silnice I. třídy, vlečky, hlavní železniční trať, mezinárodní letiště), dostupnost infrastruktury (zemní plyn, elektrický proud, voda, kanalizace, datová komunikace).</p>
<p>Předchozí využití lokality – zařazení dle minulého využití lokality</p> <p>Těžba surovin, likvidace odpadu; chemický, petrochemický průmysl, energetika, lehký průmysl, ostatní průmysl, zemědělská technika, drážní pozemek, vojenský prostor, obytný objekt, občanský vybavenost, objekt pro vzdělávání, jiné/nеспецифické.</p>
<p>Skutečné současné využití</p> <p>Slovní popis současného využití, předpokládaný datum ukončení provozu.</p>
<p>Budoucí využití lokality</p> <p>Slovní návrh nejvhodnějšího budoucího využití, hrubý odhad investičních nákladů.</p>
<p>Doplňkové údaje</p> <p>Informační zdroj (zodpovědná osoba – kontakt), poznámky, další podklady (fotografie, ortofotomapa, mapa čísel popisných, snímek z územního plánu, snímek z katastrální mapy, snímek z digitální technické mapy).</p>

Zdroj: vlastní zpracování podle [37]

Pro každý brownfields byla zpracována karta CzechInvest a karta, kterou využívá město Hradec Králové. V přílohách D a E jsou tyto karty pro objekt Winternitzových automatických mlýnů.

3.5.5 Zhodnocení mapování

Hodnocení jednotlivých databází ukázalo, že se od sebe nepatrně liší. Výhody a nevýhody jsou souhrnně zahrnuty v tabulce 16.

Tabulka 16 Přehled výhod a nevýhod jednotlivých databází brownfields

Databáze	Výhody/Nevýhody
CzechInvest	Výhody množství zmapovaných lokalit po přihlášení dostatek informací o lokalitě každý může do databáze přidávat nové lokality
	Nevýhody nutnost se zaregistrovat pro více informací u některých lokalit nejsou veškeré informace
RIS	Výhody dostatek informací o lokalitě navrhuje předpokládané náklady na revitalizaci
	Nevýhody malé množství lokalit
Geoportál Pardubice	Výhody množství zmapovaných lokalit dostatek informací o lokalitě zřizována městem Pardubice, tak je větší a rychlejší možnost přidávat objekty přehlednost
	Nevýhody není ještě v oficiálním provozu

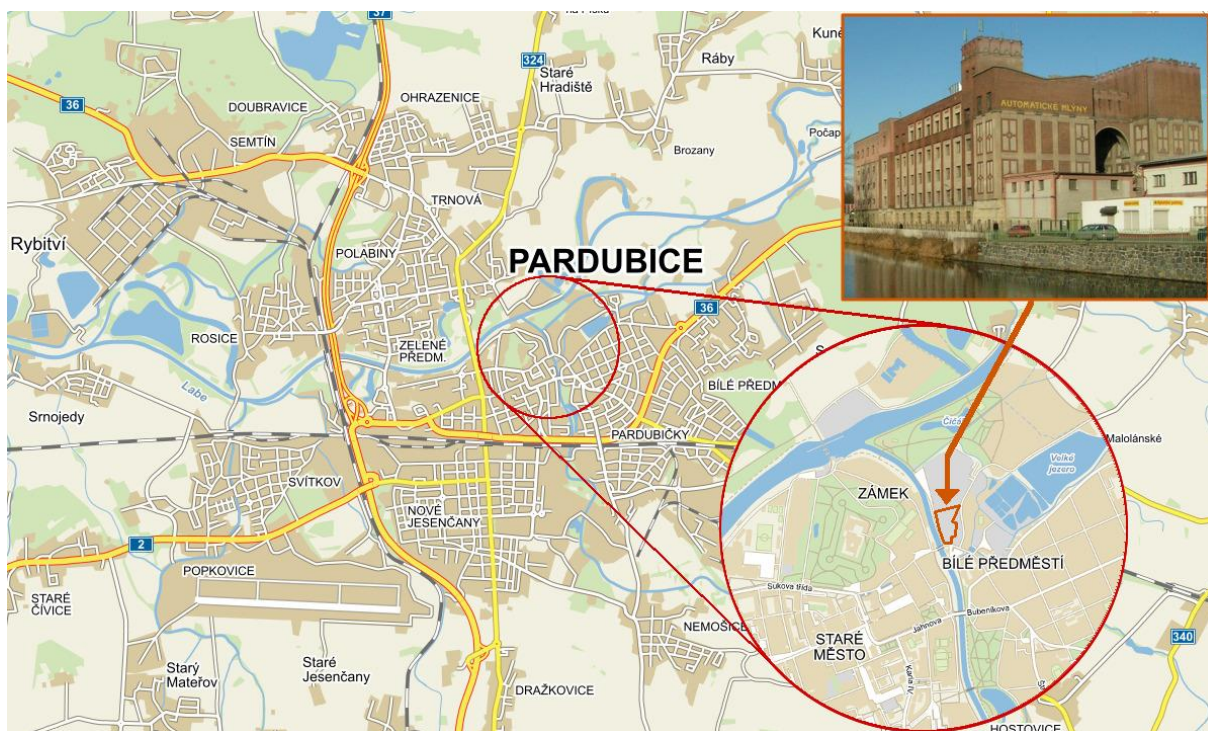
Zdroj: vlastní zpracování

Při identifikaci brownfields bylo zjištěno, že převážná většina objektů byla dříve využívána jako průmyslové objekty. Významnými brownfields, co do rozlohy jsou brownfields, které byly dříve vojenskými areály.

Pro navržení revitalizace byl vybrán objekt Winternitzových automatických mlýnů. Tento objekt není v žádné výše uvedené databázi, byl pouze identifikován vlastním mapováním. Objekt byl vybrán z důvodu, že se jedná o národní kulturní památku, které budou v novém programovacím období 2014 – 2020 podporovány operačními programy EU.

4 REVITALIZACE VYBRANÉHO OBJEKTU

Winternitzovy automatické mlýny se nacházejí na pravém břehu řeky Chrudimky, poblíž historického centra města Pardubic. Tato lokalita se nazývá Bílé předměstí. Areál mlýnů vymezují ulice Čechovo nábreží, Mezi Mosty a Na Ležánkách. Svojí polohou u řeky a velkolepostí hlavní mlýnské budovy se mlýny stávají dominantou pravého břehu a moderním protipólem pardubického zámku. Objekt leží podél nábreží řeky Chrudimky a mezi dvěma parky Na Špici a Bubeníkovými sady. Automatické mlýny jsou typickým průmyslovým areálem, který při svém vzniku stál na okraji města a následně jím byl obestavěn. Areál Automatických mlýnů díky své poloze a hodnotné architektuře má potenciál stát se důležitým městským prostorem navazujícím na historické jádro. Obrázek 4 znázorňuje polohu Automatických mlýnů.



Obrázek 4 Poloha Winternitzových automatických mlýnů

Zdroj: vlastní zpracování, mapa [38]

4.1 Stavební vývoj areálu

Výstavbu areálu ovlivnilo dokončování regulace řeky Chrudimky mezi jezem a ústím do Labe. Umístění mlýnské budovy na pozemku řešil první situační plán vypracovaný Městskou technickou kanceláří v květnu 1910. Výstavba Winternitzových mlýnů započala 1. 12. 1910. Výstavba probíhala rychle a byla dokončena 8. srpna 1911. Stavba kromě budovy mlýnu zahrnovala i vybudování hospodářského objektu. Stavebníky mlýnů byli bratři Egon a Karel

Winternitzovi. Autorem stavby mlýnů, i přístavby skladovacích prostor v roce 1915, byl Josef Gočár spolu s firmou Prokop, dodávající strojní vybavení a základní dispoziční návrh mlýna. V roce 1919 zasáhl Automatické mlýny ničivý požár, snahou bylo zabránit další podobné události, proto vznikla nad traktem čistírny vyzdvížená vodárenská věž s rezervoárem vody pro samospádný systém. Tento systém se dochoval do dnešních dní a je ho stále možné využít pro hašení. V roce 1924 proběhla výstavba nové budovy obilných sil. Postupně do roku 1960 byly v areálu budovány garáže, portýrna, hygienická zařízení, kanceláře a vrátnice. Nadále byl areál zastavován dalšími budovami až do současné podoby. Obrázek 5 znázorňuje stavební vývoj areálu. [32]



Obrázek 5 Stavební vývoj areálu

Zdroj:[32]

4.2 Současný stav

V roce 2002 byly mlýny zakoupeny firmou GoodMills Česko, která je součástí rakouského koncernu. Společnost ukončila koncem května 2012 výrobu mouky, následně v březnu 2013 opustil firmu poslední zaměstnanec. Tabulka 17 poskytuje základní informace o Winternitzových automatických mlýnech. 1. října 2014 byly Winternitzovy automatické mlýny vyhlášeny jako národní kulturní památka. [42]

Tabulka 17 Obecné informace o Winternitzových automatických mlýnech

Název lokality	Winternitzovy automatické mlýny, Pardubice
Název KÚ, v němž se lokalita nachází	Katastrální úřad Pardubice
Typ lokality	Areál (plocha s budovami)
Umístění areálu v obci	Intervilán (uvnitř zastavěného území města)
Rozloha lokality (m²)	10 818
Počet objektů na pozemku celkem	12
Výměra zastavěné plochy areálu (m²)	4 682
Využití podle územně plánovací dokumentace	Výroba lehká - VL

Zdroj: vlastní mapování

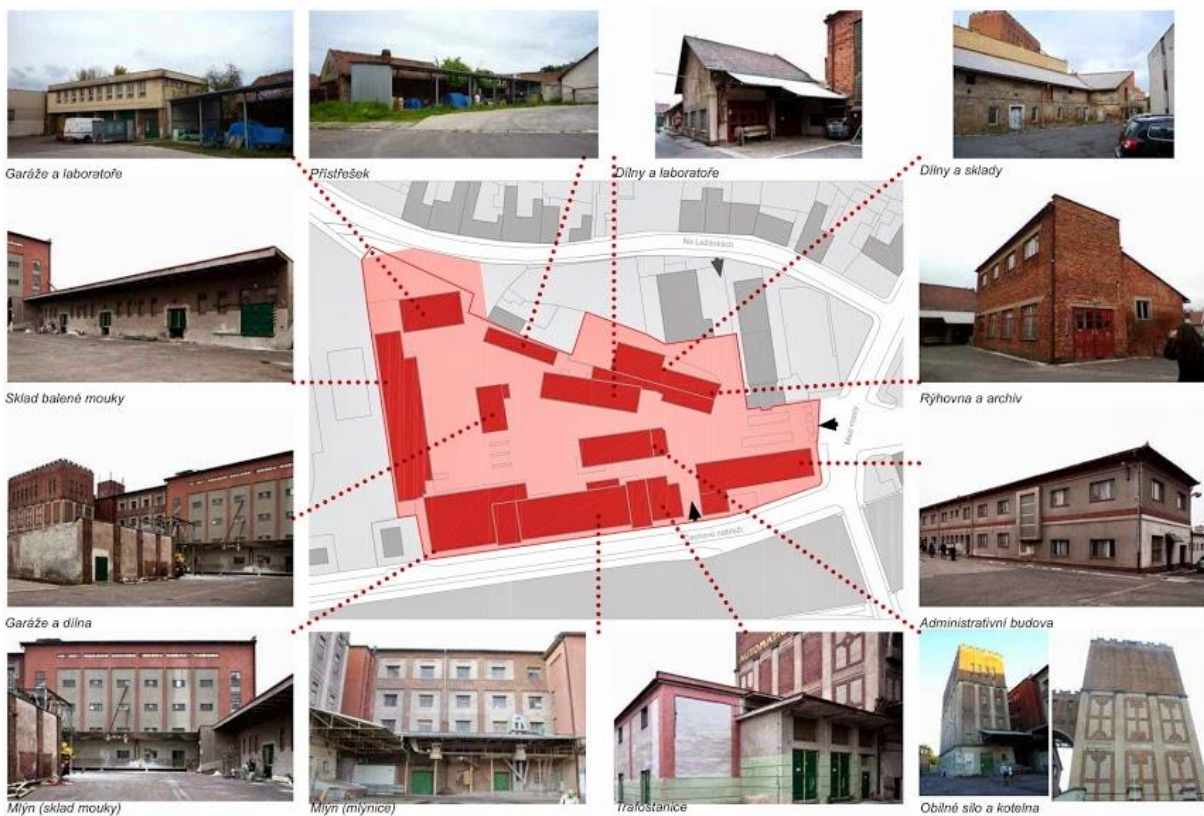
Podle územního plánu města Pardubice musí být pro potřeby parkování a odstavení motorových vozidel uspokojeny v rámci rozvojové plochy, nebo na přilehlém parkovišti pro 200 automobilů. Areál je dobře dostupný pro pěší i cyklisty, podrobněji je doprava rozpracována v tabulce 18.

Tabulka 18 Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od dálnice	17,5 km, D 11
Vzdálenost od rychlostní komunikace	4 km, R 37
Vzdálenost od silnice 1. třídy	2 km
Vzdálenost od železnice	vlaková zastávka Pardubice- Pardubičky (1km), Pardubice hl. n. (3,5 km), Pardubice - Rosice n. L (3 km)
Železniční vlečka	ne
Vzdálenost od autobusového nádraží	3,5 km
Vzdálenost od přístavu	31 km, přístav Chvaletice
Letiště	6,5 km, Mezinárodní letiště Pardubice
MHD	zastávky Krajský úřad (458 m); Karla IV (647 m); Sukova (797 m)

Zdroj: [57]

V rámci technické infrastruktury je objekt dobře vybaven, protože výroba zde skončila před třemi lety. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci a zásobován pitnou vodou.



Obrázek 6 Mapa areálu s fotografiemi jednotlivých objektů

Zdroj:[15]

Na obrázku 6 je mapa areálu s fotografiemi jednotlivých budov. V příleze F se nacházejí fotografie z interiéru. Areál je široký 93 m a na délku má 150 m, v tabulce 19 jsou popsány jednotlivé objekty. Budovy jsou rozdílné jak dispozičně, tak i svým stavem. [57]

Tabulka 19 Popis jednotlivých objektů

Budova mlýnu	Počet podlaží	Zastavěná plocha v m²	Celková užitná plocha v m²	Obestavěný prostor v m²
Administrativní budova	2	485,71	771,00	3786,00
Trafostanice	2	166,00	142,40	913,00
Budova mlýnu	6	1476,00	5726,10	26274,00
Kotelna a obilné silo	6	319,00	662,00	5554,00
Sklad balené mouky	1	888,32	785,63	3850,00
Garáže a laboratoře	2	258,60	440,00	1495,00
Garáže	1	170,80	147,00	720,00
Dílny a sklady	2	419,00	643,30	1896,40
Rýhovna	2	119,00	190,00	845,40
Sklad - objekt (O1)	2	188,00	340,00	986,00
Sklad - objekt (O2)	1	122,00	113,70	386,60
Vážený domek	1	69,50	56,20	168,50

Zdroj: [15]

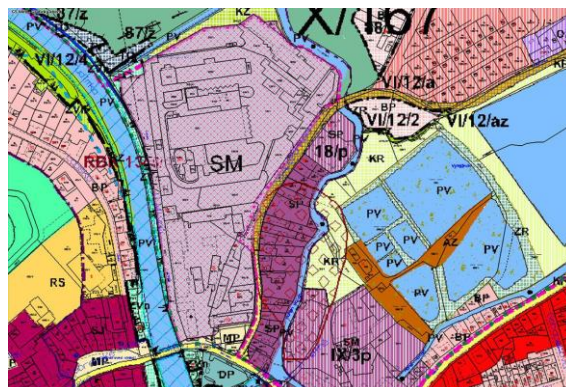
V současné době podle stávajícího Územního plánu města Pardubic se areál nachází ve funkční ploše Výroba lehká – VL. Plochy lehké výroby jsou územím využitým pro výrobu, výrobní služby, stavební výrobu, skladování a manipulaci s materiály, které zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu, ale negativním vlivem svých provozů nepřesahují hranice areálu. V příloze G je podrobně vypsáno přípustné využití hlavní, přípustné využití doplňkové a nepřípustné využití. [57]

V době vzniku této diplomové práce se zpracovával nový územní plán. Na obrázku 8 je výřez z Návrhu územního plánu města Pardubice po desáté změně. V Návrhu územního plánu je funkční využití Smíšené území městské - SM, kde lze provozovat všechny aktivity kromě průmyslové výroby. Dále je předepsána územní studie jako podklad pro rozhodování. Plochy smíšeného území městského jsou územím využitým především pro služby obyvatelstvu v městském měřítku, částečně i pro bydlení. Podlahová plocha bydlení v takto vymezených funkčních plochách by měla být min. 30%. V parteru obytných domů i v jednoúčelových objektech bez podílu bydlení převažuje občanská vybavenost. Zástavbu tvoří uzavřené či polouzavřené bloky domů, vytvářející strukturu ulic vnitřního města s plnohodnotným městským parterem v podnoží. [63]



Obrázek 7 Výřez ze současného Územního plánu města Pardubice

Zdroj:[57]



Obrázek 8 Výřez z Návrhu územního plánu města Pardubice

Zdroj:[63]

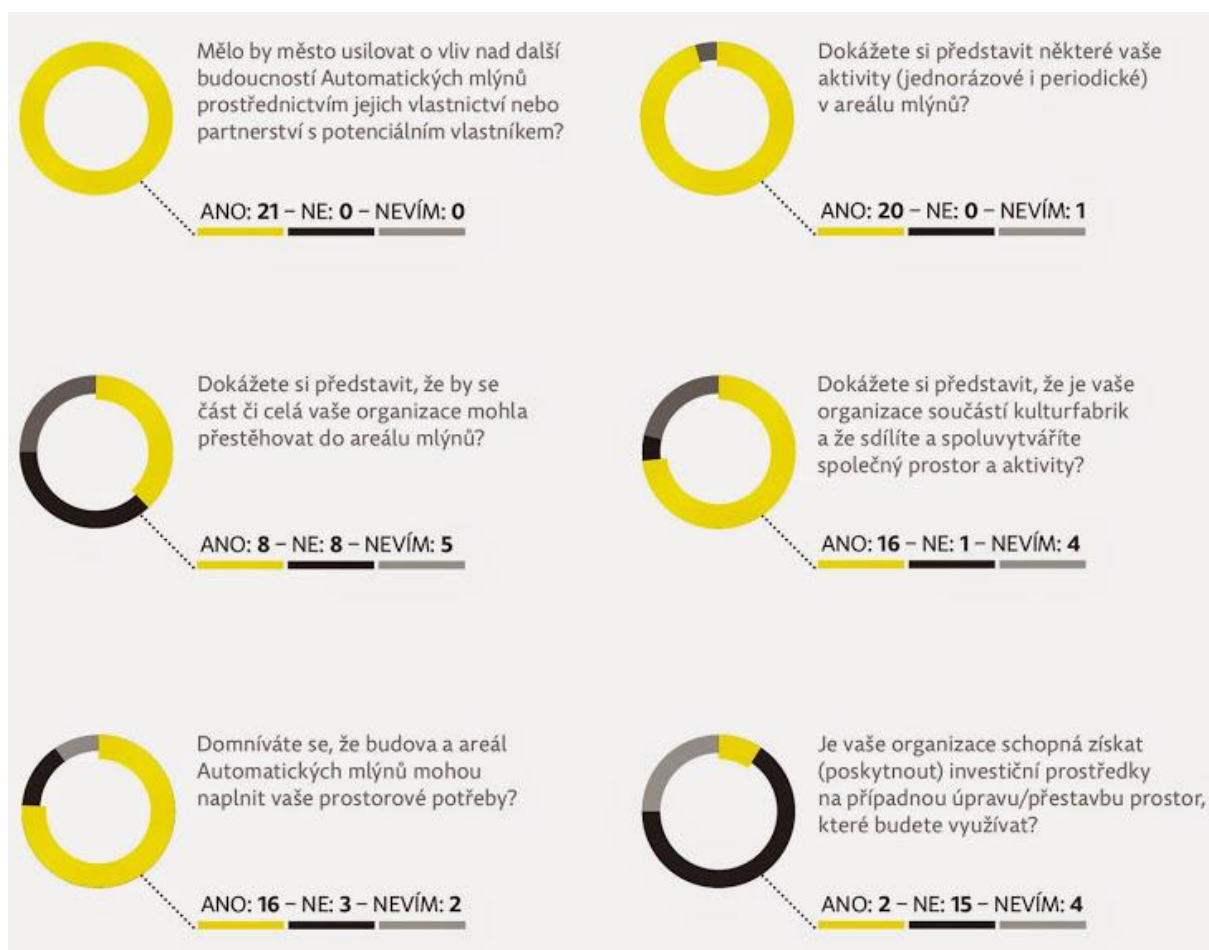
4.3 Mlýny městu!

Mlýny městu! je iniciativa, která má za cíl vést veřejnou diskuzi o tom, jaké jsou cesty pro zapojení areálu do struktury a života města a jakým způsobem lze zamezit reálné hrozbě vzniku chátrajícího opuštěného průmyslového areálu. Mlýny městu! vznikla v březnu 2013. Do diskuze se snaží zapojovat zástupce města, odborníky a širokou veřejnost. Mlýny městu! se domnívají, že není nutné v krátkodobém výhledu investovat vysoké finanční prostředky na přestavbu mlýnů, že existují jiné modely provozování a postupné konverze. [24]

Vizí Mlýny městu! je vybudování kreativní zóny, kde se budou potkávat a propojovat kultura a umění, vzdělávání, výzkum a kreativní průmysl se společenskou i komerční funkcí. Budoucí využití mlýnů by mělo vycházet z hlubší analýzy potřeb. [36]

V létě a na podzim 2013 si bezplatně zapůjčila prostory Automatických mlýnů, kde uspořádala multižánrový festival Automatické kulturní mlýny. Na programu se podílelo 15 převážně neziskových organizací z oblastí kultury, vzdělávání, umělecké i sociální sféry, které se snažily vyvolat zájem o Automatické mlýny u široké veřejnosti. Festival navštívilo téměř 4 400 návštěvníků. Na konci roku 2013 byla Radou města Pardubice schválena pracovní skupina s názvem Mlýny, složená ze zástupců Divadla 29, iniciativy Mlýny městu“, občanského sdružení OFFcity, Odboru hlavního architekta MmP, Odboru školství, kultury a sportu MmP a Odboru kanceláře primátora MmP. Pracovní skupina Mlýny byla pověřena zpracováním vize a strategie využití areálu Automatických mlýnů pro projekt „kultur fabrik“ (celosvětově používaný termín pro průmyslové objekty přetvořené na víceúčelové zóny, které nově získávají funkci veřejného prostoru s kulturním, společenským i komerčním využitím). [24]

Na počátku roku 2014 probíhala realizace dotazníkového šetření mezi zástupci pardubických neziskových a příspěvkových organizací, které mělo za cíl zjistit zájem dotazovaných o Automatické mlýny, do šetření se zapojilo celkem 21 organizací (např. Východočeské muzeum, Komorní filharmonie, Péče pro duševní zdraví, Univerzita Pardubice, Krajská knihovna a další). Výsledky dotazníkového šetření jsou na obrázku 9.



Obrázek 9 Výsledky dotazníkového šetření

Zdroj:[24]

Komentář: (autorka této diplomové práce má k dispozici celé odpovědi respondentů včetně jejich komentářů) Z dotazníkového šetření vyplývá, že oslovení se domnívají, že by město Pardubice mělo usilovat o vliv nad další budoucností Automatických mlýnů. Ačkoliv si většina dotazovaných dovede představit přenesení některých svých aktivit, v podrobných odpovědích od některých respondentů, bylo zjištěno, že by areál využívali třeba jen dvakrát do roka. Zároveň protože se jedná převážně o neziskové příspěvkové organizace, tak většina nemá volné finanční prostředky, které by mohla investovat do případné úpravy prostor, které by zde mohla využívat.

Pracovní skupina mlýny navrhla postup prací následovně [24]:

- 1. fáze: Využití areálu za stávajícího stavu (tj. bez zásadních stavebních a jiných úprav), pronájem kanceláří, prostor pro menší živnostníky (např. dílny), konání venkovních komunitních „sousedských“ slavností, kulturních, uměleckých a sportovních akcí v exteriéru
- 2. fáze: Proces samotné přestavby (konverze), který může rovněž probíhat prostřednictvím postupných stavebních úprav (nicméně v souladu s celkovou architektonickou a programovou vizí)
- 3. fáze: Fungování po celkové rekonstrukci areálu, propojení s parkem Na Špici – vznik významného společenského místa, které bude funkčně propojeno se svým bezprostředním okolím.

Kulturfabrik Automatické mlýny by měla fungovat především jako veřejný prostor volně otevřený veřejnosti, odpočinková a relaxační zóna, moderní kreativní a umělecké centrum – multifunkční prostory, rezidenční prostory, dílny; komunitní hub – inspirativní prostor v němž jednotlivé subjekty sdílejí prostory a využívají je pro své aktivity; areál využívající jedinečnost místa a atmosféru architektury stavby, propojený s parkem Na Špici, nábřehem Chrudimky a dalšími rekreačními oblastmi ve městě; významný turistický bod zapojený do sítě regionálních, celorepublikových a mezinárodních center. Na obrázků 10 je znázorněna představa o využití Automatických mlýnů iniciativou Mlýny městu!. V roce 2013 se uskutečnil iniciativní workshop, na kterém příznivci iniciativy (52 účastníků) hovořili, o tom čím by měla být Pardubická kulturfabrik, obrázek 11 znázorňuje jejich představy, kdy v žlutém kroužku je počet lidí, kteří sdílí danou představu a je popsána vpravo. [24]

Komentář: Iniciativa Mlýny městu! se neztotožňuje s myšlenkou monofunkčního využití areálu. Jak ze schůzky s iniciativou Mlýny městu! vyplynulo. Chtějí, aby celý areál byl v rukou pouze a jen jednoho vlastníka. Zároveň zvažovala, že pro ně jako iniciativu, která podporuje kulturfabrik, by bylo výhodné, kdyby areál koupil jejich donátor a dovolil jim uskutečňovat jejich plány. Protože mají strach, že pokud areál odkoupí město Pardubice, nebudou moci 100 % ovlivňovat vývoj areálu. Obavy plynou dále z toho, že by do kulturních programů mohl vstoupit politický zájem a ekonomicky nastavená společnost na konzumní kulturu nedokáže pochopit nezávislou kulturu. Přesto všechno iniciativa Mlýny městu! se snaží různými způsoby podpořit nákup Automatických mlýnů městem Pardubice a aby tu zároveň mohla vzniknout Pardubická kulturfabrik.

ČÍM MŮŽE BÝT PARDUBICKÁ KULTURFABRIK?



Obrázek 10 Čím může být Pardubická kulturfabrik

Zdroj:[24]



Obrázek 11 Výstup z workshopu o kulturfabrik

Zdroj:[24]

4.4 SWOT analýza areálu

SWOT analýza byla zpracována koordinátorem iniciativy Mlýny městu!. SWOT analýza je v tabulce 20. SWOT analýza by měla být doplněna o slabou stránku, že areál obsahuje větší množství různorodých staveb, což v případě monofunkčního využití může způsobovat problémy, na druhou stranu to může být výhodou, že se na revitalizaci můžou podílet různí investoři na jednotlivých stavbách. Za slabou stránku může být považováno, že objekt je v soukromém vlastnictví a tím má město menší možnost ovlivnit revitalizaci dané lokality, přesto jí může podpořit tím, že o ní bude informovat investory. Mezi hrozby by mělo patřit vznik nebezpečné lokality, že se do prázdných objektů budou nelegálně stěhovat nepřizpůsobiví občané a vznikne tak nebezpečná lokalita. Revitalizace může přinést nové pracovní místa, to by mělo být

zahrnuto do příležitostí. Naopak za hrozbu nelze považovat vznik monofunkčního uzavřeného areálu.

Tabulka 20 SWOT analýza areálu

SWOT ANALÝZA AREÁLU	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> • areál v dobrém technickém stavu • lokalita areálu (blízkost centra) • dobré dopravní napojení • hodnotná architektura • plošná rozloha • otevřené prostranství • napojení na zelený pás řeky • pozitivně vnímáno veřejností • architektura s přesahem regionu • jedna z ikon města • možnost postupného využívání 	<ul style="list-style-type: none"> • omezení využití památkově chráněného objektu • problematické využití specifických částí objektu – sil • náklady na rekonstrukci památkově chráněného objektu
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> • rozšíření centra města na pravý břeh Chrudimky • otevření areálu = nový veřejný prostor města např. pro kulturní a jiné akce • pozitivní obraz města chápajícího evropské industriální dědictví • možnost komerčního využití • využití pro prostorový handicap některých organizací města • využití PPP projektu • ovlivnění vývoje lokality • možnost získání dotací 	<ul style="list-style-type: none"> • devastace areálu, brownfields v centru města • uzavření areálu • špatná „image“ města • ztráta kontroly nad vývojem lokality • zánik kulturní památky • rozpadání areálu po částech • užití areálu bez kontroly • vznik monofunkčního uzavřeného areálu

Zdroj:[61]

4.5 Příklady úspěšných revitalizací

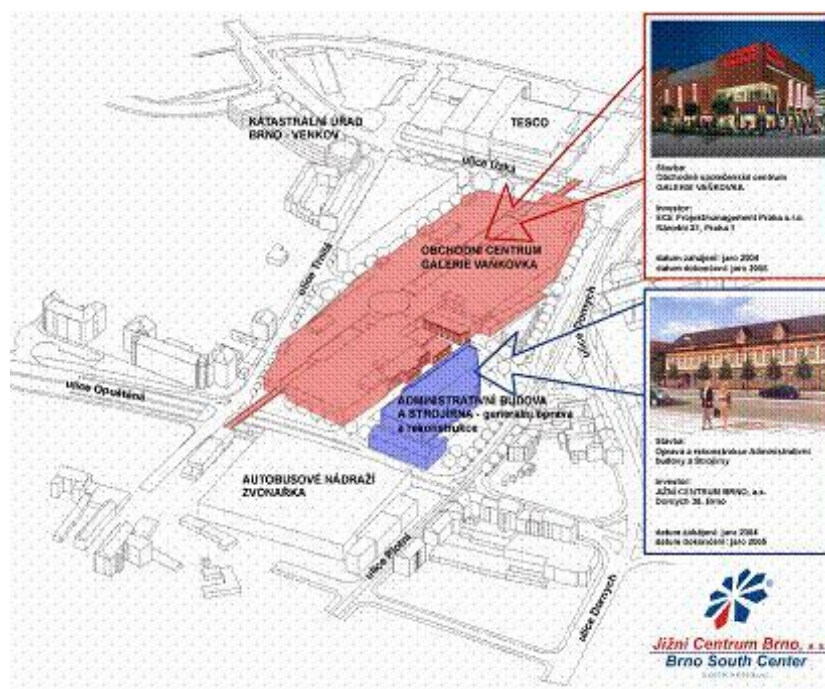
V této kapitole budou nastíněny úspěšné revitalizace a zhodnocení zda, by bylo možné dané postupy implementovat na vybraný areál Automatických mlýnů.

4.5.1 Vaňkovka, Brno

Vaňkovka – bývalá strojní továrna Friedricha Wanniecka – byla jako více než dvouhektarový areál s pozoruhodným souborem budov zapsána v roce 1992 do seznamu památek průmyslové architektury České republiky. V době svého vzniku v roce 1864 stála továrna za hradbami historického jádra města Brna, díky výstavbě ve svém okolí se však Vaňkovka postupně ocitla prakticky v centru města – na frekventované cestě mezi hlavním autobusovým a vlakovým nádražím. [1, str. 54]

První snahy o zachování historicky cenných objektů se objevily již v roce 1985. O dva roky později vzniká první urbanisticko-architektonická studie přestavby a nového využití areálu

zpracovaná Fakultou architektury VUT Brno. V roce 1994 vznikla Nadace Vaňkovka pro záchranu a nové využití areálu. Z důvodu vzniku nového zákona o nadacích se nástupcem Nadace Vaňkovka stalo Občanské sdružení Vaňkovka. Město Brno bylo zapsáno do katastru jako vlastník areálu. Občanské sdružení Vaňkovka usilovalo o zviditelnění a nové využití areálu prostřednictvím pořádání kulturních akcí, kterých se do konce roku uskutečnilo více než 250. Předpokladem pro nové využití bylo vyřešení vlastnických vztahů. Sdružení Vaňkovka připravilo po roce 2000 několik akcí zaměřených na regeneraci areálu ve spolupráci se zahraničními experty a zástupci firmy ECE. V roce 2000 získalo město areál Vaňkovky do svého vlastnictví a vložilo jej do společnosti JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s.. Firma ECE představila svůj záměr investovat 3 miliardy Kč do výstavby nákupního a společenského centra s kapacitou 37 000 m² obchodních ploch. Společnost JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s. prodalo západní část areálu společnosti ECE, která tyto pozemky po zbourání slévárny, modelárny a části jádrovny využila pro výstavbu společenského a nákupního centra Galerie Vaňkova. Společnost ECE pronajala prostory v přízemí centru nevládních neziskových organizací na 10 let za symbolickou cenu. Nákupní galerie byla slavnostně otevřena 23. 3. 2005. V téže roce dokončila společnost JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s. rekonstrukci bývalé montážní haly – strojírny a administrativní budovy a pronajala tyto rekonstruované strojírny galerii moderního umění. Společnost JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s. si rekonstrukci mohla dovolit díky penězům z odprodeje části areálu. Na obrázku 12 je mapa areálu Vaňkovka a v tabulce 21 je shrnutí. [34]



Obrázek 12 Mapa areálu Vaňkovka

Zdroj: [34]

Tabulka 21 Shrnutí Vaňkovka

Nemovitost		Vaňkovka
Lokalita		ČR, Brno
Původní využití		strojní továrna
Současné využití		nákupní a společenské centrum, galerie
Obchodní centrum Galerie Vaňkovka	Plocha m ²	37 000
	Typ investice	soukromá
	Investor	ECE Projektmanagement G.m.b.H & Co
	Výše investice	3 mld. Kč
Administrativní budova a strojírna	Plocha m ²	3 938
	Typ investice	akciová společnost města
	Investor	Jižní Centrum Brno, a.s.
	Výše investice	-
Ekologická zátěž		ne
Infrastruktura		plně vybaveno
Období revitalizace		2003 - 2005

Zdroj: vlastní zpracování, data [1; 34]

Hodnocení: Revitalizace areálu strojní továrny Friedricha Wanniecka dokazuje, co bylo řečeno v kapitole 2.2 Řešení brownfields, že pro úspěšnou revitalizaci je důležité zapojení veřejnosti a zvyšování povědomí o daném areálu. Před samotnou revitalizací areálu probíhalo mnoho informačních workshopů, plánovacích víkendů, do kterých byli zapojeni různí odborníci a široká veřejnost. Pozitivním krokem byla spolupráce soukromého a veřejného sektoru, kdy společnost města Brna Jižní Centrum Brno, a.s. odprodala část areálu a tím získala finanční prostředky na rekonstrukci části areálu. Vstřícným krokem soukromého investora byl pronájem části obchodního centra nevládním neziskovým organizacím za symbolickou cenu. Nemalý pozitivní význam při revitalizaci mělo strategické umístění dané lokality. Díky promyšlenému jednání nebylo využito dotací.

Implementace tohoto postupu na areál Automatických mlýnů je složitější z toho důvodu, že areál je celý ve vlastnictví soukromého subjektu. Utvoříme-li hypotézu, že město Pardubice daný areál odkoupí do vlastních rukou, bylo by možné zde využít systém pronájmu či odprodeje některých budov soukromému vlastníkovi. Hlavní budova areálu by byla rekonstruována městem Pardubice a menší objekty by byly rekonstruovány soukromými subjekty. Aby nedošlo při revitalizaci soukromým sektorem k zásahům, které by negativně ovlivnily vzhled místa, může město Pardubice zpracovat regulativ, ve kterém upřesní požadavky na danou lokalitu.

Funkční využití pro obchodní centrum nelze doporučit, z důvodu poměrně vysokého zastoupení obchodních domů a marketů v Pardubicích, které jsou z hlediska městského uspořádání velmi dobře rozmístěny spíše v okrajových částech města a tím pádem nezatěžují už

tak přetíženou dopravu v centru, kromě AfiPaláce Pardubice a obchodního centra Grand, které v centru jsou.

Co se týče propagace areálu, se v tomto ohledu zapojuje již zmiňovaná iniciativa Mlýny městu!, která také v areálu Automatických mlýnů pořádá festivaly, workshopy a snaží se zvýšit povědomí o daném objektu.

Vznik obchodního centra a galerie není v souladu se stávajícím územním plánem, ale pokud by byl schválen návrh územního plánu, tak s ním by návrh v souladu byl, ale byla by zde podmínka, že tu musí vzniknout i prostory pro bydlení.

4.5.2 Centrum celoživotního vzdělávání Vertex, Hradec Králové

Továrna Vertex byla vybudována v roce 1908 a původně sloužila jako přádelna bavlny. V padesátých letech 20. století sloužila továrna pro výrobu skleněných vláken. Výrobní areál se nachází uvnitř zastavěné části města Hradce Králové. Je součástí tehdejší malé průmyslové zóny vymezené ulicemi Wonkova a Resslerova, která je součástí tak zvaného druhého silničního okruhu. Zóna leží uprostřed okolní, převážně obytné zástavby. V těsné blízkosti objektu se nachází parkovací dům Ketschnerka. [49]

První myšlenka revitalizovat původní továrnu Vertex vznikla v roce 2003. V té době městská knihovna sídlila v několika malých nevyhovujících prostorách o rozloze 1100 m² a neměla možnost plně využít svůj knižní fond. To vedlo k záměru vybudovat novou velkou knihovnu. V roce 2009 vzniklo projektové řešení nové městské knihovny v Hradci Králové a následně v roce 2011 započal proces výstavby, který byl ukončen v roce 2012. Knihovna byla posléze vybavena nábytkem a provoz byl zahájen v březnu roku 2013. [49]

V současné době je plocha nové knihovny 5 600 m². V současném stavu je ve volném výběru k dispozici 80 000 svazků knih a mnoho dalších je uloženo v depozitářích uvnitř budovy. Stavebními úpravami bývalého Vertexu vzniklo nové Centrum celoživotního vzdělávání nejen pro město Hradec Králové, ale pro celý východočeský region. Téměř všechny prostory jsou bezbariérové. Prostory Centra celoživotního vzdělávání disponují i menšími sály pro různé přednášky, autorské čtení, pro pořádání výstav či dalších aktivit. [49]

Revitalizaci objektu nechalo zhotovit město Hradec Králové, které využilo dotace z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod z oblasti podpory 2.1 Rozvoj regionálních center.

Tabulka 22 Shrnutí továrny Vertex

Nemovitost	Továrna Vertex
Lokalita	ČR, Hradec Králové
Původní využití	průmysl
Současné využití	Centrum celoživotního vzdělávání
Plocha m ²	5600
Typ investice	veřejná
Investor	Statutární město Hradec Králové
Celková výše investice	195 964 202,59 Kč
Dotace	129 858 531,57 Kč
Ekologická zátěž	ne
Infrastruktura	plně vybaveno
Období revitalizace	leden 2011 - leden 2013

Zdroj: vlastní zpracování, data [51; 49]

Hodnocení: U této revitalizace bylo využito možnosti financování z evropských fondů, což bývá poměrně vyhledávaným způsobem financování brownfields.

Obdobná varianta by se zamlouvala i Pardubickému kraji, který by v Automatických mlýnech chtěl mít depozitáře pro krajskou knihovnu, muzeum a další kulturní organizace kraje. Pardubickému kraji se líbí výhodné postavení areálu v centru města, protože je to mnohem výhodnější než plánovaný depozitář v Ohrazenicích. Tato varianta se ale nezamlouvá lidem z iniciativy Mlýny městu!, ačkoliv by depozitář zabral jen nepatrnou část všech prostor. Domnívají se, že i kdyby se kraji podařilo sehnat významné částky z evropských fondů, je pro takové prostředí, jaké nabízejí Automatické mlýny, potřeba hledat a pozvolna nacházet, co jim vyhovuje, a ne jen okamžitě postavit a pak dodržet povinné pětileté využití. [58]

V tomto tvrzení si Mlýny městu! jistým způsobem protiřečí, protože sami navrhovali, že by areál mohl naplňovat funkci vzdělávání. Depozitář nepřímo naplňuje funkci vzdělávání.

Svým uspořádáním opravdu Automatické mlýny vyhovují možnosti zde vybudovat depozitář pardubické krajské knihovny.

4.5.3 Plzeň

Plzeň, čtvrté největší město v České republice, se po dynamickém rozvoji z devadesátých let minulého století obrací využívání greenfields, k přestavbě starých průmyslových a vojenských areálů uvnitř městské zástavby. Mezi největší brownfields patří hlavní areál firmy Škoda s rozlohou téměř 200 ha. Nový vlastník zde provedl s podporou státu rozsáhlou přestavbu na moderní průmyslovou zónu. Dalšími příklady jsou využití dvou menších pětihektarových území bývalých kasáren Světovar a garáží dopravních podniků v Cukrovarské. [19]

Areál firmy Škoda

V roce 2005 společnost Škoda Investment, a.s., a Západočeská univerzita v Plzni založily obecně prospěšnou společnost s cílem vybudovat v areálu plzeňské Škodovky moderní interaktivní centrum, ve světě označované jako science centrum. Zakladatelé se tak rozhodli reagovat na celospolečenský trend snížení zájmu o technické obory a science centrum vnímali jako ve světě osvědčený způsob, který vede k posílení zájmu o vědu a techniku, přičemž hlavní cílovou skupinou jsou děti a mládež. [3, str. 75]

Techmania Science Center je ucelený městský areál věnovaný popularizaci vědeckých a technických témat. Nachází se na téměř 30 000 m² a jeho součástí jsou kromě prvního 3D Planetária v České republice také hlavní expoziční haly a parkovací místa. Areál nabízí stálé i putovní expozice, jejich doménou je interaktivnost. [44]

Tabulka 23 Shrnutí Techmania Science Centrum Plzeň

Nemovitost	Techmania Science Centrum Plzeň
Lokalizace	ČR, Plzeň
Původní využití	průmyslový závod ŠKODA
Současné využití	interaktivní centrum
Investor	Techmania Science Center, o.p.s.
Typ investice	dotace EU, operační program VaVpl
Doba realizace	2007 - 2014

Zdroj: vlastní zpracování, data [3]

Světovar, kulturfabric

Objekt kasáren Světovar byl vybrán z důvodu, že se jedná o polyfunkční využití tzv. kultur fabrik, které by chtěla realizovat iniciativa Mlýny městu i u objektu Automatických mlýnů. [19]

Areál kasáren Světovar o rozloze 5,16 ha se nachází v jihovýchodní části města Plzeň. Výroba piva tu byla zahájena v roce 1913, ale už v roce 1933 definitivně skončila a areál pivovaru získala armáda. Na počátku 21. století Armáda České republiky využívala pouze některé objekty jako sklady. [19]

Světovar měl být jedním z klíčových dějišť programu Plzně 2015 a s jeho využitím se počítalo i v dalších letech. Prostor měl být pojímán jako kulturní fabrika, ve které se měla potkávat kultura, rozvoj tvůrčího podnikání i spolkový život obyvatel Slovan a celé Plzně. Dominantou objektu se měla stát kavárna s mobilní pobytovou terasou, kterou lze využít i jako hlediště. Počítalo se, že zde vzniknout kanceláře, rezidenční byty až pro devět zahraničních umělců, zkušebny, zvuková studia, studio animace, taneční sály, multifukční sály. Celkové

náklady na přeměnu části Světovaru na kulturní fabriku měli činit 136 milionů korun bez DPH. V další části objektu měl vzniknout městský archiv. [56]

Tyto plány se ale neproměnili v realitu, z důvodu nálezu nebezpečné izolace ve stěnách objektu. Nález by způsobil prodloužení výstavby a město Plzeň přišlo o dotaci. Archiv by se ale měl na Světovaru postavit. Kulturní akce kulturfabrik byly přestěhovány do Depa v Cukrovarské. [56]

Hodnocení: Vznik Technického Science Centra je model, který by byl při jisté úpravě přenositelný na areál Automatických mlýnů. Při změně územního plánu by v areálu Automatických mlýnů mohl vzniknout obdobný technologický park pro děti, nebo obdoba IQ parku Liberec, či interaktivní muzeum mlynářství. Na webových stránkách iniciativy Mlýny městu!, se mohla veřejnost vyjadřovat, jakou přeměnu Automatických mlýnu by uvítali, zazněly také nápady jako interaktivní, vzdělávací centrum pro děti, muzeum mlynářství apod.

Příklad Světovar je ukázkou toho že ekologická kontaminace brownfields je problém a revitalizaci značně prodražuje. Z důvodů, že se jednalo o veřejný projekt dotovaný z evropských fondů, a nebylo možné splnit termín vybudování a zároveň by došlo k navýšení nákladů, se město Plzeň odklonilo od původního záměru. Tato kulturfabrik měla navíc výhodu oproti ostatním, že je prestižní součástí dalšího projektu a je jí tedy věnována pozornost. To se nedá očekávat u všech kulturfabrik. protože jak vyplynulo

Vznik kulturfabrik v Automatických mlýnech může přinést zvýšení počtu návštěvníků města Pardubice a vznik komunitní práce pro podporu vzniku klubu pro sociálně vyloučenou mládež, vytvoření pro klubovou činnost občanů. Odkup a následná revitalizace by byla finančně náročná a pouze nekomerční využití areálu by nedokázalo splácet vzniklé náklady při revitalizaci. Komplikace mohou nastat i v nejasném vztahu kulturfabrik a městem Pardubice o řízení prostorů včetně nedostatečného vytyčení kompetencí, střet zájmů realizátorů projektů. Záměr kulturfabrik by byl uskutečnitelný v kombinaci s dalším jiným využitím areálu.

4.5.4 Přední mlýn, České Budějovice

Budova Předního mlýna byla postavena v roce 1872. Mlýn byl v roce 1948 znárodněn a začleněn do národního podniku Jihočeské mlýny, který později nechal strojní zařízení odvézt. V roce 1961 byla budova prodána obchodnímu podniku Domácí potřeby České Budějovice, který zde zřídil vzorkovnu porcelánového zboží. V následujících letech byly provedeny různé zásahy do dispozic objektu. Budova postupně chátrala a v roce 1983 se dokonce uvažovalo o jejím zbourání. V roce 1989 se začaly zpracovávat první studie přestavby mlýna na hotel. Toto

jednání ustalo až roku 2007, kdy byly zahájeny projektové práce na obnovu budovy. Stavební práce byly dokončeny v lednu 2009, poté byla budova uvedena do provozu. V roce 2011 bylo k budově doplněno podzemní kryté parkoviště pro 30 osobních automobilů. [3, str. 72-73]

Tabulka 24 Shrnutí Přední mlýn

Nemovitost	Přední mlýn
Lokalizace	ČR, České Budějovice
Původní využití	mlýn
Současné využití	hotel Budweis
Investor	soukromý
Způsob financování	podpořeno z evropského fondu pro regionální rozvoj (ROP Jihozápad)
Doba realizace	2007 - 2009

Zdroj: vlastní zpracování, data[3]

Hodnocení: Přestavba Předního mlýna je komerční projekt revitalizace, který by s ohledem na velikost areálu Automatických mlýnů a různorodost budov byl nejspíš ekonomicky nerentabilní.

4.5.5 Chrudimský cukrovar, Chrudim

Chrudimský cukrovar ukončil výrobu v roce 1955. V roce 1990 se areál začlenil do privatizace. O rok později začala společnost T M T, spol. s r.o., své působení v areálu cukrovaru. Vlastní ožívování a využívání cukrovaru začalo až v roce 1996. Do té doby se řešil špatný stav areálu – devastace vnitřních prostor, napadení dřevěných konstrukcí plísní a houbami a všudypřítomné stopy dlouhodobého odstavení staveb, projevující se rozpadem zdiva, ocelových konstrukcí a propadajícími se stropy. Rozhodující okamžik nastal při zjištění, že základy stavby jsou neporušeny a mají zachované veškeré technické parametry. Nejdříve se nechaly zpracovat studie na přestavbu areálu. Většina studií nabízela areál zbourat a na vzniklé zelené louce postavit nový areál. Jeden návrh byl ale výjimkou a navrhoval revitalizaci objektu, tento návrh vyhrál. Revitalizace byla rozložena z investičních důvodů na několik fází. [3, str. 65-68]

V první etapě bylo řešeno především vybudování odpovídajících prostor pro činnost a administrativu společnosti a modernizaci sociálního zázemí pro zaměstnance v dělnických profesích. V roce 2005 se společnost dobře rozvíjela, byla proto potřebná úprava a změna výroby, tak se přistoupilo k druhé etapě revitalizace. [3, str. 65-68]

Revitalizace, vzhledem k svému rozsahu a ojedinělému řešení, které bylo v České republice velmi málo rozšířené, získalo ocenění 1. místo v soutěži „Průmyslová zóna roku“ a získala titul

„Brownfields roku 2005“, udělený Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky a agenturou CzechInvest. Dále byla stavba oceněna „Stavbou roku 2008 Pardubického kraje“ udělovanou Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků. Tato ocenění přispěla k získání titulu „Zeleného města“, které bylo městu Chrudim uděleno v mezinárodní soutěži měst. [3, str. 69]

Tabulka 25 Shrnutí Chrudimský cukrovar

Nemovitost	Chrudimský cukrovar
Lokalizace	ČR, Chrudim
Původní využití	cukrovar
Současné využití	výroba dopravníků a dopravníkových systémů
Investor	soukromý, T M T, spol. s r.o. Chrudim
Způsob financování	z vlastních prostředků a z dotací EU
Doba realizace	1999 - 2007

Zdroj: vlastní zpracování, data[3]

Hodnocení: Revitalizace Chrudimského cukrovaru je zdárným příkladem, že změna funkčního využití nemusí být tak velká a může se jednat pouze o změnu typu průmyslu. Revitalizace jednoho areálu dokázala pozvednout celé město, aby se stalo „zelenějším městem“. Podle stávajícího Územního plánu města Pardubice by bylo možné využít Automatické mlýny k průmyslové výrobě. Zároveň by byl naplňován cíl strategického plánu, kdy je objekt využit k průmyslové výrobě, což vede k zvyšování zaměstnanosti. Problémem by mohlo být, že hlavní budova Automatických mlýnu je národní kulturní památkou a je otázkou, jak velké zásahy by památková ochrana připustila uvnitř budov.

Pokud však dojde ke schválení Návrhu územního plánu města Pardubice, je toto řešení nepřístupné z důvodu, že na ploše Smíšená plocha městská není povolena průmyslová výroba.

4.5.6 Curych – západ, rozvojová čtvrť

V období mezi lety 1890 až 1966 došlo ve Švýcarsku k obrovskému rozvoji průmyslu, přičemž čtvrť Curych-západ byla centrem těžkého průmyslu celého Švýcarska. Z důvodu globalizace přestal být švýcarský průmysl konkurenceschopný a Curych byl v 80. letech minulého století zasažen masivní deindustrializací a následnou finanční krizí. Většina významných firem opustila oblast a vznikly opuštěné průmyslové areály. Jejich využití pro nové účely nebylo okamžitě možné jednak kvůli curyšskému stavebnímu a územnímu plánu, jehož změna vyžadovala dlouhý schvalovací proces a také kvůli krizi zmínanému hospodářství Švýcarska. [12]

Do opuštěných areálů se začali legálně i pololegálně stahovat lokální umělci, kteří využili velmi nízkých cen nájmu a specifické industriální atmosféry. Kulturní aktivity v bývalé průmyslové čtvrti byly médií ignorovány a veřejností i místní samosprávou tolerovány jako přechodné využití prostor. V roce 1988 švýcarská vláda rozhodla posílit restrukturalizaci hospodářství a investovat do vědy a výzkumu. Z tohoto důvodu v roce 1992 vzniká Technipark v areálu Sutzer Escher Wyss. Poté následovalo otevření multiplexového kina Cinemax v areálu firmy Stenfels. [12]

Zároveň se v té době začínají hledat vhodné prostory pro galerii Migros a curyšskou Kunsthalle. Vybrán byl bývalý pivovar Löwenbrän z 19. století. V jeho zázemí vznikly kvalitní výstavní prostory a přitom se zachoval industriální charakter stavby se všemi jejími typickými prvky. Areál Löwenbrän s galeriemi a muzeem pro současné výtvarné umění, které jsou v tomto objektu umístěny, se staly známou adresou na mezinárodní umělecké scéně. Dále vznikala multifunkční divadelní, výrobní a gastronomická zařízení. Těmito kroky došlo k nastartování rozvoje celé čtvrti. Postupně se sem začala stěhovat gastronomická zařízení, renomované hudební kluby, o kterých začala média informovat. Na většině volných ploch byly vystavěny kancelářské prostory. [12; 16]

Za posledních 25 let se čtvrť Curych-západ proměnila k nepoznání. Z průmyslové oblasti s negativní image se stala trendy čtvrť, která poskytuje bydlení, práci, kulturu, sport a odpočinek. [12]

Hodnocení: Čtvrť Curych-západ je velmi zdařilým příkladem využití opuštěných průmyslových čtvrtí, kdy se z původně průmyslové oblasti postupně stala lukrativní oblast a živá městská čtvrť. Je to důkaz toho, že jakmile se revitalizuje jeden objekt, pozvedá to celou čtvrť a vyvolá to další pozitivní změny.

4.5.7 Wiener Gasometer/ Vídeň, Plynojemy

Na konci 19. století bylo obvyklé, že velká města využívala plyn na osvětlení veřejných prostranství a budov. Ve Vídni byla roku 1896 dokončena stavba 4 obřích plynojemů podle návrhu Franze Kapauna. Plynojemy sloužily svému účelu téměř 100 let. Jejich provoz byl ukončen v roce 1986 z důvodu přechodu od svítiplynu k zemnímu plynu. Vzhledem ke kvalitní poloze těchto čtyř dominant se začalo uvažovat o jejich dalším využití. Potenciální investoři předkládali návrhy jako hotel, vnitřní lyžařská dráha, veletrh, muzeum moderního umění, horolezecké stěny nebo plavecké haly. Nakonec se rozhodlo o smíšeném využití, z čehož bude nejvíce věnováno bydlení, které začíná zpravidla od 5. patra. Z celkového nákladu 2,4 miliard šilinků poskytlo 310 milionů na počátku město Vídeň, čímž revitalizaci objektů rozjelo. V roce

2001 byla dokončena revitalizace a vzniklo město ve městě. Každou z budov dostal k zrekonstruování jiný architekt. [33; 59]



Obrázek 13 Wiener Gasometer

Zdroj: [33]

V plynojemech se nachází 602 nájemních i vlastnických bytů, 247 studentských garsoniér, kanceláře, obchodní plochy, víceúčelová hala pro více jak 4 200 diváků, parkoviště, mateřská škola s pěti odděleními, kinosály multiplexu, vídeňský městský a zemský archiv. Všechny obchody i byty propojuje vlastní internet a přímý přístup na internet. Území plynojemů je dobře napojena na městskou hromadnou dopravu včetně metra a má rychlý přípoj k dálnici. [50; 59]

Tabulka 26 Shrnutí Vídeňské Plynojemy

Nemovitost	Vídeňské Plynojemy
Lokalita	Rakousko, Vídeň
Původní využití	císařské plynojemy
Současné využití	smíšené - obchody, kanceláře, byty, garáže, kultura, archiv, mateřská škola
Investice	počáteční náklady město Vídeň, poté soukromé developerské akciové společnosti
Období revitalizace	1995 - 2001

Zdroj: vlastní zpracování, data [59]

Hodnocení: Platný Územní plán města Pardubice nepovoluje plochu využít pro bydlení. Dojde-li ke schválení územního plánu ve stávajícím návrhu, může být záměr o výstavbu bytů v Automatických mlýnech realizován. Z architektonického návrhu diplomové práce Konverze areálu Winternitzových mlýnů v Pardubicích, je toto řešení proveditelné. A zároveň dochází k naplňování specifických cílů ze Strategického plánu města Pardubic. Jedním ze specifických cílů je 3.2, kdy město Pardubice chce nacházet pro brownfields nové využití a to třeba bydlení.

Mohlo by se z části jednat o model startovacího bydlení, kdy je mladým lidem nabízeno bydlení za zvýhodněnou cenu nájmu. Mladý člověk musí mít příjem, ale zároveň nesmí převyšovat určité procento průměrné mzdy. V prvním roce je nájemci poskytováno bydlení za velmi dotovanou cenu a postupně se každý rok nájem zvedá. Například po čtyřech letech je nájem na tržních cenách a nájemce se musí vystěhovat, ale předpokládá se, že v období, kdy měl zvýhodněné nájemné, si uspořil nějakou částku a může si tedy dovolit najít jinou, trvalejší alternativu. Mimo to by zde mohly vzniknout rezidenční byty, kde by byl tržní nájem, nebo by mohly být odkupovány do vlastních rukou.

4.6 Návrhy a doporučení

Předešlá podkapitola 4.5 Příklady úspěšných revitalizací potvrdila to, co bylo řečeno v kapitolách 1. a 2., brownfields mají co nabídnout, ať je to technická infrastruktura, dobrá dopravní dostupnost nebo kulturní a architektonická hodnota předešlé doby. Nedílnou součástí úspěchu je zapojení všech zainteresovaných stran ať široké veřejnosti, vlastníků či, jak ukázal příklad Švýcarska, zapojení i na vládní úrovni.

Vybraný brownfield, areál Automatických mlýnů, se nachází v těsné blízkosti centra a má tedy dobré předpoklady (vynikající dopravní dostupnost a technickou vybavenost území – vodovod, kanalizace, energetické systémy a telekomunikace) pro revitalizaci a opětovné začlenění do života města. Výhodou i nevýhodou je, že daný areál je národní kulturní památkou. Výhoda spočívá v tom, že v novém programovacím období EU budou tyto památky podporovány, nevýhodou naproti tomu je, že když je areál národní kulturní památkou, o jeho revitalizaci bude rozhodovat památková péče. Automatické mlýny jsou národní kulturní památkou, proto by mělo být snahou přistupovat k revitalizaci tak, aby byla zachována autentičnost průmyslové stavby. Pokud totiž nebude kladen důraz na připomenutí původního účelu, může se lehce stát, že budova bude vnímána pouze podle svého nového využití.

V první řadě by bylo vhodné zanést areál Automatických mlýnů do databází brownfields, aby se zvýšilo povědomí o jeho existenci mezi investory. Zpracované analýzy této diplomové práce mohou posloužit jako podklad pro informace zadávané do databází.

Nejvýhodnější řešení se podle platného Územního plánu města Pardubice jeví monofunkční využití pro průmyslovou výrobu, jako tomu bylo u cukrovaru v Chrudimi. Neméně důležitým faktem je i vznik nových pracovních míst. Problém tu může nastat v tom, že Automatické mlýny jsou národní kulturní památkou a o jejich revitalizaci bude mimo jiné rozhodovat i památková

péče, a bude záležet na jejím rozhodnutí, jak velké zásahy do interiéru by povolila, aby mohly vzniknout výrobní prostory.

Pokud dojde ke schválení návrhu Územního plánu města Pardubice, areál Automatických mlýnů bude ve funkční ploše Smíšené území městské, a proto se jako nejvýhodnějším řešením využití areálu jeví jeho polyfunkční centrum. Kde by místo skladu balené mouky mohl vzniknout depozitář pardubické krajské knihovny, tento záměr je podporován i pardubickým krajem. Budova mlýnu by byla využita jako technologické centrum zacílené na interaktivní vzdělávání, nebo jako muzeum mlynářství. S tím, že by zde mohl vzniknout multifunkční sál, který by mohl být využíván i pro kulturní akce, jak si to přeje iniciativa Mlýny městu!. Ostatní části areálu by byly přebudovány na bydlení. Zároveň je doporučováno, aby několik bytů naplňovalo funkci startovacího bydlení pro mladé lidi, které je blíže popsáno v kapitole 4.5.7 a mezi budovami by mohla vzniknout klidová zóna se zelení a lavičkami. Záměr kulturfabrik by byl uskutečnitelný v kombinaci s dalším jiným využitím areálu.

Město Pardubice by se mělo snažit podporovat znovuvyužití brownfields, protože analýzy změny počtu obyvatel a zábor území ukázaly, že ačkoliv počet obyvatel stagnuje, zvyšuje se zábor volné plochy. Využitím brownfields by se tomuto negativnímu trendu rozměňování města zabránilo.

ZÁVĚR

Problematika brownfields se v posledních letech dostává do popředí zájmů. Ukazuje se totiž, že brownfields nemusí být nutně hrozbou, ale lze je vnímat jako velkou příležitost. Zejména u lokalit situovaných do center obcí a měst, kde již pouhá změna funkčního využití území může zajistit rozvoj dané lokality a sloužit jako pobídka pro investory. Opětovné využití brownfields se tak může stát důležitým nástrojem ochrany stávajících zelených ploch.

Ukázka úspěšných regenerací industriálních areálů s novým využitím hovoří jasně ve prospěch praktického využití. Brownfields je mnoho a nelze obecně určit, co pro který je nejvýhodnější. Každá úspěšně dokončená revitalizace je úspěchem, pro který bylo nutné překonat hodně problémů.

V první části diplomové práce jsou shrnuty poznatky o problematice brownfields a jejím řešení, tedy revitalizaci. Druhá část je zaměřena na území města Pardubice a zpracování základních analýz o městu. Následně pomocí databází brownfields a vlastního mapování jsou identifikovány brownfields na území města Pardubic. Mezi hlavní přínosy diplomové práce patří poskytnutí uceleného pohledu na databáze brownfields, konkrétně na databázi CzechInvest, databázi RIS a Geoportál Pardubice.

Existuje mnoho brownfields, které nejsou z různých důvodů evidovány, nebo jsou údaje o nich nekompletní nebo nepřesné. Ucelená identifikace těchto lokalit poskytuje první krok k jejich řešení a následnému znovuvyužití.

Z vlastního mapování brownfields byl vybrán objekt Winternitzových automatických mlýnů a popsán na základě metodiky města Hradce Králové, která byla zpracována Ing. Janem Votočkem a Magistrátem města HK.

Areál Winternitzových automatických mlýnů je národní kulturní památkou, který má výhodné postavení v blízkosti centra města Pardubice. Jelikož se areál nenacházel v žádné ze zkoumaných databází, bylo doporučeno, zanést tento areál do databází. V důsledku toho se dostane do povědomí investorů.

Poté bylo vybráno sedm rozdílných revitalizací, pět z českého prostředí a dvě zahraniční, které byly popsány a následně implementovány na Winternitzovy automatické mlýny. Ukázalo se, že jako nejvýhodnější monofunkční řešení využití areálu je pro lehkou průmyslovou výrobu, protože toto funkční využití je v souladu s platným Územním plánem města Pardubice a může poskytnout nová pracovní místa.

Pokud dojde ke schválení návrhu Územního plánu města Pardubice v podobě, v jaké se nachází po desáté změně, nebude možné využít areál pro lehkou průmyslovou výrobu. Je v tomto případě doporučeno, aby Winternitzovy automatické mlýny naplňovaly polyfunkční využití. Polyfunkční využití by se skládalo z depozitáře pro pardubickou krajskou knihovnu, technologického centra zacíleného na interaktivní vzdělávání a bydlení s veřejným prostranstvím.

Cílem diplomové práce bylo vymezení pojmu brownfields, jeho základní charakteristiku a popis revitalizace. Na základě získaných znalostí a vyhodnocení revitalizací jiných objektů navrhnout možná využití konkrétního objektu identifikovaného na základě mapování brownfields ve vybraném sídle. Tento cíl byl splněn.

POUŽITÁ LITERATURA

Knihy a články

- [1] BERGATT JACKSON, Jiřina. Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Praha : Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
- [2] BRONCOVÁ, D. *Knihy o městě Pardubice*. Praha: Milpo media, 1999. 238 s. Knihy o českých městech. ISBN 80-86098-12-5.
- [3] BROTAN, Aleš a kol. *Nový život opuštěných staveb: průmyslové dědictví: stavební kniha 2013*. 1. vyd. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. 134 s. ISBN 978-80-87438-36-7.
- [4] DOLEŽAL, Jan a kol. *Projektový management podle IPMA*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 507 s. Expert. ISBN 978-80-247-2848-3.
- [5] DOLEŽALOVÁ, L. (2003): *Nástroje pro rekonverze nevyužitých průmyslových ploch ve Francii*. Urbanismus a územní rozvoj, ročník VI, 2/2003
- [6] HANYŠ, P. *Členění brownfields, ekonomické hledisko*. In: Juniorstav 2004: [Brno, 4. - 6. 2. 2004] : 6. odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí: sborník abstrakt. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické, Fakulta stavební, 2004. ISBN 80-214-2560-1.
- [7] HRŮZA, Jiří. *Slovník soudobého urbanismu*. 1. vyd. Praha: Odeon, 1977. 341 s., [64] s. obr. příl.
- [8] HURNÍKOVÁ, J. (2009): *Brownfieldy a územní rozvoj*. Urbanismus a územní rozvoj, ročník XII, 6/2009
- [9] *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů: sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně*. Vyd. 1. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2008, 87 s. ISBN 978-80-86684-56-7.
- [10] KADERÁBKOVÁ, Božena a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009. xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [11] MAIER, K., ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 142s. ISBN 8071696447

- [12] MARKOVÁ, Blanka, Ondřej SLACH a Michaela HEČKOVÁ. *Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. [Plzeň: Plzeň 2015], c2013, 64 s. ISBN 978-80-905671-3-9.
- [13] OSTŘÍŽEK, Jan a kol. *Public private partnership: příležitost a výzva*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. 284 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7179-744-9.
- [14] PATRUCCOVÁ, Aranka. Brownfields. VTSB [online]. 2007, roč. 2007, č. 23 [cit. 2015-04-03]. Dostupné z: <http://vtsb.cd.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf>
- [15] POSLUŠNÁ, Alena, *Konverze areálu Winternitzových mlýnů v Pardubicích*, diplomová práce, Praha: České vysoké učení technické, Fakulta architektury, 2014, 52 s.
- [16] PROKOPOVÁ, Anna. *Industriální stavby: pivovary: 1. rekonstrukce a konverze pivovarů = Breweries: reconstruction and conversion of breweries*. Ostrava: MISE, [2008]. 106 s. ISBN 978-80-254-3251-8.
- [17] PŘIDAL, J. *Revitalizace veřejných prostorů v centrech historických měst: Public spaces regeneration of historic urban cores: zkrácená verze Ph.D. Thesis*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, c2005, 32 s. ISBN 80-214-2846-5.
- [18] *Regenerace brownfields*. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2007, 20 s.
- [19] SVOBODA, M. (2005): *Brownfields v Plzni – Tři lokality, tři odlišné přístupy*. Urbanismus a územní rozvoj, ročník VII, 5/2005
- [20] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
- [21] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Revitalizace centrálních částí měst, disertační práce*, Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, c2005, zkrácená verze
- [22] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Vybraná témata z regionálního rozvoje*. Vyd. 1. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2010, 118 s. ISBN 978-80-904671-0-1.

Internetové zdroje

- [23] Analytická část strategického plánu města Pardubice. *Pardubice* [online]. 2015 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/o-pardubicich/strategicky-plan/2014-2025/?file=20242&page=4362934&do=download>.
- [24] Automatické mlýny: Pardubická Kulturfabrik. *Mlýny městu* [online]. 2015 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: http://www.mlynymestu.cz/wp-content/uploads/2014/05/mlyny_zastupitelstvo_final.pdf
- [25] Brownfield. *Strukturální fondy EU* [online]. 2015 [cit. 2015-03-04]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Informace-a-dokumenty/slovník-pojmu/B/Brownfield>
- [26] Brownfield Definition. *CABERNET* [online]. 2014 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>
- [27] Brownfields and Land Revitalization. *United States Environmental Protection Agency* [online]. 2015 [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.epa.gov/brownfields/index.html>
- [28] Brownfields. *Regionální Informační Servis* [online]. 2015 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields>
- [29] Brownfields. *VSB* [online]. 2015 [cit. 2015-04-19]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
- [30] Brownfieldy. *CzechInvest* [online]. 2015 [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>
- [31] Časové řady. *Portál MPSV* [online]. 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/casove_rady
- [32] Historie. *Mlýny městu* [online]. 2013 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.mlynymestu.cz/historie/>
- [33] History of the Gasometers. *Wiener Gasometer* [online]. 2015 [cit. 2015-04-03]. Dostupné z: <http://www.wiener-gasometer.at/en>
- [34] Historie Vaňkovky. *Galerie Vaňkovka* [online]. 2015 [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: http://www.galerie-vankovka.cz/cz/historie_vankovky
- [35] Hospodaření v obci Pardubice. *Peníze* [online]. 2014 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://regiony.penize.cz/32-04555134-hospodareni-v-obci-pardubice>

- [36] Jak sledovat indikátory udržitelného rozvoje na místní úrovni?. *Indikátory* [online]. 2015 [cit. 2015-04-04]. Dostupné z: http://www.indikatory.eu/sites/default/files/Priloha_1_Podrobny_popis_metodiky_na_w eb.pdf
- [37] Magistrát města Hradec Králové, *Poptávka na zpracování díla „Pasportizace brownfields na území města Hradec Králové“*, Hradec Králové, Magistrát města, 2007
- [38] Mapy. *Mapy.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-04-05]. Dostupné z: <http://mapy.cz/zakladni?x=15.7585144&y=50.0284755&z=12&source=muni&id=1258 &q=pardubice>
- [39] MODEL 2: Brownfield Redevelopment Types - the A-B-C Model. *CABERNET* [online]. 2015 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: [ttp://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312](http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312)
- [40] Národní strategie regenerace brownfields. *CzechInvest* [online]. 2015 [cit. 2015-03-03]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>
- [41] Národní strategie regenerace brownfieldů - studie. In: *CzechInvest* [online]. 2015 [cit. 2015-04-03]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>
- [42] Národní kulturní památky. *Ministerstvo kultury* [online]. 2007 [cit. 2015-04-21]. Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/czfond/narodni-kulturni-pamatky-18043/>
- [43] Návrhová část strategického plánu města Pardubice. *Pardubice* [online]. 2015 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/o-pardubicich/strategicky-plan/2014-2025/?file=20243&page=4362934&do=download>.
- [44] O Techmanii. *Techmania* [online]. 2008 [cit. 2015-04-26]. Dostupné z: <http://www.techmania.cz/info.php?mn1=27&inf=oprojektu>
- [45] Pardubice. *Regionální Informační Servis* [online]. 2015 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=555134>
- [46] Pardubický kraj. *Regionální Informační Servis* [online]. 2015 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/pardubicky-kraj>
- [47] Prognóza. *Pardubice* [online]. 2015 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://uzemniplan.pardubice.eu/static/files/prognóza.pdf>
- [48] Program rozvoje Pardubického kraje. Pardubický kraj [online]. 2015 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.pardubickykraj.cz/rozvoj-kraje>

- [49] Přestavba továrny Vertex na Knihovnu města Hradce Králové. *Časopis Stavebnictví* [online]. 2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: http://www.casopisstavebnictvi.cz/prestavba-tovarny-vertex-na-knihovnu-mesta-hradce-kralove_N5358
- [50] Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji. *Geography* [online]. 2015 [cit. 2015-04-17]. Dostupné z: http://geography.upol.cz/soubory/lide/szczyrba/Brownfields_zahranicni_pristupy.pdf
- [51] Revitalizace objektu továrny Vertex na Centrum celoživotního vzdělávání. *Hradec Králové* [online]. 2015 [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/hradec-kralove/vertex>
- [52] Seznam brownfieldů. *Národní databáze brownfieldů* [online]. 2015 [cit. 2015-04-03]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/seznam-brownfieldu/>
- [53] Správní obvod Pardubice. *ČSÚ* [online]. 2015 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11272/17802403/5309.gif/a618c807-3082-4d43-8eae-fbc777e72101?version=1.0&t=1413532673306>
- [54] Struktura výměry pozemků. *ČSÚ* [online]. 2015 [cit. 2015-04-22]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?vo=graf&cislotab=MOS+B01&kapitola_id=1&voa=graf&go_zobraz=1&aktualizuj=Aktualizovat&pro_1_27=555134
- [55] Suburbanizace. *SUBURBANIZACE Česká republika* [online]. 2015 [cit. 2015-03-04]. Dostupné z: http://www.suburbanizace.cz/01_teorie_suburbanizace.htm
- [56] Světovar na dva roky u ledu. *Česká televize* [online]. 2014 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/kultura/295274-svetovar-na-dva-roky-u-ledu-projekt-ale-neumira-slibuji-radni/>
- [57] Územní plán města Pardubice. *GIS* [online]. 2005 [cit. 2015-03-03]. Dostupné z: <http://gis.mmp.cz/up/>
- [58] V Automatických mlýnech chce mít kraj depozitář knihovny a muzea. *IDNES* [online]. 1999-2005 [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: http://pardubice.idnes.cz/z-automatickych-mlynu-chteji-mit-za-evropske-penize-depozitare-knihovny-a-muzea-gpt-/pardubice-zpravy.aspx?c=A140806_2088360_pardubice-zpravy_jah
- [59] Wiener Gasometer. *ArchiWeb* [online]. 1997-2015 [cit. 2015-04-03]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=249>

- [60] Zaměstnanost a nezaměstnanost v České republice. ČSÚ [online]. 2015 [cit. 2015-03-03]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20541931/3201814_0501.pdf/ace2f19b-80cd-4d70-bd80-c2ca56ad8477?version=1.0
- [61] Zpráva koordinátora. *Mlýny městu* [online]. 2013 [cit. 2015-04-07]. Dostupné z: <http://www.mlynymestu.cz/2013/09/zprava-koordinatora/>

Ostatní zdroje

- [62] Neveřejný webový odkaz na připravovaný Geoportál města Pardubice.
- [63] E-mailová korespondence s Hanou Svobodovou, vedoucí úseku vnějších vtaů, kancelář primátora, Magistrát města Pardubice [online], 29. 4. 2015, Hana.Svobodova@mmp.cz

PŘÍLOHY

Příloha A Informace z databáze CzechInvest o areálu Kyjevská.....	90
Příloha B Informace z databáze RIS o areálu Kyjevská.....	95
Příloha C Informace z Geoportálu Pardubice o areálu Kyjevská.....	97
Příloha D Karta I brownfields – Winternitzovy automatický mlýny	99
Příloha E Karta brownfields II – Winternitzovy automatické mlýny.....	101
Příloha F Fotografie interiéru Winternitzových automatických mlýnů.....	103
Příloha G Územní plán města Pardubice – vymezení funkční plochy VL.....	104

Příloha A Informace z databáze CzechInvest o areálu Kyjevská



Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Štěpánská 15
120 00 Praha
Česká republika

Národní databáze brownfieldů

Kyjevská (bývalá Tesla), Pardubice

Foto



Lokalita

Zařazení lokality ve vyhledávací studii:	Krok 2
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Souřadnice GPS:	50°1'49.541"N 15°47'29.733"E
Typ lokality:	Areál (plocha a budovami)
Stručná charakteristika lokality:	Zděné objekty některé určené k demolici, ostatní k následnému využití po rekonstrukci, areál je situovaný při komunikaci I. tř. vně města, dostupnost nevyhovující
Stávající využití:	Bývalý výrobní areál o rozloze cca 2,5 ha z cca 50% zastavěný patrovými budovami pro výrobu a montáž elektrotechnických zařízení. Od roku 1992 nevyužívány.
Předchozí využití lokality:	Průmysl Areál byl využíván jako soubor výrobních a administrativních budov bývalého podniku Tesla Pardubice,
Rozloha lokality:	25.000,00 m ²
Poloha lokality:	Intravilán (uvnitř zastavěného území obce)
Kód obce:	555134
Obec s rozšířenou působností (ORP):	Pardubice
Číslo obce s rozšířenou působností (ORP):	5309
Celkový stav areálu:	Objekty v areálu jsou v různém stavebním stavu, který odpovídá použité stavební technologii, době realizace a v neposlední řadě i účelu, ke kterému byly využívány. K rekonstrukci a následnému využití se navrhuje ty nejvhodnější: objekty podél železniční trati v přiložené situaci označené jako 101 a 104, příčný třípodlažní objekt 102, na jihu navazující dvoupodlažní obj.č. 103, stávajícím výměňková stanice na SV okraji areálu (č.105) a na jihu podzemní úkryt CO (č.106) -Objekt č. 101 je zděný dvojtrakt s nosným zdívkem po obvodu a monolitickým železobetonovým skeletem uvnitř. Střecha je sedlová s malým sklonem. Byl využíván jako montážní hala, vhodné budoucí využití jako administrativní nebo provozní budova. -Objekt č.102 je obdobné konstrukce, jedná se však o trojtrakt. Zčásti je podsklepen a podzemní chodbou propojen s objektem 101, ve kterém je přístupové schodiště. Objekt sloužil pro montáž výrobků a v přízemí sídlila údržba. Využití obdobné jako u č.101. -Objekt č. 103 je konstrukčně shodný s objektem 102, na nějž je napojen. Objekt je z cca poloviny podsklepený, jinak má dvě nadzemní podlaží.Původně zde byly laboratoře a kanceláře, v přízemí pak expedice. Uvažuje se s ním jako se sklady a archívem.

Tento výpis má pouze informativní charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z Národní databáze brownfieldů, kterou provozuje Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

-Objekt č. 104 je vedle obj. 101 podél železniční trati. Je to trojtrakt konstrukčně shodný s předchozími objekty, má dvě nadzemní a 1 podzemní podlaží. Původně zde byla v přízemí nástrojárna a v patře kuchyně a jídelna. Po rekonstrukci se zde uvažuje s administrativně – provozní budovou.

-Objekt č. 105 je přízemní výměňková stanice tradičně zděná s monolitickým skeletem a stropní konstrukcí. Střecha je plochá. V budově se po rekonstrukci navrhuje umístění rekonstruované technologické části výměňkové stanice a vestavba nové trafostanice.

-Objekt 106 je podzemní úkryt CO. Objekt byl postaven s dispozicí a vybavením dle předpisů pro projektování úkrytů CO. Předpokládá se zachování objektu pro tento účel, případné mírové využití je možné za podmínky opětovného zprovoznění funkce úkrytu dle příslušných předpisů a v předepsané době. Je třeba provést revizi stavebního stavu a technologického zařízení a odstranit závady.

-Ostatní objekty D1 až D11 jsou většinou menší přízemní objekty (až na dvoupodlažní D2, D7 je nádrž na vodu a D11 schodiště). Na tomto cenném pozemku nemají tyto objekty opodstatnění další existence a předpokládá se jejich demolice. V některých byty nebezpečné provozy a je třeba počítat s ekologickou zátěží – t.č. v řešení.

Po vyhodnocení z hlediska využití pro potřeby Krajské nemocnice lze konstatovat, že areál Kyjevská je vhodný pro další využití za těchto podmínek:

a) bude dokončena likvidace objektů, ve kterých byly umístěny nebezpečné provozy (řeší se)

b) bude zajištěno kvalitní dopravní napojení areálu (v současnosti se dokončuje dokumentace pro územní rozhodnutí na jednostranný mimoúrovňový sjезд z ulice Kyjevská včetně nutných demolíc)

c) nevyhovující objekty v areálu budou demolovány (objekty v přiloženém nákreasu označené D1 – D11), dle vyhodnocení zachované objekty budou sanovány a rekonstruovány pro nové využití (objekty označené č. 101-106).

d) v areálu budou vybudovány nové inženýrské sítě s napojením na stávající rozvody vně areálu.

Zastavěná plocha:	15.560,00 m ²
Využití podle územní plánovací dokumentace (ÚPD):	Stávající využití: občanská vybavenost vyšší - zdravotnictví

Vlastnictví

Vlastnictví:	Věřejné
Počet vlastníků:	1
Omezení vlastnictví:	Ne
Nájemní vztahy v lokalitě:	Ne

Vzdálenosti

Vzdálenost z dálnice/rychlostní komunikace:	do 20 km
Vzdálenost od silnice 1. třídy:	do 10 km
Vzdálenost od mezinárodního letiště:	do 20 km
Přijezdová komunikace:	Ano - nevyhovující Stávající silniční dostupnost je nevyhovující. Pro budoucí uvažované využití je výborná dostupnost železniční (v blízkosti se nachází železniční zastávka). V rámci investičního záměru je řešen též jednostranný mimoúrovňový dopravní sjезд z ulice Kyjevská (včetně nutných demolíc), který napojí jak Krajskou nemocnici, tak i areál čp.37.

Ekologie

Existence ekologických zátěží:	Lze předpokládat
Popis znečištění:	V současnosti jsou zajišťovány sanace s trvalou likvidací vlivů, poškozujících životní prostředí.
Geologické limity (chráněná ložisková území, dobývací prostory, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, území se zvláštními poměry geologické stavby):	Ne

Tento výpis má pouze informativní charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z Národní databáze brownfieldů, kterou provozuje Agentura pro podporu podnikání a investic Czechinvest

Limity ochrany přírody a krajiny (chráněná území, Natura 2000, ÚSES, Evropsky významné lokality atd.): **Ne**

Ochrana památek

Limity ochrany památek: **Ne**

Technická infrastruktura

Vnější napojení areálu: kanalizace: **Ne**
 bude nutno vybudovat nové vnitřní rozvody včetně napojení na městskou kanalizaci, která vede v ulici Kyjevské. Vzhledem k výškově níže poloze dané lokality bude nutno kanalizační systém navrhnout přečerpávaním

Vnitřní rozvody v areálu: kanalizace: **Ne**

Vnější napojení areálu: plyn: **Ne**

Objekty

Počet objektů: **16**

Počet objektů nad 500 m²: **8**

Fotogalerie



Tento výpis má pouze informativní charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z Národní databáze brownfieldů, kterou provozuje Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest





Tento výpis má pouze informativní charakter.
Data pro jeho vytvoření byla získána z Národní databáze brownfieldů, kterou provozuje Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Příloha B Informace z databáze RIS o areálu Kyjevská

Areál Kyjevská 37 - Pardubice

Bývalý průmyslový areál, zděné objekty (některé určené k demolici, ostatní budou po rekonstrukci využívány).

Zdroj dat: CRR ČR, 30.11.2008 (lokality, jejichž převážná část je v majetku obcí); lokality na území Prahy zpracovala firma Kolpron CZ, s.r.o. pro Magistrát hl. města Prahy ve studii "Analýza brownfields v Praze" (červen 2008).



Základní údaje

Rozloha celkem:	24 286 m ²
Procento zastavěn:	69%
Výměra podlahové plochy objektů:	40 000 m ²
Vlastnické vztahy (% vyjádření kombinace typů vlastnictví):	100% kraj

Identifikační údaje

Kraj:	Pardubický kraj	Kód kraje:	CZ053
Okres:	Pardubice	Kód okresu:	CZ0532
ORP:	Pardubice	Kód ORP:	5309
Obec:	Pardubice	Kód obce:	555134
Popis geografické polohy:	k.ú. Pardubičky, naproti Pardubické krajské nemocnici a.s. (bývalá Tesla)		

Způsob využití lokality

Předchozí převažující využití lokality:	průmysl
Stávající ÚPD:	občanská vybavenost
Stávající skutečné využití lokality:	0%
Nejvhodnější předpokládaný způsob využití:	občanská vybavenost (obchod, služby)
Počet objektů na pozemku celkem:	16

Technický stav

Existence ekologických zátěží:	ne
Dopravní dostupnost - dálnice:	D11 Hradec Králové-Praha (18 km)
Dopravní dostupnost - silnice:	I/36 Holice - Chlumec nad Cidlinou (0,3 km), I/37 Hradec Králové - Žďárec nad Doubravou (2,5 km), II/322 Vysoká u Holic-Pardubice (1 km)
Dopravní dostupnost - železnice:	trať č. 010 Kolín-Česká Třebová, nejbližší žst. Pardubice hl.n. (3 km), nejbližší žst. Pardubice-Pardubičky (1 km)
Dopravní dostupnost - letiště:	Pardubice (3 km)
Hodnocení dopravní dostupnosti:	vyhovující (napojení na síť státních silnic a sběrných městských komunikací do 5 km po kvalitních komunikacích)
Elektrická energie:	ano
Pitná voda:	ano
Užitková voda:	ne
Kanalizace:	ano
Plyn:	ne

Kvalitativní hodnocení

Kvalitativní hodnocení lokality:	Pravděpodobně nekontaminované s budovami
----------------------------------	--

Kvalitativní hodnocení

Kvalitativní hodnocení lokality:

Pravděpodobně nekontaminované s budovami

Náklady

Náklady v mil.Kč:

288,5

Poznámky

budoucí využití pro občanskou vybavenost a také pro Pardubickou krajskou nemocnici a.s.

Mapa, Fotografie



Zdroj:[28]

Příloha C Informace z Geoportálu Pardubice o areálu Kyjevská TESLA Kyjevská



OBECNĚ:

Číslo lokality:	3
Adresa lokality:	Kyjevská 37, Pardubice
Městský obvod:	Pardubice IV
Kat. území:	Pardubičky
Rozloha:	24669 m ²
Majitel:	IČO:274046, Statutární město Pardubice
Adresa majitele:	Pemštyňské náměstí 1, 53021 Pardubice
Poznámka:	Budovy bývalého podniku Telegrafia z r. 1922 a další přístavby z pozdější doby, od roku 1945 firma TESLA, zaměstnána cca 1500 lidí, zánik výroby cca v roce 1992. Součástí areálu je podnikový kryt CO.
URL:	
Data aktualizována dne:	25.12.2014

VYUŽITÍ A LIMITY:

Památkově chráněné objekty	Ne
Zastavěnost:	55 %
Plošné využití:	0 %
Původní využití:	výroba elektrotechnických slaboproudých zařízení
Funkční využ. dle aktuál. ÚP:	SM - smíšené území městské
Funkční využ. dle nového ÚP:	neuveдено
Stávající činnost:	žádná
Doporuč. funkce - záměr:	neuveдено
Ekologická zátěž:	Neprokázaná
Druh znečištění:	případně chem. látky z galvanovny, oleje ze strojních dílen
Záplavové území:	Ne
Ostatní limity v území:	neuveдено

INFRASTRUKTURA:

Napojení na inž. sítě:	Ano
Druh inž. sítí:	elektro, voda, kanalizace, teplovod, sdělovací vedení
Kapacita inž. sítí:	stáří řádově desítky let, stav neznámý, kapacity t.č. neznámé, odpovídající někdejšímu počtu zaměstnanců
Dostupnost silnice II. třídy a vyšší:	cca 1500 m
Dostupnost železnice:	Železniční zastávka cca 150m, nádraží ČD cca 4500m, přímá návaznost na železniční koridor
Dostupnost MHD:	cca 200 m

Zdroj: [63]

Příloha D Karta I brownfields – Winternitzovy automatický mlýny

Pardubice – Automatické mlýny

Katastrální území: Pardubice

(a) Základní charakteristika plochy

Území na severovýchodním okraji historického centra Pardubic

Číslo dotčených parcel: st. 565/2; st.1617/1; st.1617/2; st.1617/3; st.7415; st.7416; st.7416; 560/2; 520/4; 520/5; 526; 541/1

Vlastník: soukromý vlastník

GoodMills Česko a.s., Českomoravská 2420/15, Libeň, 19093 Praha

Rozloha: 10 888 m²

(b) Stav územní přípravy

Plocha dle územního plánu města Pardubice z roku 2005 schválena ve funkční ploše „V ý r o b a l e h k á - V L“. Pro území není zpracován žádný podrobnější územně plánovací podklad.

(c) Prostorová regulace

Plochy lehké výroby jsou územím využitým pro výrobu, výrobní služby, stavební výrobu, skladování a manipulaci s materiály, které zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu, ale negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů.

(d) Dopravní napojení

➤ Pro motorovou dopravu

Rozvojová plocha nachází mezi ulicemi U Mlýnů, Mezi Mosty a Na Ležánkách. **Doprava v klidu**

Veškeré potřeby pro parkování a odstavení motorových vozidel musí být uspokojeny v rámci rozvojové plochy, nebo na přilehlém parkovišti pro 200 automobilů.

➤ Pro pěší a cyklisty

Pěší přístup do lokality lze realizovat z nejbližších zastávek
Pardubice, Krajský úřad (458 m)
Pardubice, Karla IV (647m)
Pardubice, Sukova (797 m)
Pardubice, Zimní stadion (988 m)

➤ Vazba na trasy MHD

Vazba na trasy MHD lze realizovat z nejbližších zastávek
Pardubice, Krajský úřad (458 m)

Pardubice, Karla IV (647m)
Pardubice, Sukova (797 m)
Pardubice, Zimní stadion (988 m)

➤ **Železnice**

Nejbližší vlakové zastávky Pardubice-Pardubičky (1 km)
Pardubice hl. n. (2 km)
Pardubice – Rosice n. L (3 km)

Zdroj: zpracování vlastní, podle [37]

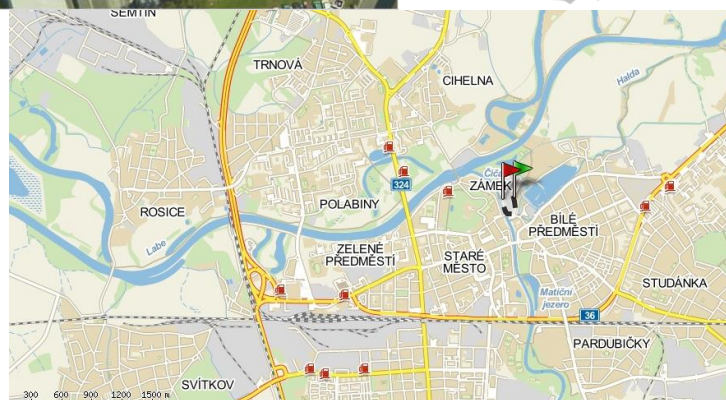
Příloha E Karta brownfields II – Winternitzovy automatické mlýny

Pardubice – Automatické mlýny

(e) General Information					
Area available (in m ²)					
Available from	immediately				
Total area of the zone (in m ²)	10 888				
Building capacity (in % or m ²)	9 114				
Location	Region	Pardubický			
	Town	Pardubice			
	Address				
Land ownership	<input checked="" type="checkbox"/> private				<input type="checkbox"/> public
Ownership limitation	none				
Zoning	<input checked="" type="checkbox"/> industry	<input type="checkbox"/> logistic	<input checked="" type="checkbox"/> service	<input type="checkbox"/> commerce	
Area for further expansion	no				

Site specification

Building complex situated in this zone originally served as mills but now the area is slowly changing to multi-purpose zone and has a very strong potential for culture, social and commercial use.



Transport infrastructure

	Distance from site (in km)	Name
Highway	20 km	D11
Intern. Airport	6,5 km	Pardubice
Railway	1 km	East bohemian airport Pardubice
River port	31 km	Přístav Chvaletice
Bus station	1 km	
Railway siding	<input type="checkbox"/> on site <input type="checkbox"/> possible to build <input checked="" type="checkbox"/> not possible	
Comments		

Infrastructure

	Distance from site (in m)	Voltage / Pressure	Pipe diameter	Capacity
Electricity	on site			
Drinking water	on site			
Service water	on site			
Well				
Sewage	on site			sufficient
Gas	on site			sufficient
Telephone lines	on site	Number:		
Data lines		Number:		
Comments				

Zdroj: zpracování vlastní, podle [52]

Příloha F Fotografie interiéru Winternitzových automatických mlýnů



Zdroj: vlastní archiv

Příloha G Územní plán města Pardubice – vymezení funkční plochy VL

Funkční plocha: **Výroba lehká - VL**

Plochy lehké výroby jsou územím využitým pro výrobu, výrobní služby, stavební výrobu, skladování a manipulaci s materiály, které zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu, ale negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů.

Přípustné využití hlavní:

- stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a výrobní služby
- stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy, síla
- překladiště, stanoviště kontejnerů
- stavby a zařízení pro stavební činnost a výrobu stavebních hmot, stavební dvory
- stavby pro skladování a průmyslové zpracování zemědělských produktů

Přípustné využití doplňkové:

- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- stavby a zařízení pro obchod - prodejní sklady, vzorkové prodejny - jako součást areálu výroby
- stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby
- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu
- stavby a zařízení pro stravování zaměstnanců
- zařízení zdravotnická pro potřeby zaměstnanců
- stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výzkum, zkušebnictví a projekci jako součást areálu
- stavby a zařízení technického, technologického a provozního vybavení areálů
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a zařízení hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla
- garáže jednotlivé i hromadné, služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel
- čerpací stanice PHM jako součást areálu
- železniční vlečky a překladiště
- izolační zeleň
- veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- drobná architektura

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu průmyslovou
- stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou
- stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních)
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví, kulturu
- stavby pro zemědělství

Zdroj:[57]