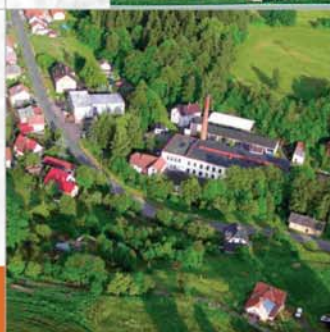




REGIONÁLNÍ
ROZVOJOVÁ
AGENTURA
JIŽNÍ MORAVY



PŘÍPADOVÉ STUDIE REGENERACE BROWNFIELDŮ

Předmluva	1
Technické muzeum v Brně	2
Polyfunkční objekt Aeskulap	6
Polyfunkční objekt Moravan	10
Venkovská podnikatelská zóna Třanovice	14
Areál bývalého cukrovaru v Židlochovicích	18
Průmyslový areál Šternberk – lokalita věžní	22
Areál bývalých kasáren v Hodoníně	26
Rekonstrukce průmyslového objektu areálu bývalé přádelny v obci Slaná u Semil na objekt slévárny	30

V prostředí rozvíjející se ekonomiky je rostoucí zájem tuzemských i zahraničních investorů o dlouhodobě nevyužívané areály a objekty – brownfieldy – na úkor greenfieldů stále častějším a v důsledku i logickým jevem. Vzniklo několik pilotních projektů, jejichž prvotním posláním byla nezbytná evidence a zmapování brownfieldů, jako např. „Národní strategie brownfields“ v režii agentury CzechInvest nebo navazující „Brownfields pro veřejnou správu“ financovanou Ministerstvem pro místní rozvoj.

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy (RRAJM) ve svých aktivitách v oblasti podpory revitalizace brownfieldů zastává zprostředkovatelskou roli. Snahou je především zajistit informační kanál mezi koncovými uživateli a institucemi, které mají bezprostřední vztah k potenciálním dotačním titulům. Tato publikace je jednou z možností, jak doplnit vstřícné aktivity určené municipalitám Jihomoravského kraje.

Jelikož se termín brownfield již trvale usídlil ve slovníku mnoha institucí a osob soukromé či veřejné sféry, nenabízí tato publikace ani v úvodu jeho mnohotvárný výklad či vlastní interpretaci slova. Materiál "Případové studie regenerace brownfieldů" byl koncipován jako „osvětová“ publikace stavící na stručném zhodnocení osmi úspěšně realizovaných projektů, které byly podle zadané osnovy a v redakci RRAJM zpracovány přímo osobami a institucemi úzce propojenými s realizací projektu.

Lokality byly vybírány dle jejich typové rozmanitosti, ať už jde o způsob jejich předchozího a současného využití nebo o způsob získávání finančních zdrojů pro vlastní realizaci. Zvoleným operačním prostorem byl prioritně Jihomoravský kraj, dále pak pro širší pohled kraje Moravsko-slezský, Olomoucký a Liberecký. Pro kompletaci příspěvků byli osloveni zástupci veřejné i soukromé sféry s nejrůznějšími vztahy k projektu. Jednalo se o odborníky s urbanistickou, architektonickou praxí, projektové manažery, zástupce municipalit, vedoucí pracovníky státních institucí i soukromé investory. Způsob jejich výběru nebyl náhodný, jména se vždy vyskytovala v souvislosti s konkrétním projektem na předních stranách projektových a marketingových materiálů.

Všechny příspěvky prošly pouze pravopisnou korekcí, tak aby byla zachována jejich autenticita a osobitost přístupu jednotlivých autorů. Mohou se lišit jak v nakládání s partikulárními urbanistickými, technickými a právními pojmy, které ve vztahu k tomu kterému projektu nabývají zcela odlišných definic, tak v pochopení předem stanovené osnovy, která však měla být pouze jakýmsi vodítkem volného popisu. Výsledkem je podle mého názoru všestranná výpověď o specifikách místních faktorů revitalizace brownfieldů. Nerad bych domýšlivě vydával publikaci za vyčerpávající návod na úspěšnou realizaci investičních představ nebo jako příručku, jejíž závěry je možné v praxi obecně interpretovat. Protože je ale regenerace nevyužívaných objektů obecně chápána jako mnohotvárný a náročný proces, bylo snahou soustředit pozornost autorů příspěvků právě do popisu tohoto procesu. V tomto ohledu bude čtenář určitě spokojen.

Ing. MILAN VENCLÍK

1. náměstek hejtmána Jihomoravského kraje

prosinec 2006

TECHNICKÉ MUZEUM V BRNĚ

– bývalý areál
Tesla Brno



Ing. Ivo ŠTĚPÁNEK
náměstek ředitele TMB

1. Úvod, charakteristika objektu

Zřizovatelem Technického muzea v Brně (dále TMB) je Ministerstvo kultury České republiky (dále MK ČR). Jeho hlavním účelem, jako příspěvkové organizace se samostatnou právní subjektivitou, je ve smyslu zřizovací listiny získávat, shromažďovat, trvale uchovávat, evidovat, odborně zpracovávat a zpřístupňovat veřejnosti sbírky muzejní povahy. Dále provádí vědeckovýzkumnou a odbornou činnost v oboru industriální archeologie a konzervování-restaurování. Ve spolupráci s vysokými školami a dalšími odbornými pracovišti zajišťuje výuku v oborech muzeologie, konzervování-restaurování. Organizační složkou muzea je Metodické centrum konzervace (dále MCK), jehož cílem je ve smyslu zákona č. 122/2000 Sb. komplexně zajišťovat ochranu sbírek uložených ve sbírkových institucích ČR, přihlášených do Centrální evidence sbírek (CES MK ČR), bez rozdílu jak jejich zřizovatelů, tak jejich majitelů.

TMB shromažďuje sbírky především hmotných dokladů vývoje techniky, průmyslu, dopravy, průmyslové výroby, architektury a vědy české i zahraniční provenience, zejména však z území Moravy a Slezska. U vybraných oborů zabezpečuje jejich dokumentaci za celou ČR.

Výsledky vědeckovýzkumného zpracování sbírek, jakož i vlastní hmotné doklady dokumentující sledované obory a oblasti lidských činností, poskytuje veřejnosti prostřednictvím své prezentační soustavy. Ta ve své podstatě průběžnou tvorbou expozic, výstav, přednášek, seminářů, publikační činnosti, organizací práce více než tisícovky členů Kruhu přátel TMB, zajišťuje vlastní komunikaci s laickou i odbornou veřejností.

Od roku 1956 mělo hlavní sídlo TMB v klášterní budově řádu sv. Voršily. Původně zadluženou a zdevastovanou budovu na počátku 60. let muzeum prostřednictvím státu oddlužilo a plně jako barokní objekt velmi citlivě zrekonstruovalo pro muzejní využití. Na základě zákona o restituci z roku 1991 muselo TMB budovu vrátit. Původně nadějná jednání o setrvání TMB prostřednictvím pronájmu v klášterní budově vyústila ve skutečnost, že v roce 1996 muselo muzeum budovu vyklidit a opustit. V rámci řešení restitucí postupně přicházíme i o další objekty, v nichž se nacházely depozitáře včetně nového depozitáře, který se měl začít stavět na „zelené louce“ v Rousínově-Čechyni. Řešením situace bylo hledání jiných vhodných prostor pro muzejní činnost. Bylo vytipováno asi deset objektů, z nichž nakonec zůstaly dva: panelárna v Brně-Bohunicích a výrobní budova M4 areálu brněnské Tesly.

2. Původní využití, poloha lokality

Budova M4 měla původně sloužit pro výrobu integrovaných obvodů pro země RVHP (Rada vzájemné hospodářské pomoci se sídlem v Moskvě). Nová šestipatrová stavba technicistního stylu s obdélníkovým půdorysem 20,6x74 m, ke kterému je z jihu přimknut přízemní energoblok o rozměrech 15,6x15,4 m, byla kolaudována v roce 1986. Konstrukčně se jedná o železobetonový nosný skelet

z jednotlivých polí ve třech řadách o rozměrech 6x7, 6x7 a 6x6 m. Čtyři patra mají světlou výšku 4,75 m, poslední dvě patra pak 3,5 m. V jednom rohu budovy je umístěno veřejné schodiště o šířce 1,8 m a osobní výtah pro 6 osob, úhlopříčně v druhém rohu je služební schodiště o šířce 1,15 m a nákladní výtah s nosností 2 t + 4 členové obsluhy a o rozměrech 1,55x2,8x2,38 m. Schodiště vedle výtahu je spojeno s venkovní rampou pro přistavení nákladního automobilu v úrovni prvního nadzemního podlaží.

Budova je situována do mírného svahu, poměrně hluboko do pozemku, rovnoběžně s Purkyňovou ulicí tak, že tvoří jednu linii s další výrobní budovou celého areálu, kterou vlastní v současné době Česká pojišťovna. Právě mírný svah je příčinou toho, že první podzemní patro ústí na východ směrem do ulice v úrovni terénu, zatímco na západní straně bylo nutné vytvořit asi u 3/4 délky budovy terénní zářez hluboký skoro 2 m, který volně přechází v původní terén. Zde je umístěna již zmíněná rampa na úrovni prvního nadzemního podlaží na jihozápadní straně. Na opačné straně budovy, tzn. na západ, je jediný vchod s lomenou lávkou, který vede do prvního nadzemního podlaží. Stavba je začleněna do uzavřeného areálu, který před rokem 1989 tvořil n. p. Tesla Brno. Na západní straně budovy je obslužná komunikace, za kterou je rozsáhlý pozemek s prozatímními montovanými přízemními stavbami sloužícími jako zázemí při stavbě budovy M4 a velká výrobní hala s administrativními a pomocnými budovami.

V bezprostředním okolí budovy je dostatek místa na parkování jak osobních automobilů tak i autobusů, což je pro organizovanou turistiku bezesporu přínosem. Spojení s centrem města je zajištěno tramvajovou linkou č. 12 (konečná stanice Červinkova a kousek pěšky) či ještě výhodněji tramvají č. 13 (konečná stanice s původním názvem Střelnice, dnes přejmenovaná na Technické muzeum). Obě linky jezdí kolem hlavního vlakového nádraží, přičemž cesta od nádraží k muzeu trvá přibližně 20 až 25 minut. Tramvajové spoje cestou křížují další významný uzel - ulici Českou, což značně zvyšuje dostupnost muzea.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Budovu M4 po zprivatizování společností ADMA s.r.o. odkoupil v roce 1996 stát, prostřednictvím TMB, za přímé účasti MK ČR.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

V době převzetí budovy včetně dosažitelné dokumentace nic nenasvědčovalo tomu, že by zde probíhala výroba, která by měla za následek ekozátěže. Právě vzhledem k povaze výroby, tedy integrovaných obvodů, musel být výrobní provoz velmi čistý a tomuto cíli byla uzpůsobena celá budova. Ta byla vnitřně vestavbami členěna na uzavřené výrobní a vývojové celky s čističkami vzduchu a klimatizacemi. Byly zde zanechány kousky původního zařízení a technologie, ale vcelku lze říci, že budova byla vyklizená. Přestože byla již několik let mimo provoz, její stav byl dobrý, protože vlastníků budovu zakonzervoval a prováděl na ni základní údržbu.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Iniciátorem revitalizace byla státní příspěvková organizace Technické muzeum v Brně z důvodů výše popsanych. V dané době muzeum provizorně působilo na šesti místech v Brně bez expozičních prostor včetně výstavních a depozitů s výhledem vybudování nového muzea v panelárně Bohunice na základě vypsané architektonické soutěže (panelárna Bohunice byla pro tento účel vyňata z privatizace). Tomu byl podřízen harmonogram budování a stěhování tak, aby se výraznou měrou nepřekrývaly termíny pronájmů v prozatímních prostorách s nově vybudovanými vlastními prostorami a manipulace se sbírkovým fondem se omezila na nejnutnější možnou míru. Vychází se z obecného faktu, že jakákoliv manipulace se sbírkovým předmětem je považována za velmi riskantní, protože zde může dojít k jeho poškození, zvláště pokud se jedná o velmi objemné a těžké předměty. Do těchto prací přichází zpráva o vytunelování panelárny a prakticky její ztráty, což znamenalo změnit veškeré plány a soustředit se na získání výrobní budovy M4 pro realizaci nového TMB nebo podstoupit další dílčí stěhování i s částí sbírkového fondu. Tímto záměrem bylo vyřešit krizovou situaci v další existenci TMB.

6. Realizace a proces financování

Pro vlastní přestavbu budovy M4, ale i pro rozvinutí dalších aktivit muzea v budoucnosti, byl postupně vypracován projekt budoucí tváře muzea, který je rozčleněn do tří etap a v konečné podobě nese název Program záchrany a obnovy TM v Brně. Na toto rozdělení do etap bylo nutné vzhledem k času (končící nájemní smlouvy na prostory, kde muzeum prozatímně sídlilo) a možnostem zřizovatele uvolnit rychle finanční prostředky, se kterými se sice již počítalo, ale v pozdějších časových horizontech. Podmínkou rozdělení přestavby do etap bylo nenarušit základní koncepční myšlenku, vypracovanou na základě zkušeností z provozu muzea a s přihlédnutím k současné poptávce veřejnosti po službách tohoto typu muzea. Budoucí muzeum se musí co nejvíce zpřístupnit veřejnosti a aktivně komunikovat s návštěvníky různých věkových skupin včetně žáků a studentů všech typů škol, ale i zájemci o užší spolupráci s muzeem sdruženými v jednotlivých sekcích Kruhu přátel Technického muzea v Brně (KPTMB).

Po prvotním seznámení s budovou bylo jasné, že ve stávající podobě a s přihlédnutím ke specifčnosti sbírkového fondu není bez dalších úprav a dostaveb pro technické muzejnictví vhodná. Nebylo možné ihned do ní umístit vystěhováním postižené sbírky, zejména stroje z vodní a parní expozice, a také vchod do budovy byl situován nevhodně - zevnitř areálu. Nejdříve jsme samozřejmě přemýšleli, jak budovu uzpůsobit, aby se stala důstojným nástupcem původního muzea a splňovala požadavky, jež jsou v současné době na muzea kladeny, jak z hlediska muzejního tak i návštěvníckého. V úvahu bylo nutné brát také další dlouhodobý rozvoj instituce. Sama konstrukce budovy v tomto případě nabízela díky světlým výškám jednotlivých poschodí jednoznačnou

odpověď na otázku, kde bude část provozní a kde prezentační. Nejhořejší dvě patra byla jednoznačně určena jako prostory provozní, do kterých je zařazeno rovněž výukové centrum, pracoviště ochrany movitého kulturního dědictví, modelárna, knihovna s depozitářem, klubovna a přednáškový sál. Pro prezentační účely jsou využity tři další podlaží včetně suterénu budovy, které jsou propojeny dostavbou haly, v níž jsou umístěny největší exponáty a je zde vstupní část z ulice Purkyňova. Přestavbu výrobní budovy s dostavbou dle našich požadavků na základě možností budovy a rozmístění expozic provedl Ateliér T+M, architektonické zpracování expozic na základě scénářů provedla Architektonická kancelář ing. arch. Radko Květa a vlastní realizaci provedl Ateliér Ulma. Vážným rozhodnutím byla volba „filozofie“ nových expozic - prezentovat techniku pomocí do jisté míry izolovaných expozičních celků a několika samostatných expozic se společným jmenovatelem.

Výstavba nového muzea do dnešní podoby stála cca 280 mil. Kč a byla hrazena ze zvláštního programu 334070 Náhrada restituovaných objektů – položka 9777 nesouvisející s běžným rozpočtem MK ČR

Na závěr je nutno konstatovat, že celý projekt záchrany TMB (její stavební části) se odvíjel ve velmi krátkém časovém období přibližně 2,5 roku, kdy bylo nutno stihnout vyřešit řadu problémů na základě tehdy dostupných informací a určitých limitujících podmínek, kterými jsou: stavební dispozice budovy muzea, čas (jeho obecná rovina i zákonem stanovené lhůty pro vyhlášení výběrových řízení a administrativních prací), legislativa v podobě různých zákonů (např. rozpočtová pravidla, zákon o zbraních a střelivu, požární předpisy atd.) a finanční zdroje v podobě příspěvku od zřizovatele. Při pohledu na vývoj koncepce nově budovaných expozic či celého muzea je třeba mít tyto čtyři veličiny stále na paměti. Právě ony se navzájem prolínají a v každém okamžiku ovlivňují přijatá řešení.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Kladem projektu je, že se naše republika může tímto muzeem plně srovnávat se zahraničím, o čemž svědčí i udělení 1. cena v soutěži Gloria musaealis za rok 2003 a zařazení do excelentních projektů The Best in Heritage v Dubrovniku 2006, či bylo muzeum letos prohlášeno Společností roku Brno Top 100 Kdo hýbe Brnem?, je dostupné městskou hromadnou dopravou, jedná se o novou budovu a tudíž v dalším rozvíjení se není limitována pravidly památkové péče, je umístěna v místě, kde dále může expandovat, leží v bezprostřední blízkosti Vysokého učení technického a jeho Technologického inkubátoru a Jihomoravského inovačního centra, lze zde snadno zaparkovat jak osobními automobily tak autobusy, jsou zde prostranství na kterých lze pořádat různé akce.

8. Shrnutí negativních zkušeností

Za negativum lze prozatím považovat to, že odvod vody z ploché střechy je konstrukčně řešen svody procházející středem budovy a u přívalových dešťů někdy zatéká, což v případě expozic není příjemné.

*Budova bývalé Tesly Brno
před rekonstrukcí*



Budova TMB v průběhu rekonstrukce



Budova TMB dnes
zdroj: archiv Technické muzeum v Brně



POLYFUNKČNÍ OBJEKT AESKULAP

– rekonstrukce
rozestavěného
objektu



Ing. arch. Marcela DRKOŠOVÁ
Odbor územního plánování a rozvoje MMB

1. Úvod, charakteristika lokality

Předmětem popisovaného území je původně rozestavěný objekt, vžitý pod názvem Aeskulap, který po komplexní přestavbě a dostavbě začal sloužit pro potřeby Úřadu městské části Brno-Židenice, jiných správních úřadů a pro aktivity současného vlastníka IMOS Development, a. s. Tento nedostavěný objekt ponechaný po dlouhou dobu svému osudu je specifickým příkladem brownfieldů, kterému se nakonec podařilo získat nové využití.

2. Původní využití, poloha lokality

Objekt má dlouhou a stavebně zajímavou historii, která byla započata v roce 1986, jako centrum tehdejších dopravních staveb. Na přelomu 90. tých let byla stavba přerušena a budova šla do privatizace. Z této stavby zůstalo pouze torzo objektu ve fázi rozestavěné hrubé stavby. Po roce 1989 vystřídala rozestavěná stavba tři desítky nových vlastníků, kteří pro stavbu neudělali nic a tak budova pozvolna chátrala a dál a měnila se v útočiště narkomanů a bezdomovců.

Jedním ze záměrů byla v roce 1992 výstavba kardiologického centra, z kterého také sešlo a z této doby zůstal pouze zažitý název stavby Aeskulap.

Aeskulap se nachází ve východní části města Brna v centrální zóně městské části Brno-Židenice cca 15 minut tramvají od centra Brna. Objekt na adrese Gajdošova 7 v katastrálním území Židenice je součástí pozemku č.p. 5771 včetně úprav přilehlých pozemků p.č. 5770 a 5780 o celkové rozloze 4 695 m².

V dostavěné budově Aeskulapu začala po otevření v květnu 2005 fungovat Městská správa sociálního zabezpečení a na začátku června přivítala první občany i radnice městské části Židenice.

Pětipodlažní objekt je členěn na dvě křídla situované vzájemně v ostrém úhlu se společnou nižší obloukovou centrální vstupní částí, v které se nachází pasáž s obchodními prostorami a restaurací.

Návštěvníci mohou v objektu také využívat celé řady dalších služeb. Sídli zde například banka, lékárna, fitness centrum, jazyková škola, kadeřnictví a lékárna. Pro návštěvníky jsou k dispozici venkovní parkovací místa a pro nájemce a vlastníky obchodních a kancelářských prostor je k dispozici 50 parkovacích míst ve dvou podzemních podlažích, která jsou určena k dlouhodobému pronájmu.

V suterénních prostorách je dále umístěno technické zázemí, archivy a fitness centrum. Křídlo přiléhající k ulici Gajdošova využívá radnice městské části a pracoviště úřadu práce, druhé křídlo u ulice Hrabalova využívá pracoviště Městské správy sociálního zabezpečení a většinový vlastník společnost IMOS Development, a. s.

Celková zastavěná plocha objektu činí 2 985 m² a celková podlažní plocha je 9 126 m². Pro veřejné služby je městskou částí užíváno 2 135 m², pracovištěm úřadu práce 460 m² a Městskou správou sociálního zabezpečení cca 900 m². K těmto plochám je třeba přičíst podíly na společných prostorách. Zbývající plochy jsou plochami komerčními či společnými pro všechny uživatele. V komerčních prostorách dochází ke změnám

nájemců, přesto lze říci, že obsazenost objektu je vysoká. Častější výskyt změn nájemců je pouze u obchodních jednotek v obchodní pasáži objektu.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Na počátku devadesátých let došlo k odstoupení prvního majitele od projektu, potom o stavbu projevil zájem celkem dvacet devět majitelů. V roce 1992 objekt získala firma Aeskulap a. s. s cílem vystavět kardiologické centrum. V roce 2001, kdy byl započat projekt o dokončení stavby, byl tehdejším nabyvatelem společností Imos holding, a. s. Postupnou transformací původních vlastníků objektu vznikla společnost IMOS Development, a. s., s kterou město a městská část



Nemocnice Aeskulap, ul. Gajdošova v roce 1994

Židenice v srpnu 2002 uzavřela smlouvu o sdružení zajišťující společný postup při jeho dostavbě. Na základě této smlouvy se po dokončení stavby statutární město Brno stalo vlastníkem některých nebytových jednotek a tomu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu na společných jednotkách. Obdobně se vlastníky některých prostor staly i další podnikatelské subjekty. V současné době je vlastnická struktura tvořena osmi spoluvlastníky. Majoritním vlastníkem s vlastnickým podílem cca 75% je společnost IMOS Development, a. s. Dalším vlastníkem je statutární město Brno s cca 16% vlastnickým podílem. Zbývajících 9% vlastníků tvoří právnické a fyzické osoby. Snahou statutárního města Brna je získat do vlastnictví veškeré prostory užívané pro radnici městské části a zvýšit tak svůj majetkový podíl.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

Neužívané rozestavěné torzo hrubé stavby s komplikovanou vlastnickou strukturou bylo velkým problémem městské části po dlouhá léta. Staveniště bylo potenciálním zdrojem nebezpečí pro lidské zdraví a to jak způsobením si zranění např. pádem v nezajištěných prostorách, tak i nebezpečím způsobeným kontaktem s kontaminovaným materiálem nacházejícím se uvnitř stavby. Objekt se stával útočištěm osob bez domova i drogově závislých. Tím, že objekt nebyl majiteli nijak zabezpečen, byl dohled nad objektem vykonáván městskou částí, Městskou policií i Policií ČR.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Iniciátorem jakékoliv změny k lepšímu byla v tomto případě městská část, která však narážela na měnící se majetkovou stránku. Zásadním zvratem v historii budovy byl začátek roku 2001, kdy byl z iniciativy městské části Židenice a následně města Brna s vlastníkem stavby započat projekt o dokončení stavby dvoudílného multifunkčního objektu pod názvem Nová osada. Jedna část objektu byla navržena pro kancelářské a komerční prostory a druhá část pro bytové účely. Projekt dostavby prošel celou řadou změn. Jednou ze změn byla změna účelu využití křídla objektu pro bydlení na administrativní účely z důvodu nesouladu s Územním plánem města Brna.

V srpnu 2002 uzavřelo město a městská část Židenice s vlastníkem objektu společností IMOS Development smlouvu o sdružení zajišťující společný postup při jeho dostavbě. Uzavřením této smlouvy tak došlo ke vzájemnému spojení sil budoucích vlastníků a díky tomu byl záměr vybudovat sídlo radnice městské části Židenice dotažen do současné podoby.

6. Realizace a proces financování

Uzavřením smlouvy o sdružení došlo k nastavení systému financování nákupu a dokončení stavby. Celkové náklady rekonstrukce a dostavby objektu dosáhly cca na 232 milionů Kč. Podíl města Brna a městské části Židenice činil cca jednu třetinu této částky. V červnu 2001 bylo městskou částí ve spolupráci se společností IMOS Brno a. s. – předchůdcem současného vlastníka – zpracováno technicko-ekonomické zadání stavby, které bylo následně

podkladem pro zpracování dokumentace pro změnu stavby před dokončením.

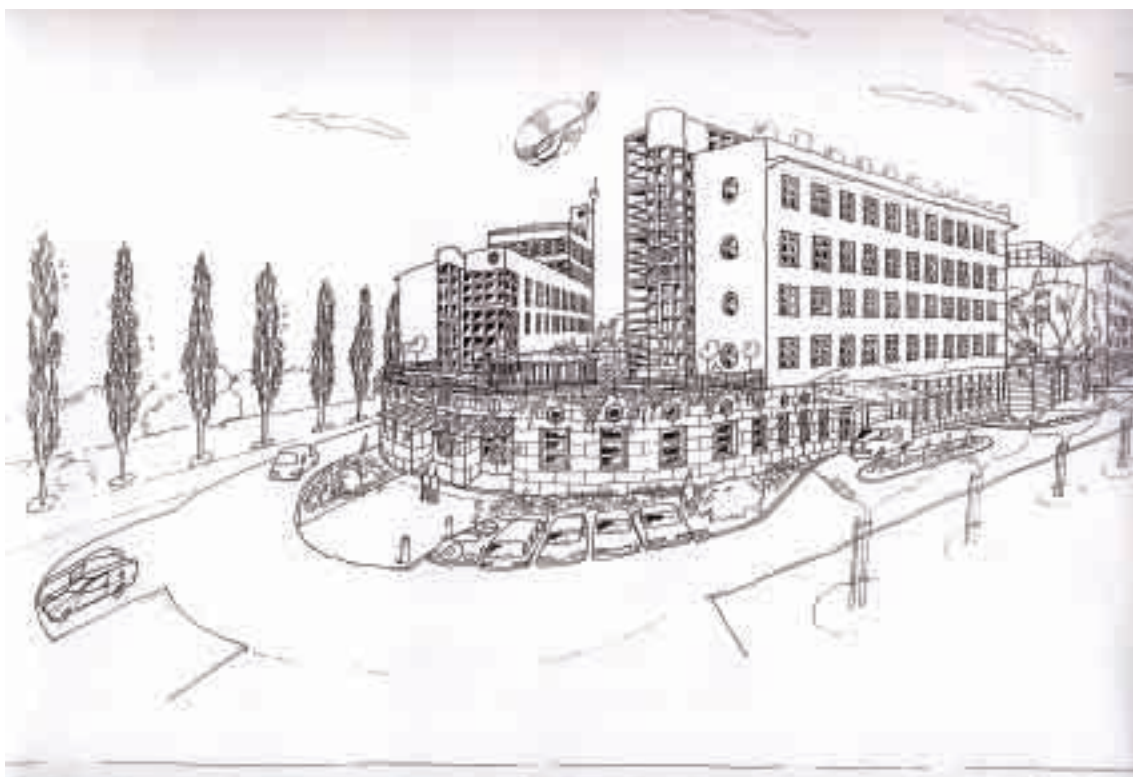
V době uzavření smlouvy o sdružení existovalo stavební povolení na stavbu kardiologického centra dle projektu architektů Hrůši a Pelčáka, kteří se na projektech stavby podíleli od samého počátku v roce 1986. Nový vlastník společnost IMOS Development zadal projekt změny stavby před dokončením, na základě kterého byla v roce 2004 povolena změna stavebního povolení a započaty stavební práce. Stavba byla dokončena v květnu roku 2005 a po 19 letech začala sloužit pro širokou veřejnost.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Nejdůležitějším pozitivem je to, že nakonec po vlekých 19 letech torzo Aeskulapu dostalo konečnou podobu a proměnilo se ve fungující multifunkční stavbu. Vzniklo zde nové sídlo místní samosprávy a dalších potřebných úřadů s doplňující ucelenou nabídkou služeb, která v širokém okolí Staré osady nemá obdobu. Velký dík patří bezesporu aktivní účasti vedení městské části a zástupců vedení města Brna, kteří se odhodlali jít vstříc tak těžce řešitelnému problému a vetkli tehdejšímu Aeskulapu nový záměr.

8. Shrnutí negativních zkušeností

Mezi negativní stránku při řešení tohoto projektu by se dalo považovat nenaplnění původního záměru vybudování bytových jednotek ve vlastnictví města Brna. Tomuto naplnění bránil stávající územní plán města a o změnu využití nebylo požádáno z důvodu časové náročnosti pořizování změn územního plánu.



Aeskulap

Severní strana před rekonstrukcí



Severní strana po rekonstrukci



Západní strana před rekonstrukcí



Západní strana po rekonstrukci

Zdroj: archiv MMB, archiv MČ Brno-Židenice



POLYFUNKČNÍ OBJEKT MORAVAN

– bývalá textilní
továrna Moravan



Ing. arch. Marcela DRKOŠOVÁ
Odbor územního plánování a rozvoje MMB

1. Úvod, charakteristika lokality

Předmětem popisovaného území je areál bývalé textilní továrny Moravan, který se nachází ve městě Brně na nároží ulice Zábrdovické a Šámalovy. Jde o ukázkou úspěšné revitalizace výrobního brownfieldu pro bytové a nebytové účely společnosti MORAVAN DEVELOP, s.r.o.

2. Původní využití, poloha lokality

Historie brněnského Moravanu začala v Zábrdovicích započala v 80 letech 19. století, kde byla postavena továrna na výrobu popruhů a dekoračních příkrývek. Budova se člení na dvě části, ta starší pětipodlažní část je cca z roku 1880 a novější část orientovaná do ulice Šámalovy je z 30. let 20. století. V letech první světové války se výroba přeorientovala na vojenské příkrývky a popruhy. Ve dvacátých a třicátých letech se výrobní sortiment postupně rozšiřoval, vyráběly se všechny druhy koberců, nábytkové látky, příkrývky a dekorační i bytové textilie. Před 2. světovou válkou zaměstnával Moravan ve svých továrnách na území města celkem 900 lidí. Nejvíce zaměstnanců bylo v provozech na Zábrdovické ulici. Při náletech v roce 1945 byly tovární objekty značně poškozeny, přesto však byla výroba brzy obnovena. V 60. a 70. letech prošel provoz modernizací a netkané koberce byly nahrazeny plyšovými. Po restrukturalizaci v 90. letech po vzniku akciové společnosti Moravan již však neměla výroba dlouhého trvání, ukončena byla v roce 1995. Nastala několikaletá doba postupného chátrání.

Bývalý výrobní areál je situovaný ve východní části města nedaleko řeky Svitavy, vzdálený jen cca 10 minut tramvají od centra Brna. Objekt na adrese Zábrdovická č. 16 v katastrálním území Zábrdovic je součástí pozemku p.č. 1178. Rozloha tohoto pozemku včetně dalších přilehlých ve vlastnictví společnosti MORAVAN DEVELOP, s. r. o. je 8238 m².

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

V květnu roku 1999 byl na MORAVAN, akciovou společnost, vyhlášen konkurz. Objekt s pozemky odkoupila v lednu roku 2004 společnost MORAVAN DEVELOP, s.r.o. od správce konkurzní podstaty.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

Před vypracováním projektové dokumentace byl investorem proveden inženýrsko-geologický a ekologický průzkum, v kterém ekologická zátěž nebyla zjištěna. Po ukončení výroby objekt celých osm let, než byla započata komplexní rekonstrukce, chátral a byl postupně devastován, stal se sídlem bezdomovců. Zmizely zde téměř všechny původní okenní výplně včetně kovových drobně členěných rámu, veškeré prvky ze dřeva včetně střešních konstrukcí. Část objektu se zřítíla, část vyhořela, nádvoří zarostlo náletovými dřevinami a ze dvora se stala postupně skládka odpadu. Za likvidaci tohoto odpadu včetně sutin odvezením na skládku bylo uhrazeno celkem 2,2 mil. Kč. Bývalá továrna nebyla památkově

chráněná, je součástí historicky vzniklé urbanistické struktury nazývajících se průmyslová posvitavská zóna, jejíž vznik byl utvářen již koncem 18. století. Stavba spadá do ochranného pásma Městské památkové rezervace.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Iniciátorem revitalizace byl vlastník nemovitosti, který si nechal již v roce 2002 předběžně zpracovat studii architektonického řešení investičního záměru rekonstrukce. Architektonické řešení navrhl Ing.arch. Tomáš Šenberger, který se věnuje záchraně a novému využití industriální architektury jak teoreticky, tak i prakticky. Veškerou potřebnou projektovou dokumentaci zpracovala projekční kancelář GREBNER spol. s r.o..

Stará polorozpadlá textilka byla kromě obvodových stěn, dvou schodišť a pár sloupů prázdná. Do deset metrů hluboké, oboustranně osvětlené plochy podlaží starší části budovy byla



Severní strana, původní stav

navržena dvoutraktová dispozice s atypickými byty s komerčními prostory v parteru. K těmto prostorám byla přičleněna novostavba na místě stavebně dožitého křídla. Do novější části se železobetonovým skeletem a rozměrnými plochami okenních otvorů byly navrženy na každé podlaží vždy tři velké prostory, s možností využití jako byty nebo kanceláře a studia. Třetí část je novostavba na místě stavebně dožitého křídla. V parteru všech částí jsou prostory pro obchody nebo kanceláře. Budovu doplňují dva nové výtahy, jeden vestavěný vnitřní, druhý prosklený exteriérový a nezbytné technické vybavení.

Architekt společně s investorem byli od začátku přesvědčeni, že kouzlo industriální architektury musí být nadále vnímatelné i po rekonstrukci. Shodli se na nezbytném zachování jak původního stavebního charakteru budovy, tak i na řadě autentických stavebních článků.

6. Realizace a proces financování

Důležitým krokem v územně plánovací přípravě

tohoto záměru bylo jeho posouzení v souladu s Územním plánem města Brna (ÚPmB). Vypracovaný záměr rekonstrukce objektu pro bytové a nebytové účely byl předložen na Odbor územního plánování a rozvoje (OÚPR) Magistrátu města Brna k tomuto posouzení. Aby bylo budoucí využití objektu po rekonstrukci v souladu s ÚPmB, provedl OÚPR na základě žádosti stavebního úřadu ÚMČ Brno - Židenice v září 2003 úpravu směrné části ÚPmB v úpravě funkčního typu ze smíšené plochy výroby a služeb na smíšenou plochu obchodu a služeb.

Přípravné práce s vypracováním projektové dokumentace včetně stavebního povolení s úvěrem byly ukončeny v květnu 2004. Stavební práce probíhaly do května 2005 a v červnu začala rekonstruovaná budova opět sloužit již novému účelu. Dnes je zde osm komerčních prostor, šest kanceláří, dvaatřicet klasických bytů a devět jednoprostorových loftů, které jsou oblíbené především mezi mladými lidmi. V bočním křídle jsou dva bezbariérové byty přístupné přes krytou pavlač. V nových interiérech je i přes veškeré nabízené vybavení bytů odpovídající nejmodernějším standardům patrné, že jsme v budově postavené před více jak sto lety.

Z celkové podlažní plochy objektu 7 500 m² /včetně chodeb a schodišť/ slouží cca 2 540 m² pro bytové účely a 1 740 m² obchodům a kancelářím.



Severní strana, stav k říjnu 2004

Celkové náklady na rekonstrukci se vyšplhaly k částce 85 mil. Kč. Stavba byla financovaná z 20% vlastními prostředky a z 80% úvěrem České spořitelny. Zajištění úvěru byla podle investora ta nejobtížnější část celého projektu. Hlavním dodavatelem přestavby byla firma Průmyslové stavitelství Brno.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Mezi nejvýznamnější pozitivita, i přes radikální změnu funkce objektu, bezpochyby patří její záchrana se zachováním původního kouzla

industriální architektury, které bude nadále dalším generacím připomínat určitou část průmyslové historie města. Výraz budovy zůstal zachován především charakteristickým členěním fasády a oken s respektováním původních prvků fasády. Nádvoří je vydlážděno původními žulovými dlažebními kostkami, které investor objevil až při závěrečných pracích na rekonstrukci vnějších ploch, neboť byly dlouhá léta ukryté pod vrstvou asfaltu.

Díky odvaze investora jsme na příkladu budovy Moravanu získali první praktický příklad, že lze i v našich podmínkách využít mnohé zchátralé tovární objekty, i když nejsou památkově chráněny. Nové architektonické zásahy byly podřízeny duchu původní stavby, jsou neokázalé a střídme za použití nejjednodušších a nejkvalitnějších materiálů.

Hlavním smyslem konverze Moravanu je využití a zachování stopy původní atmosféry, která i přes značnou zchátralost byla v budově stále přítomná. Jedná se především o velikosti prostorů, světlé výšky, neobvyklé tvary a velikosti oken, ale i původní schodiště, odhalené části zdiva a nosných konstrukcí, které jsou v případě novostavby obtížně dosažitelné. Oblíbený způsob využití starých továren pro bydlení je již desítky let v celé Evropě úspěšně realizován. Ve městě Brně se jedná o první příklad využití pro loftové bydlení, který je vzorem pro budoucí využití dalších opuštěných továrních objektů. Byl prezentován v několika odborných časopisech a také v televizním pořadu Styl, který vysílá ČT1.

Dalším pozitivem je také to, že se podařilo z frekventované ulice odstranit nevzhledný, chátrající objekt a nahradit jej architektonicky vyváženou polyfunkční stavbou, která do této části města opět vrátila život. Na místě, kde se dříve scházeli bezdomovci, vandalové a narkomani, vznikly obchody a kanceláře, které v průběhu dne slouží zákazníkům. Večer a o víkendech žije bývalá továrna již běžným životem bytového domu.

8. Shrnutí negativních zkušeností

Mezi negativní zkušenosti v tomto projektu je nutné zmínit absolutní neochotu bank podílet se na revitalizaci nevyužívaného objektu. Nejosvícenější byla nakonec Česká spořitelna.

Rekonstrukce textilky také přinesla celou řadu technických problémů. Například celé jedno křídlo do dvora a část stropních konstrukcí v přední části objektu byly zřícené, takže nebylo možno v těchto místech provést průzkumné práce. Ve stejných místech byl objekt špatně založen a bylo nutno původní základy vybourat a provést je nově. V jiné části objektu bylo třeba provést vestavěnou ocelovou ztužující konstrukci, která by však nebyla nutná, nebyť destruktivní činnosti vandalů a bezdomovců. Jako potřebné se dodatečně ukázalo kompletní odizolování nejstarší části stavby. Většinou se tedy jednalo hlavně o finančně nákladné, předem nepředvídané práce.

Jižní strana, původní stav



Jižní strana, pohled z terasy



Jižní strana, současný stav



Severní strana, současný stav

zdroj: archiv Moravan developer s.r.o., archiv MMB



VENKOVSKÁ PODNIKATELSKÁ ZÓNA TŘANOVICE



Mgr. David W. NOVÁK
projektový manažer MAS Pobeskydí

1. Úvod, charakteristika lokality

Venkovská podnikatelská zóna Třanovice (okres Frýdek-Místek, Moravskoslezský kraj) je výsledkem unikátního integrovaného projektu revitalizace neprůmyslového (zemědělského) brownfieldu společným úsilím podnikatelských subjektů, veřejného a neziskového sektoru.

2. Původní využití, poloha lokality

Areál dnešní podnikatelské zóny se nachází nedaleko centra obce Třanovice (k 31. 12. 2004 zde žilo 959 obyvatel). Jeho základem jsou objekty bývalého Kappelova dvora, které byly v šedesátých až osmdesátých letech dvacátého století postupně doplňovány o další hospodářské objekty. Předmětem revitalizace bylo úhrnem 85 stavebních objektů (v účetní hodnotě 42 mil. Kč) rozmístěných na ploše přesahující 5 ha.

Kořeny problémů, které byly řešeny projektem venkovské podnikatelské zóny, sahají do první poloviny dvacátého století. Původní zemědělská usedlost, zabavená po druhé světové válce majiteli (etnickému Němci), byla v následujících desetiletích přetvořena v kapacitně předimenzovaný areál živočišné výroby Státního statku Hnojník. Po krachu centrálně plánovaného zemědělství a nepovedené privatizaci začal areál postupně chátrat.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Třanovická organizační jednotka Státního statku Hnojník byla v první polovině devadesátých let dvacátého století transformována do akciové společnosti Tranagro. Několik neúspěšných pokusů nového managementu o hospodaření na privatizovaném majetku skončilo mnohamilionovými dluhy u Komerční banky, a.s., finančních úřadů a Správy sociálního zabezpečení. Movitý majetek byl rozprodán (za podivných okolností), nemovitý mnohonásobně zastaven. Všichni zaměstnanci přišli o práci.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

Stav areálu a objektů na něm stojících se postupem času zhoršoval. Objekty bez jakékoli elementární údržby začaly podléhat povětrnostním vlivům. V některých z nich navíc zůstala jako pozůstatek předchozího využití až metrová vrstva hnoje a věže plné močůvky. Na nevyužitých venkovních plochách se začala projevovat spontánní sukcese.

Největším problémem realizace projektu však byly již zmíněné komplikované majetkové vztahy.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Iniciátorem revitalizace areálu byla Obec Třanovice. Významným faktorem realizace projektu byla skutečnost, že rozsah celého projektu venkovské podnikatelské zóny mnohonásobně překračoval vnitřní finanční a organizační kapacity obce, která jej přesto byla schopna realizovat prostřednictvím vhodných nástrojů a ochoty akceptovat vysokou míru rizika.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem bylo nezbytné založit projekt na spolupráci veřejného, soukromého podnikatelského a neziskového sektoru. Obci Třanovice ve spolupráci s likvidátorem se podařilo vyřešit majetkové vztahy k pozemkům a objektům a.s. Tranagro, vybudovat nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu a rekonstruovat strategickou část objektů bývalého státního statku. Podnikatelské subjekty poskytly kapitál a invenci pro nalezení nového využití pro zbývající část objektů. Obcí zřízená nezisková společnost Třanovice služby, o.p.s., zpracovala pro velkou část těchto projektů (obecních i soukromých) úspěšné žádosti o dotace z regionálních, „národních“ i „evropských“ fondů.

6. Realizace a proces financování

V roce 1999 bylo rozhodnuto o likvidaci společnosti Tranagro, a.s. Po dohodě s likvidátorem byla převedena (odkupem) část komerčních pohledávek na obec, čímž byl vytvořen prostor pro převod vitálních částí areálu do vlastnictví obce. Paralelně probíhající jednání s podnikateli navíc naznačila možnost získání další části areálu do společného vlastnictví s perspektivou investování soukromých prostředků do rozvoje podnikatelských aktivit a vytváření nových pracovních míst. Riskantní operace se zdařila, čímž byly vytvořeny podmínky pro revitalizaci areálu a jeho přeměnu v životaschopnou podnikatelskou zónu.



Výstavba stravovacího zařízení

Vlastní realizace stavebních prací byla původně plánována jako jednoetapový projekt, na jehož spolufinancování podala Obec Třanovice žádost do předvstupního programu EU SAPARD. Studie proveditelnosti projektu byla po dlouhou dobu umístěna na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR jako vzor pro žadatele, ale na realizaci projektu (v jeho původním rozsahu) nebyly přiznány žádné finanční prostředky z tohoto programu. Místní aktéři v čele s Obcí Třanovice se však nevzdali a rozhodli se realizovat projekt po částech.

Samostatnou kapitolou byly projekty jednotlivých podnikatelských subjektů, které

dosud investovaly do areálu současné podnikatelské zóny cca 80 mil. Kč. (Dalších 900 mil. Kč investovala v Třanovicích společnost Transgas, a.s. Tato investice však není primárně spojena s projektem venkovské podnikatelské zóny.)

Obec Třanovice, poté co zorganizovala převod pozemků a objektů na nich stojících, vybavila celý areál sítěmi technické a dopravní infrastruktury. Vybudovala v centrální části areálu kotelnu na biomasu, jejíž tepelnou energií je v současnosti zásobována část objektů situovaných v zóně. V další fázi byl obcí vystavěn objekt podnikatelského inkubátoru a stravovacího zařízení se společenskou a konferenční místností. Zatím poslední významnější aktivitou je výstavba sběrného dvora a rekonstrukce bývalého administrativního objektu. Na realizaci všech těchto projektů získala Obec Třanovice dotace z nejrůznějších regionálních, „národních“ i „evropských“ zdrojů, čímž pro sebe významně zvýšila finanční i ekonomickou efektivitu celého záměru. Výše investičních výdajů Obce Třanovice vzniklých v souvislosti s realizací projektu venkovské podnikatelské zóny činila dosud 127 mil. Kč, z čehož bylo cca 100 mil. Kč pokryto účelovými dotacemi.

Výsledkem projektu je v současné době (jeho realizace stále pokračuje) z velké části revitalizovaný areál bývalého kapacitně předdimenzovaného zemědělského statku do životaschopné podnikatelské zóny. Ke konci roku 2005 v tomto areálu vyvíjelo činnost 23 subjektů, které zaměstnávaly 318 zaměstnanců.

V souvislosti s rozvojem podnikání v zóně se podařilo, při minimálním záboru volné půdy, zásadním způsobem obrátit vývoj míry nezaměstnanosti v obci a jejím okolí, diverzifikovat místní hospodářství, odvrátit hrozící vznik ekologických zátěží a zatraaktivnit obec pro místní obyvatele a investory.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Způsob, jakým dokázali lokální aktéři překonat extrémně nepříznivé okolnosti (zejména chronický nedostatek finančních prostředků a obecně slabý inovační potenciál malých venkovských obcí), činí z projektu venkovské podnikatelské zóny unikátní studijní materiál.

V průběhu realizace projektu si různorodé aktivity a mnohdy neúměrná administrativní náročnost procesů ve veřejné správě vynutily vznik několika specializovaných institucí (zaměřujících se na poskytování služeb při organizační a finanční přípravě a při realizaci rozvojových projektů). Tyto specializované instituce ve spolupráci s obcí a se soukromými podnikatelskými subjekty vytvořily efektivní inovační prostředí, které umožnilo realizaci nejen projektu venkovské podnikatelské zóny, ale také řady dalších.

Získané zkušenosti jednoznačně prokázaly, že klíčovými faktory rozvoje jsou zahušťování institucionálního prostředí, vytváření specializovaných institucí, podpora jejich vzájemné

komunikace a kooperace, koordinace aktivit nejrůznějších subjektů, důraz na vnitřní zdroje a získávání, akumulaci a využívání informací.

Přestože získané zkušenosti nemají aditivní charakter a nelze je univerzálně aplikovat v jakýchkoli podmínkách, uvedené hybné momenty inovací lze považovat za nezbytné předpoklady nastartování trvale udržitelné inovační dynamiky, a to nejen na venkově.

8. Shrnutí negativních zkušeností

V průběhu realizace integrovaného projektu venkovské podnikatelské zóny byli jeho aktéři konfrontováni s řadou negativních zkušeností. Byly jimi četné problémy spojené s řešením vlastnických vztahů, zástavních práv a nedostatku finančních prostředků, s nezájmem a neochotou některých orgánů veřejné správy a dalších veřejných institucí (např. CzechInvestu) a s neúměrnou administrativní náročností při přípravě a administraci jednotlivých projektů.

Veškerá dočasná a marginální negativa byla však bohatě vyvážena získanými pozitivními zkušenostmi. Skutečnost, že realizace projektu byla po všech stránkách neobyčejně náročná, se významně podílela na vytvoření profesionálního inovačního prostředí. Hodnota získaných zkušeností byla od té doby mnohokrát ověřena při řešení dalších rozvojových projektů v obci Třanovice a v jejím širokém okolí.

LITERATURA

- _ (2002): *Centrum pro podporu služeb a podnikání. Dokumentace pro stavební povolení*. Havířov: P-Projekta, s.r.o.
- _ (2002): *Venkovská průmyslová zóna Třanovice – podnikatelský inkubátor. Studie proveditelnosti*. Třanovice: Třanovice služby, o.p.s.
- _ (2006): *Výroční zpráva o obsazenosti průmyslové zóny*. Třanovice: TISPOL s.r.o.
- NOVÁK, David W. (2004): *Venkovská průmyslová zóna Třanovice. Studie prostorových souvislostí*. Třanovice: Třanovice služby, o.p.s.
- NOVÁK, David W. (2005): *Inovativní procesy v mikroregionu obcí povodí Stonávky*. In *Inovativní koncepty a přístupy v socioekonomickém rozvoji územních jednotek*. Sborník příspěvků z pracovního semináře. Ostrava: Ostravská univerzita.
- NOVÁK, David W. (2006a): *Vesnická průmyslová zóna Třanovice*. In *Průmyslová krajina 2006*. Sborník příspěvků z konference, str. 74-81. Ostrava: Sdružení pro rozvoj Moravskoslezského kraje.
- NOVÁK, David W. (2006b): *Inovační potenciál venkova – teorie a praktické příklady*. In *Inovace v rozvoji obcí, měst a regionů s důrazem na marketingové řízení*. Sborník příspěvků z konference. Ostrava: Ostravská univerzita.
- NOVÁK, David W. (2006c): *Životní prostředí jako vzájemnost vnitřních a vnějších procesů společenské koheze v podmínkách mikroregionu obcí povodí Stonávky*. *Disertační práce*. Ostrava: Ostravská univerzita.

Demolice silážních věží



Výstavba dopravní infrastruktury



Výstavba stravovacího zařízení



Podnikatelský inkubátor
zdroj: archiv MAS Pobeskydí, z.s.p.o.



AREÁL BÝVALÉHO CUKROVARU V ŽIDLOCHOVICÍCH



František DOBEŠ
místostarosta Židlochovic

1. Úvod, charakteristika lokality

Židlochovický cukrovar je jedním z nejstarších zařízení ve střední Evropě: jeho zřízení bylo povoleno Florentu Robertovi v roce 1836 a uveden do provozu byl v roce 1838. Za dobu své existence vyhořel, byl několikrát rozšířen, rekonstruován a modernizován a napojen na železnici.

Po 1. světové válce byl cukrovar zkonfiskován jako majetek arcivévody Bedřicha a majitelem se stala Akciová společnost pro průmysl cukrovarnický v Hodoníně, v roce 1948 byl znárodněn. I v meziválečném a poválečném období byl cukrovar průběžně modernizován (poslední modernizací prošel v roce 1970). K definitivnímu zrušení výroby došlo v roce 1991. V rámci privatizace se cukrovar (nefunkční a v dezolátním stavebně-technickém stavu) dostal do majetku města Židlochovice.

2. Původní využití, poloha lokality

Cukrovar leží v jihovýchodní části města u státní silnice II/416, spojnice center Pohořelice, Židlochovic a Slavkova. V těchto místech vede státní silnice v souběhu s řekou Svatkou. Směrem od Hrušovan vedla kdysi do cukrovaru dnes už nefunkční železniční vlečka napojená na železniční trať Brno – Břeclav.

Ve vzdálenosti zhruba 200 – 250 m severovýchodně od cukrovaru se nachází širší městské centrum: autobusové nádraží, městský úřad, pošta, gymnázium, zámek a most přes Svatku vedoucí k hlavnímu náměstí s historickou radnicí. Z jihu a jihovýchodu navazuje na cukrovar městská průmyslová zóna a areál tzv. „Robertovy vily“, kterou město využívá pro školní účely. Celý tento prostor podél státní silnice od mostu směrem na Žabčice k územní hranici Židlochovic působí v současné době neutěšeně, roztržštěně a neurbanizovaně. Pouze objekty komína a filtrační věže v areálu bývalého cukrovaru patří mezi pohledové dominanty města.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Město Židlochovice, které je jediným vlastníkem areálu, provádí přeměnu této dříve chátrající lokality na novou městskou čtvrť s několika novými ulicemi (např. Zámecká, Robertova, Cukrovarská, Dezortova) a na moderní obchodně společenské centrum. Úvodní fáze projektu je již zahájena. Byl ustanoven management projektu, který je složen z členů vedení města, pracovníků Městského úřadu a konzultační firmy. Management projektu zajišťuje zpracování potřebné projektové dokumentace pro ty části projektu, které jsou hrazeny z prostředků města, respektive z dalších veřejných zdrojů. Způsob investičního zajištění projektu byl stanoven a schválen městským zastupitelstvem a následně byla z větší části již vybudována potřebná technická infrastruktura.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

Opuštěné průmyslové či vojenské areály v sobě skrývají vždy poměrně reálné nebezpečí viditelných

či skrytých ekologických závad. Nejčastěji se jedná o kontaminaci půdy nebo staveb. Ekologické závady jsou vážnou hrozbou pro další rozvoj projektu.

Celkové prostředky vložené do tohoto průzkumu zatím není možné odhadnout. V každém případě půjde o investici, která je pro plynulý a bezpečný rozvoj projektu nezbytná. V případě nalezení kontaminace je možné na její odstranění čerpat prostředky z fondů MŽP.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Celý areál bývalého cukrovaru lze pomyslně rozdělit do tří částí. V zadní části bylo územním plánem určeno vybudovat rodinné domy. Jedná se o atraktivní lokalitu v těsném sousedství zámeckého parku se spoustou zvěře a ptactva. Ve střední části na ploše cca 5 000 m² byla navržena výstavba bytových domů a v přední části při ulici Nádražní bylo navrženo již výše zmíněné moderní obchodně společenské centrum.

Vzhledem k finanční náročnosti předpokládáme investice (cca 150 miliónů Kč) je třeba detailního ekonomického hodnocení variant: kdyby obec



Areál cukrovaru, stav k roku 1996

byla investorem a vstoupila do jakkoliv definovaného právního vztahu se soukromým investorem (developerem), nebo kdyby obec areál soukromému investorovi (developerovi) prodala.

Pro plánovanou výstavbu rodinných domů při hranici zámeckého parku v zadní části areálu bývalého cukrovaru zajistilo město Židlochovice vybudování technické infrastruktury, veškerých inženýrských sítí a komunikací s tím, že jejich financování je kryto prodejem pozemků na stavbu cca 50 rodinných domů. Pozemky k výstavbě tří bytových domů o cca 60 bytových jednotkách ve střední části cukrovaru prodalo město developerské stavební společnosti.

Zpracovatelem dvou variant rozvoje lokality v přední části areálu při ulici Nádražní se stala společnost SAURA, s.r.o. Určujícím prvkem obou variant je poloha nástupiště železničního nádraží

v kontextu s obytnou částí a zamýšleným komerčním centrem.

6. Realizace a proces financování

V severovýchodní části (zastavěné části cukrovaru) již proběhly demolice objektů, které bud staticky nevyhovovaly, nebo byla jejich sanace nerentabilní. Po dokončení demolice, které jsou plánovány až do příštího roku, zůstanou v areálu zachovány pouze objekty zámečnických dílen, filtrační věže, bytového domu a komína cukrovaru. Z továrního komína byla odstraněna novodobá nástavba a původní historické komínové těleso bylo sanováno. Naopak zachování objektu filtrační věže je předmětem ostrých polemik: NPÚ zažádal na MK o zápis objektu filtrační věže do Ústředního seznamu kulturních památek a tato žádost byla doporučena s dodatkem, aby do Seznamu byl spolu s věží zapsán i tovární komín cukrovaru. Do doby rozhodnutí MK se proto na oba objekty vztahuje dvojitá ochrana – vzhledem k nedokončenému řízení je nutno s věží i komínem zacházet jako se zapsanými památkami a veškeré stavební záměry konzultovat s NPÚ z důvodu jejich polohy v ochranném pásmu zámku.

V objektu zámečnických dílen v současné době probíhá rekonstrukce; po jejím dokončení bude objekt sloužit Tělovýchovné jednotě Orel jako Orlovna s prostory pro prostorově nenáročné sporty (judo, fitness, squash), jejich zázemí a občerstvení.

Do severovýchodní části areálu patří také nově postavené či zrekonstruované objekty při jihovýchodní hranici – výrobní dílna firmy Moudrý na výrobu mucholapek a objekty truhlářské výroby Musil. Naopak při hranici areálu sousedící se zámkem se nachází zmeř novodobých dočasných staveb (unimo a jiné buňky) a dvoupodlažní objekt sloužící potřebám městského úřadu, nepříliš dobré architektonické a dnes i technické úrovně. Postupně se předpokládá odstranění dočasných staveb; další existenci budovy starého městského úřadu je třeba posoudit na základě podrobného stavebně technického průzkumu, ekonomického porovnání nákladů na rekonstrukci nebo případnou demolici a na základě aktuální potřeby administrativních nebo skladových prostor.

Ve střední části areálu cukrovaru jsou demolice dokončeny a, jak již bylo uvedeno, proběhla zde výstavba dopravní a technické infrastruktury. V této části jsou již první obydlené nízkoenergetické rodinné domy (firma Hrma s.r.o.) a dokončuje se také výstavba prvního komplexu bytových jednotek (firma Komfort a. s.) v blízkosti židlochovického zámku. Podle schválené projektové dokumentace se v území realizuje výstavba tří bytových domů s přibližně 60 bytovými jednotkami pro cca 150 – 200 obyvatel. Důležitý byl odkup části sanovaných pozemků stavebními a developerskými společnostmi, kromě výše jmenovaných také společností Outulný, a.s.

Z původní zástavby zůstal ve střední části zachován pouze bytový dům č.p. 234 se čtyřmi bytovými jednotkami, který – stejně jako dům č.p. 236 – je poznamenán zanedbanou údržbou, zavhláním zdiva a strávenou omítkou.

Zchátralost objektu bytového domu (č.p. 236) se třemi bytovými jednotkami odpovídá stáří a nedostatečné údržbě, související pravděpodobně s jeho umístěním v nefunkčním areálu. Bytový dům slouží svému účelu a při jeho rekonstrukci bylo uvažováno rozšíření bytové funkce i do podkroví.

Vzhledem k poloze vůči centru města a postupně realizovanému využití zadní a střední části areálu (výstavba rodinných a nájemních bytových domů), je přední (v tomto projektu řešená) část cukrovaru předurčena ke komerčnímu využití, v našich úvahách k výstavbě občanské a obchodní vybavenosti. Navržené využití je (s výjimkou filtrační věže) čistě komerční záležitostí s předpokládanou finanční návratností v časovém období do 10 let a nedá se tedy předpokládat možnost spolufinancování ze státních zdrojů (Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR). U filtrační věže (v případě jejího předpokládaného zápisu do Ústředního seznamu kulturních památek) doporučujeme prověřit možnost dotací Ministerstva kultury ČR.

Přeměna bývalých zámečnických dílen na Orlovnu byla vyřešena převodem objektu do vlastnictví TJ Orel Židlochovice, který za pomoci dotací a vlastních prostředků zajišťuje postupnou rekonstrukci zchátralého objektu na moderní tělocvičné prostory.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Rozhodujícím faktorem pro úspěšné zahájení celého projektu revitalizace bývalého areálu cukrovaru bylo rozhodnutí vedení města zajistit vybudování technické a dopravní infrastruktury s následným prodejem již takto připravených stavebních pozemků, a upustit tak od původně zamýšleného a několik let zkoušeného záměru předat pozemky pro stavbu rodinných a bytových domů soukromé stavební společnosti k vybudování potřebné infrastruktury a k jejich následnému převodu na tuto společnost.

Jak již bylo výše uvedeno, využitím celého prostoru bývalého areálu cukrovaru vzniká v Židlochovicích zcela nová městská čtvrť, a to s potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou, obchodním centrem a v budoucnu i s nově řešeným dopravním spojením města s ostatními obcemi díky odsunu stávajícího autobusového a vlakového nádraží do polohy před areál bývalého cukrovaru do blízkosti obchodně společenského centra.

Vzhledem k zájmu o výstavbu především z řad mimožidlochovických občanů by po dokončení celého projektu mohlo podle střízlivých odhadů dojít i k – v historii nebyvalému – nárůstu počtu obyvatel města o cca 300 – 350 obyvatel v poměrně krátkém časovém období.

8. Shrnutí negativních zkušeností

S negativním ohlasem se zatím setkáváme především v řadách místních obchodníků, kteří se obávají, že po vybudování nových obchodních prostor ve městě dojde k razantnímu úbytku zákazníků v jejich stávajících provozovnách situovaných především v centrální části města.

Areál cukrovaru, stav k roku 2004



Interiér bývalé zámečnické dílny



Nové bytové jednotky, jihozápadní strana



*Vizualizace nové podoby areálu
bývalého cukrovaru*

Zdroj: archiv MÚ Židlochovice, archiv Saura, s.r.o., archiv RRAJM



PRŮMYSLOVÝ AREÁL ŠTERNBERK – LOKALITA VĚŽNÍ



Ing. arch. Blanka ZLÁMALOVÁ
architektka

1. Úvod, charakteristika lokality

Šternberk, centrum mikroregionu Šternbersko, je vzdálen 18 km od Olomouce a leží ve středu Olomouckého kraje. Ve městě, které se rozpíná na 1 530 ha, žije 14 300 obyvatel. Koncem devadesátých let 20. století nezaměstnanost ve Šternberku kulminovala kolem 12 %.

Brownfield „lokalita Věžní“ je součástí vymezeného území o celkové rozloze cca 10 ha a nachází se v bezprostřední blízkosti obytné zástavby. Její okraje jsou tvořeny zástavbou obytných staveb a budovami občanské vybavenosti včetně zařízení pro školství. Toto území je pevně sevřené do trojúhelníku páteřními komunikacemi I. a II. třídy.

2. Původní využití, poloha lokality

Brownfield „lokalita Věžní“ vznikl postupným úpadkem národního podniku Chronotechna, který byl do roku 1989 největším podnikem ve městě - monopolním výrobcem časomíry. Vznikl v roce 1947 rekonstrukcí bývalé tabákové fabriky a postupně se rozšířil na plochu o velikosti 5 hektarů.

Koncem devadesátých let 20. století se území stalo uzavřeným, zastavěným objekty různé stavební a užitelské hodnoty s dožilým technologickým a dopravním zázemím, s přístupem z jednoho místa. Část území přes obecné povědomí o ekologické zátěži užívali bývalí zaměstnanci jako zahrádkářskou kolonii.

Centrálním objektem zůstala budova bývalé tabákové fabriky. Pro potřeby státního podniku byly postupně postaveny dvě velké haly a menší objekty skladového charakteru. Jejich kvalita a stav údržby odpovídal poměrům do roku 1989. Velký podíl na ploše měla technologická zařízení, která souvisela především s nároky na obrábění, galvanizaci a odmašťování kovů, která byla zdrojem znečištění území.

Územní plán, který byl zpracován na počátku devadesátých let 20. století, respektoval nároky tohoto podniku na rozvojové plochy (cca 3 ha), které se následně staly ze zákona majetkem města Šternberka.

Po privatizaci se stala vlastníkem většiny objektů v areálu společnost Eutech a.s., která postupně prodávala jednotlivé objekty. Tímto postupem vznikl složitý majetkoprávní vzorec.

Atraktivní pro investory se staly okrajové části území při ulici Věžní, kde již v roce 1999 město prodalo část pozemku prvnímu supermarketu – následně BILLA. Obdobným způsobem zareagoval i zástupce společnosti Eutech a.s., a v blízkosti obytného souboru za cenu snesení nedokončené novostavby sociálního zařízení pro továrnu vznikl supermarket Albert.

Proces prodeje se zastavil. Pozemkům města a objektům v bývalém areálu chyběla nová dopravní infrastruktura. Objekty zůstaly zchátralé, kontaminované a dopravně nedostupné.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Majoritním vlastníkem je společnost Eutech a.s., městu ze zákona náležela plocha cca 3 ha. Pro město Šternberk, které v letech industrializace na zelené louce nevlastnilo žádný souvislý pozemkový celek, se tyto hektary staly jedinou plochou, která mohla být připravena pro podnikání. Město Šternberk se tak z nouze stalo aktivním investorem projektů na řešení nové dopravní a technologické obslužnosti území. Finančně také přispělo společnosti Eutech a.s. i na financování ekologického auditu a na provedení analýzy rizik. Stalo se aktivním vlastníkem, který zahájil složitý proces vyjednávání, výkupů a směn,



Rok 2001

aktivním vlastníkem spolupracujícím se soukromým sektorem.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

Lokalita byla zatížena známou kontaminací podzemních vod (sondy byly provedeny v osmdesátých letech 20. století), jež vyplývala z úrovně socialistického hospodaření při povrchových úpravách kovů.

Odstranění této letité zátěže se stalo prvním společným zájmem samosprávy města a akciové společnosti.

Na základě usnesení vlády ČR č. 51/2001, které umožnilo získat pro subjekty první privatizace prostředky na dekontaminaci v srpnu 2004, uzavřela společnost Eutech a.s. a Fond národního majetku smlouvu na odstranění primárních zdrojů kontaminace. Stát zastupovaný Fondem národního majetku se zavázal zaplatit částku 63,46 mil. Kč za sanační práce.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Územní plán města vytipoval toto území jako transformační a projednal pro jeho budoucí novou dopravní infrastrukturu i veřejně prospěšnou stavbu – novou komunikaci. Nedostačující zkušenosti s realizací územního plánu vedly k představě o jeho samorealizačních schopnostech.

„Jako architektka města jsem měla příležitost seznámit se na semináři o brownfieldech, který pořádal Olomoucký kraj ve spolupráci s americkou neziskovou organizací Institute for Transport and Development Policy, s metodikou a přístupy k řešení těchto území. Tato zkušenost mi pomohla definovat problém, stanovit kroky. Podařilo se nám přesvědčit samosprávu města k zahájení procesu transformace území. Usneseními zastupitelstva města byly definovány jednotlivé kroky, které zajistily a udržely trvalý zájem a podporu samosprávy města.“

6. Realizace a proces financování

Proces byl především dlouhodobý, plný zvratů a nepochopení. Znamenal velké množství majetkoprávních úkonů – koupí, prodejů i směn, zhotovení projektových dokumentací ve variantách a jejich projednání. Navíc vše v provázanosti na očekávané zdroje rozpočtu města a především na intervenci veřejných evropských prostředků.

A to vše s udržitelným cílem – zajistit pro území novou dopravní obslužnost, technickou infrastrukturu, nabídnout ucelené pozemky na tomto území pro podnikání a podpořit rozvoj objektů v bývalém továrním areálu.

V roce 2006, po pěti letech příprav jsme se dočkali. Město Šternberk uspělo a byl schválen a následně realizován projekt: „Podnikatelská zóna Šternberk – Infrastruktura ulice Věžní“, Program Phare 2003/II. část. Před vlastní realizací město Šternberk investovalo **1 042 000,- Kč** do projektových dokumentací a **779 230,- Kč** do nezbytných výkupů pozemků (bylo nutno provést celkem 18 majetkoprávních úkonů).

Celkové náklady projektu v období od února do srpna 2006 činily **17 661 252,- Kč**,

z toho **13 245 940,- Kč** činila dotace z Phare a státního rozpočtu a **4 415 313,- Kč** města Šternberk.

Na území proběhly zásadní investice několika privátních subjektů. Další pozemky mají své nájemce a jsou připravovány k investicím. Z prodeje části těchto pozemků město Šternberk zatím získalo 5 810 560,- Kč.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Ve Šternberku není na vybranou. Privatizaci s dalšími strukturálními změnami, které samospráva města nebyla schopna ovlivnit (většinu rozvojových ploch na území města tvoří brownfieldy), proto vnímáme jako největší pozitivum poznání a zkušenost.

8. Shrnutí negativních zkušeností

Setrvačnost představ, letité návyky, omezené vnímání změn na území města – to vše zpomalovalo a ochromovalo rozhodovací mechanismy městské samosprávy a komplikovalo hledání společného výstupu se soukromou společností.

Další překážky byly nejasné podmínky a postupy ze strany státu a jeho zástupců, především při řešení dekontaminace území. Všechny závazky, ke kterým se stát zavázal smluvně, zůstávají již třetím rokem jen u příslibů.

Pokud nebudou dodrženy zástupci státu termíny při výběru zhotovitele předšanačních průzkumů, nebude vypracován projekt a vypsána veřejná zakázka na výběr dodavatele, pak se termín ochranného čerpání ve stanovené lhůtě nestihne. To vše bylo mělo negativní dopad na plné využití budov a pozemků areálu.

Jedna z rekonstruovaných budov



*Nová komunikace umožnila využití
a postupné rekonstrukce stávajících hal
„brownieldu Věžní“*



*Pozemek města připravený
pro investora*



*Nová dopravní
a technická infrastruktura
rok 2006*

Zdroj: archiv MÚ Šternberk



AREÁL BÝVALÝCH KASÁREN V HODONÍNĚ



Jaroslav MALÁT
odbor rozvoje města Hodonín

1. Úvod, charakteristika lokality

Předmětem popisovaného území jsou bývalá kasárna nacházející se v katastru města Hodonín. Příhraniční správní centrum s necelými 27 000 obyvateli se potýká s řadou socioekonomických problémů, které pramení z rozdělení Československého státu. Následná transformace dřívější průmyslové základny města způsobila to, že se Hodonín z hlediska regionální politiky řadí mezi hospodářsky slabé regiony. Reorganizace armády ČR a také rozhodnutí o zrušení vojenských posádek ve městě dosavadnímu stavu nepřispěly. Město Hodonín se však pokusilo využít uvedené situace v příležitost pro možný rozvoj a rozhodlo přistoupit k převzetí kasáren. Jednalo se o dva areály - tzv. Dukelských kasáren a Velkých kasáren.

2. Původní využití, poloha lokality

Hodonínská kasárna sloužila již od prvopočátku armádním účelům čemuž odpovídá i jejich stavební skladba. Dostupné materiály prokazují, že jejich založení se datuje k roku 1881. První budovy s byty byly předány pro tehdejší důstojníky již koncem 19. století. Většina budov pak byla ještě postavena za Rakouska – Uherska. Kasárna sloužila od počátku až do roku 1936 jezdectvu, tzv. dragounům. Novější výstavba pochází pak z druhé poloviny 20. století. Jednalo se především o další ubytovny pro vojáky, garáže, sklady pohonných hmot, otevřené přístřešky pro vojenskou techniku, opravárenské dílny a technické objekty cvičišť.

Nejen z ekonomických dopadů, ale i z hlediska historických aspektů nechtěla radnice jen tak přehlížet, jak mizí část města nesoucí bezesporu značnou kulturní tradici. V průběhu let 2003 a 2004 tak bylo zastupitelstvem města rozhodnuto o bezúplatném převzetí areálu Dukelských kasáren o rozloze 4,5 ha a také Velkých kasáren s rozlohou 24 ha. Současná poloha kasáren již zdaleka nebyla excentrická vůči centru tak jako při jejich zakládání. Oba areály se dnes již nacházejí hluboko v zastavěné části města. Obklopeny byly zástavbou, která z převážné většiny plnila a dodnes plní funkci bydlení. Z tohoto důvodu nové úvahy o využití nemohly mít čistě výrobní charakter. Určitou výhodu naopak v dnešní poloze bylo možné spatřovat ve vazbách na technickou infrastrukturu a dopravní provázanost.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Město Hodonín již v době, kdy muselo řešit otázku, zda-li převezme záštitu nad novým rozvojem tohoto území nebo ho nechá osudu mající pouze ekonomický základ, prověřovalo také majetkoprávní stránku věci. Další výhodou zde bylo stoprocentní vlastnictví státu. Předmětem převodu tak byly nejen všechny budovy nacházející se v areálu kasáren, ale i pozemky pod nimi a v jejich okolí.

Stav technické infrastruktury odpovídal jejímu stáří, a bylo jisté, že území bude před dalším rozvojem vyžadovat generální rekonstrukci. Případné dodatečné majetkoprávní narovnání by

projekt nejenom prodražilo, ale zejména časově zkomplikovalo.

Město Hodonín k projektu přistoupilo věcně a nedalo tak možnost nekontrolovatelného rozprodeje jednotlivých budov přímo státem. Byla tak zabezpečena kontrola nad novým využitím, a to jak dle ekonomických, tak i sociálních a sportovně kulturních potřeb a představ města.

4. Ekologická zátěž a jiná břemena

Jestliže z majetkoprávního hlediska bylo území relativně připraveno k dalšímu využití, z hlediska ekologické zátěže nikoliv. Tato skutečnost byla deklarována průzkumem horninového prostředí již před samotným převodem. Na základě výsledků terénních průzkumných prací bylo zjištěno, že se v prostoru velkých kasáren nachází několik ohnisek znečištění. Převážně šlo o motorovou naftu a oleje,



Velká kasárna – budova č. 18 před rekonstrukcí

kteří dříve pronikaly do horninového prostředí a také do podzemních vod. Celkový objem stanovených prostředků sanace území postiženého ekologickou zátěží byl doposud 23,4 mil. Kč.

I přesto, že mnohé ze staveb si dochovaly původní architektonickou hodnotu, nebyl ani v jednom případě uplatňován zákon o památkové péči.

5. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Město Hodonín ještě před oficiálním převzetím tohoto majetku započalo přípravné práce na průzkumech území a následně také urbanistických studiích, které řešily prostor hned v několika variantách.

Jelikož se kasárna dnes již nacházela v zastavěné části města, bylo prvořadým cílem nalézt takovou koncepci využití, která by nenarušovala především okolní bytovou zástavbu, ale současně naplňovala úvahy o podpoře hospodářské situace. Se zapojením široké veřejnosti se nakonec podařilo skloubit jednotlivé návrhy ve variantu, která byla kompromisem mezi jednotlivými stranami. Na jedné převažovaly názory čistě komerčního charakteru, přes bytovou

funkci až k řešení, které uvažovalo zachovat prostor jako městský park. Vítězným návrhem se tak nakonec stala studie, jenž vytvořila smíšenou funkci bydlení, sportovních aktivit a komerčního využití. Bylo tak docíleno návrhu, který představoval vhodné propojení několik staletí neprodyšně uzavřeného prostoru s okolím města a současně zachování nejhodnotnějších původních staveb.

I přesto, že z počátku převažovaly spíše negativní hlasy k plánovaným záměrům města Hodonín, byla zpracovaná koncepce nakonec zastupitelstvem odsouhlasena.

6. Realizace a proces financování

Pojem revitalizace v sobě zahrnuje velmi širokou oblast jednotlivých odvětví a činností, které byly a jsou využívány k naplnění stanovených cílů. Proto byl na MěÚ Hodonín ustaven tým lidí, jehož úkolem bylo připravit jednotlivé koncepční kroky. Technické i právní záležitosti s tím související jim byly řešeny již od samotného převodu kasáren na Město Hodonín.

Detailním průzkumem a rozbořem území, schválením základních rozvojových koncepcí a paralelně nalezením mechanismu, který zabezpečoval obsazení areálu novými funkcemi, došlo k tvorbě hodnot, které se výraznou měrou zasloužily na celkovém růstu města. Společným úsilím veřejného a soukromého sektoru tak postupně došlo k nastartování procesu konverze, který je v souladu jak s trvale udržitelným rozvojem, představami zdravého a lázeňského města, ale zejména podporou regionální zaměstnanosti.

Prakticky v návaznosti na opuštění kasáren armádou bylo přistoupeno ke zveřejnění záměru prodeje jednotlivých budov. Původní váhání soukromého sektoru nad záměry Města byly překonány první investicí, kterou zde realizovalo přímo město Hodonín. Rekonstrukce dvou objektů, která se stala předmětem naplňování zdejší bytové problematiky, nastartovala zájem o další objekty a v průběhu 18 měsíců došlo k prodeji takřka většiny tamních budov. Přenecháním této investiční stránky soukromému sektoru tak současně došlo k vytvoření finančního zdroje potřebného pro spolufinancování nové technické infrastruktury. Tu bylo navrženo realizovat v jednotlivých etapách

dle naléhavosti podnikatelských záměrů, avšak nejdéle do pěti let od prodeje budov v celém území.

Okamžitým přístupem k řešení problematiky město Hodonín vhodně využilo nově vytvořeného státního programu, který poskytoval dotační prostředky na ta území, jenž byla postižena zánikem vojenských posádek, a byla tak započata například rekonstrukce budov s navržením 80 bytových jednotek. Všem žádostem, které Město Hodonín podalo ve vztahu k poskytnutí podpor, však nebylo vyhověno, a proto ne vždy bylo jednoduché hledat rezervy v městském rozpočtu. Doposud však vždy byla nalezena opatření, která udržela průběh konverze na dobré úrovni, a v odprodaných budovách tak mohlo dojít k zahájení činností řady malých a středních firem. Tím byla podpořena zejména podnikatelská sféra. V rámci volnočasových aktivit došlo např. také k navrácení funkčnosti původních koňských jízďáren, kde svou činnost provozuje místní jezdecký klub.

7. Shrnutí pozitivních zkušeností

Pro úspěšné zvládnutí projektu a dosažení konečných představ a splnění cílů je zapotřebí ještě delšího období. Již dnes je však možné spatřit konkrétní dílčí výsledky, které lze hodnotit velmi pozitivně. Mezi ně jistě patří zachování hodnot, které budou alespoň symbolicky dalším generacím připomínat určitou historii města, ale přitom s úplně jinou funkcí, než tomu bylo za dob, kdy v Hodoníně byla vojenská posádka. Také to, že byly naplněny záměry města Hodonín využít stávajícího území k podpoře malého a středního podnikání, je nezpochybnitelné, i když na počátku se právě stávající legislativa jevila jako jednou z největších překážek v nastartování tohoto procesu.

8. Shrnutí negativních zkušeností

Všechny kroky konverze jsou spojeny pochopitelně s obsáhlými výdaji veřejných prostředků. I přesto, že výsledky projektu byly odhadovány v záporných číslech již v prvopočátku, bylo k němu ze strany Města Hodonín přistoupeno. Důvodem zde totiž nebylo dosažení cílů, které sledují podnikatelské subjekty v podobě kapitálového zisku, ale prvořadé zabezpečení kvalitních podmínek dalšího rozvoje města.

*Velká kasárna – budova
č. 5002 před rekonstrukcí*



*Velká kasárna – budova
č. 5002 po rekonstrukci*



*Velká kasárna – budova č. 18
po rekonstrukci*



*Velká kasárna – budova
č. 5001 po rekonstrukci*
Zdroj: archiv MÚ Hodonín



REKONSTRUKCE PRŮMYSLOVÉHO OBJEKTU AREÁLU BÝVALÉ PŘÁDELNY V OBCI SLANÁ U SEMIL NA OBJEKT SLÉVÁRNY



Ing. Lumír AL-DABAGH
ředitel společnosti BENEŠ a LÁT, a.s.

1. Úvod, charakteristika lokality

Regenerace chátrajícího objektu bývalého závodu státního podniku Kolora Semily v moderní slévárnu představuje odvážný podnikatelský záměr, kdy se továrna, sloužící od počátku dvacátého století jako přádelna, znovuzrodila počátkem století dvacátého prvního v podobě tlakové slévárny zinkových odlitků.

2. Původní využití, poloha lokality

Tovární objekt závodu společnosti BENEŠ a LÁT, slévárna a strojírna a.s. leží 3 km od města Semily v obci Slaná se šesti sty obyvateli. Tovární objekt s přílehlými budovami byl od druhé poloviny devadesátých let zcela opuštěný díky neúspěšné privatizaci a díky útlumu celého textilního průmyslu v Čechách. Opuštěný tovární objekt, ležící v samém srdci obce, představoval potencionální problém, vzhledem k tomu, že obec neměla prostředky ani vlastní podnikatelský záměr na revitalizaci nebo sanaci objektu.

3. Struktura vlastnictví, aktivita vlastníků

Nevyřešené majetkové poměry a rozsáhlé váznoucí dluhy komplikovaly i sebemenší snahu na znovuoživení závodu. Správou objektu byl pověřen státní podnik Karosa, sloučené podniky, který závod i se zástavními břemeny koncem roku 2004 prodal společnosti BENEŠ a LÁT, a.s.

4. Aktéři revitalizace, záměr revitalizace

Historie podniku BENEŠ a LÁT, slévárna a strojírna a.s. se datuje od roku 1938, kdy živnostník pan Josef Beneš postavil závod, tehdy na zelené louce, v Průhonicích, v obci s pěti sty obyvateli, nedaleko Prahy. V průběhu sedmdesáti let se jak obec, tak hlavní město Praha rozrostlo natolik, že z kdysi osamocené továrny se stal areál obklopený vilovou zástavbou. Bezprostřední blízkost hlavního města a hlavně obřího nákupního centra v okolí, vedlo k omezení možnosti zajistit potřebné množství dělnických profesí s požadovanou kvalifikací. Dalším důvodem bylo nevyhovující technologické uspořádání ve starých objektech a omezená možnost zlepšení. Proto se akcionáři podniku rozhodli nalézt vhodný tovární objekt a přenést tam část své výroby z Průhonic. Volba padla na tlakovou slévárnu odlitků ze slitin zinku, která byla roztroušena mezi 6 výrobních budov, a výroba tak byla neefektivní. Akcionáři dali přednost pořízení brownfieldu před stavbou na zelené louce především proto, že existující tovární objekt zpravidla poskytuje výhodu v zavedených subdodavatelských vztazích, vyřešené dopravě zaměstnanců, zajištěných energetických zdrojích. Mezi třemi finalisty z celkových více jak 40 brownfieldů padla volba na tovární halu ve Slané u Semil. Hlavní předností byla poměrně vysoká míra nezaměstnanosti, a tedy příslib dostatečné pracovní síly, dlouholetá tradice v továrnách s třísměnným provozem (většina skláren a textilních závodů provozovala nepřetržitý

provoz) a cena. Hlavní nevýhodou byly komplikované vlastnické vztahy a neznámý technický stav objektu.

5. Realizace a proces financování

Odkoupení nemovitosti byl jen snadný začátek na cestě ke spuštění výroby vedoucí přes vypořádání zástavních práv za bývalými vlastníky, přes získání úvěru, podání žádosti o dotaci na vyhotovení projektové dokumentace a dotaci na regeneraci objektu (obě žádosti byly podány prakticky v den zahájení podávání žádostí do programů OPMP s pořadovými čísly 002 a 004), až po získání stavebního povolení a vlastní stavbu.

Vlastní stavební úsilí začalo v říjnu 2004 zavedení zemního plynu a vody do areálu a od prosince 2004 pokračovalo bouráním vnitřních příček. Brzy po započetí stavebních prací se



Letecký pohled, rok 2005

objevila první úskalí přestavby brownfieldů v podobě neočekávaných stavebních překážek – podzemní stavby nezakreslené v žádné dochované stavební dokumentaci, zasypaný náhon z přelomu devatenáctého a dvacátého století, kanalizace ústící do okolní vodoteče, protékající vodní nádrž, zcela nevyhovující strojní chlazení, napadené střešní trámy a další.

Přes značné technické překážky se podařilo za 111 dnů upravit výrobní prostory tak, že již koncem března bylo možné převést první automatický lící stroj a spustit zkušební provoz. Vlastní transfer technologie představoval oříšek. Vzhledem k vyššímu počtu objednávek než byly výrobní možnosti, nebylo možné vyrobit na sklad. Zároveň však bylo prioritou neohrozit plynulost dodávek zákazníkům. Transfer zařízení byl naplánovaný na hodiny tak, aby nejpozději do 64 hodin po odpojení slévárenského automatu došlo k obnovení shodné produkce v novém závodě. Celá řada zařízení se stěhovala za nepřerušené

stavební činnosti. Plný provoz byl obnoven na novém místě v průběhu května 2005 a kolaudace stavby dokončena v srpnu téhož roku. Projekt byl kladně přijat nejen zákazníky, ale i v rámci ocenění Průmyslové zóny cenou za nejzdařilejší rekonstrukci roku.

6. Shrnutí pozitivních zkušeností

Dnes již můžeme hodnotit více jak rok od spuštění provozu. Volba objektu, lokality



Výrobní hala v prvním patře – listopad 2004

i z působu realizace se ukázala jako dobrá. Asi nejpříjemnější zkušenost je s lokalitou. Počáteční nedůvěra v investory „z Prahy“ mezi místními postupně vystřídala ochota a nadšení pomoci znovu vdechnout život do opuštěných zdí. Nejedná se jen o obecní zastupitelstvo a spoustu šikovných řemeslníků z okolí, ale především o zaměstnance. Již krátce po oznámení záměru otevřít nový závod v obci se nám přihlásilo přes 350 uchazečů o zaměstnání. Díky okolní tradici

s lisováním plastů a sklářskou technologií nebylo obtížné zaškolení nové zaměstnance na ovládání slévárenských poloautomatů.

Jednoznačně kladně lze hodnotit i volbu brownfieldu před stavbou na zelené louce. Není totiž vůbec představitelné, že by bylo možné postavit slévárnu do roku od vzniku ideového nápadu, a to zejména pro komplikované územně plánovací a stavební řízení, často nedůvěřivé blízké okolí, které si většinou pod slévárnou představuje středověký špinavý, smradlavý objekt, až po zpravidla absentující infrastrukturu. Celkové náklady na rekonstrukci mírně překročily původní odhad a dosáhly 24 mil. Kč. Projekt se podařilo realizovat za pomoci dotace ze strukturálních fondů OPPI, a to na vyhotovení výkresové dokumentace ve výši 676 tis. Kč a rekonstrukci objektu ve výši 8 882 tis. Kč. Jednoznačně pozitivní zkušenost je se spoluprací s regionálními zástupci agentury Czechinvest. Dotační programy byly zcela nové jak pro příjemce, tak pro poskytovatele. Možná právě proto byl vztah agentury s žadatelem víceméně partnerský. Z toho pramení i pocit realizačního týmu, že Czechinvest je konečně první státní organizací, se kterou se setkal, která je zřízená pro službu, nikoliv pro sebe samu.

7. Shrnutí negativních zkušeností

Pozitivní zkušenosti jednoznačně převažují nad negativními. Asi největší zklamání pramení z administrativní náročnosti s vedením agendy okolo získání dotace. Přestože BENEŠ a LÁT a.s. byl téměř prvním žadatelem v programu Reality, nebyly prostředky, tzn. dotace na rekonstrukci ve výši 8,8 mil. Kč, dodnes uvolněny, tj. po více jak dvou letech od podání žádosti, respektive po roce a půl od dokončení projektu. Částečně se na tom podepsalo nestandardní tříkolové schéma žádosti, částečně nejasnosti na straně zadavatele programu, částečně drobné chyby na straně žadatele dotace.

Stará technologie – prosinec 2004



Pohled na výrobní halu – listopad 2004



Pokládání podlah – únor 2005



Otevření továrny – červenec 2005
Zdroj: archiv společnosti Beneš
a Lát, s.r.o.





Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj
Žerotínovo náměstí 3/5
601 82 Brno
tel.: +420 541 651 111
fax.: + 420 541 651 209
email: orr@kr-jihomoravsky.cz
www.kr-jihomoravsky.cz



Regionální rozvojová agentura jižní Moravy
Královopolská 139
612 00 Brno
tel.: +420 541 212 125
fax.: +420 541 211 635
email: rrajm@rrajm.cz
www.rrajm.cz