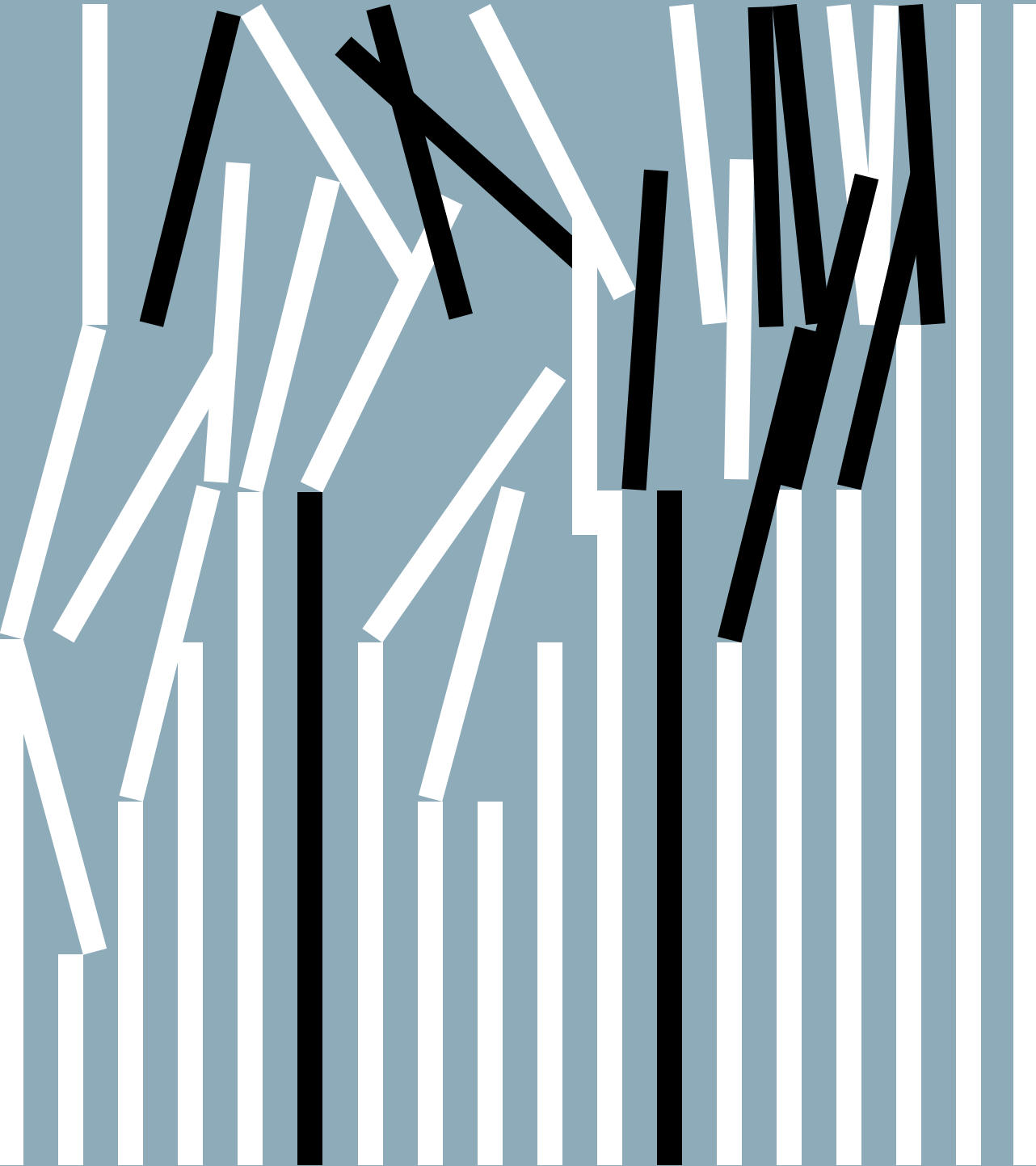


**případové studie regenerace
brownfieldů_2011**



případové studie regenerace brownfieldů_2011



REGIONÁLNÍ
ROZVOJOVÁ
AGENTURA
JIŽNÍ MORAVY

4_5

Předmluva

6_9

Expozice Centra
textilního tisku

10_13

Hotel Sever – Cvikov

14_17

Unis Computers
revitalizace sídla
společnosti
2008–2009

18_21

Centrum informačních
technologií
a aplikované
informatiky Slavičín

22_25

Využití Panského
dvora v Kunovicích
pro podnikatelský
inkubátor

26_29

Areál KUKLA
Strojírna Oslavany
spol. s r. o.

30_33

Uherské Hradiště –
konverze kasáren

Předmluva

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy ve spolupráci s Jihomoravským krajem přichází v roce 2011 v pořadí s již šestým textem publikace Případové studie regenerace brownfieldů. Podobně jako v předchozích letech má za cíl seznámit čtenáře s úspěšně řešenými projekty nevyužívaných areálů a objektů. Hlavní motivací pro její vznik je stálá potřeba dalších case-studies, se kterými by se mohli čtenáři ztotožnit a využít je jako vhodnou průpravu pro vlastní regenerační projekty. Tento fakt vychází zejména z pozitivních ohlasů na předešlé publikace z řad zástupců obcí a měst, tedy prioritní cílové skupiny. Vzhledem k trvalému nedostatku materiálů, které se problematice brownfieldů věnují, je přínos případových studií evidentní.

Ke spolupráci na tvorbě publikace byli osloveni zástupci územně správních celků i podnikatelských subjektů s praktickou zkušeností s projekty revitalizace. Hlavní roli při výběru jednotlivých studií pak hrála především kritéria zvoleného procesu realizace a aplikovaných finančních nástrojů, ale také ochoty a dostupnosti přispěvatele. Tematicky není obsah příspěvků jednoznačně vymezen. V předkládaném vydání je tak možné nalézt jak revitalizace bývalých průmyslových, zemědělských či armádních lokalit, tak rekonstrukce administrativního objektu či objektu občanské vybavenosti. I tentokrát byla pozornost zaměřena na brownfieldy, které byly realizovány na území jižní Moravy, mimo to se však podařilo získat úspěšně řešené příklady z Libereckého a Zlínského kraje.

Věřím, že i letošní publikace bude pro Vás vhodnou inspirací a prostředkem nejen k zamyšlení, ale i k zahájení konkrétních kroků na revitalizaci Vašeho brownfieldu.

JUDr. Vladimír Gašpar
ředitel Regionální rozvojové agentury jižní Moravy

_prosinec 2011

Expozice Centra textilního tisku

Marek Pšenička, ARR Nisa



_průběh rekonstrukce
bývalého hospodářského stavení

Předmětem projektu byla rekonstrukce hospodářského stavení Vodního hradu Lipý pro účely „Expozice centra textilního tisku“,

které slouží jako připomenutí tradice tohoto řemesla současné generaci a zachování historicky významných artefaktů i pro generace budoucí.

_Poloha lokality

Česká Lípa je město s přibližně 39 tis. obyvateli, ležící na hranici Libereckého kraje. Severočeské pohraničí se od přelomu 17. a 18. století stalo hlavní oblastí v rozvoji produkce textilu, a to zejména v oblastech soukenictví a plátenictví. Českolipské sukno se již počátkem novověku dostávalo až na trhy v Lipsku. Česká Lípa se významně zapsala do dějin manufakturního podnikání jako jedno z prvních měst v Čechách, kde se zdokonaleným technologickým postupem za uplatnění organizované dělby práce začala zhotovovat jemná sukna dosud dovážena pouze z Nizozemí. Textilní průmysl hrál na Českolipsku velice významnou roli až do poloviny 20. století, kdy začal pomalu upadat.

_Historie

Historie výroby a zpracování textilu sahá v České Lípě až do středověku. Již v roce 1382 je zde doložen cech tkalců, v Čechách nejstarší listinně doložený. Největšího rozmachu však výroba a zpracování textilu v České Lípě dosáhla, v období od konce 18. do poloviny století 19., kdy se Českolipsko stalo jedním z významných evropských center výroby textilu, zejména barvení a především kartounkářství neboli potiskování. První manufaktury na potiskování látek – kartounky – vznikají v České Lípě v 80. letech 18. století (např. Richterova a Weidrichova). Kartounkářství se na Českolipsku výjimečně daří, v roce 1837 již na Českolipsku pracuje 20 větších kartounek z celkového počtu 60 v Čechách – Česká Lípa je po Praze druhým největším centrem potiskování textilu v tehdejším Rakouskouhersku. V roce 1845 provozuje kartounkářský magnát Ignác Thume v České Lípě kartounku o 200 potiskovacích stolech, svého času největší v zemi. Ve druhé polovině 19. století však o českolipské látky přestává být zájem a v roce 1873 vyhláší Thumeho kartounkářský gigant úpadek, poslední českolipská kartounka, Rosenthalova, však končí svůj provoz až v roce 1938.

Hospodářské stavení Vodního hradu Lipý, které se nalézá v areálu hradu, původně tvořily dva objekty, stodola z 19. století a dům správce (1927), které byly v roce 1957 při stavebních úpravách zastavěním průjezdu propojeny, a vznikl tak jeden objekt. Zároveň byla k původnímu domu správce přistavěna veranda.

Samotný hrad Lipý založil zhruba v roce 1268 na ostrově mezi tehdejšími rameny řeky Ploučnice Chval z rodu Ronovců, nejspíše na místě strážného hrádku srbských Milčanů. V dostavbě dřevěného sídla pokračoval jeho syn Čeněk, který se jako první z rodu psal v roce 1277 „z Lipé“. Protože padl roku 1278 v bitvě na Moravském poli, hradním pánem se stal jeho syn Jindřich z Lipé, významný šlechtic králova dvora. Listiny dosvědčující prodeje či převody hradu se z dob před rokem 1320 nedochovaly. Kolem hradu byly stavěny další budovy včetně kostela a v období mezi roky 1305 až 1319 Jindřich z Lipé zde založil městečko, dnešní Českou Lípou.

Původní hrad byl tvořen dřevěnou obytnou stavbou na západní straně dispozice. Obehnaná byla příkopem s vnějším valem, zakončeným s největší pravděpodobností dřevěnou palisádou. Krátce po založení hradu byla v severní části vybudována mohutná kamenná věž kruhového půdorysu o průměru 12,6 m (bergfrit), která sloužila nejen jako skladiště, ale byla hlavně posledním útočištěm obránců hradu. V místech dnešního vstupu na hrad stávala dřevěná obytná budova, z níž se dochovaly pouze základy pece.

Hrad prošel řadou přestaveb, které započal již zmíněný Jindřich z Lipé, takže před rokem 1300 se z dřevěného stává Lipý hradem kamenným. Hrad později zámek, ale také během času měnil své majitele, kteří svůj majetek rozšiřovali a přestavovali k obrazu svému.

V roce 1867 zde noví majitelé Salomon Altschul a Josef Müller vybudovali cukrovar, a stavebně zbytky zámku při stavbě rafinérie téměř zlikvidovali. Cukrovar zde fungoval do začátku I. světové války. Některé neobývané ruiny zámku sloužily jako divadlo, židovská i obecná škola, zvonařská dílna.

Altschulovi zde i přes odpor úřadů v roce 1925 postavili řadu nouzových bytů a když jako židé emigrovali, objekty převzalo do své správy město Česká Lípa. V roce 1939 nechalo některé provizorní přístřešky zbourat. Během války zde byly sklady, úkryty, ubytovny pro vojsko i ruské zajatce.

V roce 1957 bylo tehdejší vedením města (MěNV) rozhodnuto o odstranění jižního paláce. Ač státní prostředky byly určeny k částečné demolici bez tržavin a k zakonzervování zbytků, místní úředníci nechali zbytky odstřelit. Z někdejšího hradu a zámku nezbylo téměř nic, na jejich místě byly postaveny různé přístřešky.



V roce 1995–2003 proběhl kompletní archeologický průzkum hradu a postupně jsou části hradu renovovány. Ve východní části někdejšího hradu je nyní umístěna stálá expozice, věnovaná někdejší židovské menšině a také existenci cukrovaru.

_Současnost

Dnes hrad Lipý kromě památkového využití slouží i jako místo konání mnoha kulturních a společenských akcí, např. pašijových her. Jsou zde konány prohlídky s průvodcem.

Město Česká Lípa hrad Lipý svěřilo do péče své příspěvkové organizace „Kulturní dům Crystal“. Na podzim 2010 pak zastupitelstvo města rozhodlo vytvořit od 1. ledna 2011 svou novou příspěvkovou organizaci „Lipý Česká Lípa“, která se v současné době stará i o zrekonstruovaný objekt „Expozice Centra textilního tisku“.

V zrekonstruovaném objektu hospodářského stavení Vodního hradu Lipý je tedy v současné době umístěna zajímavá interaktivní expozice zaměřená na techniky potiskování textilu. V rámci expozice si mohou návštěvníci některé z historických i moderních technik sami vyzkoušet. Textilie potištěné vlastní rukou tak jsou pro návštěvníky zajímavým suvenýrem. Součástí interaktivní expozice je i unikátní videoprojekce natočená ve skutečných provozech současných výrobců textilních potisků.

Historická část expozice je zaměřena na tradici potiskování textilu na Českolipsku. V této části se návštěvník seznámí s historií textilního průmyslu v České Lípě a s tradičními technikami textilního tisku. Historická expozice je doplněna i cennými historickými exponáty zapůjčenými Vlastivědným muzeem a galerií v České Lípě.

Pro návštěvníky se zájmem o historii je připravena elektronická prezentace, v rámci které si mohou prohlédnout i tisíce vzorů pocházející z textilních vzorníků, které byly v rámci projektu převedeny do digitální podoby a zrestaurovány.

Tato historická expozice byla otevřena veřejnosti v polovině února 2011.



_objekty
po zahájení
rekonstrukce

_Záměry revitalizace a proces financování

Záměr investora projektu – města Česká Lípa – na vytvoření návštěvnického a poradenského centra textilu, a to rekonstrukcí hospodářského stavení Vodního hradu Lipý, se datuje již od roku 2007.

Ambicí realizátora projektu na začátku formulace projektu bylo Ambicí realizátora projektu na začátku formulace projektu bylo začlenění vytvořeného návštěvnického a poradenského centra textilu do celoevropské sítě tzv. Evropských textilních cest.

Město Česká Lípa nechalo proto v roce 2007 zpracovat projektovou dokumentaci ke Stavebnímu povolení na úpravu hospodářského stavení Vodního hradu Lipý (č. p. 61). Toto stavební povolení bylo pak následně v roce 2008 vydáno.

Investor projektu se rozhodl pro svůj záměr získat finanční prostředky z Evropských fondů. Proto nechal zpracovat žádost o dotaci do ROP – Regionálního operačního programu. Tato žádost byla úspěšná a v polovině roku 2009 bylo tak možné zahájit práce na rekonstrukci objektu. Rekonstrukce objektu byla ukončena na přelomu roků 2010 a 2011. Celkové náklady na revitalizaci objektu činily 16 mil. Kč.

_Výchozí stav a proces revitalizace

Původně se jednalo o dva objekty, stodolu a dům správce, které byly při stavebních úpravách zastavěním průjezdu propojeny, a vznikl tak jeden objekt. Zároveň byla k původnímu domu správce přistavěna veranda.

Stavební práce byly započaty vyklizením objektu a následně byla odstraněna stávající podlahová konstrukce. Dále byly provedeny práce na očištění krovu z důvodu stanovení rozsahu rekonstrukcí střešních prvků. Po té byl opraven krov na domku správce, následně byla položena střešní krytina včetně zateplení. Poté byly stejné práce provedeny i na objektu stodoly. Dále bylo provedeno statické zabezpečení objektu. Uvnitř objektu byly provedeny rozvody inženýrských sítí (vody, kanalizace, elektroinstalace, plynu a ústředního vytápění), nové příčky a vnitřní omítky včetně spárování lícového zdiva v objektu stodoly.

Po dokončení přípojek inženýrských sítí včetně drenážní a dešťové kanalizace končí ve vsakovacím podmoku byly osazeny nové výplně otvorů, stávající výplně otvorů byly repasovány. Dále bylo provedeno zateplení objektu. V exteriéru byly na závěr provedeny terénní úpravy a přístavba verandy.

Uvnitř expozice byl instalován systém podlahového vytápění, následně byla v expozici provedena litá průmyslová podlaha. Průběžně v objektu probíhaly dokončovací práce zahrnující provedení obkladů, dlažeb, nátěrů a maleb. Na závěr byly instalovány pořizovací předměty a koncové prvky elektroinstalace.

Současně s revitalizací objektu probíhaly také práce na přípravě samotné expozice muzea. V zrekonstruovaných prostorách byla navržena instalace zážitkové expozice textilu, jejíž součástí jsou interaktivní prvky, jakými jsou interaktivní vitríny – prototypy, satínýrka (hlubotisk) a přenosový tisk simulující vlastnosti textilu. Proběhlo zrestaurování a digitalizace sborníků, včetně materiálů pro tisk (chemikálie, tiskové pasty, textilie, houbičky, štětce, zástěry). Textilní sborníky, které jsou po zrestaurování a digitalizaci vystaveny ve speciálních vitrínách, bezplatně zapůjčilo Muzeum v České Lípě. Stejně tak ostatní exponáty (tištěné oděvy, šablony, dokumenty o historii kartounek a podobně) jsou bezplatně zapůjčeny Technickou univerzitou v Liberci.

Součástí otevření „Centra textilního tisku (CTT)“ bylo i zahájení výstavy „Historie rekonstrukce stavby CTT“, kde se návštěvník mohl seznámit s průběhem výstavby.

_Závěr

Expozice „Centra textilního tisku (CTT)“ v České Lípě umístěná v zrekonstruovaných prostorách hospodářského stavení Vodního hradu Lipý nabízí nejen seznámení s cennými historickými artefakty, ale i možnost aktivně se zapojit do tvůrčího procesu textilního tisku. Historická expozice představuje dědictví kartounek na Českolipsku. Hlavním exponátem jsou nově zrestaurované vzorníky, které jsou doplněny o tiskařské formy i hotové výrobky.

Interaktivní expozice sestávající se z pěti okruhů přibližuje hravou formou aktuální techniky potiskování textilu a nabízí možnost si tyto technologie přímo vyzkoušet. Výběr technologií navazuje na tradiční tiskařské techniky, ale zároveň reflektuje i nejmodernější způsoby potisku textilu. Součástí expozice je i videoprojekce prezentující historické i současné potiskování textilu.



_rekonstruované budovy hospodářského stavení Vodního hradu Lipý

Hotel Sever Cvikov

Marek Pšenička, ARR Nisa



_rok 1920

_rok 1976

_rok 2003

_ průběh rekonstrukce fasády

_ hotel před rekonstrukcí
pohled z ulice Žitavské

Cvikovský hotel Sever se po letech chátrání dočkal kompletní rekonstrukce.

Nyní se díky finančním prostředkům z evropských fondů proměnil na kulturní centrum s galerií a kavárnou.

_ Poloha lokality

Město Cvikov se nachází v západní části Libereckého kraje, v podhůří Lužických hor, na komunikaci I/13 Děčín–Nový Bor–Liberec, s napojením na silnici I/9 Česká Lípa–Svor–Rumburk (vzdálenost do České Lípy cca 18 km, do Liberce cca 38 km). Cvikov (cca 360 m n. m.) spadá do jihovýchodní části Lužických hor. Do katastru města patří místní části Drnovec, Trávník u Cvikova, Naděje, Lindava, Svitava a Záhořín. Rozloha města je cca 4 500 ha a protéká jím Boberský potok.

Jako osada byl Cvikov založen ve 13. století, největší rozmach zaznamenal od 2. poloviny 19. století (sídlo soudního okresu, berního a pozemkového úřadu, četnictva a finanční stráže) a průmyslový rozvoj textilního průmyslu, tkalcovství a sklářství od přelomu 19. a 20. století. Lázeňství je zaznamenáno ve městě od r. 1834. Cvikov měl v roce 2010 celkem 4 489 obyvatel.

_ Historie

Rozlehlý secesní objekt postavili Němci zřejmě kolem roku 1900, ale přesné datum neznají ani historici, protože se kroniky z tohoto typicky německého města nedochovaly. Od prvo počátku sloužil jako hotel. Do konce II. světové války se jmenoval Hotel Říšský dvůr, po válce byl přejmenován na Hotel Stalingrad a v šedesátých letech na současný název Hotel Sever. Jeho součástí bylo restaurační zařízení, velký sál, jenž zároveň sloužil i jako kino a několik pokojů.

V roce 1942 zde dokonce přednášel Konrád Henlein a kvůli němu postavili v sále speciální galerii. Cvikov měl v tu dobu šest tisíc obyvatel, z nichž bylo sedmadvadesát procent po 2. světové válce vyhnáno. V září 1945 bylo v hotelu Stalingrad zprovozněno kino pod českým vedením. Od roku 1946 sál v hotelu sloužil pouze pro pravidelný provoz státního kina. K jiným účelům neměl být propůjčován.

Od roku 1958 se v nově upraveném sálu hotelu Stalingrad pořádaly pravidelně plesy. V roce 1962, v důsledku odstraňování pozůstatků kultu osobnosti, došlo k přejmenování hotelu Stalingrad na hotel Sever.

V roce 1992 budova získala nového majitele – firmu Ravset Stráž pod Ralskem. Po několika jednáních nového majitele s vedením města ohledně podmínek zachování provozu kina v hotelu Sever nedošlo k domluvě a město činnost kina ukončilo.



_ Současnost

Celkovou rekonstrukcí objektu hotelu Sever včetně dodávky technologie kuchyně, dodávky interiérů a úprav přístupové komunikace a zpevněných ploch i sadových úprav okolí objektu město Cvikov získalo ucelený multifunkční objekt umožňující využití jako stravovací a ubytovací zařízení, společenské centrum pro různé společenské a kulturní akce a jako turistické městské informační centrum.

_ Záměry revitalizace a proces financování

V roce 2005 rozhodlo zastupitelstvo města o koupi budovy bývalého hotelu Sever od původního majitele v likvidaci. Objekt byl v majetku „Restaurací a Jídelen Česká Lípa“, která jej v roce 1992 prodala soukromé firmě ze Stráže pod Ralskem. Tato firma připravovala rekonstrukci, ale bohužel k ní nikdy nedošlo. Budova postupně chátrala a hrozila její demolice. Po koupi budovy městem byla zpracována projektová dokumentace a byla podána žádost o dotaci. V roce 2009 město obdrželo dotaci z operačního programu NUTS II Severovýchod ve výši 52,3 mil. Kč, což je 92,5 % z celkových nákladů. Město Cvikov zbylou část uhradilo ze svého rozpočtu. V současné době jsou celkové náklady včetně vybavení ve výši 62 mil. Kč.

V prostorách bývalé restaurace vznikla galerie, ve vinárně internetová kavárna. Skvostem citlivě zrekonstruovaného objektu je sál pro 300 lidí, který má pódium s oponou a dva balkony posazené na secesních kovových sloupech. Budova je dále vybavena třemi bary, kde bude možné provozovat různé společenské akce. Skleněné lustry byly vyrobeny v Kamenickém Šenově, všechno sklo je z novoborského Crystalexu. V zrekonstruovaných prostorách pokojů hotelu budou nyní klubovny pro schůzovní činnost místních spolků.

Nově zrekonstruovaný hotel Sever byl slavnostně otevřen 12. 11. 2011. Při slavnosti znovuotevření hotelu byla přítomna i vnučka původního majitele Christiane Zelzer. Její děda, August Solomon, byl ve Cvikově v letech 1918 až 1938 starostou.



_ Výchozí stav a proces revitalizace

Objekt Hotelu Sever se nachází v centru obce, v bezprostřední blízkosti náměstí, v ulici Žitavská č. p. 132. Jedná se o třípodlažní budovu, částečně podsklepenou, postavenou kolem r. 1900 s původním multifunkčním využitím. Provoz byl od 90. let 20. století postupně utlumován, až byla budova zcela provozně opuštěna. V důsledku toho objekt chátral a jeho stav před rekonstrukcí byl velmi špatný. Původní provoz budovy byl řešen v jednotlivých podlažích takto: 1. NP – restaurace a vinárna, 2. NP – víceúčelový sál s kinem a 3. NP – hostinské ubytování se společným sociálním zázemím.

V zásadě se jednalo o velmi rozsáhlou rekonstrukci, dotýkající se všech konstrukcí objektu, zejména úprav dispozic jednotlivých podlaží, opravy podlah, vnitřních omítek včetně maleb, obkladů, stropních podhledů a výplní otvorů.

Proběhla předpokládaná stavebnětechnická sanace sklepních prostor v rozsahu vybourání a sanace podlah a stěn (sanační omítky), venkovní izolace proti zemní vlhkosti. U konstrukce krovu proběhla 100 % výměna pozednic a 30 % ostatních prvků. Konstrukčně do krovu nebylo zasahováno. U střešního pláště došlo k výměně prkenného bednění z cca 40 %, na bednění provedena nová kompletní konstrukce pláště a krytiny.

Součástí rekonstrukce bylo provedení úprav pro bezbariérové řešení v souladu s vyhláškou č. 369/2001 Sb., vstup do objektu z ulice Ústavní zároveň se snížením chodníku, na vyrovnávacím schodišti u vstupu byla instalována šikmá schodišťová plošina, pohyb osob se sníženými schopnostmi pohybu a orientace je zajištěn mezi jednotlivými podlažími výtahem.

U sociálních zařízení je vždy jedno řešeno jako bezbariérové. Jedna z šesti ubytovacích jednotek je také navržena jako bezbariérová. Byla provedena kompletní rekonstrukce TZB, tedy systému vytápění budovy, zdravotně-technických instalací, vnitřní splaškové kanalizace, vodovodu, plynu, vzduchotechniky a elektroinstalací. Byla také provedena nová vodovodní přípojka do objektu z venkovního řádu.

Největším problémem při samotné revitalizaci objektu byla secesní podoba fasády, kterou se podařilo zachovat, přestože původní štuková výzdoba byla značně zchátralá a někde neúplná. Řemeslníci s pomocí restaurátorů vyrobili repliky a výzdobu na zateplenou fasádu vrátili. Původní je schodiště, litinové sloupy v hlavním sále nebo části zábradlí.

Po rekonstrukci je stav jednotlivých podlaží rozdělen takto:

V 1. NP se nachází denní restaurace s kapacitou 64 míst včetně kuchyně (kapacita 160 jídel) a vinárna s večerním/ nočním provozem s kapacitou 42 míst s přípravnou pro studená jídla. Obě provozovny mají společné sociální zázemí, dále garsoniéra pro personál a kancelář. V 1. NP je ještě umístěna recepce a informační centrum jako dva samostatné provozní celky se společným zázemím, recepce pro ubytovací část ve 3. NP, informační centrum pro poskytování informací návštěvníkům a obyvatelům města.

Ve 2. NP se nachází víceúčelový sál s galerií a se sociálním zázemím a šatnou (přesahuje galerií do 3. NP) s předsálím a výčepem. Dále se v tomto nadpodlaží nalézá byt správce 2+KK.

Ve 3. NP naleznete ubytovací pokoje penzionového typu, každý s vlastním sociálním zázemím, kapacita 16 lůžek v 6 pokojích.

V přízemí budovy se nachází technické zázemí budovy.

Součástí rekonstrukce objektu bylo i provedení úprav příjezdové komunikace a zřízení parkovacích ploch.

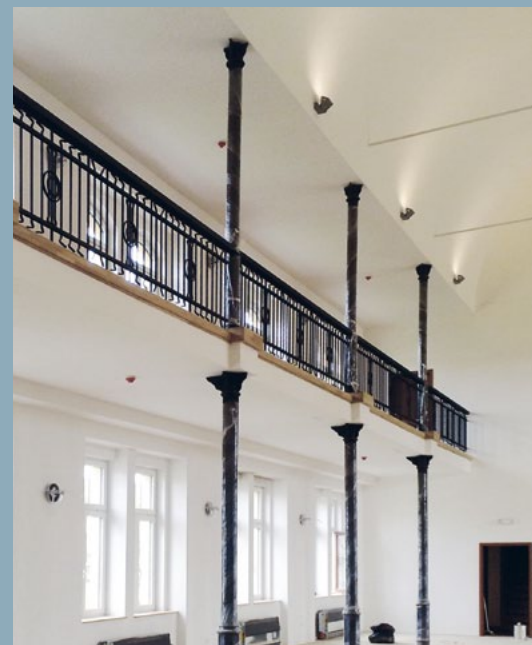
_Závěr

Současný majitel – město Cvikov – je přesvědčen, že bývalý hotel Sever bude sloužit nejen k plesům a tanečním zábavám, ale mohou se zde uskutečňovat i divadelní představení, koncerty nebo další společenská setkání. Díky rekonstrukci objektu dozná kulturní dění ve městě kvalitativní změny a každý si zde snad najde svůj žánr a svůj program, kterých by mělo být od roku 2012 mnohem více než v minulosti.



_rok 2011

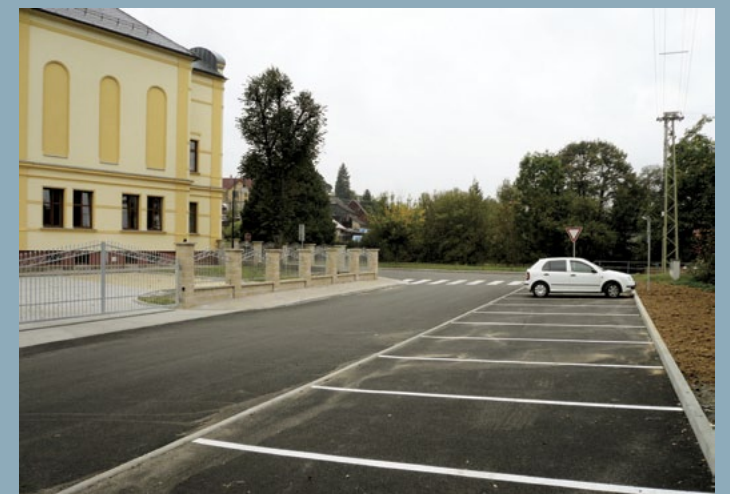
_víceúčelový sál



_ restaurovaná secesní štuková fasáda

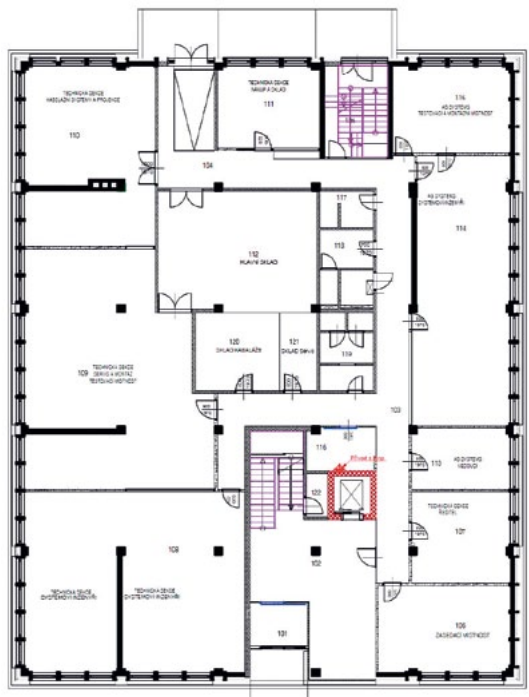
_ sál s původními litinovými sloupy

_ zázemí hotelu po rekonstrukci 2011



UNIS COMPUTERS revitalizace sídla společnosti 2008–2009

Ing. Petr Špringer, Unis Computers



_půdorys 1. NP
původní stav

_půdorys 1. NP
stav po rekonstrukci

_Poloha lokality

Objekt UNIS COMPUTERS se nachází ve městě Brně, v městské části Brno-Komín. Budova je na okraji čtvrti na rozhraní mezi rezidenční a komerční zástavbou. Přesná adresa budovy: Jundrovská 618/31, Brno-Komín.

_Historie

Městská čtvrť Komín je bývalá obec od roku 1919 připojená k Brnu a od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno-Komín je městskou částí o rozloze 760,03 ha. Rozkládá se na severozápadě statutárního města Brna po obou stranách řeky Svatky. V této městské části je evidováno 43 ulic a 2 225 adres.

Objekt UNIS COMPUTERS se nachází na rozhraní zástavby obytnými a rodinnými domy a plochy zastavěné objekty pro obchod, služby, lehký průmysl a řemesla. Byl postaven cca v roce 1973 jako samostatně stojící nepodsklepený dvoupodlažní administrativní objekt s plochou střechou. Objekt obsahoval prostory provozní, skladové v 1. NP a ve 2. NP prostory kancelářské. Původní stavba měla název: „Výpočetní středisko generálního ředitelství Nábytkového průmyslu“. Byla tedy od počátku využívána jako administrativní budova.

_Společnost UNIS COMPUTERS

Společnost UNIS COMPUTERS je uživatelem objektu od roku 1995. UNIS COMPUTERS je jednou z předních společností v oblasti informačních a komunikačních technologií. Poskytuje komplexní řešení, služby a servis spojený s dodávkou moderních ICT technologií. Současně se věnuje i vývoji a implementaci vlastního informačního systému Prytanis určeného pro dopravu, spedici, logistiku a vývoji Manažerského informačního systému KYBOS. Společnost je držitelem certifikátu ISO 9001:2008, TickIT a ISO 14001, rovněž je certifikovaným partnerem mnoha významných ICT dodavatelských společností.

_Vlastnická struktura

Uživatelem objektu byla v době revitalizace společnost UNIS COMPUTERS. Společnost převzala objekt do svého vlastnictví v průběhu realizace projektu, přičemž pořizovací cena nemovitosti nebyla součástí uznatelných nákladů, protože vlastníkem objektu byla v té době mateřská společnost UNIS a.s.

_Záměry revitalizace a proces financování

Revitalizací objektu si společnost UNIS COMPUTERS chtěla zajistit vhodné prostory k dalšímu rozvoji a zároveň vytvořit moderní objekt, který by se dobře začlenil do okolí areálu. Financování proběhlo kombinovaně, částečně z vlastních zdrojů společnosti, částečně bankovním úvěrem, který je v současné době již splacen. Významným příspěvkem byla i dotace z fondu EU.

_Výchozí stav objektu a proces revitalizace

Budova se i přes průběžnou údržbu a několik částečných oprav postupně dostala do stavu, který vyžadoval celkovou rekonstrukci. Současně již byly zřejmé i nové kapacitní (personální i technické) potřeby, proto bylo koncem roku 2007 rozhodnuto o celkové revitalizaci objektu včetně přilehlých zastavěných ploch.

Především střešní krytina byla díky končící životnosti materiálu v havarijním stavu, a způsobovala další problémy v budově. Totéž se týkalo obvodového panelového pláště, který byl zcela nevyhovující jak z hlediska těsnosti vůči dešťové vodě, tak z hlediska tepelně-technického. Zatékání vody do vnitřních prostor budovy poškozovalo vybavení a dále znehodnocovalo plášť budovy i vnitřní omítky a rozvody inženýrských sítí. Současně takto postupně vznikalo nevyhovující pracovní prostředí pro zaměstnance uživatele objektu, což bylo také při rozhodování o revitalizaci jedním z argumentů.

_Výstupy projektu a přínosy

Společnost UNIS COMPUTERS realizovala projekt v plánovaném rozsahu a dosáhla všech plánovaných parametrů. Rekonstruované části objektu a nově vzniklé prostory jsou využity pro činnosti společnosti v oboru strategických služeb a v oblasti výzkumu a vývoje.

Hlavní činností je vývoj nového software, nových softwarových řešení. Důležitý podíl ve struktuře zákazníků mají zahraniční klienti. Společnost dále vykonává činnost ICT expertního a řešitelského centra a je zaměřen na implementaci IT systémů, outsourcing informačních systémů a řízení datových a komunikačních systémů. Společnost dále vyvíjí inovační aktivity týkající se high-tech výrobků a technologií. Jeho výzkumné a vývojové aktivity jsou zaměřeny na IT a datovou komunikaci v oblasti zdravotnictví, státní správy, průmyslu a logistické oblasti (například spolupráce s Masarykovým Onkologickým ústavem v Brně, fakultními nemocnicemi, Magistrátem města Brna atd.).

Nový objekt umožnil rozvoj všech činností společnosti. Navíc bylo možné se začít v rozšířené míře věnovat rozvoji výzkumných a vývojových činností, a to i ve spolupráci s technicky zaměřenými vysokými školami v regionu. Výsledkem je zasedlení 2 spin-off společností, jejichž podnikatelský program a záměr vychází z vývoje realizovaného na VUT v Brně a které vznikly díky spolupráci UNIS COMPUTERS, VUT v Brně a Jihomoravského inovačního centra.



Dále se podařilo rozvinout vlastní výzkumné a inovační činnosti. Úspěšný výzkumný program byl v Londýně letos zjara oceněn cenou „Cisco Live!“ za nejinnovativnější Evropský projekt v oboru Mobility, a to společně s Masarykovým onkologickým ústavem v Brně.

Společnost UNIS COMPUTERS patří ke komunitě progresivních Jihomoravských společností, které se podílejí na úspěšném budování Brněnského IT sektoru a respektované pozici Brna a Jihomoravského kraje jako inovačního lídra v rámci ČR. Realizovaný projekt je plně v souladu s dlouhodobou strategií společnosti a je jedním z faktorů úspěšného rozvoje firmy.



_výchozí stav
z ulice Podveské

_Shrnutí pozitivních zkušeností

_ renovace a rozšíření prostor objektu podle moderních standardů s využitím soudobých materiálů a technologií

_ navázání úzké spolupráce se společnostmi díky jejich přítomnosti v budově (jedná se o dvě spin-off navázané na Masarykovu univerzitu v Brně)

_ kultivované pracovní prostředí a odpočinkové zázemí pro všechny zaměstnance

_ rozvoj technického zázemí a s tím související možnost realizací nových projektů – zakázek

_ efektivně řešené parkovací plochy

_ zabezpečení objektu včetně využití kamerového systému

_ začlenění objektu do okolí v souladu se záměry územního plánu rozvoje oblasti

_Rekapitulace

Název stavby:
Rekonstrukce objektu UNIS COMPUTERS, s.r.o.

Místo:
Jundrovská 618/31, 624 00 Brno-Komín

Charakteristika:
rekonstrukce, přestavba

Investor:
UNIS COMPUTERS, s.r.o.

Provozovatel a správce objektu:
UNIS COMPUTERS, s.r.o. (nyní UNIS COMPUTERS, a.s.)

Aktivity objektu:
třípodlažní administrativní budova se skladovacími prostory a technickým zázemím;

Architekt:
Ing. arch. Libor Žák

Dodavatel stavby:
MORAVOSTAV Brno, a. s., Maříkova 1899/1,
621 00 Brno-Řečkovice

Před rekonstrukcí

Zastavěná plocha: 747 m²
Podlahová plocha: 1 360 m²
Obestavěný prostor: 5 827 m²

Po rekonstrukci

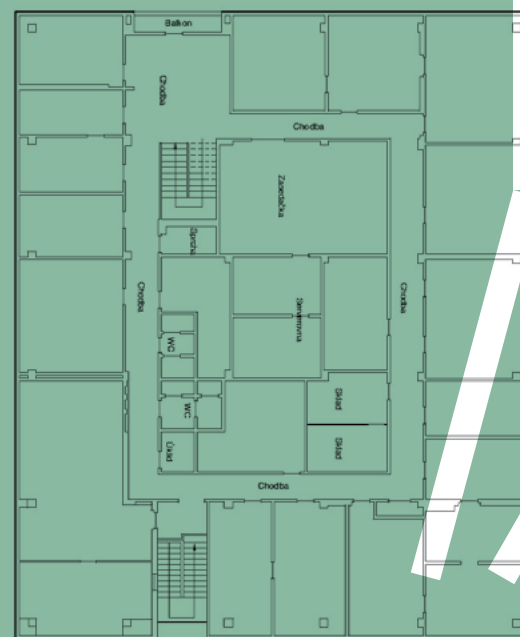
Zastavěná plocha: 747 m²
Podlahová plocha: 2 085 m²
Obestavěný prostor: 8 630 m²
Pronajatá plocha: 359,80 m²

Uznatelné náklady (UN): 33 003 837 Kč
Náklady neuplatňované jako UN: 8 401 255 Kč
Celková investice do rekonstrukce: 41 405 092 Kč

Dotace z fondu EU: 10 846 000 Kč
Dotace ze státního rozpočtu: 1 914 000 Kč

Dotace celkem: 12 760 000 Kč (40 % uznatelných nákladů – výše uplatnitelná pro veřejnou podporu)

Začátek realizace: 30. 5. 2008
Konec realizace: 26. 8. 2009



_půdorys 2. NP
původní stav

_půdorys 2. NP
stav po rekonstrukci

Centrum informačních technologií a aplikované informatiky Slavičín

Ing. Radomír Bezděk, Regionální centrum kooperace



_budova Centra informačních technologií a aplikované informatiky před rekonstrukcí

_rekonstruovaná budova v roce 2010

_Úvod

Případová studie navazuje na text, který byl zveřejněn v publikaci Případové studie regenerace brownfieldů 2008 vydanou Regionální rozvojovou agenturou jižní Moravy. V této publikaci jsme se zabývali historií celého Průmyslového areálu Slavičín a přístupem jednotlivých aktérů k problematice jeho revitalizace jako celku.

Revitalizace tak rozsáhlého území s ohledem na fakt, že v České republice v podstatě neexistuje podpora pro revitalizaci rozsáhlých brownfieldů, může být úspěšná pouze zapojením soukromých investorů a vytvářením takových podmínek, aby jejich dílčí projekty mohly být úspěšné v žádostech o dotaci.

Mezi úspěšné projekty lze jednoznačně zařadit následující:

- _ Revitalizace vstupní části Průmyslového areálu (investor INTEC s. r. o., podpora ROP SM)
- _ Rekonstrukce podnikatelské nemovitosti (investor RELOA TECH s. r. o., podpora OPPI)
- _ Rekonstrukce podnikatelské nemovitosti (investor Ekofiltr, s. r. o., podpora OPPI)
- _ Rekonstrukce podnikatelské nemovitosti (investor Hlavica Karel, podpora ROP SM)
- _ Rekonstrukce podnikatelské nemovitosti (investor Limit-Z, s. r. o., podpora OPPI)

Celkem se nám podařilo ve spolupráci s investory zrealizovat investice v objemu cca 175 mil. Kč s dotací 102 mil. Kč.

Za úspěšný, a pro areál a jeho uživatele za velmi významný, považujeme projekt Centrum informačních technologií a aplikované informatiky Slavičín, jehož investorem je Regionální centrum kooperace, a. s., které v jednom z největších brownfieldů ve Zlínském kraji působí jako jeho správce a vlastník technické infrastruktury. Projekt je realizován s podporou Operačního programu Podnikání a inovace.

_Charakteristika lokality

Slavičín leží v předhůří Chráněné krajinné oblasti Bílých Karpat, na rozhraní Moravy a Slovenska, v jihovýchodní části Valašska. Od severu dotvářejí obraz panoramatu okolní krajiny Vizovické vrchy s nejvyšší horou Klášťov (753 m), Bílým Karpatům na jihu vévodí vrchol Velké Javořiny (970 m) a Velký Lopeník (912 m). Západně zasahuje do Slavičínka

oblast Luhačovského Zálesí s proslulými láznemi. Kopcovitý terén odděluje na východě Českou republiku od Slovenska. Nadmořská výška (350 m) a převážně listnaté lesy vytvářejí ve Slavičíně a okolí velmi příjemné klimatické podmínky ke zdravému způsobu života. Spolu se třemi místními částmi – Nevšovou, Hrádkem a Divnicemi má dnes cca 7 000 obyvatel.

V Průmyslovém areálu Slavičín, který se nachází na území bývalého státního podniku Vlárské strojírny Slavičín vzdáleném cca 2,5 km severovýchodně od Slavičína směrem na Valašské Klobouky, se nachází celá řada objektů, které splňují obecnou charakteristiku brownfieldu. Průmyslový areál je vymezen územím o celkové rozloze přibližně 340 ha. Část ploch je určena v územních plánech obcí Divnice a Lipová u Slavičína, v jejichž katastru se areál nachází, k průmyslové výrobě, část ploch je vymezena jako lesní pozemky.

Areál je přímo napojený na místní komunikaci Slavičín–Vlachovice. Místní komunikace ve Slavičíně je napojena na komunikaci II/493, která dále přechází do komunikace II/495, která ústí po 10 km na hlavní silniční tah I/57 (Valašské Meziříčí–hraniční přechod Brumov–Bylnice).

U vjezdu do areálu je železniční zastávka Divnice, která leží na trati č. 341 (Kunovice, Újezdec u Luhačovic, Bojkovice, Bylnice, hraniční přechod Horné Srnie, Slovenská republika). Trať se napojuje ve Starém Městě na II. tranzitní železniční koridor č. 330 (Břeclav–Přerov–Bohumín).

Nejbližší civilní letiště se nachází v městě Kunovice vzdáleném od průmyslového areálu 43 km. Nejbližší mezinárodní letiště se nalézá na Slovensku v městě Piešťany, vzdáleném 86 km od Průmyslového areálu Slavičín.

_Původní využití poloha lokality

Pro realizaci projektu Centrum informačních technologií a aplikované informatiky Slavičín byl vybrán objekt B109.

Objekt B109 se nachází ve vstupní části do Průmyslového areálu Slavičín, v bývalých Vlárských strojárnách. Původní objekt sestával z dvoupodlažní budovy – půdorysný tvar obdélníku o rozměrech 24,55 x 13,10 m a jednopodlažní přístavby taktéž obdélníkového půdorysného tvaru o rozměru 18,70 x 12,40 m. Obě části jsou k sobě sestaveny tak, že vznikl půdorys tvaru písmene L.



_budova Centra z vnitřní strany před rekonstrukcí

_interiér Centra před rekonstrukcí

Dvoupodlažní – hlavní část objektu byla dle dostupných informací postavena v 70. letech 20. století, následně asi v 80. letech byla provedena jednopodlažní přístavba.

V době svého vzniku byl objekt budován jako sídlo výpočetního střediska podniku Vlárské strojírny a přístavba pak byla budována pro umístění druhého sálového počítače. Byly zde tedy koncem 80. let umístěny dva sálové počítače, pracoviště terminálů, pracoviště servisních techniků, programátorů, analytiků a managementu výpočetního střediska.

Zhruba od roku 1992 byl objekt bez trvalého využití. Za období, po které nebyl objekt využíván, došlo ke stavebně technickému znehodnocení stavby, a to především vlivem počasí a střídání se ročních období a s tím spojených teplotních rozdílů.

Objekt byl vybrán pro realizaci projektu zaměřeného na informační a komunikační technologie nejen z důvodu jeho historie, na kterou chce navázat, ale i s ohledem na své umístění, které naší společnosti umožnilo vybudovat její důstojné sídlo.

_Struktura vlastnictví aktivity vlastníků

Společnost Regionální centrum kooperace, a. s. byla založena vlastníkem Průmyslového areálu Slavičín, společností INTEC, s. r. o., která spoluprací na jejím dalším rozvoji a tím i rozvoji areálu jako významného prostředí pro rozvoj zaměstnanosti v regionu nabídla městu Slavičín. Své záměry pak oba subjekty stvrdily podpisem smluv o bezúplatném převodu akcií, na jejímž základě získalo město významný balík 89 % akcií.

Očekávání, zejména firem v Průmyslovém areálu, směřovala k oboustranné výhodné spolupráci založené na vztahu municipality a soukromého sektoru, kde obec měla plnit roli subjektu, který zajistí další rozvoj areálu s pomocí strukturálních fondů, k nimž měla snazší přístup. Realizované investice, zejména do technické infrastruktury, by tak nezatížily společnosti zasídlené v průmyslové zóně. Soukromý subjekt do vlastnické struktury vnese podnikatelský rozměr projektu, jehož vliv se projeví zejména v oblasti dalších podnikatelských aktivit společnosti Regionální centrum kooperace, a. s. jako obchodní společnosti.

Průmyslový areál

Bohužel město v celé dosavadní historii společnosti neplnilo svoji roli, protože se do jeho rozhodování promítaly a promítají zejména politické vlivy, které převládají nad pragmatickým přístupem vedoucím ke znovuoživení areálu jako celku.

Výsledkem pak byla skutečnost, že zde docházelo k realizaci nezbytných investic do inženýrských sítí areálu bez participace města s následujícími důsledky:

- _ Nemohlo být využito dotací, což mělo bezprostřední vliv na zvýšení ceny služeb pro zasídlené společnosti (zejména v oblasti vodovodů a kanalizací, užívání komunikací a osvětlení). Tento fakt doposud paradoxně znevýhodňuje podnikatele v Průmyslovém areálu oproti podnikatelům ve městě, kde infrastrukturní služby zajišťuje město a jejich cenu nepřenáší na podnikatele.

- _ Docházelo ke snižování majetkového podílu města ve společnosti ve prospěch podnikatelských subjektů, což se opět projeвило postupným zavíráním pomyslných dveří pro přístup k dotacím umožňujícím rozvoj infrastrukturálního majetku.

_Ekologická zátěž

V průběhu života Vlárských strojůren Slavičín nedošlo k žádné zásadní kontaminaci areálu, která by mohla jakkoliv ovlivnit podnikatelské aktivity zde realizované či plánované. Areál byl v 70. letech připojen na vlastní čističku odpadních vod o kapacitě 2 500 ekvivalentních obyvatel. V areálu je oddělená splašková a dešťová kanalizace. Dílčí znečištění byla v průběhu minulých let současným vlastníkem odstraněna a případně kontaminovaná půda odtěžena a nahrazena novou zemínou. Největší ekologická zátěž, za kterou lze považovat provoz povrchové úpravný, byl zásadně rekonstruován novým vlastníkem, vybaven novou technologií spolu s navazující technologií čištění odpadních vod.

_Aktéři revitalizace záměr revitalizace

S ohledem na výše popsané byl záměr revitalizace objektu bývalého výpočetního střediska v Centrum informačních technologií pojat jako dílčí projekt celkové revitalizace Průmyslového areálu, který po svém dokončení naplní následující očekávání:

- _ Centrum informačních technologií a aplikované informatiky položí základy pro postupný přerod Průmyslového areálu v plnohodnotný multioborový technologický park

- _ Bude vybudováno centrum pro průmyslový výzkum a vývoj, které umožní firmám zasídleným v Průmyslovém areálu (v budoucnu v Technologickém parku Slavičín) přístup k novým technologiím, informacím o nich a zejména pak k informacím o inovačních aktivitách, procesech a případných podporách v oblasti inovačního podnikání.

- _ Centrum informačních technologií a aplikované informatiky Slavičín na sebe převezme roli leadera inovací v oboru informačních a komunikačních technologií a výstupy těchto inovací promítne do služeb poskytovaných firmám zasídleným v Průmyslovém areálu, což přispěje ke snížení jejich provozních nákladů a současně jim umožní využívat nejmodernější ICT řešení.

- _ Realizace Centra finančně nezatíží budoucí uživatele jeho služeb, budou nabízeny pouze služby, které jsou schopny zasídleným firmám prokazatelně snížit jejich provozní náklady a zaměřit jejich aktivity na hlavní předmět jejich podnikání.

Po předchozích zkušenostech s městem Slavičín jako partnerem při realizaci dvou navazujících projektů Vědeckotechnického parku Slavičín, jejichž celkové břímě nakonec skončilo na bedrech společnosti Regionální centrum kooperace, a. s. bez jakékoliv ekonomické participace města, bylo představenstvem společnosti rozhodnuto, že projekt Centrum informačních technologií a aplikované informatiky Slavičín bude realizován samostatně právě společností Regionální centrum kooperace, a. s., a to pouze s partnery, které vyžadují podmínky programu Prosperita – vysokou školou, případně vědeckovýzkumnou organizací. Nabídku spolupráce využila z oslovených vysokých škol fakulta informačních technologií a aplikované informatiky VUT v Brně, a s její aktivní součinností byl projekt 3. 10. 2008 slavnostně zahájen.

_Realizace a proces financování

Již v počátečních úvahách přípravy projektu, jeho rozsahu a zejména rozpočtu jsme podrobně analyzovali potřeby a očekávání cílové skupiny projektu – zejména firem zasídlených v Průmyslovém areálu (v budoucnu Technologickém parku) Slavičín. Na základě prvotních analýz pak vznikl finanční plán s analýzou realizovatelnosti projektu zpracovaný na 10 let od počátku realizace projektu.

Z uvedených dokumentů bylo patrné, že společnost bude potřebovat přibližně 20 mil. Kč financování z cizích zdrojů. S tímto požadavkem jsme předstoupili před peněžní ústavy, jimž se po zdlouhavém jednání jevil projektový záměr

jako rizikový. I přes další jednání a podrobné seznamování s finančním modelem projektu se nám nepodařilo prokázat reálnost finančních analýz. Po právních konzultacích jsme proto zapracovali do podmínek realizovaných výběrových řízení podmínku na zajištění financování projektu ze strany dodavatele. V zadávací dokumentaci tak bylo přesně popsáno odpovídající hodnotící kritérium a způsob jeho hodnocení.

Realizací výběrových řízení jsme tak dosáhli nejen získání kvalitních dodavatelů, ale i naplnění požadavku na financování projektu v jeho jednotlivých investičních částech. Pro společnost to tak znamenalo vyřešení klíčového problému, a koncem roku 2009 jsme tak mohli přistoupit k zahájení realizace investičních etap projektu.

_Shrnutí pozitivních zkušeností

Globální pozitivní zkušeností patří fakt, že jsme se naučili ve spolupráci s dodavateli zajistit financování velkého projektu prostřednictvím realizace výběrových řízení, jejichž prostřednictvím jsme nevybrali pouze dodavatele, ale partnera k realizaci jeho příslušné části. Stavební část tak byla svěřena společnosti TM Stav, s.r.o., Vsetín, vybudování Polygonu sítí na bázi optických kabelů a dodávka technologie společnosti K-net Technical International Group, s. r. o., Brno a řešení interiéru společnosti Unic One, s. r. o., Brno. Jak dokládají připojené fotografie, byla naše volba správná.

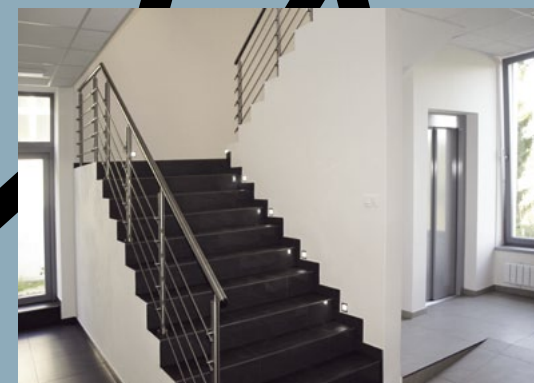
Mezi další výhody nesporně patří, že:

- _ byl revitalizován brownfield ve vstupní části Průmyslového areálu,
- _ k realizaci významného projektu nebylo nutno obsadit zemědělskou půdu a naopak bylo využito již existujícího objektu,
- _ projekt vyvolal celou řadu jak pozitivních, tak negativních emocí, které jsou v konečném důsledku reklamou služeb projektu,
- _ soukromý subjekt ve vlastnické struktuře společnosti plnohodnotně plní svou roli vlastníka společnosti s jasně profilovanou strategií a vizí.

_Shrnutí negativních zkušeností

Jako hlavní negativní zkušenost spatřujeme v roli majoritního akcionáře – města Slavičín, který vůči společnosti nevystupuje s jasně definovanou strategií, která by se nejen promítala do projektových záměrů a vizí společnosti, ale i do dalšího rozvoje Průmyslového areálu, který by v konečném důsledku naplňoval veřejný zájem na jeho revitalizaci jako celku.

_interiéry centra
před a po rekonstrukci



Využití Panského dvora v Kunovicích pro podnikatelský inkubátor

Mgr. Ivana Majíčková, MÚ Kunovice



_Kunovice 1680

_pilíře na nádvoří
rok 2008

_nádvoří Panského
dvora po rekonstrukci

_roh nádvoří

případové studie regenerace brownfieldů_2011

_Úvodní lokalizace

V úrodné nížině Dolnomoravského úvalu, z jihu ohraničeno Hluckou pahorkatinou, ze západu pohořím Chříby, se rozkládá město Kunovice. Leží na řece Olšavě nedaleko jejího ústí do řeky Moravy na křižovatce prastarých cest. Vojensko-strategická poloha Kunovic hrála v jejich dějinách podstatnou roli. Město Kunovice má bohatou, pohnutou i záhadnou historii. Bylo zde objeveno množství archeologických nálezů již ze starší doby kamenné. V době velkomoravské zde leželo několik osad, jejichž funkcí bylo střežit přístup k centru Velkomoravské říše. Po zániku Velké Moravy se Kunovice stávají správním a církevním centrem nově vzniklé pohraniční lucké provincie. První písemná zmínka o Kunovicích pochází z 13. ledna 1196. V listině je uváděn název Cunovicz. V této době zde již nepochybně stál hrad, který sloužil jako opěrný bod proti Uhrům. Listinná zmínka z roku 1301 uvádí: „Václav II. si ponechává ve svých rukách dvůr s čeledí“. Král Jan Lucemburský však v roce 1325 rozhodl hrad zbořit a ponechal jen dvůr a mlýn. A zde nalézáme první písemnou zmínku o dvoru.

_Historie architektonicky cenného objektu

Panský dvůr, dnešní komplex pozdně renezančních budov v centru města, představuje staleté tradice Kunovic. V průběhu staletí byl dvůr několikrát opraven a přestavěn. Vystřídalo se zde mnoho majitelů. K nejvýznamnějším patřil rod pánů z Kunovic, kterým dvůr náležel v 15. a 16. století. Postupným propojením majetkových vztahů a rodinných vazeb přecházel do vlastnictví dalších rodů. Na přelomu 16. a 17. století zde stál zámek starobylého původu a při něm dvůr panský dobře vystavěný. Posledním vlastníkem panského dvora z rodu pánů z Kunovic byl Jan Bernard, který se přidal ke vzbouřené šlechtě. Po bitvě na Bílé hoře jeho majetek, včetně panského dvora, přešel do rukou Lichtenštejnských knížat. Po rozsáhlém požáru roku 1645, který zničil mimo jiné i zdejší zámek, se v Kunovicích uvádí už jen panský dvůr. V roce 1922 přešel do majetku státu, vznikl zde školní statek. Po roce 1961 zde hospodařil státní statek, později zemědělské výrobní sdružení. Po revoluci v roce 1989 se dostal do vlastnictví soukromých subjektů. Dne 15. 9. 1994 byl díky tehdejšímu starostovi města, Jiřímu Demlovi, prohlášen nemovitou kulturní památkou.

_Řešení problému chátrající kulturní památky

Areál Panského dvora byl ve značně neutěšeném a zdevastovaném stavu. Vzhledem k jeho umístění v centru Kunovic hledali představitelé města způsob, jak poměrně rozsáhlou nemovitost s přilehlými pozemky zrekonstruovat či zrevitalizovat. Zastupitelstvo města rozhodlo o postupném odkupu jednotlivých částí Panského dvora a v průběhu let 2002–2008 se za celkovou částku 23 000 000 Kč město stalo vlastníkem celého objektu. Do Programu rozvoje města pak byla jako jedna z nejvýznamnějších priorit zahrnuta regenerace městského centra a podpora podnikatelských aktivit, čímž byl vytvořen základní předpoklad pro zpracování projektu na vybudování podnikatelského inkubátoru. Od roku 2005 probíhala náročná projektová příprava, při které se architektům podařilo citlivě skloubit historicitu objektu s jeho novým moderním využitím. Přepokládané celkové náklady činily 163 mil. Kč. Z prostředků rozpočtu města by se nikdy nepodařilo takovou investici zrealizovat, proto město pod vedením starosty města, Ing. Jiřího Vařechy, v roce 2008 podalo žádost o dotaci z fondů EU, z Operačního programu Podnikání a inovace z Programu Prosperita. Ministerstvo průmyslu a obchodu schválilo poskytnutí dotace na projekt Podnikatelský inkubátor Kunovice – Panský dvůr ve výši 123 mil. Kč. Podíl města Kunovice na tomto projektu činil 40 mil. Kč.

Realizace projektu byla zahájena v srpnu 2009. Rekonstrukce probíhala ve dvanácti náročných etapách. Dne 7. 4. 2010 po těžké nemoci zemřel starosta Ing. Jiří Vařecha. Vedení celého projektu se ujala místostarostka a později starostka města Mgr. Ivana Majíčková.

Pro provozování podnikatelského inkubátoru si město zřídilo v roce 2008 společnost Podnikatelský inkubátor Kunovice – Panský dvůr s. r. o., jehož je stoprocentním vlastníkem. Jednatel společnosti po Ing. Jiřím Vařechovi se stal v roce 2010 Ing. Pavel Vardan.

_Proces revitalizace a realizace projektu

Od 1. srpna 2009 se v centru Kunovic práce na realizaci projektu s názvem

Podnikatelský inkubátor Kunovice – Panský dvůr rozběhly naplno. Před všemi zainteresovanými bylo 12 náročných etap.

Komplex historických budov bylo třeba nejprve odvlhčit, pak následovalo náročné statické zajištění, kompletní rekonstrukce krovů i střech, novou podobu získávala i fasáda, včetně repliky historických štuků. Vnitřní dispozice se také změnila. Z někdejších stájí a skladů vznikl přednáškový sál, jídelna i konferenční sál. V nevyužitém podkroví byla vytvořena řada kancelářských prostor. Vně objektu vyrostla nová parkoviště a chodníky. Velké změny doznalo i nádvoří Panského dvora. Pro účely podnikatelského inkubátoru byla tak vytvořena celková plocha 3 240 m².



Z toho kancelářské prostory mají celkovou výměru 2 100 m². Současně se stavebními pracemi probíhala i příprava provozování podnikatelského inkubátoru, jehož hlavním posláním je podpora malých, středních, začínajících inovativních firem. Došlo k navázání spolupráce s Evropským polytechnickým institutem s. r. o. Kunovice, VŠCHT Praha, VUT Brno a Akademie STING Brno. Byly nabízeny kancelářské prostory k pronájmu. Konferenční či přednáškové prostory byly nabízeny ke krátkodobým pronájmům nejen zainkubovaným firmám, ale i firmám působícím v našem regionu.

Zájemci o pronájem předkládali své podnikatelské záměry.

Pro výběr firem, které budou zainkubovány v podnikatelském inkubátoru, si jako svůj poradní orgán město Kunovice zřídilo průmyslovou radu, která je složena ze zástupců vysokých škol i top manažerů úspěšných firem, které působí na území města. Byl vytvořen inkubační program. V srpnu 2011 byla dokončena celková rekonstrukce Panského dvora a v září téhož roku byl zahájen provoz Podnikatelského inkubátoru Kunovice – Panský dvůr.

_Představení rekonstruovaného objektu

V objektu jsou k pronájmu kancelářské a komerční prostory. Kanceláře jsou rozměrově různorodé od nejmenších 17 m² až po největší 108 m². Všechny kanceláře jsou vybaveny základním kancelářským



nábytkem, který byl pořízen z dotačního titulu. Komerční prostory ke krátkodobým pronájmům jsou společenský sál, přednáškový sál a klenbový sál. Pronajmout sály si mohou nejen firmy, ale i školy a různé instituce. Celková kapacita sálů je až 300 osob, záleží na volbě a požadavku klienta, na počtu osob i na zvoleném typu uspořádání. Parkování je zajištěno na přilehlých parkovištích.

_Plány využití a přínos pro region

Využití nemovité kulturní památky jako sídla podnikatelského inkubátoru je neobvyklé, ale nanejvýš smysluplné. Přínos podnikatelského inkubátoru pro město i region se prolíná několika rovinami. První, dnes již naprosto zřetelný pozitivní význam, spočívá v dokončení rekonstrukce desítky let neudržovaného areálu Panského dvora. Z neutešeného stavu polozdevastovaných budov uprostřed Kunovic se stala architektonická dominanta a přirozené centrum města. Další významnou úrovní je vytvoření podmínek pro rozvoj a podporu podnikatelského prostředí. Základním cílem je podpora malých, středních i začínajících firem, stejně tak jako podnikatelských subjektů, jejichž hlavním předmětem podnikání je vývoj nových výrobků, technologií či služeb a jejich uvedení na trh. Místo výkonu své činnosti zde našlo 30 firem, což se také pochopitelně příznivě odrazí v nabídce služeb i ve zvýšení míry zaměstnanosti v regionu. Tím, že se areál nestal uzavřeným autonomním celkem, ale především svým nádvořím se naopak otevřel veřejnosti, získala myšlenka regenerace tohoto brownfieldu další podstatný rozměr.

_nádvoří Panského dvora
rok 2008

_konferenční sál



_Podnikatelský inkubátor
Kunovice

Areál KUKLA Strojírna Oslavany spol. s r. o.

PhDr. Alena Lubasová, Ph. D.
Strojírna Oslavany



_historický pohled na důl KUKLA
rok 1929

_původní objekty v areálu KUKLA

_pohled na arteál KUKLA
v roce 2011



Černou kapitolou v historii byl rok 1921, kdy došlo na dole KUKLA k výbuchu třaskavých plynů a zahynulo zde 26 horníků. Památník tohoto důlního neštěstí je na oslavanském hřbitově umístěn dodnes.

Až do roku 1932 byli v dole jako hnací síla používáni koně a pomocí těchto zvířat bylo vytěženo 6 podzemních pater dolu. Další překopy až do úrovně 11. patra byly v roce 1942 vyraženy již moderními prostředky. Od 1. dubna 1941 vznikl na dole KUKLA pracovní židovský tábor, kam byli přiváženi vězni z Ivančic i z terezínské pevnosti a vykonávali zde nejhorší práce.

V roce 1947 byl Důl KUKLA přejmenován na Důl Václav Nosek. Po vybudování nové centrální šachty Jindřich II ve Zbýšově v roce 1969, byl z dolu 31. srpna 1973 vytěžen poslední vůz uhlí z hloubky 881 m. Do roku 1985 pak důl sloužil jako vtažná jáma a k odčerpávání důlních vod. V roce 1986 byla přibližně devět set metrů hluboká jáma definitivně uzavřena železobetonovou krycí deskou.

Rosicko-oslavanský revír byl prvním uhelným revírem v tehdejší Československu, kde bylo zrealizováno ukončení těžební činnosti. Všechny doly byly zasypány hlušinou a dolové pole zatopeno vodou. Likvidace probíhala v obrovském chvatu, co bylo možné, bylo odvezeno do šrotu nebo zůstalo zatopeno v dole. Z revíru zůstaly zachovány pouze tři těžní věže – dolu Jindřich II ve Zbýšově, nejhlubšího dolu v republice ve své době, dolu Simson rovněž ve Zbýšově a těžní věž Dolu Kukla v Oslavanech, která byla v roce 2009 prohlášena za kulturní památku ČR.

S ukončením těžební činnosti v roce 1973 postupně docházelo k různým stavebním úpravám areálu KUKLA a jeho přebudování na strojírenský závod. Ten prodělal několik změn výrobního programu, které se promítly do různých stavebních zásahů. Preferování požadavků na technologické monofunkční toky a z nich vyplývající stavební úpravy byly příčinou kompilátu, který nepůsobil příliš přesvědčivě. Stavebně technický stav objektů, tepelně technické parametry i vnější estetický ráz budov byl naprosto nevyhovující a neumožňoval jejich efektivní využití pro podnikatelskou činnost.

_Vlastnická struktura, aktivita společnosti

Majitelem celého areálu KUKLA, rozkládajícího se na ploše 5,4 ha, je privátní společnost STROJÍRNA OSLAVANY,



spol. s r. o., která všechny objekty, včetně unikátní těžní věže, převzala od koncernu První brněnská strojírna a privatizačním projektem v roce 1993 je získala do svého vlastnictví.

Hlavní předmět podnikatelské činnosti firmy je výroba tlumících zařízení pro kolejová vozidla a výroba vysoce náročných strojních komponentů pro finální dodavatele. Technický stav jednotlivých výrobních objektů byl pro provoz a výrobu firmy naprosto nevyhovující, proto byla v roce 2009 zahájena příprava na komplexní rekonstrukci vybraných objektů s využitím možností financování prostřednictvím evropských dotačních fondů. Byly zpracovány a úspěšně schváleny tři různé, na sobě nezávislé, investiční projekty, jejichž realizace započala v roce 2010. Díky ní je možno průběžně provádět inovaci veškerých výrobních procesů tak, aby došlo k celkovému posílení konkurenceschopnosti firmy.

_Proces revitalizace a jeho financování

Technické řešení stavebních úprav, které by zvýšilo efektivnost výrobního areálu v souladu se současnými trendy výrobních firem, vyžadovalo provést řadu náročných zásahů do jednotlivých objektů – zateplení fasád a střeš včetně nové krytiny; odstranění a náhrady degradovaných železobetonových střešních plášťů s úpravou nosných konstrukcí; sanaci a torkrétování sklepních prostor; výměny oken a vstupních dveří; statické zajištění konstrukcí zdíva, narušených vodou a vlhkostí; dispoziční úpravy včetně provedení nových příček, podlah, vnitřních dveří, nového schodiště; rekonstrukce hygienických zařízení; výměny a doplnění vnitřních instalací včetně umělého větrání, vytápění; opravy technologických částí staveb (tepelné hospodářství, silnoproudé elektrické rozvody, rozvody stlačeného vzduchu, vzduchotechnika); instalaci nákladního výtahu v objektu budoucí bezprašné montáže; vybudování a opravu přístupových cest; vybudování připojovací větve veřejného vodovodu a vodovodní přípojky pro areál.

Prvním z rekonstruovaných objektů byla správní budova bývalého dolu KUKLA, tzv. raportka, kde se scházeli horníci před sfáráním do hlubin. V novodobé historii STROJÍRNY OSLAVANY zde byla umístěna montáž hydraulických tlumičů, zkušební pracoviště a mezisklad.

V rámci operačního programu Podnikání a inovace – školící střediska byl v roce 2009 schválen projekt pod názvem



_objekt raportky
před rekonstrukcí
interier

_rekonstruovaný
interier
Vzdělávací
centrum
s multifunkčním
atriem

„Vzdělávací podnikatelsko-technické centrum KUKLA“ s předběžným rozpočtem 18 mil. Kč. V průběhu roku 2010 došlo k přebudování objektu na moderní školící zázemí o celkové kapacitě 95 školících míst v 8 učebnách, vybavené potřebnou výpočetní, kancelářskou a audiovizuální technikou, různými školícími pomůckami a programy pro jazykovou výuku, výuku v informačních technologiích, včetně simulátorů řídicích systémů obráběcích strojů. Jsou zde umístěny kabinety lektorů s potřebným zázemím pro interní i externí lektory, studovna a knihovna, gastronomické zázemí/ catering a čajová kuchyňka, přestávková místnost/ breakroom pro setkávání účastníků vzdělávacích akcí. Nezbytným přínosem projektu je rovněž rekonstrukce původního historického prostoru známkovny a jeho přebudování na multifunkční atrium, které svojí plochou o výměře 200 m² a kapacitou až 150 míst umožňuje realizovat doplňující aktivity v oblasti hromadného školení, nejrůznější pracovní mítinky a společenská setkání. Více na www.arealkukla.cz.

Základní filozofií rekonstrukce bylo zachovat v maximální míře historické atributy objektu. Proto zůstalo v původním stavu zachováno vstupní schodiště, včetně historického zábradlí a obraz svaté Barborky – patronky horníků – a byla provedena pouze nezbytná repase. Realizací projektu tak získal mikroregion Ivančicko multifunkční zařízení, které dlouhodobě postrádal. Způsobilé výdaje projektu činily celkem 13 353 tis. Kč, spolufinancování projektu ze strukturálních fondů EU tvořilo 50 % těchto způsobilých výdajů.

Druhý projekt revitalizace areálu KUKLA je od roku 2010 realizován v rámci operačního programu Podnikání a inovace – Nemovitosti pod názvem „Rekonstrukce výrobního areálu STROJÍRNY OSLAVANY“. Zahnuje sedm objektů výrobního a servisního charakteru využívaných výlučně pro vlastní podnikatelskou činnost firmy. Rekonstrukce byla zahájena 16. prosince 2009 a je rozdělena do 4 etap. Celkem bude revitalizováno 4 532 m² plochy a 30 033 m³ obestavěného prostoru. Celkové náklady rekonstrukce financované prostřednictvím úvěru činí 54,5 mil. Kč, přičemž výše dotace EU bude činit max. 50 % způsobilých výdajů. V současné době je kompletně dokončena rekonstrukce 3 objektů, 2 objekty jsou těsně před dokončením a další 2 výrobní haly budou dokončeny do poloviny roku 2013. Náročnost výstavby podtrhuje fakt, že se z poloviny jednalo o budovy neobývané cca od roku 1983, které musely v souladu s přijatým záměrem rekonstrukce výrazně změnit svůj celkový charakter.

V rekonstruovaných prostorách dochází k novému – inovativnímu přeuspořádání technologického toku výroby hydraulických tlumičů.

V prvním opraveném objektu je umístěno zcela nové pracoviště bezprašné montáže, zmodernizované zkušební pracoviště s testovacím a zkušebním stavem k provádění provozních i životnostních zkoušek tlumičů. Nově je zde umístěn mezisklad hotových komponentů, který byl dosud dislokován v nevyhovujících prostorách a neumožňoval plynulou návaznost výrobního procesu bez časových ztrát,

svařovna, pracoviště demontáže pro repase a opravy tlumičů, pracoviště povrchových úprav – tryskání.

V druhém z opravených objektů vznikly prostory pro umístění náročných technologických zařízení mezioperačního čištění, práškové i mokré lakovny, dále pro pracoviště kontroly, balení a expedice.

Třetí zrekonstruovaný objekt slouží jako zázemí pro technické a administrativní složky výrobních divizí (konstrukce, vývoj, technologie jednotlivých divizí, normalizace, měrové středisko, ekonomicko-finanční útvar), včetně závodní jídelny.

Ve čtvrtém, již téměř dokončeném objektu, bude umístěno pracoviště vývojové a nástrojařské dílny, systémová koncentrace servisních a opravárenských činností (strojní a elektroúdržba, údržba objektů a ploch v areálu), příjem a dělárna materiálu, sklad výrobního a režijního materiálu, které jsou v současné době dislokovány v nevyhovujících objektech v různých částech areálu. Koncentrací servisních služeb dojde k racionalizaci práce údržby a oprav hmotného majetku firmy, zproduktivnění vývojových a nástrojařských prací a tím zefektivnění celého výrobního procesu. V neposlední řadě bude rovněž dosaženo výrazné zlepšení péče o životní a pracovní prostředí.

V pátém zrekonstruovaném objektu vznikne prostor pro recepci, návštěvní místnost, informační centrum, sociální zázemí pro zaměstnance i návštěvy. Vzhledem k realizaci různých projektů, rozdílně dislokovaných po areálu a spolufinancovaných z různých dotačních zdrojů EU, bude v této budově vytvořen adekvátní prostor nejen pro zachycení historie areálu KUKLA, ale také pro ucelenou publicitu všech těchto projektů.

Oprava zbývajících dvou výrobních hal bude náročná především tím, že bude probíhat za plného provozu výroby, proto i postup rekonstrukce musí být detailně naplánován a předem zajištěn.

Třetí revitalizační projekt pod názvem „Ráj permoníků – zpřístupnění kulturní památky těžní věže Dolu KUKLA v Oslavanech“ byl schválen 17.3.2010 v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Jihovýchod (Rozvoj udržitelného cestovního ruchu). Zahnuje aktivity spojené s historickou těžní věží Dolu KUKLA pro potřeby cestovního ruchu, kultury a ekologické výchovy dětí a mládeže. Dotovanou částí projektu je samotná rekonstrukce těžní věže a její přebudování na vyhlídkovou věž s muzeem a zpřístupnění panoramatickým výtahem i osobám se ZTP. Vznikne zde prostor s neopakovatelným geniem loci pro pořádání různých informačně-vzdělávacích a kulturně-společenských akcí. Dne 4. 12. 2011 došlo téměř po 40 letech ke slavnostnímu rozsvícení těžní věže jako součásti marketingové kampaně spojené s jejím zřístupněním pro veřejnost.

V obklopujícím prostranství věže vznikne na 5 000 m² zábavní park Ráj permoníků s nadzemním bludištěm ve stylu důlních chodeb, sopkou, pralesem, štolami a ostatními

atrakcemi, v nichž se bude odehrávat interaktivní hra „Magic Permon“ řízená pomocí moderních informačních technologií. Dětem, mládeži i dospělým tak nabídne Ráj permoníků poznání, zábavu i adrenalinové zážitky spojené s historií technologií těžby černého uhlí v regionu Rosicko-oslavanského uhelného revíru.

Celý objekt těžní věže je od zbývajících objektů zcela oddělitelný, s možností samostatného přístupu i příjezdu cykloturistů. Objekt bude zapojen do již realizovaného projektu cyklotras v regionu (Hornická, Pivovarnická, Zámecká, Energetická, Permonická). V případě, že bude projekt úspěšný přispěje jeho realizovaný záměr nepochybně ke zvýšení atraktivnosti i návštěvnosti regionu.

Celkový rozpočet projektu činí téměř 40 mil. Kč, přičemž maximálně 14 mil. Kč na rekonstrukci památky bude pokryto z přiznané dotace ROP Jihovýchod. Zbývajících částí nákladů bude hrazena prostřednictvím úvěru a z vlastních finančních zdrojů STROJÍRNY OSLAVANY.

Výsledkem úspěšně zrealizovaného projektu bude živá a veřejnosti přístupná kulturní památka s interaktivní náplní, která se stane zajímavým turistickým cílem pro opakované jednodenní výlety či zastávkou na toulkách po cyklotrasách Rosicko-Oslavska. Ke zvýšení atraktivity a podpoře cestovního ruchu Oslavska přispějí i další plánované doplňkové služby – cukrárna na terase věže, hornická kantýna, cykloúschovna, turistické informační místo s prodejem tematických suvenýrů. Otevření Raje permoníků pro veřejnost je plánováno na 1. května 2012. Více na www.rajpermoniku.cz.

_Shrnutí pozitivních a negativních zkušeností

Popsaná obnova brownfieldu areálu KUKLA je technicky, finančně i administrativně velmi náročnou záležitostí. Vzhledem k tomu, že je částečně financována prostřednictvím evropských fondů, je nutno exaktně dodržovat veškerá pravidla spojená především s výběrem dodavatelů a publicitou. Jakákoliv změna v projektu může být vyloučena z nároků jako nezpůsobilý výdaj, proto je velmi nutné držet se jasně zpracované dokumentace. Ne vždy je to však možné!

Vývoj poznání, odhalení technických problémů, které sebelepší projektant v historických objektech nemohl předvídat, měnící se názory na konečné využití jednotlivých objektů – to vše vyžaduje provádět změny během stavby téměř za pochodu bez ohledu na to, zda budou či nebudou poskytovatelem dotace schváleny. Vždyť revitalizace brownfieldu v hodnotě bezmála 100 mil. Kč je stopa, kterou za sebou současná generace privátních vlastníků STROJÍRNY OSLAVANY zanechává generacím příštím. Je třeba k ní přistupovat se vší odpovědností a citlivostí k zachování historického kontextu v novém hávu.

Proto nelze opomenout přínos Ing. arch. Jiřího Horáka, který areálu KUKLA předurčil jeho novodobou podobu, na níž jsou investoři právem hrdí. Stejně jako na získanou cenu Podnikatelská nemovitost roku 2010 v kategorii brownfield roku, která byla STROJÍRNĚ OSLAVANY agenturou CzechInvest ve spolupráci s MPO a Sdružením pro zahraniční investice AFI letos udělena.

_těžní věž dolu KUKLA před rekonstrukcí

_těžní věže dolu KUKLA po rekonstrukci



Uherské Hradiště konverze kasáren

Ing. Pavel Šupka, MÚ Uherské Hradiště



_letecký pohled
(revitalizovaná ul. Verbiřská, rezidence Kasárna
a Centrum celoživotního vzdělávání)

_opuštěný kasárenský areál

_ubytovací a stravovací centrum

_Regionální vzdělávací centrum

případové studie regenerace brownfieldů_2011

Kasárna Přemysla Otakara II. spoluvytvářela historii posádkového města Uherského Hradiště tři čtvrtiny dvacátého století. Přítomnost vojenské posádky ve městě měla své přednosti i zápory. Armáda zaměstnávala nezanedbatelný

počet občanů z Uherského Hradiště a okolí. Na druhé straně vojenský zábor rozsáhlého areálu v jedné z nejexponovanějších a nejatraktivnějších částí města blokoval jeho urbanistický rozvoj.

_Vlastnická struktura a záměry revitalizace

Majitelem sedmnácti hektarů kasárenského areálu se stalo město Uherské Hradiště po dlouhých jednáních s Ministerstvem obrany ČR v dubnu 2002. Souběžně s přípravou změny vlastnictví kasárenského areálu probíhala tvorba a projednávání nového územního plánu města. Tato okolnost umožnila, aby zastupitelstvo města schválilo nový územní plán, který již reflektoval tuto zásadní změnu funkčního využití plochy kasáren. Víze a principy budoucího využití předestřela urbanistická studie „Koncepce využití areálu bývalých kasáren v Uherském Hradišti“ z roku 2003. Ta formulovala zásady budoucího využití areálu, podle kterých bude město:

- _ preferovat zejména aktivity s pozitivními dopady na ekonomický rozvoj města,
- _ vycházet ze základní funkční zonace sedmnáctihektarového areálu do tří základních částí:
 - a. obytné zóny v západní a severní části areálu. Vedle standardní městské bytové výstavby v ní budou umístěny i speciální a sociální formy bydlení.
 - b. vzdělávací zóny ve střední části areálu,
 - c. obchodní zóny ve východní části areálu.

Urbanistická studie byla v průběhu let 2004 a 2005 dvakrát aktualizována dle měnících se podmínek a byla prezentována veřejnosti formou výstavy.

_Příprava a realizace projektu

Regenerace rozsáhlého brownfieldu uprostřed města představovala značné sousto pro rozpočet šestadvacetitisícového města. Koncepce využití areálu proto předpokládala, že většinu projektů bude město realizovat s podporou zdrojů Evropské unie a rozvojových programů České republiky. K prodeji privátním investorům město vyčlenilo pouze ty nemovitosti, které nepotřebovalo pro své záměry. Některé investice zajišťoval i Zlínský kraj.

Obchodní zóna – vstup privátního investora do procesu konverze kasáren přinesl první viditelné výsledky konverze. Město odprodalo pozemky potřebné k výstavbě menšího supermarketu s podmínkou splnění náročných požadavků na vyvolané investice – vyřešení nového dopravního napojení areálu bývalých kasáren, realizace venkovní okružní křižovatky, realizace parkoviště s rezervou 100 parkovacích

pro vykrytí špičkových potřeb sousedních sportovních zařízení, realizace části místní komunikace a realizace části veřejných řadů inženýrských sítí v dimenzích dostačujících k napojení zbývajících areálů. Již na konci roku 2004 se tak veřejnosti otevřela podstatná část areálu, aniž by byla potřebná přímá účast rozpočtu města.

Obytná zóna není přísně monofunkční – obsahuje i objekty občanské vybavenosti, případně administrativní sídla firem. Jako první proběhly rekonstrukce dvou vojenských objektů na domy s nájemními a chráněnými byty. Další menší objekty byly využity pro sídla soukromých firem, jeden objekt zakoupil a rekonstruoval Zlínský kraj pro speciální školu. V severní části vybudoval soukromý developer nový blok obytných domů včetně dopravního napojení. V návaznosti na již funkční místní komunikaci v ulici Města Mayen (severně od supermarketu) realizoval privátní investor tenisový areál (kolaudace 10/2005). Zatím poslední investice v této zóně byly dokončeny v roce 2010, kdy město revitalizovalo prostory bývalé vojenské prostory na městský park a Zelené náměstí.

Největší a z hlediska dopadů na město nejvýznamnější projekty se realizovaly v centrální části areálu, v tzv. **vzdělávací zóně**. Zde město realizovalo dva projekty s podporou EU. V roce 2006 vznikly rekonstrukcí a adaptací několika velkých zařízení „Regionální vzdělávací centrum – vysokoškolský areál“ a „Centrum celoživotního vzdělávání“. Tato zařízení pak doplnilo nové „Stravovací a ubytovací centrum“. V roce 2011 byla poslední volná budova v této zóně rekonstruována na „Školící středisko firmy Marlin“.

Z pohledu dopravního napojení areálu a jeho vybavení inženýrskými sítěmi byl klíčový projekt Revitalizace ulice Verbiřská z roku 2009.

_Časový sled procesu revitalizace

2000

_ poslední voják opouští kasárenský areál

2001

_ rozhodnutí Ministerstva obrany o zbytnosti areálu pro potřeby Armády ČR

2002

_ schválen nový územní plán
_ město se stává vlastníkem celého areálu
_ schválení Koncepce využití areálu

2003

_ projekční příprava
_ žádosti o dotace na bytovou výstavbu

2004

_ výběrové řízení na strategického partnera v komerční zóně
_ žádosti o podporu z fondů EU na projekty vzdělávací zóny
_ zahájení rekonstrukcí bytových domů
_ dokončení komerční zóny včetně dopravního napojení
_ aktualizace Koncepce využití areálu

2005

_ rozhodnutí o finanční podpoře pro vzdělávací zónu z fondů EU a rozpočtu ČR
_ výběrová řízení na zhotovitele a zahájení stavebních prací ve vzdělávací zóně
_ dokončení prvních bytů ve zrekonstruovaném objektu
_ zahájení provozu objektu Slováckého muzea
_ zahájení provozu tenisového areálu

2006

_ zahájení provozu Regionálního vzdělávacího centra a Centra celoživotního vzdělávání
_ zahájení provozu dalších polyfunkčních objektů v obytné zóně



_ výběr investora pro bytovou výstavbu v severním sektoru
_ dokončení páteřní infrastruktury

2007–2008

_ dokončení bytové výstavby, komunikační sítě a úprava veřejných ploch

2009

_ Revitalizace ulice Verbiřské

2010

_ Revitalizace Zeleného náměstí, Revitalizace parku „Za plotem“

2011

_ Středisko dalšího vzdělávání – MARLIN

Od roku 2006 do revitalizace bývalého areálu kasáren samo město investovalo celkem 420 mil. Kč, z toho více než 50 % nákladů bylo podpořeno zdroji Evropské unie a národních programů.

_Rekapitulace

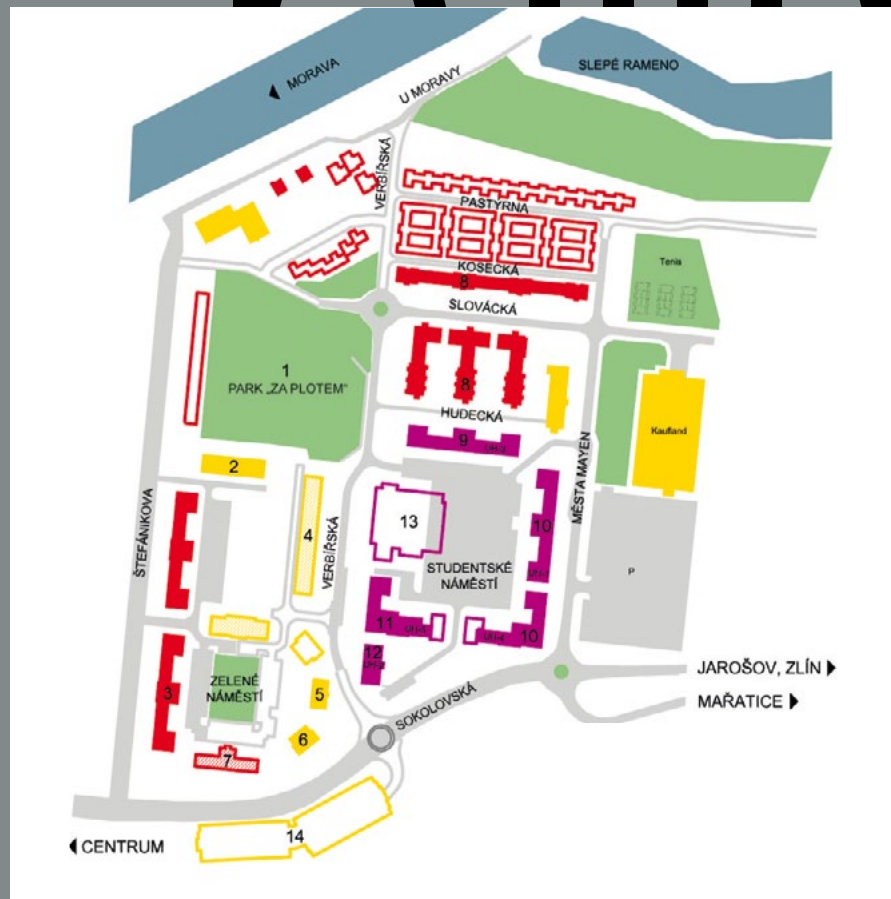
Výsledkem konverze bývalého kasárenského areálu v Uherském Hradišti bude nová plnohodnotná urbanisticky integrovaná polyfunkční městská čtvrť se všemi městotvornými atributy, jako jsou ulice a náměstí. Do návrhu názvů ulic se aktivně zapojila i veřejnost (více než 100 návrhů) a odborná názvoslovná komise vybrala jména připomínající jak družební město Mayen, tak i historické názvy lokality (Pastýrna), nedávnou minulost (Verbiřská) a samozřejmě i očekávanou budoucnost (Studentské náměstí).

_Dosavadní poznatky z procesu konverze

_ kladně se projevuje koncepční přístup k řešení funkčního využití území – situace je čitelná pro vstupující investory a nové aktivity nejsou v konfliktu s okolím ani navzájem, _ investiční nároky přesahují možnosti rozpočtu města a bez účasti fondů EU a státního rozpočtu by byla zvolená koncepce využití těžko realizovatelná v reálném čase, _ vstup silného investora umožnil (zejména řešením dopravního napojení) rychlý start procesu regenerace areálu,

nově zpřístupněné prostory v okolí rekonstruovaných budov přinesly (po odstranění symbolického oplocení) nad očekávání kvalitní městský prostor a je veřejností přijímán jednoznačně kladně, bylo by vhodné udržet vysoké tempo realizačních prací, aby stavební činnost nezneškodnovala již fungující aktivity.

Dosavadní průběh revitalizace bývalého kasárenského areálu potvrzuje, že koncepční a aktivní přístup k tomuto složitému a dlouhodobému úkolu je nezbytný. Vzhledem k rozsahu a specifčnosti potřebných činností, v historii demokratické samosprávy města ojedinělých, jiný postup nemá šanci na úspěch. V roce 2011 obdržel projekt ocenění od Asociace pro urbanismus a územní plánování České republiky a byl nominován do mezinárodní soutěže European Urban and Regional Planning Awards 2011–2012, kterou pořádá European Council of Spatial Planners.



_Fakulta UTB a učebny VŠB
studentské ubytování

_polyfunkční dům

_schéma situace areálu



Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj

Žerotínovo nám. 3/5, CZ 601 82 Brno

Tel.: +420 541 651 111

Fax: +420 541 651 209

E-mail: orr@kr-jihomoravsky.cz

www.kr-jihomoravsky.cz



REGIONÁLNÍ
ROZVOJOVÁ
AGENTURA
JIŽNÍ MORAVY

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy

Královopolská 139, CZ 612 00 Brno

Tel./Fax: +420 541 211 635

Tel.: +420 541 219 282

E-mail: rrajm@rrajm.cz

www.rrajm.cz

