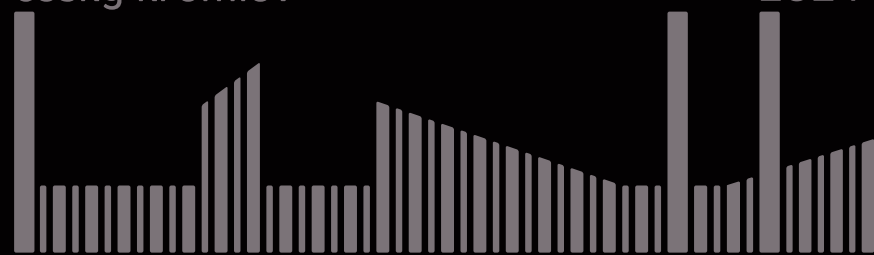




český krumlov

2021



brownfieldy

POD ZÁŠTITOU



ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

PARTNEŘI KONFERENCE

SEKYRA GROUP


Frank Bold
Advokáti

 ČESKOKRUMLOVSKÝ
ROZVOJOVÝ FOND

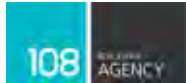
Deloitte.

**DEVELOPMENT
NEWS**

 **mmcité**

 **LOGISTIC
PARKS**

 **MBARE**

 **108
AGENCY**

A⁸OnO


vladan piša · architektura · grafika · design

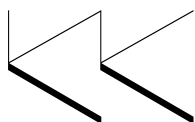
PROPAMÁTKY
PORTÁL - ČASOPIS



ČESKÝ KRUMLOV

NOVÝ DVŮR

ORGANIZÁTOŘI KONFERENCE



KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ

Kateřina Kubizňáková je nezávislá poradkyně v oblasti rozvoje brownfieldů. Poskytuje komplexní poradenství městům, obcím a developerům, kteří hledají nové využití zchátralých nebo nevyužívaných nemovitostí a zastavěných území.

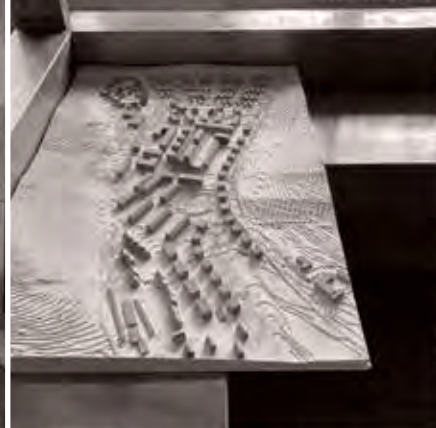
Spolu s Marií Burdovou každoročně organizuje konferenci Brownfieldy, jejímž cílem je kultivovat realitní prostředí zaměřující se na rozvoj brownfieldů. Akce se dlouhodobě snaží o propojení odborníků a vytvoření prostoru pro komunikaci a spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem.

V České radě pro šetrné budovy vede pracovní skupinu Brownfields, která své aktivity směřuje k trvalé udržitelnosti.



Asociace developerů je profesní odborná organizace 33 významných firem z developmentu a stavebnictví. Jejím cílem je vytvořit jasná pravidla pro development v České republice. Asociace usiluje o představení developerů jako investorů, kteří dle obcemi stanovených pravidel rozvíjejí k tomu určené městské lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená všem developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.

Asociace se za dobu své existence stala hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří činnosti v územním rozvoji ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají, i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. A to nejen na úrovni České republiky, ale také Evropské unie. Je otevřena diskusi a konstruktivní spolupráci se všemi, a to jak na odborné, tak laické úrovni. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat, a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.





OBSAH

KK · KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ	1
úvodní slovo	
ASOCIACE DEVELOPERŮ	3
úvodní slovo	
PODMÍNKY PRO ÚSPĚŠNÝ ROZVOJ BROWNFIELDŮ	6
NEOBYČEJNÉ KONVERZE	8
Peter Bednár · Jakub Cigler Architekti	
ROZVOJOVÝ POTENCIÁL BROWNFIELDŮ	14
Ondřej Zabloudil · Deloitte	
ZELENÉ PROJEKTY SE STÁVAJÍ NEZBYTNOU SOUČÁSTÍ STAVEBNICTVÍ	20
Martin Fadrný · Frank Bold Advokáti	
REVITALIZACE VS. RECYKLACE MĚST	24
Eduard Forejt · Passerinvest Group	
BROWNFIELDY, JEJICH TRANSFORMACE, ROZVOJ A VYUŽITÍ DAT	28
Tomáš Ctibor · 4ct	
TRANSFORMACE BROWNFIELDŮ V REŽII MUNICIPALIT	34
TRANSFORMACE BROWNFIELDŮ V POHRANIČÍ	36
Martin Krupauer · A8000	
KONCEPČNÍ ROZVOJ MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV	42
Josef Hermann · Místostarosta města Český Krumlov	
ROZVOJ MĚSTA PROSTŘEDNICTVÍM MĚSTSKÉ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI	46
Miroslav Reitingер · Českokrumlovský rozvojový fond	
ČESKÝ KRUMLOV – NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ Z BÝVALÝCH KASÁREN VYŠNÝ	52
Petr Hornát · A8000	
MĚSTO TÁBOR – OBYTNÁ ČTVRŤ DVORCE	58
Štěpán Pavlík, Iveta Čierna · Město Tábor	
MĚSTO PLESNÁ V HISTORII A TOVÁRNA TOSTA	62
Petr Schaller · Starosta města Plesná	

BROWNFIELD JAKO NOVÝ IMPULS PRO MĚSTA	66
IDENTITA MĚSTA JAKO PODMÍNKA ÚSPĚŠNÉ KONVERZE/STRONG URBAN IDENTITIES AS CONDITION FOR SUCCESSFUL CONVERSION Patrick Lüth · Snøhetta Studio	68
JAK SEKYRA GROUP MĚNÍ PODOBU PRAHY Luděk Sekyra · Sekyra Group	74
PRVNÍ MODROZELENÁ ČTVRŤ V PRAZE Miroslav Kofera · Skanska	80
ARCHIPOP Marie Joja · Archipop	84
ARCHITEKTURA KONVERZÍ/ MÍSTO, TVAR, PROGRAM Benjamin Fagner · VCPD – Fakulta Architektury ČVUT	88
DĚLÁME MÍSTA KRÁSNĚJŠÍ, S VÁMI, PRO VÁS Lucie Hofrichter · mmcité	92
FINANCOVÁNÍ KONVERZÍ BROWNFIELDŮ	96
PPP PROJEKTY V ČR A JEJICH VYUŽITÍ PRO BROWNFIELDY Michal Tesař, Mírka Starečková · Newton Business Development, a. s.	98
MMR A REGENERACE MĚSTSKÝCH BROWNFIELDŮ Marie Zezůlková · Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	102
REGENERACE BROWNFIELDŮ VE VEŘEJNÉM VLASTNICTVÍ PRO PODNIKÁNÍ Jan Hana · Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR	106
SANACE KONTAMINACE BROWNFIELDŮ Lukáš Čermák, Radana Leistner Kratochvílová · Ministerstvo životního prostředí ČR	110
AUTOŘI FOTOGRAFIÍ A OBRÁZKŮ	116

KK · KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ

úvodní slovo



Kateřina Kubizňáková · organizátorka a programová ředitelka konference

Málokterý prostor dokáže vytvořit tak neopakovatelně pozitivní atmosféru konference jako chátrající a nevyužívaný brownfield. Přesvědčili jsme se o tom znovu v bývalých kasárnách v Českém Krumlově, která v září 2021 na několik hodin ožila, aby se stala místem pro diskuzi, sdílení zkušeností a čerpání inspirace. Nejčastěji byla během dne skloňována slova jako příležitost, výzva, transformace a vize. A možná i díky tomu, že všichni zúčastnění viděli skutečný problém všude kolem sebe a doslova v něm seděli, byla patrná energie a chuť začít pracovat a posouvat brownfieldové lokality ke skutečným projektům. Není asi již třeba opakovat, že se bavíme o dlouhodobých a nákladných projektech. Stále je ale třeba ukazovat to, co se již daří, předávat dál zkušenosti měst, architektů a investorů, a upozorňovat na postupy, které mohou vést k úspěšnému řešení problému. Pokud chceme nalézt světlo na konci tunelu a rozvíjet města udržitelně, nabízí revitalizace brownfieldů jednu z cest, jak toho oživením opuštěného území dosáhnout.

ASOCIACE DEVELOPERŮ

úvodní slovo



Tomáš Kadeřábek · ředitel Asociace developerů

Brownfieldy potřebují odvážené lidi a vůli změny. Žijeme v transformační době, kdy se mění pohledy na svět kolem nás. Na jeho rozvoj. Nejinak je tomu v případě českých brownfieldů. Na svou budoucnost čekají již více než 30 let. Zatěžují města, obce, českou krajinu. Jsou nevyužitou příležitostí české společnosti. Každý rok publikujeme čísla. Kolik metrů čtverečných těchto lokalit by mohlo poskytnout prostor pro nové bydlení, veřejnou vybavenost, služby či komerční využití. Rok od roku se tato čísla téměř nemění. To dokazuje, že se nedaří brownfieldy začleňovat do života jejich okolí. Bohužel. Za těch 30 let prošly většinou již několika „pokusy“ změnit se. Měnil se význam budoucího využití, měnil se přístup k nim. Podmínky pro jejich revitalizaci. Společenský i ekonomický význam. „Utopilo“ se v nich mnoho času, peněz, lidského potenciálu a kreativity. Nyní, jako by snaha přeměnit je a dát jim smysl získávala nový náboj, potenciál. Měli bychom toho využít. Slova by se měla stát skutkem. S využitím všech příležitostí, s možností využít finančních prostředků určených na vypořádání se s postpandemickou ekonomickou krizí, s důrazem na výzvy a příležitosti, které na nás klade fenomén udržitelnosti. Přeměna brownfieldů vyžaduje kromě času, peněz a dobrých myšlenek jedno zásadní: někoho odvážného, kdo se do celého procesu pustí. Bez ohledu na to, zda se jedná o samosprávního politika, státního úředníka, nebo soukromého investora. Jako společnost bychom měli tyto odvážné podporovat. Úspěšné příklady, které tradičně na konferenci Brownfieldy prezentujeme, totiž ukazují, jaký význam dobře udělaná revitalizace přináší pro své široké okolí.

PODMÍNKY PRO ÚSPĚŠNÝ ROZVOJ BROWNFIELDŮ

Špitálka Brno - soutěžní návrh



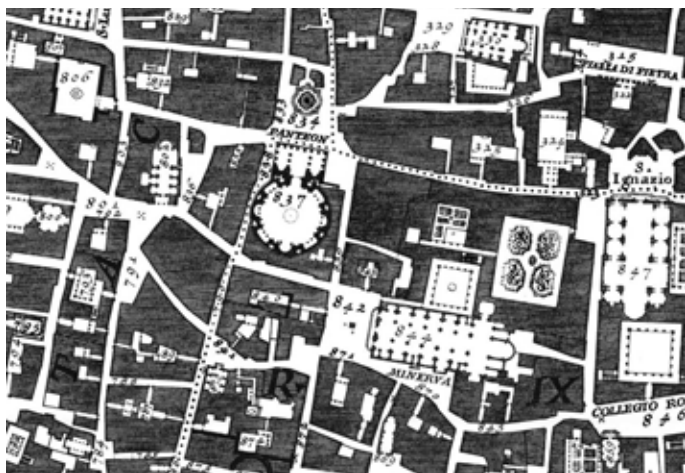


NEOBYČEJNÉ KONVERZE

PETER BEDNÁR · JAKUB CIGLER ARCHITEKTI

Brownfield je ve slovníku relativně krátce, začal se používat až začátkem 90. let minulého století pro odlišení nevyužívaných a zdevastovaných, ale potenciálně zajímavých rozvojových území na rozdíl od „běžné“ zanedbanosti. Taková místa ale figurovala ve městech i předtím. Budova OSN postavená v roce 1951 měla stát původně na důstojném pozemku ve Filadelfii. Na poslední chvíli ale soutěž o umístění vyhrál New York se zdánlivě nepoužitelným pozemkem bývalého kolejiště. Určitě pomohl výhled u řeky, kde se stala pozdější budova ikonickou součástí Manhattanu, skutečný důvod ale byla cena. Vyčištění pozemku se považovalo za tak komplikované, že ho OSN dostala prakticky zadarmo. Dnes by takové štěstí neměla.

Brownfieldy nejsou jen aktuální téma. Za jeden z ideálních vzorů urbanizace je dodnes brána mapa pozdně barokního Říma, známá jako Nolliho mapa.



Známý výřez Nolliho mapy Říma z roku 1748 ukazuje město jako koláž přestavěných ruin a nových budov vzájemně spojených úsporným veřejným prostorem.

Výřez zacentrovaný na budovu Pantheonu ukazuje půdorys města znázorněný novátorským způsobem. K prostoru ulic a náměstí jsou přidány i interiéry veřejných budov. Mapa ukazuje důležitost promyšleného propojení prostor přes arkády, sloupřehrad až po atraktivní vchody a zároveň zjemnění protikladu mezi soukromým a veřejným. Barokní Řím bylo z hlediska urbanismu dokonalé město, s ideálním poměru řádu a chaosu, nového a starého, vše na malé ploše, která umocňuje vertikální a malebný efekt jednotlivých budov.

Tato představa ale nevypovídá o skutečném stavu tehdejšího města. Malý výřez z mapy ukazuje jen pár ulic, ale originál Nolliho mapy má 4 x 5 metrů a zabírá Řím celý, až za hranice tehdejšího opevnění. Hustě osídlená část města zdaleka nedominovala. To, čím se stala mapa slavná, probíhá možná na pětině území.



Méně známý celý rozsah Nolliho mapy. Většina plochy Říma byly rozvaliny, které by se dnes označily jako brownfield.

Zbytek bylo „kravské pole“, stovky hektarů rumišť, ze kterého dramaticky vylézaly antické rozvaliny. Většinu z nich nerozobili nájezdníci, rozebrali si je sami Římané na materiál. Na vrcholu baroka byla většina římské plochy obrovský a zanedbaný brownfield.

Kontinentální romantismus se upínal k lesům a kopcům, ten anglosaský zaujal kontrast mezi poněkud pastorální krajinou a ruinami. Do Říma jezdili na první dovolené spisovatelé a umělci a zpět si kromě inspirace odnášeli vlastní i cizí kresby a malby římského rumiště, často velmi idealizované. Piranesi, specialista na atmosféru obřích ruin, budovám přifukoval několikanásobně měřítko a to, co bylo rozbité k nepoznání, v umění dostalo nový život.



Ruiny sloužily jako úložiště materiálu pro novou výstavbu, a jako oblíbené malby i jako inspirace pro nové budovy jinde v Evropě.

Cíleně stavěné nové ruiny se rychle staly ozdobou parků a zahrad smetánky. V konceptu anglické zahrady hrála hlavní roli divoká příroda a atraktivní zarámování nových rozvalin. Jejich estetika se rozšířila i do novostaveb. John Nash, architekt považovaný za otce moderního rodinného domu, své čtvrti navrhoval cíleně tak, aby jednotlivé prvky připomínaly ruinu, v dokonalé symbióze s přírodou. Romantický dům na vlastním pozemku se stal rychle žádaným zbožím. Během dalších staletí se stal vzorem pro zahradní města, později optimalizovaná na dnešní sídelní směs satelitů. Místo koncentrovaného rozvoje probíhá výstavba roztahováním do krajiny, se všemi environmentálními a ekonomickými dopady.

Opačný přístup k urbanizaci, tedy návrat ke kompaktnějšímu městu a lepšímu využívání půdy, se logicky věnuje právě městským brownfieldům, které se z periferních míst staly často zbytkovými prostory centrálních měst. Brownfieldy jsou tak do budoucna řešením problému, který kdysi pomohly vytvořit. Nejoceňovanější dnešní architektura často vzniká právě na brownfieldech. Highline, lineární newyorský park na nepoužívané vlakové trati, se stal standardem pro další přestavby a zvýšil očekávání klientů i veřejnosti o nakládání s průmyslovým odkazem.

U brownfieldů se optimisticky očekává, že v jejich ploše bude možné umístit všechny akutní městské problémy: chybějící kapacity pro bydlení, práci, občanskou vybavenost a rekreaci



Téměř každý oceňovaný projekt v současnosti je regenerace brownfieldu, například park Highline v New Yorku.

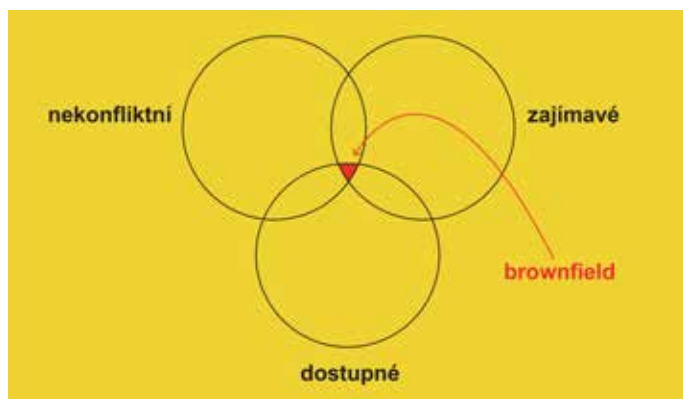
v atraktivním prostředí industriálního odkazu. Má to však jeden problém. Nemusí to vůbec vyjít.

Vennův diagram vypadá asi takto: rozvoj brownfieldů bude zajímavý, protože staré budovy, často pod památkovou ochranou, umožní atraktivnější architekturu, než je běžný standard. Budou dostupné, protože na brownfieldech stačí opravit síť a silnice a opravy jsou levnější než novostavby. A za třetí, budou nekonfliktní, kdo by nechtěl oživit starou továrnu? Stavění na brownfieldech je jediné místo, kde alespoň malá většina obyvatel nový rozvoj schvaluje. Běžný vtíp u podobných diagramů je, že je možné mít jen dvě věci ze tří. U brownfieldů je ten vtíp horší, nemusí platit ani jedna. Místo zajímavého, lev-



Brownfield pro budoucí umístění budovy OSN.

ného a oblíbeného to je tuctové, drahé a kontroverzní. Staré budovy často nejde zrekonstruovat na bydlení, protože naše legislativa na ně nepamatuje. I hodnotné továrny tak lze zachránit jen přeměnou na kulturní stánky. To je cenné, ale ne vždy aktuálně potřebné a praktické. A už vůbec ne levné, stejně jako běžný rozvoj na brownfieldech. Místo plánů na čtvrti pro mladé a kreativní je i podařená přestavba zaplatitelná jen nadstandardním segmentem kupujících, bez ohledu na případné symboly „alternativního“ života. A když dojde na rozvoj konkrétního místa, tak občané často preferují ponechat rumiště než umožnit sebelogičtější rozvoj. Není se čemu divit, málo z nových budov je tak architektonicky hodnotných, že by to přebilo nedůvěru místních ke sníženému komfortu během stavby.



Od brownfieldů se čeká typ rozvoje, který je u veřejnosti přijatelný. Opětovné využití již postaveného umožní nízké ceny bytů a staré prvky pomohou vytvořit zajímavý celek.

Hlavní komplikací k lepšímu využití rozvojových území je, že na ně platí stejná zkosnatělá legislativa jako na jakoukoliv jinou výstavbu. Ta v současnosti preferuje uniformní a monofunkční budovy v nižší hustotě, než je urbanisticky vhodné. Vzhled budov je zásadně ovlivněn povinnými kvótami na garážová stání a energetické požadavky na fasády zase znemožňují využití cihel a dalších materiálů kontextuálně vhodných do industriálního prostředí.

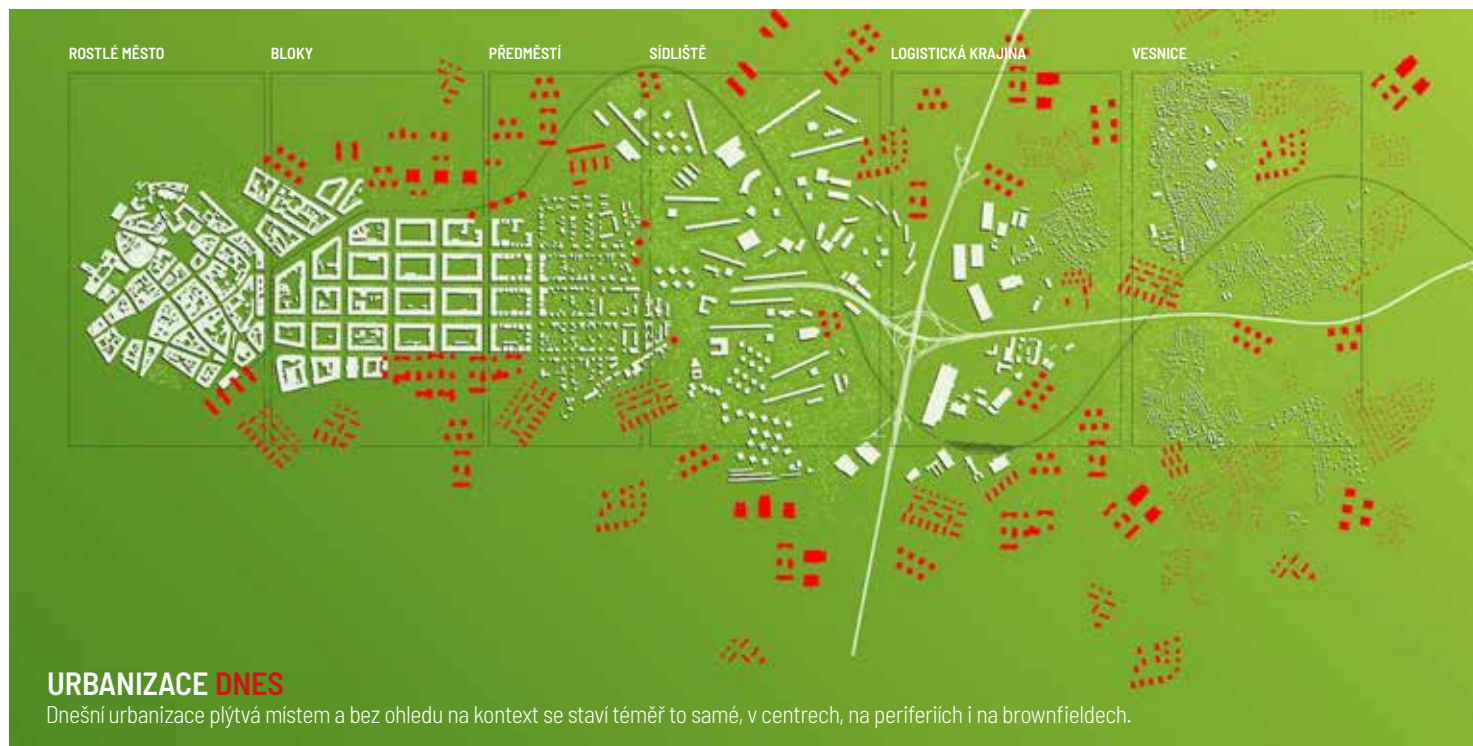
Územní plány nepamatují na historicky cenné objekty, komíny a produktovody. A už vůbec ne na stávající, často vzrostlou a zajímavou zeleň. Zeleň je tak často na okraji toho, co je v brownfieldech hodnotné.

Úspěšné projekty odjinud, londýnský King's Cross nebo švédská čtvrť Bo01 v Malmö, mají společné to, že jejich hustota zastavěnosti, uliční profily, mix funkcí, absence parkování a design fasád nevyhoví naší legislativě. Není jasné, s jakými cíli byly naše stavební normy zaváděny, ale spolehlivě znemožňují vše z toho, co by mohly být hlavní výhody rozvoje na brownfieldech.

Místo výstavby, která šetří plochu a odpovídá kontextu, se vynucují uniformní budovy, stejné v historickém centru, na periférii i v brownfieldech. Největší výhody industriálního odkazu – možnost experimentovat s ohledem na aktuální problémy a dobré urbanistické postupy – se tak příliš nedaří prosazovat v potřebném měřítku. Ke škodě všech.



„Chybějící střed“ je typologie domů které u nás zcela chybí, přitom jsou ideální pro zástavbu na brownfieldech.



Bývalý důl ČSA na Karvinsku





ROZVOJOVÝ POTENCIÁL BROWNFIELDŮ

ONDŘEJ ZABLOUDIL · DELOITTE

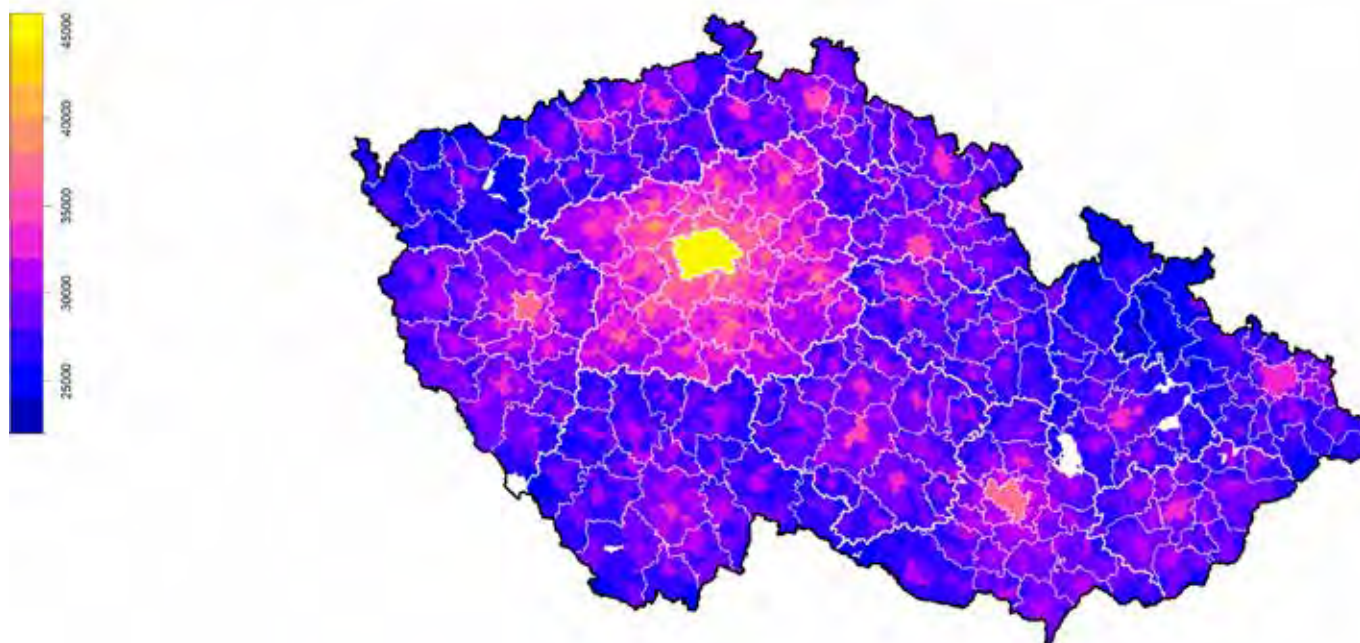
„Trh nemovitostí následuje trh práce“ – celá dynamika územního rozvoje je podmíněna konkurenceschopností a tím i úspěšností jednotlivých území. V těch úspěšnějších rostou mzdy lákající nové obyvatele, jejichž příchod zvyšuje konkurenci na trhu nemovitostí a tím i ceny, na které reagují developeři novou výstavbou.

Hlavním faktorem, který určuje atraktivitu jednotlivých lokálních trhů práce, je jejich výše mzdy. Ta je ovlivněna více faktory. Prvním je struktura místní ekonomiky, kdy při vyšším zastoupení produktivnějších odvětví na místním trhu práce – například bankovníctví a pojišťovnictví nebo služby spojené s informačními technologiemi – budou mzdy v těchto odvětvích zvyšovat celkový průměr. Druhým důležitým faktorem je místní produktivita práce. Ta může být zvyšována například místní dostupností specifické infrastruktury, jako jsou dálnice nebo letiště, a také samotnou koncentrací ekonomické aktivity. Napříč mezi zeměmi je pozorováno, že trhy práce s větším počtem pracujících mají vyšší produktivitu práce, která se pak propisuje do vyšších mezd. Výše popsané důvody lokálních rozdílů mezi mzdami dobře odpovídají modelu mezd v České republice. Nejvyšší mzdy jsou v krajských městech a jejich bezprostředním okolí a naopak v průměru nejnižší mzdy jsou na periferiích viz mapa č.1.

Rozdíly a změny ve výši mezd vytvářejí prostor pro vnitřní migraci. Pokud v nějakém území díky růstu produktivity vzrostou mzdy, tak se naruší dosavadní rovnováha, při které si v průměru nikdo nemůže polepšit přestěhováním se do jiného území, a tím pádem nedochází k přetrvávajícímu odlivu obyvatel z jedného území do jiných. Při nárůstu mezd v jednom území se nově vy-

platí obyvatelům jiných regionů stěhovat se právě do regionu s vyššími mzdami, protože si tím celkově polepší. Na mapě č.2 – změny počtu obyvatel migrací jsou vidět dva trendy. Prvním je obecně migrace obyvatel do produktivních velkoměstských regionů, jakými jsou Praha a většina dalších velkých měst. Úbytky obyvatel jsou naopak patrné na periferiích a také v regionech, které dříve závisely na těžbě a těžkém průmyslu. Druhým trendem je suburbanizace, kdy prstenec menších obcí okolo jádrového města roste rychleji než jádrové město samotné. Například u Hradce Králové nebo Brna je vidět, že celá aglomerace rostla, ale jádrové město migrací o obyvatele přišlo.

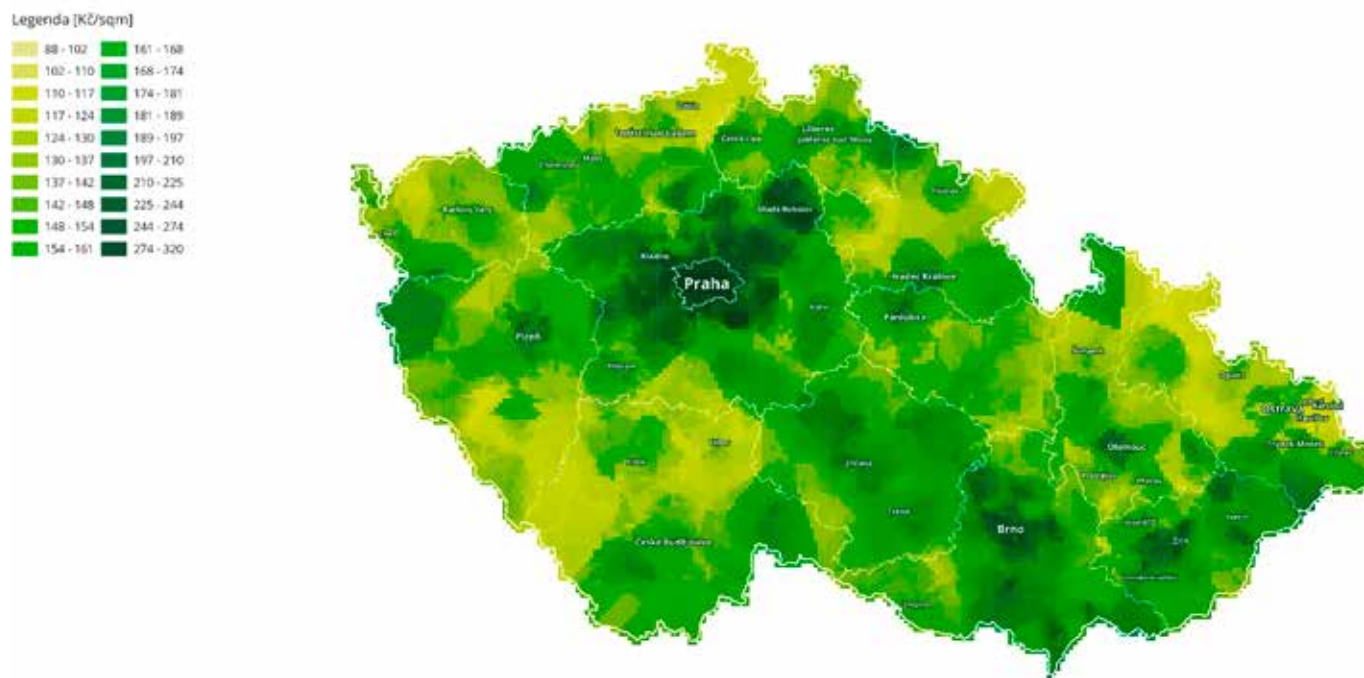
S tím, jak do ekonomicky úspěšných aglomerací přicházejí noví obyvatelé, zvyšují poptávku na místním trhu rezidenčních nemovitostí. Tento nárůst poptávky se bezprostředně promítne do růstu cenové hladiny, protože v krátkém období není prakticky možné zvýšit kapacity bydlení a proto jediný způsob, jak trh může nalézt novou rovnováhu při nárůstu poptávky, je skrze nárůst cenové hladiny. V konečném důsledku je to právě vyšší cena nemovitostí, která obnoví rovnováhu v migraci mezi jednotlivými aglomeracemi. Pokud by v jedné lokalitě vzrostly mzdy a tím pádem by do ní začaly proudit domácnosti a zároveň by nepůsobila žádná síla proti této imigraci, pak by postupně všechny domácnosti přesídlily to oně lokality s vyššími mzdami. Ve chvíli, kdy ale vlivem příchodu nových obyvatel začnou růst ceny nemovitostí, se motivace k migraci vytratí, protože vyšší mzdy jsou zcela vykompenzovány vyššími náklady na bydlení. Tak se celý systém ustálí v nové rovnováze. Na mapě č.3 mediánových výší nájmu je vidět, že nájmy jsou skutečně vyšší tam, kde jsou vyšší mzdy, a naopak nízké v místech, kde jsou nízké i mzdy.



Mapa č.1 - model výše mezd podle bydliště pracujících



Mapa č.2 - změna počtu obyvatel migrací mezi lety 2011 - 2020

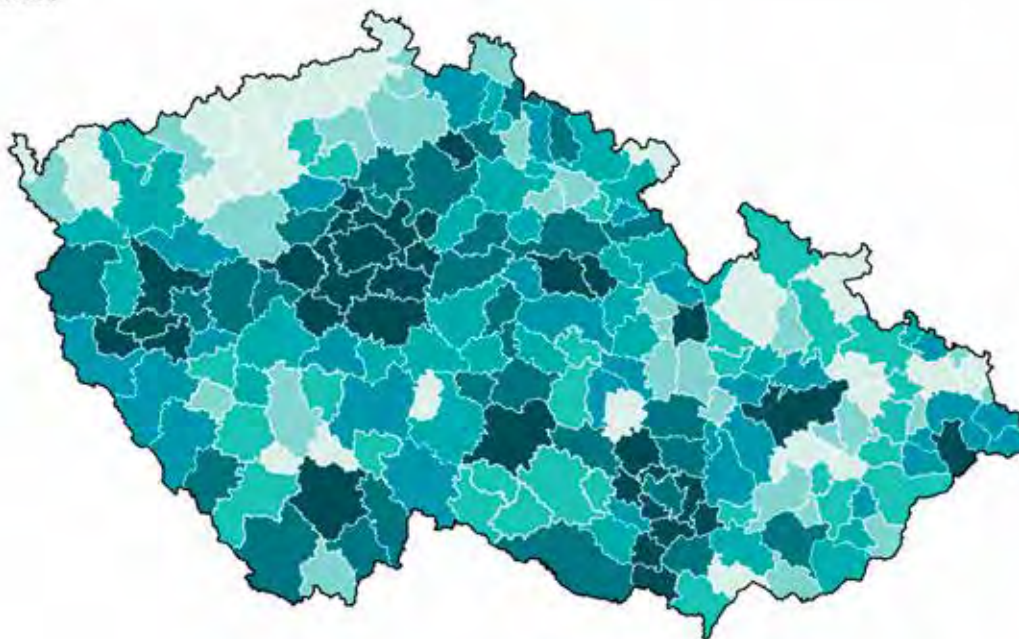


Mapa č.3 - mediánová výše nájemného, 2018

Změny cenové hladiny nemovitostí nemají vliv pouze na migraci obyvatel, ale také na výstavbu nových bytů. Pokud za jinak nezměněných podmínek stoupne cenová hladina bydlení, tak se nově vyplatí stavebníkům zahájit výstavbu bytových jednotek. Pokud byl dosud systém v rovnováze, tak se náklady na novou výstavbu rovnaly výši cen nemovitostí. Po nárůstu cen nemovitostí se ale vytvoří příležitost, kdy náklady na výstavbu jsou nižší než cena nemovitostí, a tento rozdíl je potenciální zisk, který stavebníky motivuje. Ve střednědobém horizontu tak na nárůst poptávky po bydlení reaguje nárůst nabídky. Pokud se začne stavět a na trh se začnou dostávat nové byty, tak díky zákonu nabídky a poptávky bude nová nabídka tlačit cenu nemovitostí opět k ceně, za kterou se dají nemovitosti postavit. Jak je vidět z mapy č.4 - intenzity nové výstavby, větší stavební aktivita je v největších českých městech a jejich aglomeračních zázemích a naopak nejnižší na periferiích a v postprůmyslových regionech, ve kterých spíše ubývá obyvatelstvo a kde jsou ceny nemovitostí v průměru nižší. Velmi podobný prostorový vzorec, jaký je vidět u intenzity nové výstavby, je vidět i u sestaveného Indexu rozvojové atraktivity.

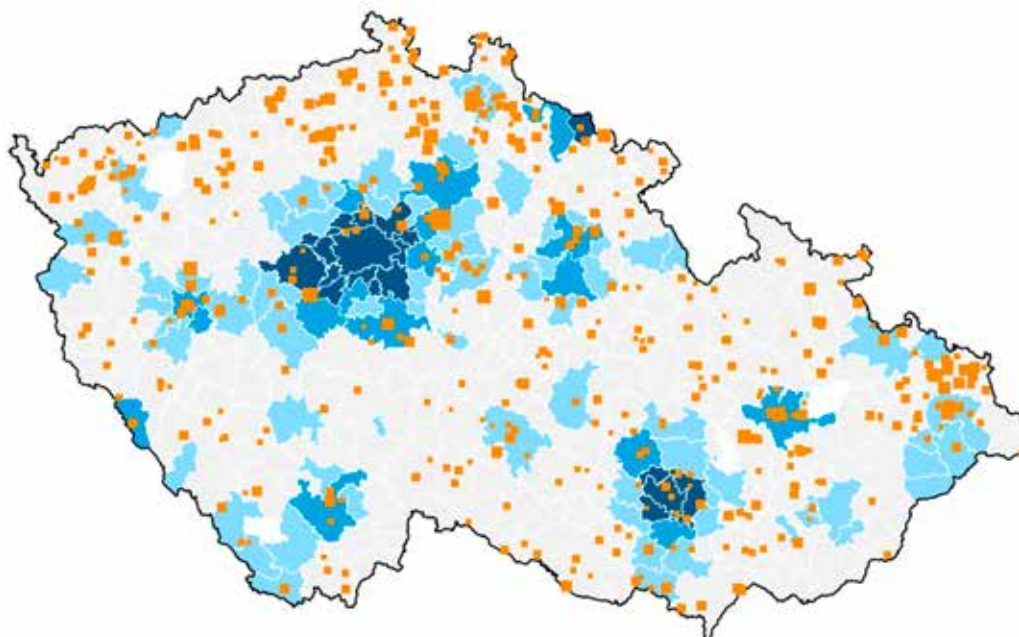
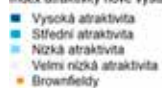
Ten bere v potaz poměr mezi cenovou hladinou rezidenčních nemovitostí a náklady na novou výstavbu. Pokud je tento index velmi nízký, tedy stavební náklady značně převyšují cenovou hladinu nemovitostí, tak se v průměru v daném území nevyplatí nově stavět, protože potenciální zájemce si může za výrazně nižší cenu pořídit existující nemovitost. Pokud je ale atraktivita vysoká a cenová hladina nemovitostí převyšuje cenu stavebních prací, tak se v území staví a pozitivní rozdíl mezi cenovou hladinou a náklady stavebních prací se promítne do vyšší ceny pozemků. Mapa č.5 ukazuje, že velká část českého území má velmi nízkou atraktivitu pro územní rozvoj. To je dáno jednak nižší atraktivitou místních trhů práce, ale i existující zásobou nemovitostí. Zatímco z periferních regionů dlouhodobě odcházejí obyvatelé do měst, tak budovy tam zůstávají. Relativně klesající poptávka ze stran domácností a fixní nabídka nemovitostí vedou k tomu, že ceny nemovitostí v takových regionech klesnou pod reprodukční náklady stavebních prací. V průměru tak v těchto regionech i při oživení poptávky nedojde hned k nové výstavbě. Poptávka by musela růst tak dlouho, aby zvedla obecné ceny nemovitostí k hranici nákladů na novou vý

Počet nově postavených bytů na 1000 obyvatel za rok (2001-2020)

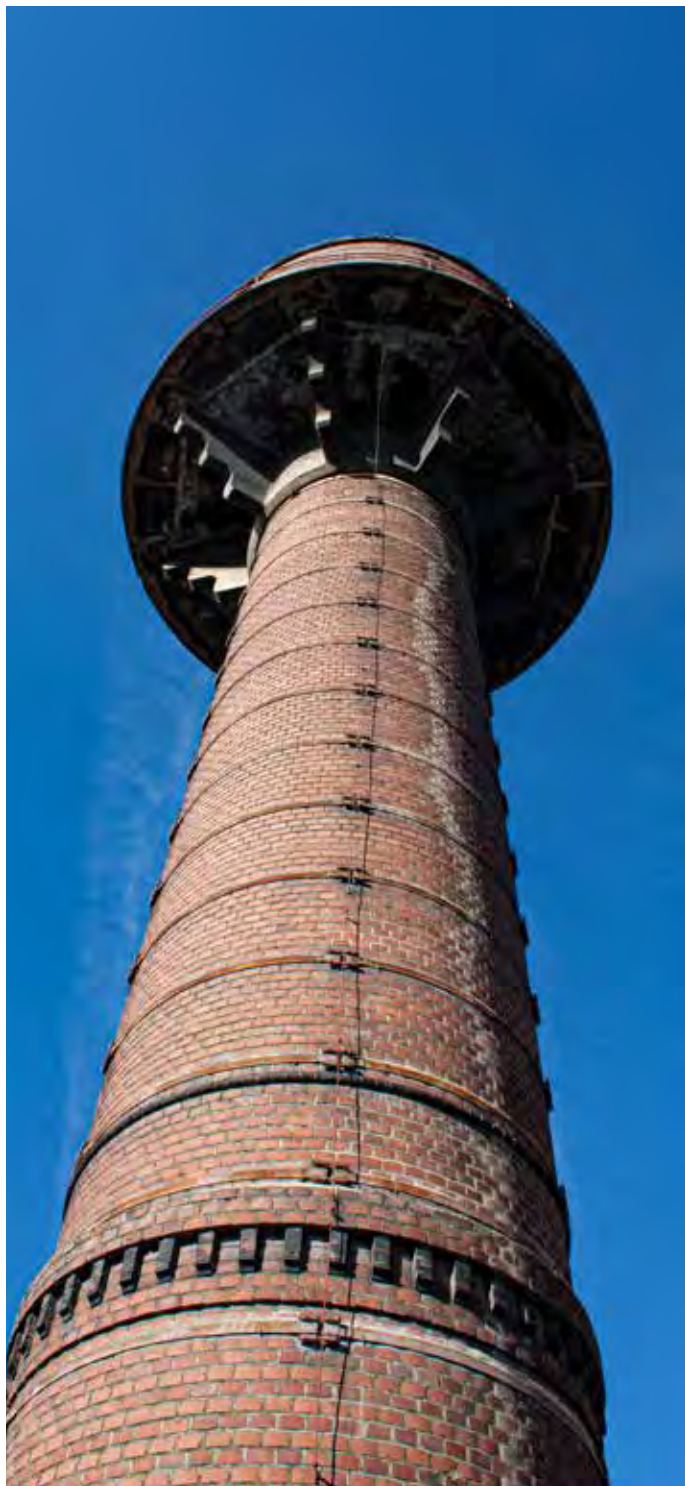


Mapa č.4 - intenzita nové výstavby

Index atraktivity nové výstavby



Mapa č.5 - index rozvojové atraktivity a lokace brownfieldů



Komín kotelny v Libčicích nad Vltavou

stavbu a až v tom momentu se začne více nově stavět. Map ač.5 - indexu rozvojové atraktivity, kde je zobrazeno 549 brownfieldů z databáze CzechInvestu, ukazuje, že zhruba 70% brownfieldů podle počtu a 50 % brownfieldů podle plochy leží v územích s velmi nízkou atraktivitou a celých 90 % území podle počtu i podle plochy leží v územích s nízkou nebo velmi nízkou atraktivitou. V těchto územích je i standardní rozvoj poměrně komplikovaný, natož pak v případě území s ekologickou zátěží nebo historickými objekty s požadavkem na jejich zachování, kdy oba tyto faktory efektivně zvyšují investiční náročnost. Zatímco u atraktivních území může revitalizace brownfieldů proběhnout téměř nebo zcela tržně, kdy se vyšší náklady na sanaci území nebo konzervaci stávajících objektů promítnou do nižší tržní hodnoty dotčených pozemků, brownfiledy v lokalitách s nízkou atraktivitou volný trh nezrevitalizuje. Pokud tedy existuje společný zájem na revitalizaci brownfieldů, tak u valné většiny z nich je třeba asistence ze strany veřejného sektoru, který zafinancuje sanaci území a vytvoří dotace pro nový způsob využití. Přitom právě návrh nového využití by měl být v případě území s nízkou atraktivitou uvážlivý, protože pokud v těchto územích je už nyní cenová hladina nemovitostí pod úrovní stavebních nákladů, tak podpora nové výstavby jako součást revitalizace brownfieldu nakonec povede ke zvýšení nabídky nemovitostí v oblasti a tím dojde k dalšímu poklesu jejich cen. Nalezení nového konkurenceschopného a tím pádem i životaschopného využití brownfieldů je tedy pro jejich účelnou revitalizaci zásadní.

Freiburg im Breisgau - zelená čtvrť Vauban





ZELENÉ PROJEKTY SE STÁVAJÍ NEZBYTNOU SOUČÁSTÍ STAVEBNICTVÍ

MARTIN FADRNÝ · FRANK BOLD ADVOKÁTI

Trend udržitelnosti se rychle promítá do požadavků na stavební projekty. Zároveň s tím přicházejí nové výzvy z oblasti energetiky, která se bude více a více provazovat s developmentem a rozvojem měst. Co je ale podstatné, už nejde jen o zbožné přání ochránců přírody, ale především legislativy, bankovních domů a investičních fondů, které budou víc a víc upřednostňovat zelené projekty s přesahem. Ekonomika se mění, řada věcí se komplikuje, ale otevírají se nové příležitosti, jak rozvíjet města, mimo jiné i na území brownfieldů.

Evropský „Green Deal“ a zelené financování

S přijetím Zelené dohody pro Evropu (Green Deal) v roce 2019 se směr udržitelného stavitelství a obnovitelné energetiky stal jednou z hlavních priorit Evropské unie. Zásadním cílem Zelené dohody je nyní nastartovat transformaci evropské ekonomiky. Kdo si bude chtít udržet co nejlepší přístup k finančním nástrojům, bude tedy muset myslet daleko udržitelněji než tak činil dosud.

Změny se dotknou financování z privátního sektoru i výdajů z veřejných rozpočtů. V prvním případě jde o nástroje označované jako EU Taxonomie udržitelných aktivit a nefinanční reporting, které budou důležité především pro developery a stavebníky vůbec. Ve druhém případě půjde o postupné zpřísňování environmentálních podmínek při zadávání veřejných zakázek, což je důležité pro všechny samosprávné celky i státní instituce.

Nové směry v energetice

V souvislosti s přechodem na bezuhlíkovou ekonomiku se projevuje větší zájem o decentralizovanou výrobu elektric-

ké energie z obnovitelných zdrojů a specificky také o komunitní výrobu. Už nyní se lidé mohou sdružit do spolků nebo družstev a společně investovat do výroben energie a bateriových úložišť, sdílet energii a prodávat přebytky. Čelí však velkému množství administrativních a technických překážek. Změnit to má připravovaný nový energetický zákon, který přinese úpravu energetických společenství podle požadavků evropského práva.

Zjednodušení by mělo umožnit prodej přebytků vyrobené elektřiny za tržní ceny bez potřeby licence na obchod s elektřinou. Skutečný posun pak přinese virtualizace a umožnění virtuálních komunit. V tom bude také velká příležitost pro samosprávy, které se mohou stát centrem místních energetických společenství, a zajímavá obchodní příležitost je to tak pro developery. Pro obě skupiny se navíc postupně otevírají dotační příležitosti z Modernizačního fondu a Národního plánu obnovy a výhledově také z Operačního programu TAK a ŽP.

Energetické modely: microgrid a lokální distribuční soustava

Pokud nyní plánuje developer či samospráva využít vlastní přístup k energetice nejen při revitalizaci brownfieldu, může využít jeden ze dvou provozních modelů podle konkrétní situace. Microgrid je příležitost pro spojení rezidenční nebo administrativní výstavby s lokální výrobou elektřiny z obnovitelných zdrojů a tuto elektřinu je pak možno dodávat budoucím uživatelům. Pokud developer u rezidenční výstavby vybuduje vlastní trafostanici a vedení, může dodávat elektřinu do všech domácností jako podružných odběrných míst bez distribučních poplatků. Developer je totiž v postavení zákazníka a má právo přeučtovat elektřinu dalším uživatelům, kteří ji odebírají ze

stejného odběrného místa. Může ji přeučtovat jen v nákladech, včetně nákladů na údržbu, tedy bez zisku.

O lokální distribuční soustavě má smysl uvažovat v případech komerčních objektů s větší spotřebou elektřiny, jako jsou průmyslové areály, obchodní centra, velké administrativní budovy nebo u prostorově koncentrovaných rezidenčních projektů s velkým počtem odběrných míst, jako jsou bytové domy nebo nově budované rezidenční čtvrti. Provozovatel lokální distribuční soustavy získává určitou volnost v nastavení distribučních tarifů uvnitř své sítě, a může tak zvýhodnit nebo znevýhodnit určité typy odběrů oproti jiným, například nastavit si vlastní tarif pro elektromobilitu či elektřinu z fotovoltaiky.

Modrozelená infrastruktura: cesta k udržitelné výstavbě

Jednou z možných cest, jak zkvalitnit výstavbu a potažmo i životní prostředí ve městech, je aktivní podpora udržitelného a ohleduplného rozvoje území, a to jak ze strany samospráv, tak ze strany developerů. Samosprávy, které chtějí aktivně podporovat udržitelný rozvoj svého území a jeho adaptaci na změny klimatu, mohou mimo jiné zařadit do strategického plánování rozvoje svého území také prvky modrozelené infrastruktury. Ta zatím není ve stávajících právních předpisech nijak definována.

V publikaci Bold Future, kterou naši experti ze skupiny Frank Bold ve spolupráci s dalšími odborníky připravili, ji proto definujeme jako mozaiku vzájemně provázaných opatření pro zajištění zdravého životního prostředí ve městech a obcích, které budou schopné se přizpůsobovat nepředvídatelným dopadům globální klimatické změny.

Zásady pro spolupráci s developery

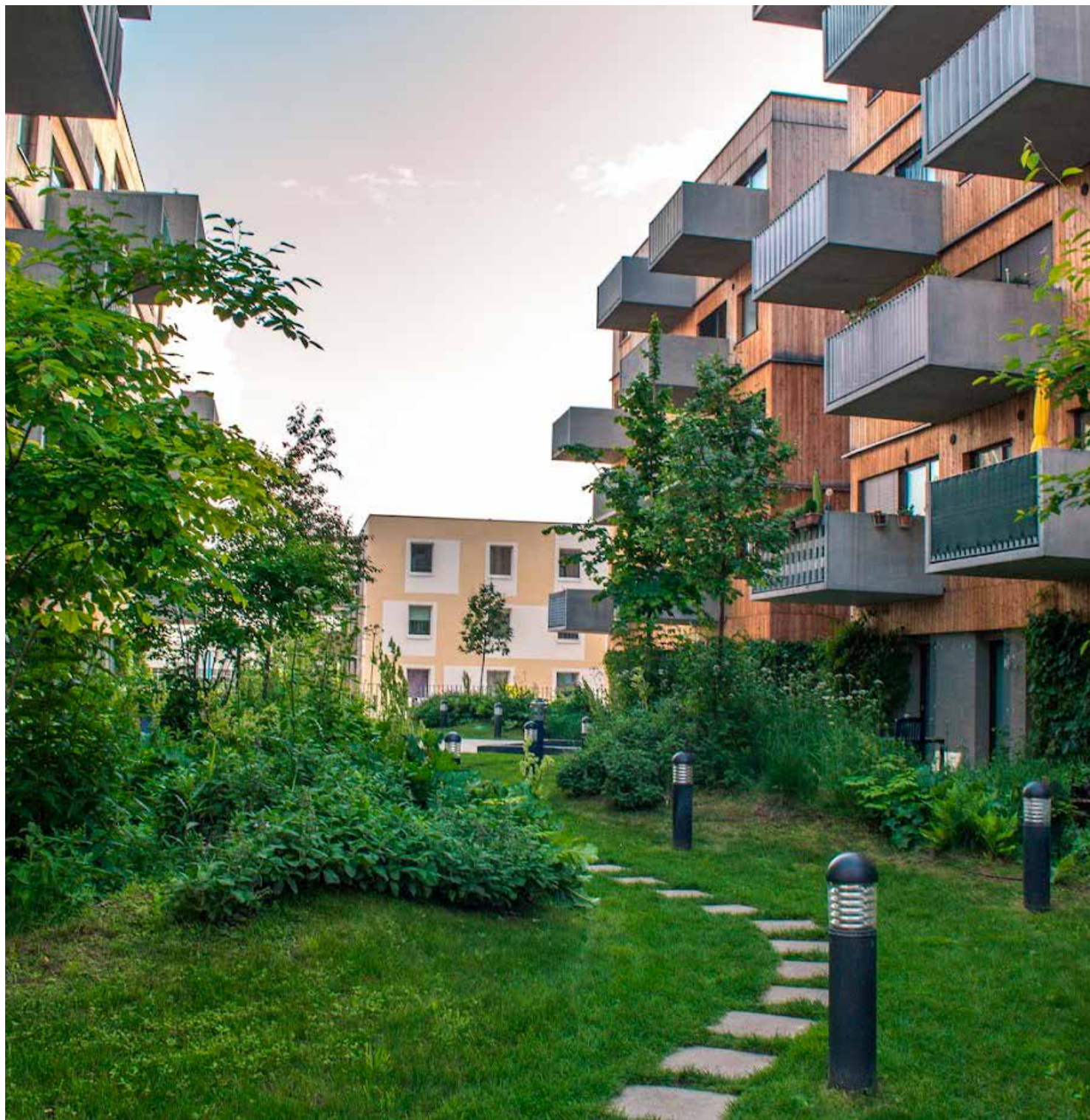
Jasná, transparentní a férová spolupráce. Takovou mohou přinést Zásady spolupráce mezi obcemi a investory při realizaci projektů na jejich území. V tomto dokumentu město deklaruje, jaké má potřeby ohledně veřejné infrastruktury (včetně modrozelené) a rozvoje území obce a jakou věcnou nebo finanční součinnost ze strany stavebníků k tomu potřebuje. Stavebníkům, kteří budou postupovat podle zásad, a budou se tak podílet na naplnění potřeb obce a zmírňování dopadů jejich staveb, nabízí obec součinnost při realizaci jejich projektů.

V zásadách jsou předem jasně nastavená pravidla, postupy a existují vzorové smlouvy. Celý proces se tak urychlí ke spokojenosti obou stran.

Města tak mohou s pomocí investorů řešit specifické problémy, se kterými se potýkají, jako je sucho, zhoršená kvalita ovzduší, horko v letních měsících, špatná dopravní infrastruktura, nezastavěné proluky nebo nedostatek míst v mateřských školách. Nová výstavba a rozvoj nejen v brownfieldu může tyto problémy buď prohloubit, anebo, když se bude dělat dobře v souladu s prioritami stanovenými v Zásadách, přispět k jejich řešení a zvýšit kvalitu života v dané lokalitě.



www.boldfuture.cz/ebook



Udržitelná čtvrť Aspern Seestadt ve Vídni





REVITALIZACE VS. RECYKLACE MĚST

EDUARD FOREJT · PASSERINVEST GROUP

O tom, že jsou chátrající nevyužité prostory brownfieldů nejen trnem v oku prakticky každého města či obce, kde se takové prostory nacházejí, jistě není pochyb. Stejně jako fakt, že jsou právě brownfieldy obrovskou příležitostí pro zlepšení prostředí dané obce. Často je však opomíjena skutečnost, že brownfieldy představují z mnoha důvodů neekonomičtější a zároveň nejvhodnější prostorovou rezervu pro rozvoj daného města či obce, tedy hovoříme-li o brownfieldech umístěných v intravilánu obce. Ve městech se často v souvislosti s přetvořením brownfieldu na funkční město hovoří o tzv. recyklaci města, přesto bych pro tento případ raději volil výraz revitalizace města, která je svou definicí pro proměnu brownfieldů mnohem výstižnější.



Toto území Roztyl bude „recyklováno“ projektem Roztyly Plaza

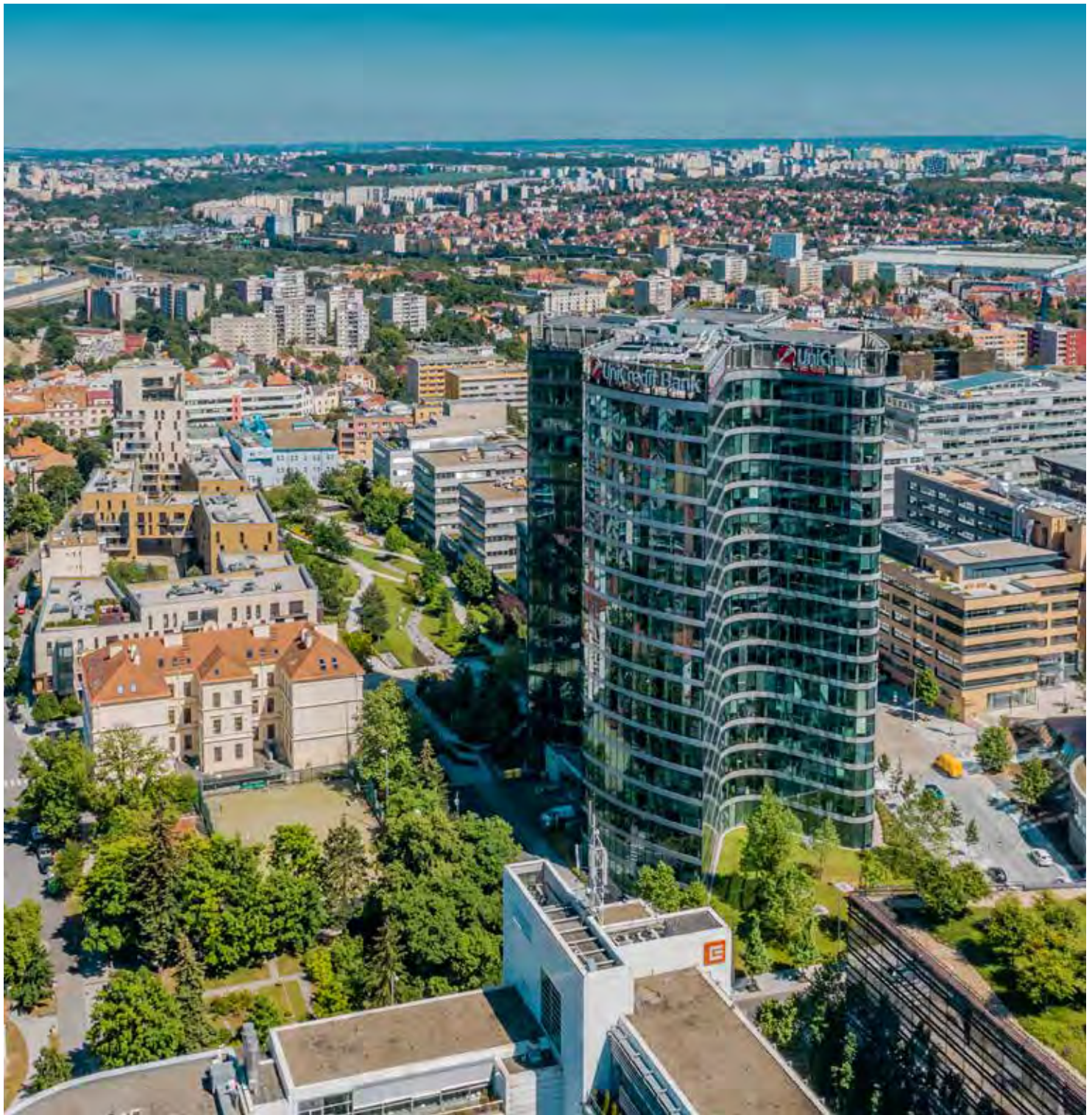
Pojem „recyklace města“ se rozhodně více hodí pro stav, kdy se původní, stále dožívající funkce nahradí funkcí novou, mnohdy

stejnou, tedy novostavbou. A právě ve srovnání revitalizace proti recyklaci města, tedy zjednodušeně brownfieldů vs. dožívajících funkčních budov, je jedna z klíčových úvah pro odpovědné uvažování o nakládání s brownfielddy. Zásadní rozdíl je třeba hledat v akviziční hodnotě takových území.

Potenciál revitalizace brownfieldu je nejen v nižší pořizovací hodnotě, ale i prostorové rezervě, kdy většina mě známých brownfieldů nečerpá potenciál území z pohledu aktuálních potřeb měst. U recyklace města je situace mnohonásobně složitější. Akviziční hodnota pozemků/budov se neurčuje developerským potenciálem, ale tržní hodnotou předmětných prostor/objektů. Pro představu uvádím příklad, kdy chce investor vykoupit, byť dožívající, bytový objekt a místo něj vystavět nové byty. Výkupní hodnota takového objektu se stane akviziční hodnotou, která ovšem obecně může reprezentovat 5–20% odbytové hodnoty, tj. prodejní ceny finálního produktu. To je důležitá informace, protože recyklovat město v existující struktuře při obecném očekávání společnosti, že se nebude ukrajovat z veřejného prostoru, znamená, že lze město recyklovat prakticky výhradně jen do výšky. Například: vykoupím-li byty za 75 000 Kč na m² ČPP, ekonomika projektu nedovolí jinak, než že budu muset stavět minimálně 5-ti násobek ploch, tj. pořizovací náklad/maximální míra akvizice na m² budoucího ČPP. V tomto případě $75\,000/15\,000\text{ Kč} = 5$. Za předpokladu, že se stopou objektu nerozběhnu 5x do šířky, což uvádím s velkou mírou nadsázky, je zřejmé, že jediné, kam lze objekt recyklovat, je do výšky. Stávající hmota tak musí být jednoduše násobena směrem nahoru, a to minimálně 5x, přičemž realita detailních výpočtů, které jsme prováděli, ukazuje, že je tento koeficient mnohdy významně vyšší.

V diskusích se zástupci samospráv o tomto základním fundamentu recyklace města často hovoří, abychom si všichni byli vědomi, jaká odpovědnost se nachází právě v efektivním, lépe řečeno dostatečném využívání potenciálů brownfieldů. Velké metropole již svým vývojem do výšky tuto tezi zcela nepopíratelně potvrdily. Ve chvíli, kdy dojdou volné pozemky k zástavbě, tedy i brownfieldy, přejde revitalizace města na recyklaci a zde ekonomika staveb začne tvrdě diktovat růst města směrem vzhůru. Adekvátní využití brownfieldů proto představuje klíčový prvek oddálení přechodu z revitalizace na recyklaci města. Město krátkých vzdáleností, pravidla minimální hustoty obyvatelstva pro odolná a ekonomicky udržitelná města atd. jsou známá a je třeba u brownfieldů nepodléhat dojmu, že na ně pravidla správného a udržitelného rozvoje města nemusí platit. V maximálním využití potenciálu brownfieldů se totiž dle mého nachází definice odpovědného nakládání s brownfieldy. Mimo ně nás totiž reálně čeká už jen recyklace města, v níž nutné minimální budoucí objemy definuje ekonomika, nikoli jen společenská dohoda odzrcadlená v územních plánech, studiích atd.





BB Centrum Praha

Letecký snímek Pražské tržnice





BROWNFIELDY, JEJICH TRANSFORMACE, ROZVOJ A VYUŽITÍ DAT

TOMÁŠ CTIBOR · 4CT

V České republice je stále obrovské množství areálů a objektů, které čekají na svou novou podobu, nový způsob využití, a tedy novou roli v krajině či našich sídlech. Podle některých odhadů je takových území přes 11 000 (Národní strategie regenerace brownfieldů MPO, z roku 2008) a reprezentují desítky tisíc hektarů. Národní databáze brownfieldů jich v současné době eviduje necelých šest set (spravovaná agenturou CzechInvest). Jsem přesvědčen, že celkový rozsah území, která potřebují transformaci, a to nejen novou podobu, ale zejména nové užitečné a udržitelné využití je podstatně větší. Ani jejich rozložení v rámci republiky není rovnoměrné a zejména v krajích, kde dochází k útlumu těžby a významné změně struktury průmyslu, je jejich množství tak velké, že v mnoha případech bude třeba je pouze sanovat bez dalšího stavebního rozvoje a navrátit je přírodě, protože jejich potenciál nejsme schopni konzumovat. Je tak velký, že nemáme k dispozici nejen dostatek zdrojů, zejména finančních, ale pro jejich využití neexistuje ani ve střednědobých, ani v dlouhodobých výhledech reálná poptávka. Ekonomický, sociální a demografický vývoj navíc generuje a bude generovat stále další území k transformaci.

Dle mého názoru je tedy jednoznačně potřeba získat jako první krok co nejvíce dat o jednotlivých územích, správně je strukturovat a zpřehlednit a na tomto základě je analyzovat, a teprve následně hodnotit a srovnávat. To znamená pokusit se vytvořit ucelený přehledný digitální obraz toho, co je reálně k dispozici, tedy to, co nazýváme ve svých projektech „digitálním dvojčetem“ řešených území. A to jak na úrovni jednotlivých samospráv a správců majetku a území, tak v konečném důsledku i na úrovni státu. Dnešní technologie a exponen-

ciálně rostoucí objem dat nám toto umožňují mnohem lépe než před pěti nebo deseti lety. V projektech, na kterých pracujeme, je digitální zpracování primární analýzy dnes už nezbytným krokem. Vytvoření ad hoc aplikací zobrazujících data a informace o řešeném území ve 2D a postupně čím dál častěji, tak jak postupuje vývoj zobrazovacích nástrojů a dostupných dat, i ve 3D a jejich propojení s potřebnými databázemi a zobrazovacími nástroji, je základem pro následné hodnocení a posouzení výchozího stavu a jeho souvislostí.



Ekonomické posouzení bývalého areálu FSIK Metal

Kompletace, srovnání a zpřehlednění parametrů a atributů současného stavu včetně jejich objektivního hodnocení, je, jak naše zkušenost ukazuje, nutným podkladem pro výchozí dohodu o principech a možnostech dalšího postupu v území. Taková dohoda by se měla vždy hledat na základě znalosti, nikoli pouze domněnek či pocitů. V tom jsou dnešní možnosti o „světelné“ roky dále než před pár desetiletími. Tento přístup také

umožňuje nacházet nové a často překvapivé souvislosti, které se mohou promítnout do následných řešení, to znamená, že výchozí obraz je mnohem komplexnější, a to v konečném důsledku výrazně zvyšuje pravděpodobnost nalezení proveditelného a dlouhodobě udržitelného řešení.

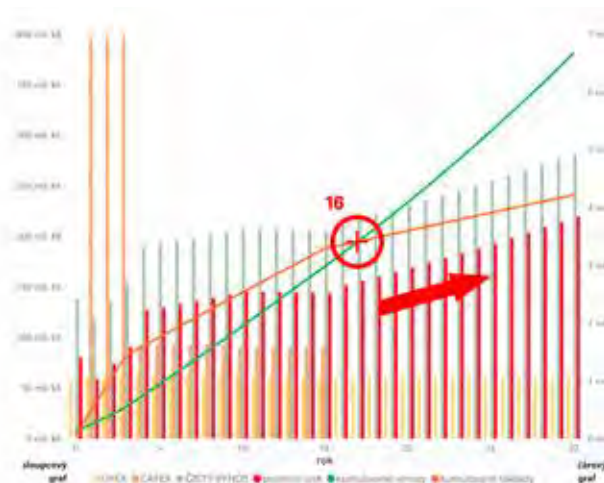
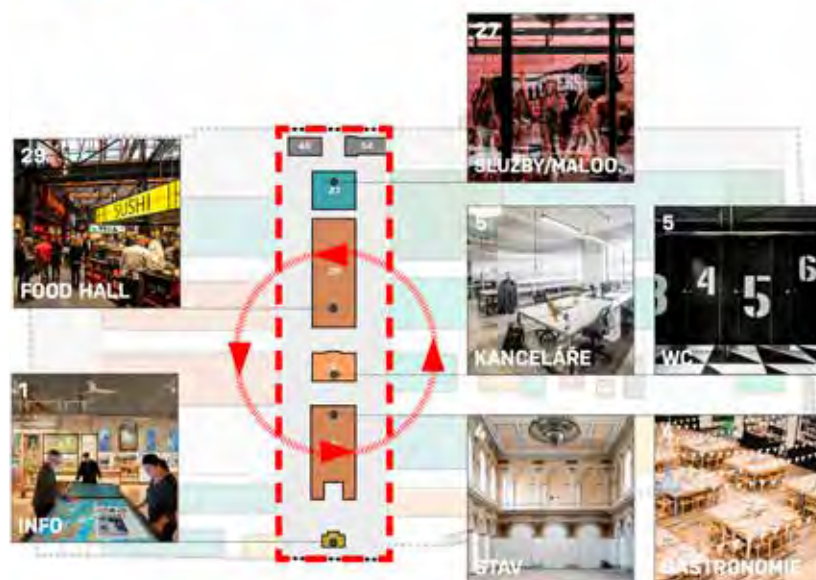
Digitálně vytvořený obraz současného stavu je základem pro modelaci a hodnocení možných variant budoucího využití území. Umožňuje tak virtuálně a s vysokou flexibilitou otestovat velké množství řešení jak z hlediska prostorového, tak funkčního, a to včetně nastavení různých úrovní cen, standardů a časových parametrů a podmíněností implementace. V podstatě to tedy znamená, že lze modelovat a ověřovat různé scénáře vývoje, a to v případě potřeby i včetně testů dopadů jednotlivých řešení na související území. Tento přístup je možno použít v podstatě pro jakýkoli rozsah území či velikost objektu či areálu.

Jako ilustraci můžeme uvést zkušenost s hledáním nového využití pro Pražskou tržnici. Prvním potřebným krokem byla identifikace a parametrický popis prostorových možností a jejich stavu. Paralelně byla provedena podrobná analýza souvisejícího okolí, a to nejen jeho současného stavu, ale i jeho předpokládaného vývoje (tržnice sama je součástí v podstatě největšího a nejdůležitějšího transformačního území v Praze) a také rozsáhlé vyhodnocení zahraničních příkladů transformace podobných areálů.

Tato analýza byla zpracována ve formátu 2D, byť pracovala i s objemovými a kapacitními parametry budoucího rozvoje. Ve druhém kroku pak následovalo hledání optimálního mixu způsobů využití v různých variantách, a to včetně jejich ekonomického prověřování. To vše probíhalo na vytvořeném 3D modelu, který dával možnost jakékoli dílčí úpravy a modifikace ověřovat obratem i ekonomicky a umožňoval tak mít po celou dobu jasný

PRAŽSKÁ TRŽNICE

NÁVRH KONCEPCE – MODELACE – EKONOMICKÉ OVĚŘENÍ



obraz o proveditelnosti navrhovaných řešení. To umožnilo ve finále potvrdit parametry jak výchozího stavu, tak základních scénářů vymezujících ekonomicky bezpečné pásmo pro budoucí vývoj a současně ukázalo, že takto investované prostředky přinesou Praze nejen velmi důležitý prostor v nové kvalitě, ale pro město budou i dobrou investicí. Tímto způsobem nastavené parametry jsou pak zadáním pro práci architektů a současně podkladem pro nastavení a řízení procesu transformace v čase.

Jiným příkladem je využití dat při účasti v mezinárodní urbanistické soutěži na hledání řešení budoucího využití jezera Milada a jejího okolí, kde náš velmi široký mezinárodní tým získal druhé místo (4ct, CIVITAS, Coll Coll, Zdeněk Sendler, MIC, Populus, ČZU, Ecoten, Atelier DPK, Altimapo a mnozí další). Vzhledem k tomu, že se jednalo o velmi rozsáhlé území, které nelze řešit bez zahrnutí širokého kontextu, jenž v mnoha parametrech přesa-

huje rámec nejen regionu, ale i republiky, a současně zadání bylo velmi volné, byla potřeba vytvořit 2D digitální obraz území (jeho digitální dvojče), do kterého jsme v první fázi promítali obrovské množství dat.

Takto vytvořený obraz ukázal i mnoho nových souvislostí a principů, které širší území nabízí a které se následně promítly i do koncepcí, jež se staly základem pro finální design řešení. Tato práce nám potvrdila, že i v tomto případě by bylo efektivnější provést primárně analýzu a následně najít dohodu nad tím, co je reálným potenciálem a co má být předmětem urbanisticko-architektonického řešení, před samotným vypsáním soutěže. Tento postup je dle mých zkušeností mnohem efektivnější a dává větší jistotu proveditelnosti a udržitelnosti následně vybraných řešení.

Jako příklad mohu uvést přípravu Nové čtvrti Trnitá v Brně, kde podrobná analýza sloužila jako podklad pro dohodu mezi



Soutěž na využití jezera Milada - západní strana jezera



Soutěž na využití jezera Milada - návrh promenády na jižním břehu

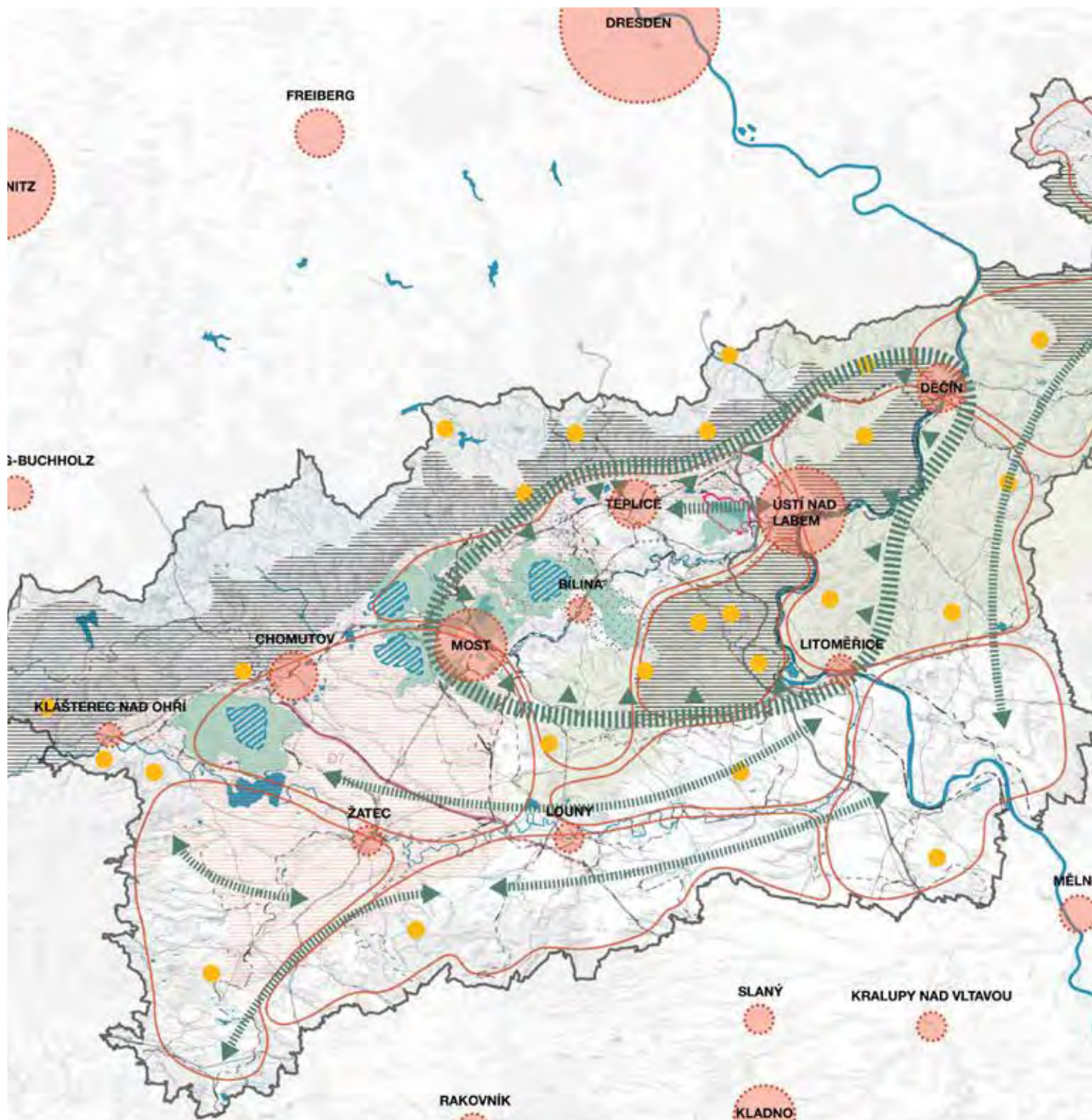


Soutěž na využití jezera Milada - návrh prostoru pláže



Návrh nové městské čtvrti Trnitá v Brně

soukromými investory a městem o parametrech budoucího rozvoje nebo v současné době probíhající mezinárodní urbanistická soutěž Florenc 21, které předcházela také velmi podrobná analýza a následná modelace a ověřování různých scénářů vývoje, z nichž se parametry toho konvergentního staly základem pro dohodu aktérů v území (soukromý investor a město) a následně zadáním pro samotnou soutěž. Jsem jednoznačně přesvědčen, že správně nastavená práce s daty a informacemi je dnes již nezbytností pro správnou, kvalifikovanou přípravu a dlouhodobě udržitelnou a dostatečnou realizaci transformace a rozvoje jakýchkoli území. Současně nám to umožňuje navrhovaná řešení ověřovat a testovat a být tak schopni flexibilně reagovat na dynamicky se měnící parametry reality.



Regionální typologie - mezinárodní urbanistická soutěž na řešení budoucího využití jezera Milada

TRANSFORMACE BROWNFIELDŮ V REŽII MUNICIPALIT

Brownfieldové území bývalých kasáren Vyšný

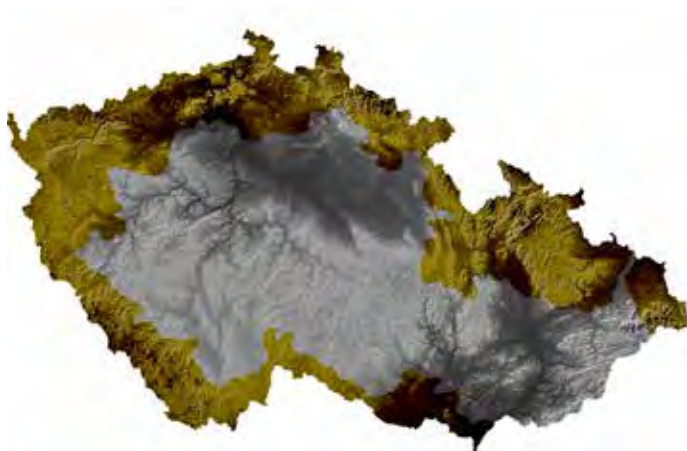




TRANSFORMACE BROWNFIELDŮ V POHRANIČÍ

MARTIN KRUPAUER · A8000

Bývalé Sudety jsou jedním obrovským brownfieldem, který svými rozměry a mírou problémů přesahuje každý jiný brownfield na území České republiky.

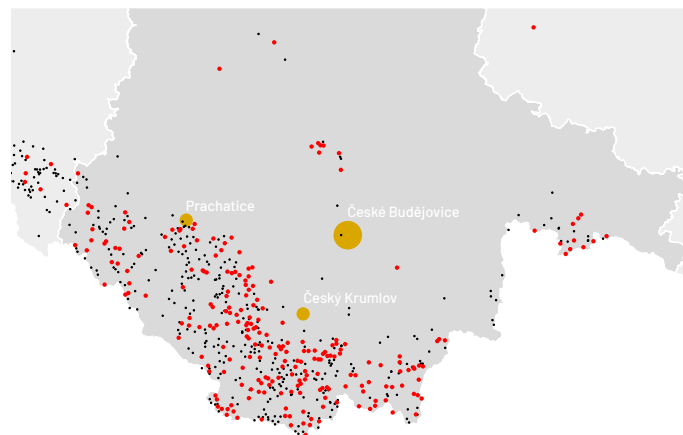


Bývalé Sudety - jeden veliký brownfield

Jsou velkým, uceleným brownfieldem, obsahujícím nepřehledné množství jednotlivých menších brownfieldů, které ale, v konečném důsledku, tvoří jeden veliký problém. Přesto se koncepčně neřeší jako jeden logický celek. Problémem tak nejsou pouze vyloučené lokality jako například v Karlovarském, Ústeckém a Ostravském kraji, ale také vysídlující se Jihočeské pohraničí.

Za posledních 70 let zaniklo v Česku 1527 obcí a osad, z toho 569 na území Jihočeského kraje. Důvodů, proč se tak stalo je jistě mnoho, ale pomineme-li poválečná léta, pak jedním z těch krucíálních, je zánik průmyslové a rozpad zemědělské výroby v pohraničí. Důsledkem toho byla nezaměstnanost do-

provázená ztrátou schopnosti zajistit si alespoň dosavadní životní standard, což zapůsobilo jako významný akcelerator stěhování se lidí do větších aglomerací.



Mapka zaniklých obcí ● a osad ● na území Jihočeského kraje

Jenom na Lipensku, v oblasti s cca 6 000 obyvateli, zaniklo 25 zaměstnavatelů. V podstatě zmizela všechna průmyslová, výrobní a produkční základna regionu. 25 areálů dávajících místním práci a obživu se proměnilo v 25 brownfieldů. V drtivé většině se tyto brownfieldy svojí velikostí vymykají možností svých obcí. Pro většinu obcí to přineslo, do dnešní doby, trvající stagnaci, ze které se bez vnější pomoci - státu, kraje, soukromých investic apod., samy nedokáží vymanit. Loučovice, kdysi hrdý a největší zaměstnavatel regionu, nabízející 2000 pracovních příležitostí, se proměnil v obec, kde brownfieldy tvoří 37 % zastavěného území obce, a kde zmizela během 10 let většina pracovních příležitostí.

Loučovice mají alespoň to štěstí, že mohou těžit a do budoucna i participovat na dynamickém rozvoji turistického ruchu v oblasti Lipenska. Dalším faktorem, který obec zachránil před naprostým demografickým kolapsem, je blízkost dvou hraničních přechodů, díky kterým našla nemalá část obyvatel zaměstnání v sousedním Rakousku.



Loučovice - plochu obce tvoří 37%, dnes již z části asanovaných, brownfieldů

Český Krumlov není pouze známá památka UNESCO, ale také město plné brownfieldů, které dodnes tvoří 12 % jeho zastavěného území. A protože Český Krumlov je také součástí pohraničního pásu bývalých Sudet, tak ani jemu se nevyhnul odliv obyvatel. V průběhu posledních 20 let poklesla populace města o nemalých 10 %.

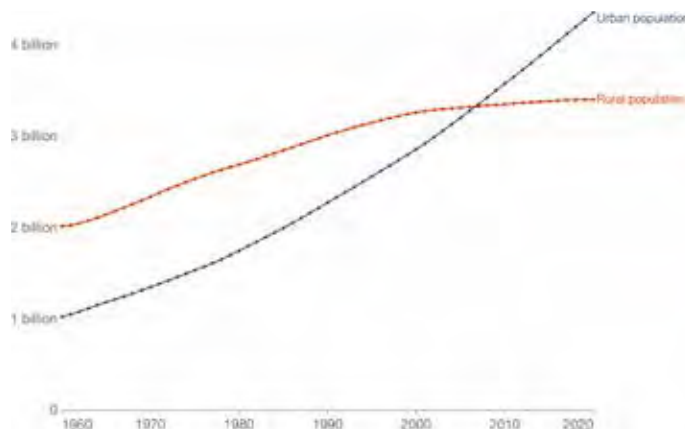
Současná situace - vnitřní příčiny a problémy:

- Rozsah venkovského brownfieldu je mnohdy svojí velikostí zcela z měřítka obce.
- Obce nejsou, a ani nemohou být odborně, finančně a manažersky vybaveny na zvládání takovýchto úkolů.
- Hloubka problému, s možnostmi jeho řešení, je téměř vždy, nebo velmi často, zcela mimo jakékoli možnosti obce a to ať už finanční, odborné nebo personální.

Současná situace - vnější příčiny a problémy:

- Většinou neexistuje jakákoliv poptávka po novém využití venkovského brownfieldu a pokud se již nějaký zájem objeví, bývá až příliš často mimo ekonomickou realitu.

- Stát nenabízí řešení umožňující jít po jádru problému, ale pouze resortní řešení s nepružnými mantinely. Nabízí možnosti bez dlouhodobé kontinuity a širší synergie mezi závislými aktéry.
- Důsledkem je, že se lidé stále více stěhují do velkých aglomerací a opouštějí malá, či odlehlá sídla.



Venkovská a městská populace - vývoj v letech 1960 - 2020

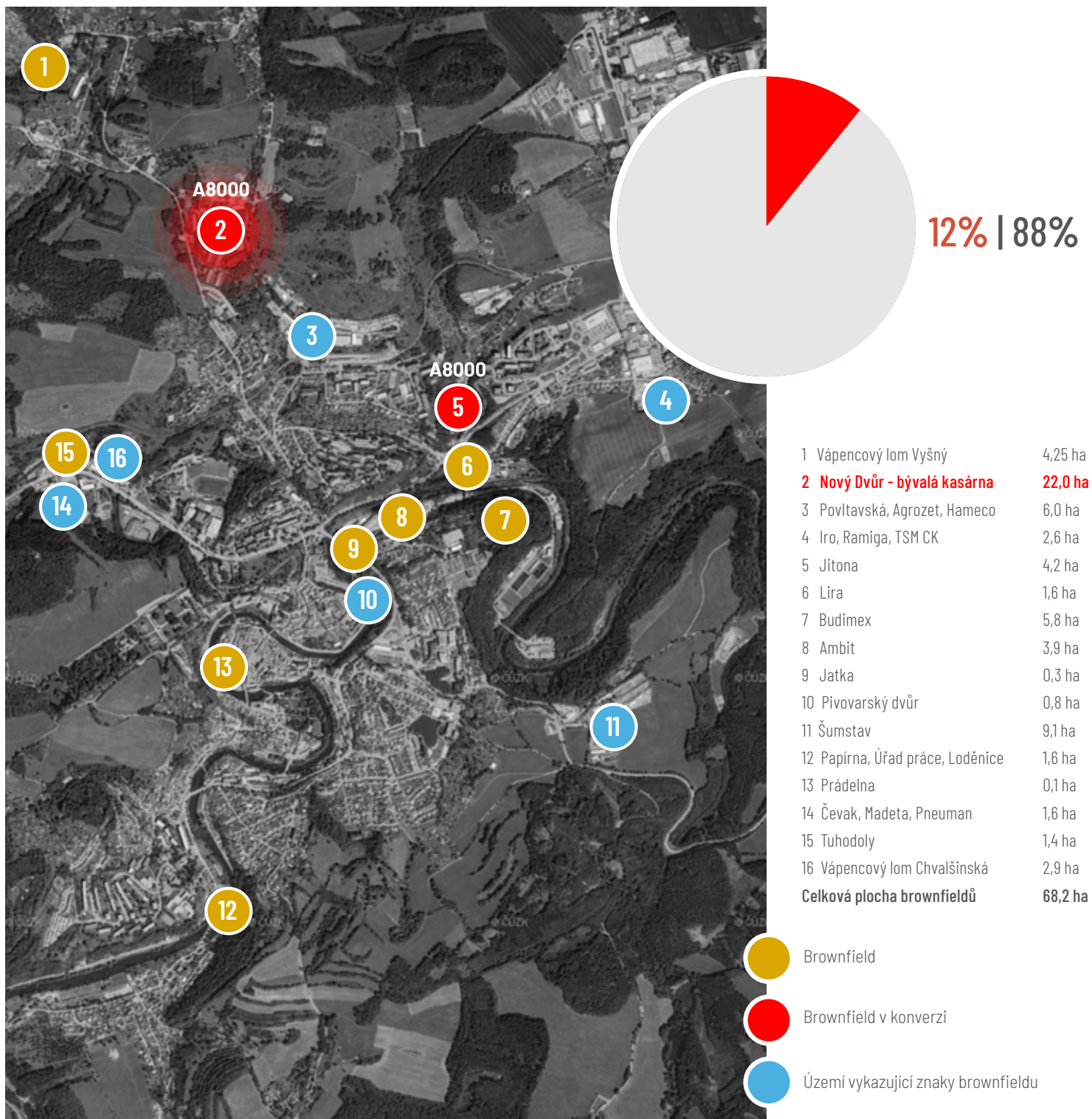
- Nabízená řešení postrádají diverzifikaci. Snaha o nalezení nějakého univerzálního přístupu, takto různorodých problémů je většinou odsouzena k nezdaru již v samém počátku.
- Řešení problému je jiné pro velké město, jiné pro malé město a naprosto jiné pro malou pohraniční obec. Různé problémy a jejich velikost mají různé příčiny a tudíž i následky jsou pak rozdílné a vyžadující různý, často velmi individualizovaný, přístup k jejich řešení.

Principy řešení:

- Hledání identity + nápad + reálný cílový klient.
- Systémový komplexní přístup + projektové řešení.
- S potřebnou transformační, systémovou infrastrukturou musí pomoci veřejný zájem – kraj, stát, Evropská unie ad..

Východiska, řešení a zkušenosti

Architektonický atelier A8000 se dlouhodobě, více jak dvacet let, úspěšně zabývá tématem revitalizace brownfieldů. V oblasti jihočeského pohraničí řešíme hned několik brownfieldo-



Brownfieldy na území Českého Krumlova



Hledání identity +



nápad +



reálný cílový klient = systémový komplexní přístup a projektové řešení.

vých území např. Lipno nad Vltavou a Loučovice. Na území Českého Krumlova pak areál bývalé Jitony a, pro město zásadní rozvojový projekt, bývalá kasárna Vyšný – budoucí městskou část Nový Dvůr.

Při práci na revitalizaci těchto „zapomenutých“ brownfieldů ve zdánlivě nezájímavých lokalitách a místech atelier získal a uplatňuje tyto nabyté zkušenosti, které vedou k úspěšným konverzím a oživení:

- Mít konkrétní vizi (kreace).
- Vizi zhmotňuje urbanistické a architektonické řešení. To znamená mít uchopitelné a hlavně pružné a otevřené plánovací nástroje. Přílišné regulace, jakkoli v počátku dobře myšlené, mají většinou opačný efekt, než jejich autoři zamýšleli a problém nakonec spíše konzervují než řeší.
- „Rozřezání“ problému a jeho možného řešení na místní municipalitou, uchopitelné a zvládnutelné celky. Pojmenovat je a dát jim finanční a časovou konkrétnost.
- Projektové řízení – nepřipustit řešení po oborech, ale po tématech a projektech.
- Normální ekonomické přemýšlení, jako je běžné v soukromém sektoru.
- Municipality by neměla podnikat, ale vytvářet podmínky k podnikání. Jednou z těchto zásadních podmínek je osvědčená majetková držba.
- Měla by nastavovat podmínky a řešit „kostru“, tedy to co neumí a nezvládne soukromá iniciativa.
- Teprve poté by měla zvát soukromou iniciativu do již připraveného území (na již „nalajnované hřiště“).
- Cílem snažení samosprávy není okamžitý, prvoplánový zisk, ale dlouhodobý přínos pro obec a její obyvatele. Například zlepšení a udržení života v místě.
- Municipality by měla většinu prací spojených s revitalizací svých brownfieldů outsourcovat. To povede, mělo by vést, k zajištění těch nejlepších profesionálů, které větší sama nemá k dispozici.
- Součástí práce architekta bývá, v rámci řešení takových území, i tzv. „developerská asistence“ což neznámá nic jiného, než to, že pro samosprávu je architekt „průvodcem“ celým procesem konverze brownfieldu.



Infrastruktura dopravní +



technická +



tematická např. volnočasová = transformační, systémová infrastruktura.



Z kvalitní vize se narodilo špičkové sportovně rekreační centrum Lipenska.



Společně s městem Český Krumlov, se snažíme proměnit bývalá kasárna Vyšný



v moderní městskou čtvrť, aby zvrátila negativní demografické trendy města.

Nový Dvůr - ideová vizualizace konverze kasáren





KONCEPČNÍ ROZVOJ MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV

JOSEF HERMANN · MÍSTOSTAROSTA MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV

Turismus – hlavní hybatel obnovy a rozvoje města

Když v závěru roku 1990, po prvních svobodných volbách, usedli na českokrumlovskou radnici nově zvolení zastupitelé, nenacházelo se jim svěšené město se 14 000 obyvateli právě v dobré kondici. Centrum historického města s více než 300 památkově chráněnými domy bylo víceméně v dezolátním stavu a investiční dluh na nich vážnoucí byl tehdy odhadován na 5–6 mld. Kč. Takřka veškerou zaměstnanost zajišťovaly tři velké státní podniky, které v 90. letech propustily několik tisíc lidí.



1998 – pokládání inženýrských sítí v centru města

Bylo zapotřebí hledat zcela nový potenciál obnovy a rozvoje města. Nebylo obtížné jej nalézt ve výjimečném historickém dědictví a celkové kráse města a jeho okolí. Orientace města na cestovní ruch byla přirozeným a logickým krokem. Český Krumlov, zařazený společně s Prahou jako první na seznam světového historického dědictví UNESCO, se stal v následujících

triceti letech jedním z nejnavštěvovanějších míst nejen v České republice. Turismus se stal hlavním hybatelem obnovy města a jeho rozvoje. Před pandemií nabízel četné množství podnikatelských a investičních příležitostí a pracovních míst. Návštěvníci města mohli nalézt ubytování v zařízeních s 5 500 lůžky a stravování ve zhruba dvou stovkách gastronomických zařízení. Cestovní ruch nabídl téměř 3 000 plných pracovních úvazků, tj. 40 % veškerých pracovních míst.

Odvrácená strana cestovního ruchu

Atraktivita Českého Krumlova a s ní související zvyšující se intenzita cestovního ruchu se staly natolik silnými faktory života města, že bylo třeba provést hlubší analýzu stavu a vývoje poslední dekády a nově definovat směřování města a jeho další rozvoj. Ukázalo se, že stále rostoucí počet každoročně přijíždějících turistů s sebou nese kromě mnoha pozitiv i různá negativa. Odvrácená tvář intenzivního, převážně jednodenního, resp. několikahodinového turismu s sebou přinesla zhoršení celkové kvality života a rostoucí nespokojenost občanů. Přistoupili jsme proto k tvorbě nového strategického plánu rozvoje města, do níž se nám podařilo zapojit místní obyvatele a podnikatele.

Strategický plán – nová vize rozvoje města

Strategický plán, který schválilo zastupitelstvo města v závěru roku 2016, analyzoval tři základní problémové oblasti:

- přeexponovaný cestovní ruch,
- neudržitelnou dopravní situaci,
- potřebu zlepšení komunikace města s občany.

Nově formulovaná vize města se orientovala na zvýšení kva-

lity života řešením oněch tří problémových oblastí. Jedním z klíčových cílů rozvoje města bylo i obrácení trendu snižujícího se počtu trvale bydlících obyvatel, k němuž došlo v posledních dvaceti letech. Nyní má Český Krumlov necelých 13 000 obyvatel a do roku 2035 bychom rádi zvýšili počet obyvatel na 15 000. Návazně na přijatý strategický plán město zpracovalo zcela novou strategii rozvoje cestovního ruchu a komplexní dopravní koncepci.



2016 - tvůrčí atmosféra strategického a participativního plánování

Uvedené koncepční dokumenty patřily ke klíčovým podkladům pro tvorbu návrhu nového územního plánu, s jehož veřejným projednáváním jsme začali ve druhém čtvrtletí tohoto roku a doufáme, že do cíle se dostaneme do konce příštího roku.

Obsazení pozice městského architekta

Pro kvalitní a trvale udržitelný rozvoj města bylo před čtyřmi roky zásadní obsazení pozice městského architekta, jehož desetiletá absence se nepříznivě promítla do urbanistické tváře města. Architekt města vnesl do procesu povolování staveb, do tvorby veřejných prostranství i územně-plánovacích dokumentací nezbytný odborný pohled.

Koncepční a systémová práce

Zkušenost posledních let jasně ukázala, že pro zdravý rozvoj města je zcela zásadní koncepční a systémová práce. A také

jak dlouhá doba (přesahující čtyřleté volební období) je potřeba pro nové nasměrování města. Nacházíme se v době, kdy začínáme sklízet plody této několikaleté práce. K nejvýznamnějším městským projektům posledních let patří komplexní obnova rozsáhlého areálu klášterů za více než 300 mil. Kč, který se stal neodmyslitelnou součástí bohaté kulturní nabídky Českého Krumlova, a dále přestavba autobusového nádraží v moderní autobusový terminál splňující evropské parametry kvality. Jedním z dobrých příkladů nastartování rozvoje správným směrem je bezesporu zahájení revitalizace bývalých kasáren Vyšný.

Kasárna Vyšný – největší krumlovský brownfield

Areál bývalých kasáren získalo město bezúplatně od armády do vlastnictví v roce 2008. Od počátku bylo jasné, že pozemky o rozloze více než dvaceti hektarů, skvěle situované na severním okraji města obklopené volnou a krásnou přírodou, mají obrovský rozvojový potenciál a bydlení je jeho logickou programovou náplní. Ukázalo se však, že revitalizace tohoto typického brownfieldu o této velikosti není vůbec jednoduchý úkol.

Až před pěti lety se městu podařilo najít reálnou cestu, jak toto spící území probudit k životu a dnes začíná mít jeho budoucnost již jasnější kontury. Potvrdilo se, jak zásadní je pro řešení takového úkolu týmová práce, projektové řízení a konečně nalezení kvalitních externích partnerů.



Vyčištěná centrální část kasáren v roce 2021

Projektové řízení, týmová práce

Město si zvolilo jako hlavního konzultanta pro přestavbu kasáren českobudějovický architektonický ateliér A8000. Ten se stal součástí radničního pracovního týmu, který celý proces transformace kasárenského brownfieldu řídí a navrhuje další kroky. Po důkladné analýze lokality, podmínek a limitů jejího rozvoje zejména z hlediska územně plánovacích dokumentací A8000 představil v minulém roce městskému zastupitelstvu tzv. masterplan – návrh proměny kasáren v novou městskou čtvrť pro zhruba 3 000 obyvatel. Projekt získal název Nový Dvůr. Kladné přijetí tohoto návrhu zastupiteli napříč všemi politickými kluby bylo velmi důležitým a příznivým zjištěním poskytujícím předpoklad úspěšné realizace tohoto projektu, jehož časový rámec je otázkou následujících 15 či 20 let.

Nový Dvůr – co je za námi a co před námi

Před několika lety proběhla základní dekontaminace areálu, byly odstraněny nepotřebné objekty a zařízení, v posledních třech letech byla provedena řada průzkumů a analýz, například inženýrsko-geologický průzkum, geodetické zaměření objektů, dendrologický průzkum (inventarizace dřevin), biologický průzkum a naposledy byla zpracována energetická koncepce pro celý areál. V centrální části areálu kasáren byly provedeny základní úpravy budov a jejich okolí a v červnu tohoto roku byla centrální část zpřístupněna veřejnosti. Návštěvníci mají možnost vidět, jak se v posledním roce areál změnil, jaké prostory lze využít k podnikatelské či spolkové činnosti a seznámit se s dalšími kroky, které jsou před námi. Do obnovy areálu a do předprojektové přípravy město investovalo v posledních letech více než 10 milionů korun.

V současné době zpracovává ateliér A8000 územní studii, která detailněji rozpracuje zmíněný masterplan. Ta umístí základní páteřní komunikace s technickou infrastrukturou a rozdělí celé území do stavebních bloků vhodných pro konkrétní výstavbu, abychom podle ní mohli nabídnout investorům konkrétní příležitosti pro jejich investice. Do konce roku 2021 bychom měli mít k dispozici kromě uvedené územní studie i bytovou politiku města schválenou zastupitelstvem, dále metodiku jednání s investory a developery a rovněž studii proveditelnosti pro výstavbu nového domova pro seniory. Budeme-li mít na začátku

příštího roku v ruce uvedené dokumenty, můžeme zahájit jednání se zájemci o investice v lokalitě bývalých kasáren.



Nahoře kasárna v roce 2020 a dole kasárna v roce 2021



www.novydvor.ckrumlov.cz

Nový autobusový terminál - řešení A8000





ROZVOJ MĚSTA PROSTŘEDNICTVÍM MĚSTSKÉ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

MIROSLAV REITINGER · ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND

Město Český Krumlov stálo na počátku 90. let před celou řadou velmi složitých úkolů. Historické centrum malebného města bylo velmi zanedbané jak z pohledu stavu jednotlivých objektů, tak i z hlediska dopravní infrastruktury. Jedním ze způsobů řešení byla částečně privatizace jednotlivých objektů a zároveň vedení města zvolilo velmi originální a progresivní cestu založení obchodní společnosti, do které byl vložen významný nemovitý majetek. Tak vznikl v roce 1991 Českokrumlovský rozvojový fond, společnost s ručením omezeným, jejímž jediným společníkem je město Český Krumlov.



Široká ulice v 80. letech 20. století

Hlavním úkolem a posláním této firmy bylo jednak příkladně zrekonstruovat a opravit získané historické objekty a najít pro ně využití, které by významným způsobem obohacovalo nabídku pro obyvatele i návštěvníky v historickém centru mĚ-

sta. Dalším úkolem byla péče o cestovní ruch s cílem vytvořit atraktivní turistickou destinaci. A třetím pilířem činnosti firmy byly aktivity spojené s dalším rozvojem města formou nových projektů s využitím potenciálu pro spolupráci s významnými bonitními investory.

V období po sametové revoluci bylo historické jádro prakticky jakýmsi brownfieldem. Řada domů byla neobývaná, jejich využitelnost byla značně omezená stupněm zchátralosti, většina objektů byla vytápěna lokálními topidly na tuhá paliva a celkový obraz dotvářela v řadě ulic nedokončená kanalizační síť. Bylo nutné vybudovat nové technické sítě včetně plynofikace jako základ dalšího rozvoje, zkvalitnit komunikace pro auta i pěší a vrátit do prostředí historických domů kamenné dlažby místo asfaltu. Na všech těchto aktivitách se v prvních letech své činnosti podílel i Českokrumlovský rozvojový fond. V jeho nově opravených objektech se objevily atraktivní obchody se zbožím českých firem stejně jako nových gastro provozů, ale také služeb pro místní obyvatele.

V druhé polovině 90. let poté, co bezprostřední okolí hlavního náměstí města a navazující latránské území kolem hradu a zámku výrazně proměnily svoji tvář, vznikají první rozsáhlejší revitalizační úvahy managementu fondu směřující i k ostatním částem širšího centra města. Nejrozsáhlejším a nejvýznamnějším projektem té doby byla revitalizace tzv. jižního meandru. Jedná se o území přímo navazující na jádrovou část historického města, které však v tomto období bylo bez významného zájmu obyvatel i turistů. Českokrumlovský rozvojový fond ve spolupráci s projekčním ateliérem SP Studio připravil dlouhodobější koncepční plán rozvoje tohoto území, podle kterého se pak v následujících deseti letech toto území zásadním



Zrekonštruovaný Fotoateliér Seidel v Linčánskej ulici

způsobem proměnilo do dnešní podoby velmi zajímavé lokality. Významným přínosem pro zatraktivnění této části města byly dílčí projekty fondu. Jednalo se o nákup a velmi zdařilou rehabilitaci světově unikátní kulturní památky Fotoateliéru Seidel, na tu následně navázal projekt rekonstrukce Synagogy, která je dnes nejen vyhledávanou židovskou památkou s patřičnou pietou, ale i kulturně společenským centrem.



Interiér zrekonstruované židovské synagogy

Dalším navazujícím rozvojovým projektem bylo zakoupení zajímavých, ale velmi zanedbaných pozemků a objektů, teras a zahradního domku, ve kterém prokazatelně žil a tvořil světově uznávaný výtvarník Egon Schiele. Domek je dnes veřejně přístupnou expozicí a jeho okolí oblíbenou oázou s překrásnými zahradními úpravami. Velmi důležitým článkem rozvoje lokality byl i projekt vybudování nového záchytného parkoviště na místě bývalého hospodářského dvora stavební firmy, původně zastavěného velkým množstvím garáží v soukromém vlastnictví. Zde se při majetkovém scelování území ukázalo, jak efektivní je při realizaci jednotlivých obchodů pružná forma obchodní společnosti s vlastní suverenitou. Výsledkem je parkoviště pro 150 osobních automobilů, tvořící vstupní bránu do města, díky kterému je významně zkvalitněna dopravní obslužnost centra města z jižního směru. Součástí celého projektu revitalizace jižního meandru byla i rehabilitace tzv. městského parku včetně opravy drobných sakrálních staveb v území. A dalším významným projektem bylo vybudování no-

vého cestovního systému, který celé rozsáhlé území propojil a přivede návštěvníky i obyvatele nejenom k zajímavým historickým památkám, ale i třeba k rekreační pobytové louce v bezprostřední blízkosti řeky. Zde lze v letních měsících strávit příjemné chvíle i s možností koupání ve Vltavě. Celý projekt revitalizace jižního meandru je ukázkou koncepční promyšlené práce firmy fungující jako městský developer.



Vrchol Kleti s nejstarší rozhlednou v Čechách

Českokrumlovský rozvojový fond po roce 2000 výrazně přispěl svými developerskými aktivitami jednak k záchraně nejstarší rozhledny v Čechách a horské chaty na hoře Kleť, kde soubor těchto unikátních nemovitostí nejprve odkoupil od původního vlastníka a pak připravil projektové řešení jejich záchrany. Následně vybral mezi zájemci bonitního investora, kterému celý projekt odprodal se zárukami realizace rekonstrukce. Dnes je vrchol Blanského lesa s velmi přívětivými prostory rozhledny a horské chaty s restaurací jedním s nejnavštěvovanějších míst celého jihočeského regionu.

Tato městská obchodní společnost se zhostila víc než se ctí i v projektu bytového domu Pod hrází. Zde se v letech 2004–2005 musel vypořádat s poměrně složitým majetkovým scelením pozemků pro budoucí stavební parcelu bytového domu, kde v záměru stálo v cestě asi 16 řadových garáží narušujících celistvost zamýšlené budoucí parcely. Následně byl zajištěn soulad s územně plánovacími dokumenty a posléze ve výběrovém řízení vybrán konečný investor akce.

Dnes zde stojí velmi zdařilá realizace bytového domu s téměř padesáti bytovými jednotkami.

V následujících letech Českokrumlovský rozvojový fond rozšířil portfolio svých klíčových činností o středisko Parking, ve kterém došlo k vybudování centrálního systému záchytných parkovišť obsluhujících území širšího centra města. Jedná se o uzavřené závorové systémy, bezobslužné, plně automatické, řízené a kontrolované z jedné centrály. Na tento projekt navázalo v posledních pěti letech vybudování moderního multimodálního dopravního terminálu a realizace zpoplatnění zájezdových autobusů včetně jejich parkování. Komplex všech těchto aktivit vytváří poměrně unikátní soubor služeb jak pro občany města, tak pro cestovní ruch. Přičemž tyto aktivity přinášejí velmi významné finanční prostředky do rozpočtu města.



Návrh přístřešku pro Busstop 1 – architektonická studie Vladan Piša

V posledních pěti letech se fond věnuje přípravě nových rozvojových území. Z pozice městského developera se snaží připravit nová rozvojová území jak z hlediska majetkového, tak z hlediska územně plánovacích dokumentů. Jedná se o lokality vhodné jak pro výstavbu další občanské vybavenosti, sportovních zařízení, tak i pro realizaci projektů bytové výstavby a objektů pro podnikání. Významnou roli sehrává i v aktuálně nejvýznamnějším rozvojovém projektu Nový Dvůr – nové městské čtvrti v areálu bývalých kasáren. Zde mohou pracovníci Českokrumlovského rozvojového fondu v plné šíři uplatnit bohaté zkušenosti z dosa-
vadní téměř třicetileté činnosti firmy.



Zrekonstruované tzv. Jižní terasy s domkem Egona Schieleho



Území bývalých kasáren Vyšný v kontextu města





ČESKÝ KRUMLOV – NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ Z BÝVALÝCH KASÁREN VYŠNÝ

PETR HORNÁT · A8000

Být u návrhu nové části města je pro urbanisty a architekty vždy výzvou a jedinečnou příležitostí. Zvlášť když práce nekončí pouhým předáním výkresů, ale architekt má možnost podílet se i na samotné realizaci. Společným cílem je vytvořit nové místo pro život, které bude disponovat kvalitou, logikou řešení, a tedy i potřebnou atraktivitou.

Prostor vyšenských kasáren je dnes nazýván jako „brownfield“, tedy volně přeloženo jako „deprimující zóna“. Brownfield je území nedostatečně využívané, zanedbané, případně i kontaminované a nelze jej vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. Tato definice však zcela přesně nevystihuje jedinečnost lokality ve Vyšném.

Jedná se sice o opuštěný vojenský areál, který je však obklopen úžasnou přírodou, jsou zde patrné historické stopy bývalého panského statku Nový Dvůr, a především je toto území v kontaktu s atraktivním městem Český Krumlov.

Proto jsme byli velmi rádi, když jsme byli zástupci města Český Krumlov osloveni, abychom našli cestu, jak toto úžasné území smysluplně využít. Od počátku jsme si byli jisti obrovským potenciálem bývalých vyšenských kasáren, který je zároveň velmi zavazující a měl by vést k odpovědným rozhodnutím. Velmi důležitá byla hned první fáze projektu, tedy analýza území, pochopení urbanistických vazeb ve městě a vztah lokality ke svému okolí. Vycházeli jsme i z historických pramenů, především map, které nám pomohly hledat logická řešení. Dalším, neméně důležitým krokem, bylo zmapování si a analýza platné územně plánovací dokumentace včetně veškeré, dosud vzniklé dokumentace, zabývající se návrhy na konverzi kasáren.

Přestože území Nového Dvora nemá přímou návaznost na cent-

rum města, disponuje silným kontextem se severní částí Krumlova, Nádražním předměstím, a může být i pro toto území novým impulzem. Analýzy ukázaly, jak cenné území jsou bývalá kasárna Vyšný pro celou českokrumlovskou aglomeraci. Zjistili jsme totiž, že lidé chtějí v Krumlově a jeho nejbližším okolí žít, tedy bydlet a pracovat, ale nemají k tomu dostatek příležitostí. Skutečnost, že celý areál je ve vlastnictví města, umožňuje vytvoření jednotné koncepce a nastavení procesů k jejímu naplnění.



Neuhof (Nový Dvůr) na výřezu historického geometrického plánu

První otázka, na kterou jsme společně se zástupci města hledali odpověď, byla funkční náplň území, tedy k čemu by mělo sloužit. Jedním z rozhodujících faktorů byla i rozloha území, která je téměř 24 ha a je tedy zřejmé, že tématem místa nebudou jednotlivé stavby, ale komplexní koncepce nové českokrumlovské městské čtvrti, kde budou lidé pracovat, chodit do škol, trávit volný čas a především bydlet. Nové možnosti bydlení pokryjí současnou velkou poptávku a zároveň je to cesta, jak zastavit negativní trend odlivu stálých obyvatel a Českému Krumlovu





navrátit jeho atraktivitu, tedy „normální“ život tak, aby potvrdil svoji roli regionálního centra a nebyl „pouze“ turistickým cílem. Český Krumlov má jedinečnou urbanistickou strukturu, která je zásadně ovlivněna dramatickou morfologií krajiny, na které se město rozprostírá.



Geomorfologie Českého Krumlova (pro názornost graficky upraveno)

Ve městě jsou místa, kde se dá stavět, a to velmi intenzivně (v údolích, na návrších, podél vodních toků), a místa, kde se stavět nedá – krumlovské zelené svahy doplněné kamennými tarasy. Tak je vytvořeno velmi atraktivní prolínání zeleně a zástavby.

Stejný princip jsme použili v tvorbě nové městské části. Pracujeme zde s principy tzv. „nového urbanismu“, kdy je maximálně využita plocha určená pro výstavbu, a naopak u okolní zeleně je zachován její přirozený přírodní charakter. Potřebná hustota zástavby (cca 130 obyvatel/ha) v nové čtvrti navíc přinese potřebný sociální kontakt, vzniknou místní komunitní vztahy a zároveň dojde k maximálnímu využití inženýrských sítí a komunikací. Rovněž budou eliminovány náklady na běžnou údržbu veřejných prostranství.

Typologie bydlení je nastavena tak, aby disponovala potřebnou pestrostí, a tedy i přirozeně nabízela vhodné bydlení pro všechny nové obyvatele. Je zde navrženo bydlení v bytových domech, v tzv. viladomech (domy s menším počtem bytů), dostatečný prostor je věnován i formám individuálního bydlení v izolovaných i atriových rodinných domech. Je pamatováno

i na seniorské bydlení, které by mělo nabízet i potřebné zdravotnické a sociální služby. Věříme, že pokud se začne v Novém Dvoře opravdu bydlet, vznikne zde i potřebná občanská vybavenost, služby s obchody a sportovní plochy s volnočasovými zařízeními, stejně tak i mateřská, případně základní škola.



Ideová vizualizace - pohled na atriové a bytové domy v severní části území

Proces vzniku nové čtvrti bude dlouhodobý, a proto je nezbytně nutné počítat s případnými změnami, které mohou vzniknout během realizace. Je však vysoce důležité udržet celkovou koncepci – vizi a jednotlivými kroky ji naplňovat. Jsme přesvědčeni, že panuje všeobecná shoda o cílové podobě bývalého vojenského areálu ve Vyšném, který by se měl stát především novým místem pro život v Českém Krumlově. V současné době jsme tedy na začátku procesu, kdy nemůžeme zcela předvídat, jakou cestou se bude ubírat, nicméně jsme si zcela jisti, že pokud všechny kroky budou směřovat k naplnění nastavené vize, má Český Krumlov velkou šanci získat novou čtvrť s kvalitním bydlením a službami. Jsme velmi rádi, že se můžeme podílet na procesu vzniku nové části města, jedná se totiž o jedinečnou zkušenost, která nás zavazuje k velké obezřetnosti a zodpovědnosti.



NOVÝ DVŮR

Masterplan konverze bývalých kasáren Vyšný na městskou čtvrť Nový Dvůr

Letecký snímek brownfieldu bývalých kasáren Dvorce





MĚSTO TÁBOR – OBYTNÁ ČTVRŤ DVORCE

ŠTĚPÁN PAVLÍK, IVETA ČIERNA · MĚSTO TÁBOR

Město Tábor má ve svém majetku unikátní rozvojové území o rozloze 11 ha, s blízkostí veškeré občanské vybavenosti, průhledy na kostelní věž a s docházkovou vzdáleností do centra i přírody. Je to jedna z mála ploch vhodná pro bytovou výstavbu a současně příležitost zacetit jizvu po bývalém vojenském areálu a propojit okolní sídliště. Vedení města si tyto aspekty uvědomuje a budoucímu rozvoji území dává patřičnou prioritu.

Poučení z historie aneb znovu a lépe

První pokus o výstavbu bytového areálu na místě historických kasáren podniklo město v roce 2007, poté co získalo areál od státu bezúplatným převodem. Vypsalo výběrové řízení na urbanistický návrh i realizaci současně, tj. hledalo investora, který na místě postaví celou novou čtvrť. Ta byla podmíněna projednáním a schválením regulačního plánu, který však byl spolu s finanční krizí hřebíčkem do rakve tohoto projektu. Sdružení AZ Bydlení a MANE Holding (později Dvorce a.s.) tak v území zrealizovalo demolice většiny budov, asanaci starých zátěží a zrekonstruovalo jeden objekt na bytový dům. V roce 2016 vzájemná smlouva vypršela, obě strany se vypořádaly a areál se vrátil do rukou samosprávy. Stáli jsme tak před otázkou, jak s rozvojem území naložit – podruhé a lépe.

Město chce mít rozvoj brownfieldu pod kontrolou

Inspirovali jsme se v několika českých městech a rozhodli se jít do postupné revitalizace území, kdy si ponecháme pozemky co nejdéle ve vlastnictví a budeme mít možnost ovlivňovat podobu a funkci nové zástavby. Rámcovou koncepci schválila Rada města a mohli jsme přikročit k definování zadání pro budoucí urbanistický návrh. Podporu pro rozhodování ohled-

ně funkcí a kapacit nové čtvrti byla studie, kterou pro město zpracovala kancelář ONPlan. Ve studii definovala demografické výhledy, analyzovala strukturu a skladbu bydlení ve městě a jednoznačně doporučila čtvrť navrhnout jako obytnou, s doplněním komerčních prostor a rekreačních aktivit. Souběžně s teoretickou přípravou jsme podnikli i fyzické práce v areálu. Odstranili jsme zbývající objekty, zboursali zdi a ploty, vyčistili pláň bývalých kasáren a částečně jsme areál zpřístupnili veřejnosti. Otevřel se tak průchod mezi parkem a sídlištěm a lidé mohou využívat nových cest i psiho hřiště.

Formát soutěžního workshopu

Pro výběr urbanistického návrhu jsme zvolili architektonickou soutěž, a to v poněkud neobvyklém formátu soutěžního workshopu. Výhodou této varianty byla možnost oboustranné komunikace mezi městem a architekty v průběhu zpracování návrhu. Cílem soutěže bylo přinést komplexní plán celého území s důrazem na udržitelnost, energetickou efektivitu a adaptabilitu na změny klimatu. Chtěli jsme nabídnout atraktivní a dostupné bydlení, doplněné pracovními příležitostmi a sportovní relaxačním využitím. Rozhodli jsme se, že město bude koordinátorem výstavby spolu se zapojením soukromých investorů, a od soutěže jsme očekávali návrh, který toto umožní.

Zapojení veřejnosti

Urbanistický plán má představovat určitou formu dohody všech klíčových aktérů o rozvoji území, proto jsme se rozhodli do procesu přípravy zapojit i místní obyvatele. Před vyhlášením soutěže se uskutečnilo participační setkání, abychom zjistili potřeby občanů a jejich pohled na zadání nové čtvrti. Jejich názory



Vítězné urbanisticko-architektonické řešení

sloužily jako podklad pro architekty v soutěži. Následně jsme se s veřejností setkali o rok později, představili vítězný návrh a diskutovali jsme názory na konkrétní funkce, které chceme do veřejného prostoru umístit.

Průběh soutěže

Česká komora architektů schválila soutěž jako regulérní a nic nebránilo jejímu zahájení. Z 23 žádostí o účast v soutěži vybrala porota 5 ateliérů, které měly na úkolu pracovat – atelier A8000, ov architekti, UNIT architekti, tým Norma architekti + Sporadical + Steiner & Malíková a tři architekti. První workshop s vybranými týmy zahrnoval komentovanou prohlídku území a online jednání s porotou, na kterém se diskutovaly požadavky zadání a detailní specifiky potřebná pro zpracování návrhů. Na druhém workshopu každý tým odprezentoval svou vizi, jak by nová čtvrť měla vypadat, a získal zpětnou vazbu od poroty a přizvaných odborníků. Celý proces trvající čtyři měsíce byl završen na třetím workshopu. Ateliéry představily finální urbanistické návrhy a porota na uzavřeném jednání rozhodla o konečném pořadí. Na prvním místě se umístil odvážný návrh týmu Norma architekti + Sporadical + Steiner & Malíková.



Porota ocenila jasnou a silnou vizi parku jako ústředního motivu nové čtvrti v kombinaci s hustou zástavbou území. Jako nejlepší byl hodnocen krajinářský přístup spočívající v modrozeleném pásu plynule navazujícím na údolí Tisemenického potoka.

Nová čtvrť může přilákat až 2 000 nových obyvatel a slovy autorů vytvoří nový domov pro čínorodé Tábořany. Urbanistický workshop byl téměř dobrodružnou poutí za hledáním podoby nové zástavby. Jsme rádi, že pomyslně zlatou medaili bere řešení, které přinese Táboru jedinečný netuctový nový veřejný prostor a navrhuje způsob uspořádání bydlení hodný 21. století. Mísí rozličné formy bydlení: od komunitního nájemního či studentského přes koncentrované townhousy spíše intimního bydlení s vlastními zahradami, se sektorem viladomů s lodžie-mi po městské bytové domy se širokou škálou typů prostorů. Řešení parku se srdcem v podobě vodní hladiny je důmyslnou skládkou zeleně, vody a stezek, kde najde místo i skatepark, psí hřiště a plácky pro sportování i zahradničení. Důstojné místo zůstane stávajícímu památníku.

Po soutěži pokračujeme dále

Na soutěž jsme plynule navázali jednacím řízením bez uveřejnění s vítězným týmem Norma architekti. Uzavřeli jsme smlouvu o dílo na územní studii a v průběhu prázdnin začali architekti pracovat na analýze podkladů. Jejich vize se tak nyní proměňují v jasně daná pravidla, která určí, jak se bude v místě stavět.



Pro další řízení hledáme projektového manažera, který bude řešit ekonomiku výstavby, její etapizaci, přípravu projektové dokumentace a nabídku pozemků pro zapojení soukromých investorů. Těšíme se na postupné kroky přetavení návrhu v realitu a věříme, že vznikne čtvrť s jedinečnou identitou, kde se lidé rádi usadí.

Letecký snímek bývalé továrny TOSTA





MĚSTO PLESNÁ V HISTORII A TOVÁRNA TOSTA

PETR SCHALLER · STAROSTA MĚSTA PLESNÁ

Město Plesná (Fleissen) leží přímo na západní hranici ČR v těsném sousedství saského lázeňského města Bad Brambach. Je nepravidelně rozloženo v pahorkatém terénu nad horním tokem stejnojmenného potoka. V současné době má město i se třemi osadami cca 2 000 obyvatel.

V roce 1850 se v kronikách objevují první zmínky o průmyslových podnicích v Plesné, např. o pile na řezání šindelů, továrničce na výrobu papíru, koželužně a textilce. V roce 1861 byl u firmy Päsold postaven první okrouhlý francouzský stávek. Nový život v Plesné začíná povolením stavby železniční trati saské dráhy, vedoucí až do Chebu. Významnou historickou událostí bylo také povýšení Plesné na městys císařským rozhodnutím ze dne 12. září 1900. Císař František Josef I. o tom vydal 26. listopadu 1902 privilegium, jímž dal Plesné také městský znak – erb.

Dalším podstatným krokem k rozmachu města byla realizace kanalizace a vodovodu v letech 1907 – 1916. Ta dala podnět k rozvoji průmyslového života v Plesné. Byly zakládány továrny na výrobu textilního a stávkového zboží, kůže a její zpracování. S počtem obyvatel rostla také známost města Plesná nejen u nás, ale i na celém světě, o čemž svědčí vývozní tabulky zdejších továren.

Mezi největší průmyslníky chebského okresu patřili John Lehrman a synové s továrnami na textilní a stávkové zboží. Koželužna Johanna Adama Geipela, k níž patřil ještě mlýn a pila, byla jednou z největších a nejmodernějších ve střední Evropě. Dalšími ze dvou desítek plesenských továrníků, produkujících stávkové zboží, byli August Reichel, Adolf Päsold a syn, jiný Päsold byl vlastníkem továrny na hračky a jiný majitelem textilky a přádelny.

Ani první světová válka nezabránila přes všechny oběti dalšímu rozmachu, a tak po jejím zakončení vyrůstaly další soukromé výroby a továrny textilií.



Dobová kresba bývalé továrny Tosta

Po druhé světové válce však byly z rozhodnutí státu všechny menší závody a podniky uzavřeny a zůstaly jen textilky Lehrman jako největší, Päsold jako anglický majetek s národní správou a firma Braun v Nádražní ulici. Po znárodnění v únoru 1948 a vytvoření velkého textilního kombinátu Tosta AŠ, továrny stávkového zboží, byl položen základ závodu Q3 Tosta Plesná. Firma Lehrman (Tosta) čítala svého času až 800 zaměstnanců a byla tak obživou pro obyvatele nejen Plesné, ale i širokého okolí. Po sametové revoluci byl textilní průmysl podstatně utlumen, až došlo k jeho úplnému zániku. Budova, která byla v soukromém vlastnictví, v centru města postupně chátrala,

až se stala svému okolí nebezpečnou. Rekonstrukce ale také údržba celého areálu a vůbec nalezení náplně pro areál takového rozsahu byla mimo možnosti obce. Nabízela se tedy varianta buď úplné demolice a vyčištění pozemku, která by ale přinesla úplnou ztrátu části historie města. Nebo druhá cesta, nalezení kompromisu alespoň částečně uchováající původní urbanistickou stopu a identitu místa a zároveň svým měřítkem nepoškozující pomalu se vytvářející centrum obce. Bylo tedy rozhodnuto, že část areálu zůstane zachována. Stejně tak i původní tovární komín vysoký 77 metrů. Po tomto rozhodnutí se hledal vhodný dotační titul, který by pokryl náklady na tuto náročnou rekonstrukci. Jelikož historie Plesné a celého Chebska je spojena s osídlením převážně německého obyvatelstva, napadl nás zajímavý projekt, vytvořit v této budově interaktivní expozice mapující historii soužití Čechů a Němců na Chebsku (Egerlandu). S projektovým partnerem z bavorského Erbendorfu se nám podařilo společně získat dotaci z programu „Přeshraniční spolupráce Česká republika – Svobodný stát Bavorsko 2014 – 2020“.



„Pozdrav z Plesné“ s pohledem na továrnu Lehrman und söhne

Architektonické řešení stavby:

Rozsáhlý komplex navzájem propojených budov vymykající se svým objemovým i plošným rozsahem, převýšenou podlažností měřítku svého okolí a doslova zašlapávající přilehlé drobné solitérní stavby a dominující té části obce, která se donedávna nepřiliš úspěšně snažila být urbanistickým centrem. Zadní část

areálu byla téměř romantická industriální srostlice jednotlivých, navzájem prostupujících hmot. Areálu i dálkovým pohledům dominuje zděný komín o výšce 77m. Hlavní budova je „zmenšována“ o svou prostřední část. K zachování jsou určené severní a jižní konce objektu, během projektu přezdívané jako věže, obsahují totiž kompozičně a architektonicky nejcennější prvky. Svým měřítkem také již utlačovat nebudou okolní zástavbu a zároveň zůstanou jako čitelné dominanty centra obce. Tyto věže i po rekonstrukci umožňují „domyslet si“ původní objem stavby. Budovy zadní části areálu nebyly ubourány až k základům, ale byla ponechána jejich částečná torza. Ta byla zakomponována do řešení venkovního prostranství a tvoří systém navzájem propojených teras, která se budou využívat na různé akce města. V interiéru je nadále držen industriální design původní stavby.



Současnost areálu bývalé továrny Tosta v Plesné

BROWNFIELD JAKO NOVÝ IMPULS PRO MĚSTA

Oslo - Norská národní opera a balet

Oslo - The Norwegian National Opera and Ballet





IDENTITA MĚSTA JAKO PODMÍNKA ÚSPĚŠNÉ KONVERZE STRONG URBAN IDENTITIES AS CONDITION FOR SUCCESSFUL CONVERSION

PATRICK LÜTH · SNØHETTA STUDIO

V mnoha centrech evropských měst hraje transformace brownfieldů klíčovou roli v dlouhodobém strategickém rozvoji městských celků. Aby bylo možné využít regeneraci brownfieldů jako úspěšný katalyzátor městského rozvoje, je nutné rozvíjet výrazné městské identity. Přeměna oblasti Bjørvika v Oslu s norskou Národní operou, vize pro oblast South Gate v Budapešti a projekt bývalé tabákové továrny v italské Veroně ukazují význam odlišných identit pro udržitelný rozvoj měst v různých kontextech. Představené projekty poukazují na rozdíly a podobnosti v různých městských situacích, vždy však vycházejí z kontextu a silné koncepce.

Identita založená na kultuře

Budova Norské národní opery a baletu byla základním prvkem plánované proměny oblasti Bjørvika v Oslu. Díky své velikosti a estetickému výrazu se budova opery odlišuje od ostatních budov v oblasti. Mramorem obložený plášť střechy vytváří rozsáhlý veřejný prostor začleněný do okolí tvořeného městem a fjordem. Vítězný návrh od studia Snøhetta byl porotou charakterizován jako architektonický návrh se silně identifikovatelnými tématy, která spojují budovu s kulturou a místem. Zároveň představuje neobvyklý a jedinečný výrazový prostředek, který je v mnoha ohledech inovativní.

Projekt rozvinul komplexní program do jednoduchého všeobecného plánu, který v sobě integroval jak praktický, tak i intuitivní sochařský přístup k modelování hmoty stavby. Nízko položená hmota slouží více jako pojítka v rámci města, než že by byla rozdělovacím sochařským výrazem. Střecha a široké, otevřené vestibuly přístupné pro širokou veřejnost udělaly z budovy spíše společenský než sochařský monument. Budo-

In many European cities, the conversion of brownfields in central locations plays a key role in the long-term strategic development of the respective urban regions. In order to use regeneration projects as successful urban catalyst it is necessary to develop distinct urban identities. The conversion of Bjørvika in Oslo with the Norwegian National Opera House, the visions for the Budapest South Gate area and for the area of a former tobacco factory in Verona, Italy, show the relevance of distinct identities for sustainable urban development in different contexts. The presented projects highlight differences and similarities in different urban situations but they are always based on the context and a strong concept.

Identity based on a cultural beacon

The Norwegian National Opera and Ballet was the first element in the planned transformation of the Bjørvika area in Oslo. The heavy traffic alongside the area was moved into a tunnel under the fjord. Due to its size and aesthetic expression, the opera house stands apart from other buildings in the area. The marble clad roofs' cape forms a large public space in the landscape of the city and the fjord. Snøhetta's prize-winning design was characterized by the jury as having strongly identifiable themes that tie the building to its culture and place while also presenting an unusual and unique expression that is in many ways new and innovative.

The project developed a highly complex program into a simple general plan that integrated both a practical and intuitive sculptural approach to modelling the exterior form. Its low-slung form became a link within the city rather than a divisive sculptural expression. Its accessible roof and broad, open

va je stejně tak krajinnotvorným jako architektonickým prvkem a díky tomu podporuje vnímání umění širokou veřejností a její zapojení do něj. Velkorysá okna na úrovni ulice umožňují kolemjdoucím nahlédnout do průběhu probíhajících workshopů a dalších aktivit. Budova si dlouhodobě nachází své publikum i mezi těmi, kteří nejsou příznivci opery, baletu či klasické hudby. Kavárny a obchod se suvenýry s přístupem na nábřeží jsou místy, která nabízejí možnost generovat příjmy pro tuto instituci a zároveň jsou součástí občanské vybavenosti.

Budova propojuje město a fjord, urbanismus a krajinu, kulturu na vysoké úrovni s tou každodenní. Díky tomu představuje opera kulturní symbol, který se stal klíčem k úspěšné přeměně zanedbané oblasti v norském hlavním městě.

Identita založená na lokalitě

Architektonický návrh Snøhetty pro novou městskou čtvrť na brownfieldu v maďarském hlavním městě Budapešti se zaměřuje na záměrné využití vody k vymezení lokality a vnesení ekologického přístupu. Identita Budapešti je úzce spjata s řekou Dunaj, druhou nejdelší řekou v Evropě, která protéká deseti státy. V současné době však ulice, infrastruktura veřejné dopravy a lodní kotviště brání přístupu k řece v centru města, tudíž je přímý kontakt s vodou velmi omezen. Územní plán nové čtvrti, která se nachází jen několik kilometrů jižně od centra města, pracuje s vodou jako s městotvorným prvkem a vytváří živý prostor v přímém vztahu k řece. Nová městská čtvrť, která vznikne na 135 hektarovém brownfieldu, tak dostává charakter poloostrova.

Kromě blízkosti řeky masterplan pracuje s hustotou a kombinací různého typu funkcí, s přístupným veřejným prostorem, rozmanitostí budov a s vazbami na město a začlenění přírodní dynamiky do struktury zástavby. Projekt je založen na silné vizi zaměřené na budoucí uživatele a současné výzvy, jako jsou například dopady klimatických změn.

Čtvrť je strukturována pomocí nové modrozelené infrastruktury. Vytváří rekreační prostory a veřejná prostranství, retenční a odvodňovací plochy a zpracovává dešťovou a povrchovou vodu. Vyčištěná voda je pak odváděna do přítoku Dunaje a tím vypouštěna do přirozeného oběhu vody. Součástí modrozelené infrastruktury jsou zelené střechy a odtokové kanály, spo-

public lobbies make the building a social monument rather than a sculptural one. The building is as much landscape as architecture and thus fosters public awareness and engagement with the arts. Generous windows at street level provide the public a glimpse of the scenery workshop activities. The building still finds an audience with public who are not opera, ballet or orchestra fans. The cafes and gift shop, with their access to the waterfront are destinations which offer opportunities to generate revenue for the institution while providing a general public amenity.

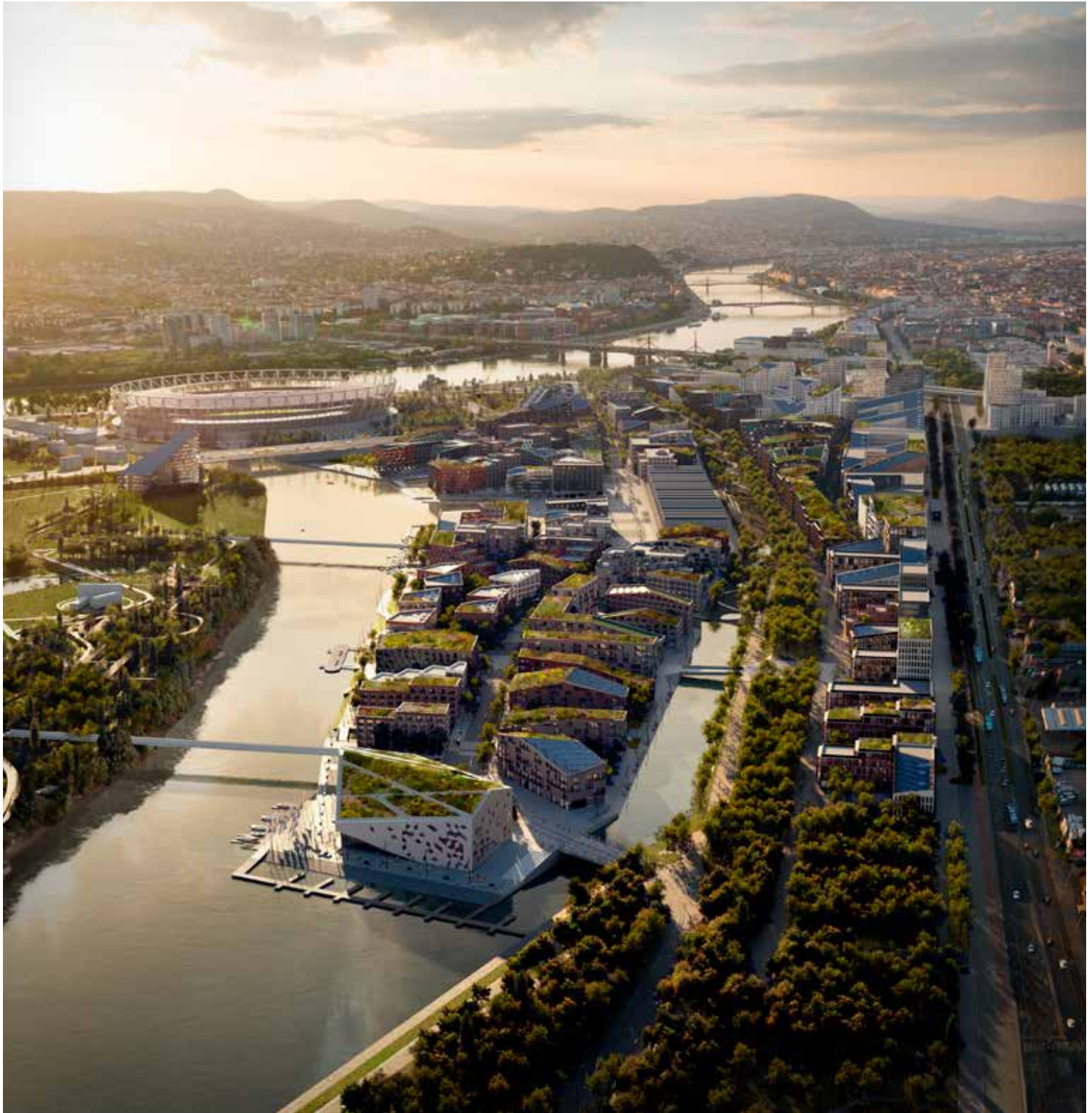
The building connects city and fjord, urbanity and landscape, high culture and everyday culture. And thus, this cultural beacon is key for the successful conversion of a run-down area in the Norwegian capital.

Identity based on location

Snøhetta's proposal for a new city district on a brownfield site in the Hungarian capital of Budapest focuses on the deliberate use of water to define the site and drive its environmental approach. Central to the identity of Budapest is the Danube, Europe's second-longest river that runs through ten countries. Yet the city's streets, public transport infrastructure, and ferry moorings impede access to the river in the centre of the city, making direct contact with the water nearly impossible. The masterplan for the new district, located only a few kilometres south of the city centre, involves water as an element that shapes the city, and creates a vibrant space in direct relation to the river. The new district of the city, which is being built on a 135-hectare urban wasteland, is given the character of a peninsula.

In addition to the proximity to the river, the masterplan focuses on density and a mix of uses, on accessible public space and diversity of buildings, and on references to the existing city and integration of natural dynamics within the built structures. It is based on a strong concept with a focus on future users and current challenges, such as the effects of climate change.

The district is structured by a new blue-green infrastructure. It creates recreational spaces and public squares as well as retention and drainage areas, and it processes rain and



Architectural design Budapest South Gate

lu s dešťovými zahradami a čisticími systémy na bázi rostlin, které rovněž zajišťují příjemné mikroklima, zabraňují vzniku tepelných ostrovů a zvyšují biodiverzitu ve městě.



Budapest South Gate

Identita založená na kulturním dědictví

Areál staré tabákové továrny (Manifattura Tabacchi) ve Veroně se nachází na strategicky důležitém místě, na ose spojující centrum města s veletržním areálem (Veronafiere). Koncepte Snøhetty pro regeneraci této oblasti vychází z kulturního dědictví a strategické polohy místa. Zahrnuje regeneraci stávajících budov, nově vybudovaných objektů i veřejných prostranství, zelených střech a dvorů.

Fasáda památkově chráněné budovy má podobu dvojité fasády se šachovnicovým vzorem, která bude připomínat původní strukturu a rozměry. Počátky tovární haly sahají do 30. let 20. století. Po částečném zničení budovy za druhé světové války byla přestavěna a znovu otevřena v roce 1955. Industriální minulost bude připomínat také starý komín. Odkryté zbytky tvrže z 50. let 19. století jsou do návrhu zahrnuty jako viditelná archeologická památka. Most pro pěší a veřejné náměstí na jihu areálu navazují na veronské veletrhy. Lineární park na severu spojí oblast s nádražím a centrem města. Program regenerace území o rozloze 35 000 m² zahrnuje hotely, restaurace, obchody a kanceláře. Ačkoli je program rozvoje zaměřen především na komerční aktivity, historické dědictví lokality je základem pro vytvoření silné městské identity.

surface water. The purified water is then channelled into the tributary of the Danube and thereby released into the natural circulation of water. Green roofs and run-off channels, along with rain gardens and plant-based purification systems, are part of this blue-green infrastructure, which also ensures a comfortable microclimate, prevents heat islands from forming, and increases biodiversity in the city.

Identity based on heritage

The area of the old tobacco factory (Manifattura Tabacchi) in Verona is situated at a strategically important location of the Italian city, on the axis linking the city centre to the Verona Fair (Veronafiere). Snøhetta's concept for the regeneration of the area is based on the heritage and the strategic location of the site. It includes the regeneration of existing buildings and newly built volumes as well as public spaces, green roofs and courtyards.

The façade of the listed manifattura building will be a chess pattern like double façade reminding of the former structure and dimensions. The factory hall's origins date back to the 1930s. After the building was partially destroyed in the Second World War, it was rebuilt in a new functional design and reopened in 1955. An old chimney will also be a reminder of the industrial past. An excavated fortress from the 1850s will be included in the design as visible archaeological monument. A pedestrian bridge and a public plaza in the South of the area will connect to the Verona fair. A linear parc in the North completes the link to the city's railway station and to the city centre. The program for the regeneration of the 35 000 square metre site comprises hotels, restaurants, a food court, shops, and offices.

Although the program of the development primarily focuses on commercial activities, the heritage of the site provides the foundation for a strong urban identity for the urban renewal area.



Manifattura Tabacchi - Tobacco factory, Verona

Smíchov City - jih





JAK SEKYRA GROUP MĚNÍ PODOBU PRAHY

LUDEK SEKYRA · SEKYRA GROUP

Společnost Sekyra Group působí na českém realitním trhu více než dvacet pět let a v současné době rozvíjí projekty o celkové rozloze přesahující 1 mil. m². Projekty s jejím podpisem mají vždy dlouhodobou vizi a koncentrují se na velká rozvojová území. Firma stojí rovněž za řadou reprezentativních pražských budov. Vybudovala například sídla pro společnosti jako Česká spořitelna, Nestlé, T-Mobile či Skanska. Postavila mimo jiné Národní technickou knihovnu (ocenění Stavba roku 2009). Rovněž postavila či zrekonstruovala okolo 7 000 bytů. Je také jedním ze zakládajících partnerů neziskové organizace Česká rada pro šetrné budovy (Czech Green Building Council).

V současné době kromě jiného realizuje tři významné proměny rozsáhlých pražských brownfieldů v nové čtvrti plné zeleně, založené na principech města krátkých vzdáleností. Plány na projekty Smíchov City, Rohan City a Žižkov City zabraly mnoho let plánování společně s odborníky i veřejností a staly se jedněmi ze symbolů proměny města ve 21. století.

Smíchov City jako symbol moderní změny

Smíchov City je největším projektem v moderních dějinách Prahy. Jde o přestavbu jednoho z nejatraktivnějších pražských brownfieldů na území kolem nádraží na Smíchově. Vznikne zde téměř 400 000 m² bytových, administrativních, obchodních či veřejných ploch včetně kilometrového pěšího bulváru, který bude těžištěm celého projektu. Nebude chybět ani škola nebo rozsáhlé plochy zeleně. Předpokládá se, že po dokončení projektu, tedy za 11 let, zde bude pracovat či bydlet 12 000 lidí. Celková investice dosáhne 20 miliard Kč.

Transformace smíchovského brownfieldu bude klíčovým impulzem pro rozvoj města, vznikne moderní alternativa k histo-

rickému jádru metropole, ambicí je, aby kilometrová pěší zóna, jež protne celý projekt, vytvořila kulturu korza jako komunikační osy, ale i městotvorného místa setkávání a občanských aktivit. Ty by se měly rovněž koncentrovat do komunitního centra, kterým se stane Radlická kulturní sportovna.

Zatímco v severní části Smíchov City, na které již výstavba probíhá, budou hrát prim bytové budovy, jižní část by měla být symbolem především velkoryse pojatého veřejného prostoru a budov. K těm klíčovým bude patřit nový dopravní terminál, jehož výstavbu připravuje hlavní město Praha a Správa železnic, nebo veřejná základní škola. Ta má stát na pomezí mezi dvěma plánovanými parky, z nichž jeden má sloužit hlavně pro sportovní vyžití, druhý naopak k relaxaci.

Na Smíchově ale vyrostou i nová administrativní centra, projekt studentského bydlení nebo hotel. Mezi nimi v nové čtvrti plánuje své budoucí sídlo i Česká spořitelna. Architektonickou soutěž na budovy budoucího kampusu společnosti vyhrála architektonická studia Baumschlager Eberle Architekten a Pavel Hnilička architekti.

Společnost Smíchov City Development, tedy společný podnik Sekyra Group a Českých drah, který vznikl na základě veřejné soutěže v roce 2004, získal územní rozhodnutí pro jižní část projektu po 17 letech příprav. Developer během nich vytvořil řadu předběžných studií, změnu územního plánu, řešení dopravní infrastruktury a především velké mezinárodní architektonické soutěže, které hodnotila porota složená z reprezentantů developera, města i předních expertů. Promyšlenou koncepci výjimečně ocenili i přísní komisaři UNESCO, podle nichž nová zástavba nenaruší světové památkové dědictví Prahy.



Smíchov City - blok SM2



Smíchov City - bloky SM2 a SM3



Smíchov City - blok SM3

Faktografie - Smíchov City

Smíchov City - celé území

Lokalita: Praha 5, smíchovské nádraží

Plocha řešeného území: 200 000 m²

Investiční objem: 20 mld. Kč

Bydlení pro 3 300 obyvatel

9 000 pracovních míst

Pěší bulvár v podobě podélného parku skrze celé území téměř kilometr dlouhý a až 28 m široký

Nové veřejné prostory, které tvoří tři náměstí a dva parky o rozloze 14 000 m² srovnatelné s Valdštejnskou zahradou

Smíchov City Sever

Lokalita: Praha 5, Na Knížecí

Plocha řešeného území: 25 000 m²

Investiční objem: 3,5 mld. Kč

Aktuální stav projektu: stavba zahájena 8/2020

Celkem 405 nových bytů ve dvou obytných blocích

195 b. j. v prvním bloku SM2 je již v prodeji od jara 2020

210 b. j. ve druhém bloku SM3 bude zčásti k pronájmu

8 000 m² administrativních ploch

6 300 m² obchodních ploch ve 45 nebytových jednotkách

500 pracovních míst

Dokončení za 28 - 30 měsíců

Smíchov City Jih

Lokalita: Praha 5, smíchovské nádraží

Plocha řešeného území: 80 000 m²

Investiční objem: 7,5 mld. Kč

Aktuální stav projektu: vydáno pravomocné územní rozhodnutí

Plánované zahájení - předpokládáme přelom 2022/2023

Dokončení první stavby - 2024/2025

Rohan City se stane zeleným centrem Prahy

Také lokalita na břehu Vltavy, která dlouhé roky patřila mezi ty nejzanedbanější v Praze, se díky revitalizaci stane atraktivním místem pro bydlení, práci i odpočinek. Nynější území Rohanského ostrova bylo až do první poloviny minulého století řečištěm, které bylo později zasypáno. Nově vzniklé plochy

se využívaly k průmyslovým a skladovým účelům a časem se z nich stal brownfield protkaný zelení o rozloze téměř 21 hektarů. Jde o území, které snad nejlépe charakterizuje slovo proměna. Ostrov vznikl, měnil se a mizel. Byl tu přístav a poté betonárka.

Nyní na nejrozsáhlejších, doposud nevyužívaných pozemcích v sousedství historického jádra města vyrostě „zelené centrum Prahy“ Rohan City. Sekyra Group zde vybuduje 380 tisíc m² převážně bytových, ale i administrativních a obchodních ploch. Součástí projektu budou rezidenční věže a nové sídlo společnosti Sekyra Group od architektky Evy Jiřičné. K moderní čtvrti bude patřit i kilometrová pobřežní promenáda určená pro odpočinek a sport, na niž naváže velkoryse koncipovaný park. V budoucnu promenádu propojí lávky s volnočasovým ostrovem. Dle předpokladů bude v nové pražské čtvrti po dokončení bydlet či pracovat 11 tisíc lidí. Celkové investiční náklady projektu dosáhnou 18 mld. Kč.



Rohan City - zelené centrum Prahy

Záměrem je vybudovat novou městskou čtvrt, která bude evokovat autentické prostředí domova a která obnoví důstojnost vztahu města a řeky. To vše v zeleni a v blízkosti srdce metropole. Korzo na břehu řeky, rozsáhlý park i nový volnočasový ostrov budou komunikovat s historickou budovou Invalidovny, což celému rozvíjenému území dodá jedinečný *genius loci*. Zahájení projektu předcházela třináctiletá příprava, která

zahrnovala řadu předběžných studií, projednání s veřejností, jakož i diskusí s předními světovými urbanisty a významnými architekty. Cílem bylo novou čtvrt organicky začlenit do kontextu původní zástavby Karlína a otevřít mu dveře do 21. století. Také v případě Rohan City byl kladen důraz na bydlení a veřejný prostor, neboť to je to nejceněnější, co můžeme městu a jeho obyvatelům nabídnout. Klíčový byl proto dialog se světovým urbanistou Janem Gehlem, ale i myšlenka města krátkých vzdáleností, kde prim mají lidé, nikoli auta. Západní metropole vznikaly jako domovy pro pěší. To vizi Rohan City dodává univerzální charakter, důležitá je kontinuita s původní podstatou městského sídla jako místa svobodného setkávání a sdílení společného prostoru. Jeho kultivace je určující pro všechny projekty Sekyra Group. Tímto přístupem nastavujeme nové standardy rozvoje velkých území, kde se sdílený veřejný prostor skloubí s pocitem domova.

Inspirací pro náš tým byl hamburský projekt HafenCity, který se nachází při ústí Labe do moře. Jeho tvůrci dokázali z nefunkčního přístavu vybudovat úžasné místo pro život, včetně kulturního centra, kterým je Labská filharmonie. V našem případě by podobnou funkci mohl mít areál Invalidovny. Podnětná pro nás byla i kultivovaná obnova nábřeží Sprévy v Berlíně, vídeňské náplavky včetně Dunajského ostrova, jakož i South Bank na břehu londýnské Temže. Na Rohanském ostrově dojde ke kompletní transformaci pobřežního brownfieldu v moderní pražskou čtvrt, která nabídne více než 3 000 bytů, kanceláře i množství veřejných prostranství.

Ze stávající cyklostezky vznikne široká promenáda, která naváže na budoucí rozlehlý park, připravovaný ve spolupráci s Magistrátem hlavního města Prahy a Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Chybět nebudou obchody, kavárny, služby, zdravotnická zařízení, plochy pro relaxaci a sport a samozřejmě ani škola. V centrální části území budou mít domy aktivní parter. Ambicí je vytvořit příjemnou čtvrt respektující kritérium dochozí vzdálenosti.

Až polovinu ploch budoucí čtvrti Rohan City budou tvořit parky a veřejná prostranství. Současný neutěšený charakter území nahradí koncept zahradního města, kde zeleň, řeka a příroda obklopí rodící se výstavbu. To vše přispěje ke komfortu obyvatel a k dobrým sousedským vztahům.



Rohan City - 1. etapa výstavby



Rohan City - 1. etapa výstavby



Rohan City - 2. etapa výstavby

Faktografie - Rohan City

Lokalita: Praha 8, Rohanský ostrov

Hrubá podlahová plocha: 380 000 m²

Náklady: 18 mld. Kč

Kapacita: bydlení a pracovní místa pro cca 11 tisíc lidí

Rohan City - 1. etapa

Náklady: 2,5 mld. Kč

Zahrnuje: 220 bytů ve dvou bytových projektech - Diamanty

Karlín a Riviéra Karlín se dvěma kancelářskými budovami

Aktuální stav projektu: zahájení 2021

Rohan City - 2. etapa

Zahrnuje: 500 bytů se třemi kancelářskými budovami

Participující architektonická studia:

- Eva Jiříčná, AI Design
- EBM Expert
- Jakub Cigler Architekti
- Schindler Seko architekti
- Atelier bod architekti
- Loxia
- A.D.N.S. architekti
- Qarta Architektura

Multifunkční Žižkov City

Na území Žižkova se Sekyra Group bude podílet na projektu, který má převážně rezidenční charakter a jehož dominantou a srdcem je památkově chráněná funkcionalistická budova žižkovského nákladového nádraží s přibližně 60 000 m² využitelných ploch, která zabírá více než polovinu celého území.

Po své revitalizaci bude nádražní budova kulturním a společenským centrem celé lokality a mezi jejími rameny vyroste nové náměstí skutečně velkorysých rozměrů: svou plochou bude odpovídat horní polovině Václavského náměstí. Vznikne zde tedy veřejný prostor celoměstského významu a jedno z největších náměstí v celé Praze. Právě zde se budou koncentrovat obchodní a společenské části projektu.

Od náměstí se rozběhne pás zeleně, jenž bude sledovat koridor původní železnice a projde podélně celým územím. Kolmo

na něj vznikne mezi ulicemi U Nákladového nádraží a Malešickou alejí se stromořadím, která bude tvořit severojižní osu území. Od rušné ulice Jana Želivského rezidenční část lokality odstíní administrativní budova Národního filmového archivu v čelní části funkcionalistické budovy, jež administrativně sloužila i historicky. K rušné ulici Jana Želivského vyrostle hygienická bariéra, kterou mohou tvořit jednostranně orientované byty, hotel nebo studentské ubytování. Zároveň bude ve spolupráci s Prahou revitalizována historická nádražní budova, jež bude mít převážně veřejnou funkci a jejíž součástí by měl být i Národní filmový archiv.

Na pozemcích bývalého nákladového nádraží vznikne rezidenční čtvrť, která nabídne až 3 000 bytů. Společnost klade primárně důraz na veřejný prostor, participativní plánování a klimaticky šetrné budovy.

Faktografie - Žižkov City

Lokalita: Jana Želivského, Praha 3 - Žižkov

Investor: Sekyra Group, a. s.

Stav: studie

Zahájení: 2010

Dokončení: 2033

Všechny tři projekty, které Sekyra Group na území nevyužívaných brownfieldů v Praze připravuje, mají společnou myšlenku a také péči o veřejný prostor, čímž přesahují běžné developerské projekty. Tomu odpovídá i dlouhodobá příprava plánování, do něhož má šanci se zapojit i veřejnost. Jsou to projekty, které změní podobu hlavního města i způsob, jak v něm budou lidé v budoucnu žít. Jinak než s dlouhodobou vizí, v níž nejde jen o ekonomický zisk, nelze k proměně tak rozsáhlých území přistupovat.



www.sekyragroup.cz



Žižkov City - současný stav bývalého nákladového nádraží



Žižkov City - současný stav bývalého nákladového nádraží



Žižkov City - budoucnost

Vizualizace nové čtvrti Modřanský cukrovar





PRVNÍ MODROZELENÁ ČTVRŤ V PRAZE

MIROSLAV KOBERA · SKANSKA

Výstavbu nové městské čtvrti v pražských Modřanech připravuje společnost Skanska. Developer představí v evropském kontextu ojedinělý projekt zaměřený na udržitelnost, inovace a dobré sousedské vztahy. Některé z použitých technologií zažijí českou premiéru. Čtvrť nazvaná Modřanský cukrovar bude plná zeleně, s bohatým prostorem pro komunitní setkávání a život bez automobilů.



Nadhledová vizualizace celého projektu „Modřanský cukrovar“

„Myšlenka udržitelnosti se nese celým areálem – od jeho umístění na brownfieldu přes využití recyklovaných materiálů během výstavby až po samotný provoz. Byty budou napojeny na zdroje zelené energie, dvoje rozvody vody umožní volit mezi pitnou a recyklovanou vodou, využijeme sluneční energii a ani kapku dešťové vody nenecháme odtéct do kanalizace,“ říká Miroslav Kobera, manažer udržitelnosti Skanska Reality.

Čtvrť vznikla za širokého zapojení veřejnosti, jejímž přáním jsme pečlivě naslouchali. Díky hlasům starousedlíků vyrostou nové budovy pouze do výše současné zástavby a vznikne velkorysý veřejný prostor. I v tomto směru je Modřanský cukrovar unikátní a průkopnický, a to nejen v českém kontextu. Architektonický návrh pochází z dílny studia Chybík+Křištof, díky jehož citlivému přístupu a neotřelým nápadům můžeme pozvednout kulturu bydlení v Čechách,“ dodává Miroslav Kobera.

Hospodaření s vodou bylo pro architekty důležitým aspektem návrhu. „Chceme minimalizovat odtok srážek a tuto vodu efektivně využívat. V každém objektu jsme navrhli zelené střechy, které zpomalí odtok dešťové vody, i akumulační nádrže, z nichž se voda bude využívat pro zálivku zeleně ve vnitroblocích. Využije se zde i voda ze zpevněných povrchů, případně se vsákne díky zeleným průlehům. Ty se stanou funkčním a zároveň estetickým prvkem veřejného prostoru,“ popisuje architekt Ondřej Chybík.

Úspora vody jde ale v Modřanském cukrovaru ještě dál. „Navrhli jsme zde také systém využívání šedé vody. Ve všech bytových domech bude voda z koupelen shromažďována do nádrží a po přečištění znovu používána jako užitková voda. Obyvatelé budou tento systém moct sledovat pomocí aplikace,“ vysvětluje architekt Michal Křištof.

Díky pokrokovým technologiím projekt během svého provozu uspoří téměř polovinu pitné vody, konstrukce budov bude ze zhruba dvaceti procent tvořit recyklovaný beton a vysazené stromy uspoří během svého životního cyklu asi tisíc tun CO₂. „Veškeré využití nových technologií je pečlivě propočítáno a podloženo čísly. Jde o doložitelná fakta. Cílem Skanska je zredukovat svou uhlíkovou stopu do roku 2045 na nulu a Mod-



Zóna bez aut podporuje bezpečnost a zároveň také komunitní život.



Nová městská čtvrť, ve které najdou své místo obchody, kavárny či služby.



Společná střešní terasa - zčásti zabydlená zelení, zčásti zakrytá přístřeškem.

ský cukrovar je prvním krokem tak velkého rozsahu, který nás k tomuto cíli přivede," dodává Miroslav Kobera.

Unikátnost projektu spočívá také v tom, že prvky modrozelené infrastruktury bude mít všech téměř 800 bytů v celkem sedmi fázích projektu. Doposud Skanska nové technologie zaváděla v testovacím režimu pouze v jednotlivých bytových domech s desítkami bytů, zde je to poprvé v projektu o několika etapách se stovkami bytů. Pro developera jde o vlajkovou loď na evropské úrovni a může sloužit jako inspirace pro jeho činnost v dalších zemích.

„V návrhu Modřanského cukrovaru počítáme s novým centrálním náměstím, které bude sloužit budoucím obyvatelům i lidem ze spádové oblasti Čechovy čtvrti. Navrhujeme zde také multifunkční krytý veřejný prostor, který odkazuje na historickou výrobní halu původního cukrovaru a který bude sloužit pro pořádání společenských akcí. Náš návrh zahrnuje také zklidněné ulice, lineární park k rekreaci nebo revitalizaci části nábřeží Vltavy," vyjmenovává vedoucí projektu Petr Dušta ze Skanska Reality.

Kromě příjezdových cest je celá čtvrť koncipována jako pěší zóna. Z hlavní komunikace budou vozidla sjíždět přímo do podzemních garáží. Třicet procent parkovacích míst přitom bude mít přípravu pro nabíječku elektromobilů. Dalších šest sdílených dobíjecích stanic bude veřejně dostupných.

„Jde jednak o bezpečnost, zároveň také o podporu komunitního života. Chceme, aby lidé znali své sousedy a měli se kde potkávat. Kromě prostorného náměstí s kavárnami a obchody jsme připravili také komunitní plochy na střeších přístupné pouze pro obyvatele domu. Ve vnitrobloku pak budou bohatě osázené polosoukromé zahrady. Dobré sousedské vztahy přispívají k pocitu domova a zvyšují kulturu bydlení," dodává Petr Michálek, generální ředitel Skanska Reality.

Nová čtvrť vznikne nedaleko soutoku Vltavy a Berounky a je určena hlavně rodinám s dětmi. Téměř každý z bytů nabídne svým obyvatelům výhled na řeku. Projekt vyroste v šesti etapách, přičemž výstavba té první se rozjede na jaře 2022. Prodej bytů se spouští 4. října letošního roku. Modřanský cukrovar aspiruje na vysoký stupeň certifikace BREEAM.



Zelené střechy, sluneční kolektory, ale i sdílené terasy pro komunitní život.

Festival Ocean-Climax v areálu kasáren Barracks Niel





Příspěvek se zabývá prezentací webové databáze www.archipop.cz, jejímž cílem je zmapovat úspěšné realizace dočasného využití opuštěných objektů v rámci ČR a Evropy. Databáze poskytuje souhrnné informace o aktuálních trendech v oblasti aktivace nevyužívaných prostorů a přilehlých urbanistických struktur se zaměřením na analýzu jednotlivých aspektů realizace. Komplexní databáze tohoto druhu na českém internetu v tuto chvíli neexistuje a jednotlivé informace o realizovaných projektech jsou často obtížně dohledatelné. Databáze je veřejně přístupná a je cenným zdrojem informací a inspirace jak pro odbornou, tak laickou veřejnost. Umožňuje vyhledávání informací a projektů podle daných kritérií. Velký důraz je kladen na přehlednost, odbornost a precizní zpracování dat. Tyto veřejně přístupné materiály si kladou za cíl přispět ke zpřehlednění procesu aktivace nevyužívaných budov a jejich záchrany.

Nevyužívaný objekt

Každý opuštěný objekt je jedinečný, a proto se musí k obnově přistupovat individuálně s ohledem na architektonické, společenské, ekonomické, environmentální a územně správní souvislosti. Nevyužívané, předchozími uživateli opuštěné objekty se ocitly ve funkční pauze. Spadají do kategorie ploch vhodných k přestavbě, jsou napojené na městskou infrastrukturu, existující sítě, dopravní obslužnost. Jejich budoucí využití přispívá k recyklaci ploch v rámci urbanizované struktury. Zvyšuje se tím efektivita využívání území a tak přispívá k trvale udržitelnému rozvoji území. Nevyužívané objekty oživují trh s nemovitostmi a jeho opětovnou aktivaci se zamezuje záboru kvalitní zemědělské půdy. Zanedbané objekty jsou nedílnou

součástí vývoje daného území a jejich vytržení z fungujícího městského organismu má negativní dopad na celistvost celé urbánní struktury.



Letecký pohled na kasárna Niel v Bordeaux

Dočasné využití

Dočasná architektura se soustřeďuje na jediný vybraný účel a jeho vliv v daném okamžiku, odráží aktuální ekonomický stav a situaci ve společnosti, je šitá na míru často zaostalému místu. Jedním z hlavních pozitiv staveb dočasného charakteru je, že se samy o sobě mohou stát katalyzátorem trvalé změny. Dočasným využitím se rozumí využití, ať už plánované či nikoliv, zasazené do konkrétního urbánního prostoru s jasně definovanou dobou trvání. Plán dočasného využití by měl splňovat jak požadavky pro zachování historických struktur, tak i požadavky pro představení nové funkce daného objektu. Počáteční

důraz je kladen na aktuální stav objektu. V první řadě je proveden stavebně historický průzkum, během kterého jsou definovány části objektu, které se nachází v nejkritičtějších stavech a vyžadují akutní zásah, a v druhé řadě ty, které by se daly v prvotní fázi využít pro formu dočasné náplně. V následující fázi je představen program menších akcí pro nastartování zájmu o chátrající památku, který mimo jiné zahrnuje počáteční očištění okolí objektu. Záměrem další – tzv. aktivační – fáze je pokus o definování budoucí funkce objektu. Dočasné dění probíhá dále bez přerušení za účelem získání dalších finančních prostředků pro obnovu. Finálním cílem celého snažení je důkladná rekonstrukce objektu a rozšíření funkční náplně do nově vznikajících prostor s postupným využitím objektu jako celku.



Představení objektu kasáren Barracks Niel v roce 2011

Dočasné aktivity se musí přizpůsobit dříve vybudovanému prostoru nebo prostředí, proto jsou velice adaptabilní a flexibilní. Jejich základní charakteristikou jsou minimální požadavky na místo určení. Konstrukce těchto objektů vykazuje často modulární charakter, jsou mobilní a tvořeny běžně dostupným materiálem, vyžadují jednoduchý způsob montáže a demontáže, včetně možnosti použití na více místech. Variabilní návrh umožňuje jednoduchou úpravu konstrukce vzhledem k měnícím se požadavkům v průběhu realizace. Celkový rozsah plánování a konstrukce je ovlivněn omezeným rozpočtem.



Nevyužívaný objekt haly v kasárnách Barracks Niel

Referenční příklad - Darwin

V rámci prezentace na konferenci jsem vzhledem k tematickému zaměření na kasárna Vyšný vybrala z databáze archipop. příklady úspěšné aktivace podobného funkčního zaměření. V první řadě jde o projekt pod názvem Darwin z francouzského města Bordeaux. Od roku 2005 zde působí sdružení, které svými aktivitami přispívá k postupné aktivaci rozlehlého areálu kasáren Barracks Niel (vznik 1877). Seznam dočasných funkcí se za dobu jejich působení rozrostl od prostorů pro co-working a prodejní plochy po gastronomické zařízení, služby (cyklistům), sportovní areál, veřejné zahrádky, kulturní scénu a mnoho dalších. To vše pod záštitou udržitelnosti. Iniciátoři projektu DARWIN zastávají principy celostátní strategie pod názvem „negaWatt“, která pracuje mimo jiné s využíváním obnovitelných zdrojů energie. Důraz je kladen na optimalizaci přirozeného osvětlení, tepelnou setrvačnost budovy, vhodný výběr izolačních materiálů z přírodních zdrojů apod. V roce 2015 společnost DARWIN spustila fotovoltaickou střechu o rozloze 480 m², což jí umožňuje, aby její podniky byly soběstačné v oblasti elektrické energie. Sdružení „DARWIN'CO“ bylo vytvořeno v roce 2013 a sdružuje nájemce celého areálu, který v současnosti představuje více než 180 struktur a 400 lidí. Sdružení spolupracuje v těsném spojení s Evolution Group (majiteli areálu).



Hala pro skate

Tento model participativního řízení umožňuje všem účastníkům se aktivně podílet na vývoji oblasti. Několik tematicky zaměřených komisí umožňuje určovat společné ekologické, sociální, kulturní a ekonomické zájmy. Bez poměrně značné počáteční investice by nikdy nebylo možné získat pozemky potřebné pro projekt. Tato počáteční investice, která je nezbytná, v současnosti představuje pouze kolem 5% částek investovaných celkem do místních činností. Investované částky pocházející z podnikatelských ekonomických modelů: investoři prezentovaným projektům věří a očekávají od nich přiměřenou návratnost, banky zřizují půjčky s běžnými sazbami. Darwin propaguje nízké využívání veřejných prostředků. Celkové obdržené dotace představují necelá 4% celého projektu, určené především na ekologické inovace. Obecně se snaží o ekonomickou autonomii. Nicméně sdružení Darwin vyvíjí a podporuje velký počet akcí obecního zájmu (sportovní, kulturní, solidární iniciativy a prostory), na jejichž provoz čerpá příspěvky z veřejného rozpočtu.

Závěr

V českém prostředí existuje několik významných webových serverů, které se zabývají související tematikou (např. brownfield.eu, prazdnedomy.cz, meatspace.cz). Každá z těchto domén plní důležitou roli v opětovné aktivaci nevyužívaných objektů. Archipop. nemá v úmyslu konkurovat žádné z nich,



Turistický kongres

jeho cílem je doplnit a podpořit zviditelnění úspěšně vzniklých a vznikajících forem dočasného využití, které mají ambici zachránit cenné lokality. V další fázi je naplánované vytvoření přehledného manuálu, který by proces dočasného využití přehledně definoval a pomohl majitelům opuštěných budov se zorientovat v komplikovaném procesu obnovy. Protože nevyužívané budovy mají budoucnost a je jen na nás, zda se je podaří zachránit včas.

Kasárna Český Krumlov - Instalace výstavy





ARCHITEKTURA KONVERZÍ/ MÍSTO, TVAR, PROGRAM

BENJAMIN FRAGNER · VCPD – FAKULTA ARCHITEKTURY ČVUT

Příklady bývají nejpřesvědčivějším argumentem. Nejen jako ilustrace k diskusím, ale možná víc pro oživení představivosti i korekci úvah o budoucích projektech.

Také s tímto záměrem vznikala výstava doplňující setkání o brownfieldech v Českém Krumlově. O architektuře konverzí většinou už opuštěných, často chátrajících, v převážné většině (ale nejen) industriálních budov a areálů, o hledání možností jejich nového využití, stále ještě v situaci, jak se v úvodu výstavy píše: „poznamenané demolicemi a chátráním objektů, pod tlakem bourání a uvolňování stavebních parcel, hladu po získání prostoru k seberealizaci“.



...ze zahájení výstavy

Přesto však už se zkušeností mnoha realizovaných a úspěšných projektů, které po letech váhání a přešlapování napomáhají rozpoznat hodnoty „významu místa, pozoruhodnosti tvaru,

smyslu příštího programu“. Dokládají, jak se daří či nedaří naplnit novou příležitost, ambice, umělecké záměry, podnikatelské cíle. Jsou vyjádřením „vztahu k prostředí, obecnějších tendencí architektonické tvorby v konkrétním, mnohdy polemickém kontextu“.

Výstava příkladů architektury konverzí z let 2015 až 2020 představila, prostřednictvím třiceti pěti realizovaných projektů, přístupy a proměny někdejších průmyslových staveb a areálů. Současně nabízí i pohled jakoby zevnitř, doprovázejí je autorské texty, komentáře a názory projektantů či investorů, kteří se na transformaci podíleli.



Národní zemědělské muzeum v Ostravě

Pro úplnost dodejme, že bezprostředně navázala na minulé dvě přehlídky z let 2005 a 2015 (také již dříve prezentované v rámci diskusí o budoucnosti brownfieldů). V souhrnu upo-



KUPE, kulturně-umělecký prostor v někdejší vodárenské věži u nádraží v Opavě



Bývalá mechanická pletárna a stávkovna Leo Brilla v Rožnově pod Radhoštěm



Bývalá mechanická pletárna a stávkovna Leo Brilla v Rožnově pod Radhoštěm

zorňují na stále aktuální a neuzavřené, pokračující téma. Široce rozkročené od přímočaré pragmatičnosti po památkový respekt k historii, jistě i přes módní intermezza, manifestování životního stylu. Stávají se také kulturní událostí. Jistě i proto je výstava koncipovaná jako putovní, vnáší aktivity do míst, která ztratila původní funkci a nyní hledají – nebo také už našly – nový program. V případě Českého Krumlova, kde doplňovala a doprovázela konferenci o brownfieldech, prostor bývalých kasáren na přeměnu teprve čeká.

Jinde se ale už podařilo propojit téma architektury konverzí s prezentováním příkladů, čerstvě realizovaných a zastoupených na výstavě. Tak výstava proběhla například v Opavě v objektu bývalé drážní vodárny, který je nyní živým kulturním centrem. Nebo v někdejší barevně v Rožnově pod Radhoštěm, odkud pak výstava přímo putovala do Českého Krumlova.

A pokračuje do míst bývalé loužírny a skladu sypkých materiálů Vítkovických železáren v Ostravě, nově využitých pro Národní zemědělské muzeum. Pohled dál rozšiřuje, s příklady uplynulých let, v Ostravě představená doprovodná publikace místo_tvar_program/ Industriální situace. Zachycují posun ve vnímání hodnot.

/Výstavu připravilo a doprovodnou publikaci vydává Výzkumné centrum průmyslového dědictví Fakulty architektury ČVUT ve spolupráci s Galerii Jaroslava Fragnera, Kolegiem pro technické památky ČKAIT a ČSSI a platformou Industriální stopy - součást projektu v programu NAKI II Ministerstva kultury ČR./



Národní zemědělské muzeum v Ostravě

Veřejný prostor Waltrovky s lavičkou Woody





DĚLÁME MÍSTA KRÁSNĚJŠÍ, S VÁMI, PRO VÁS

LUCIE HOFRICHTER · MMCITÉ

Podpora obnovy brownfieldů je jednou z nejzajímavějších projektových výzev mnoha architektů a zároveň záměr většiny měst i obcí, které vítají možnosti revitalizace bývalých zemědělských, průmyslových nebo vojenských prostor z důvodu estetických, společenských i negativně sociálně demografických. Z hlediska environmentálního pilíře udržitelného rozvoje je přestavba brownfieldů preferována oproti výstavbám na zelené louce. Z architektonického hlediska je to samozřejmě výzva, která v sobě ukrývá potenciál dokonalého spojení historických odkazů a moderních konceptů, materiálů i technologií. Představujeme vám nyní některé z projektů, kde se původní brownfield proměnil v nová, skvělá místa, i díky společnosti mmcité, předního výrobce městského mobiliáře v Česku i ve světě, jejíž stávající sídlo bylo vybudováno designovou přestavbou bývalého zemědělského družstva, tedy brownfieldu.

Waltrovka

Na území hlavního města Prahy se obnova brownfieldů těší také velké oblibě a jedna z nejrozsáhlejších a nejzdařilejších je bezesporu Waltrovka. V pražských Jinonicích v místě bývalé továrny Walter Motors vznikl zbrusu nový prostor pro bydlení i moderní business centrum. Výhodou je navíc skvělé spojení s centrem města prostřednictvím metra trasy B. Projekt společnosti PENTA vznikl od roku 2013 pod rukou několika architektonických es, jako jsou studia ADR, CHYBIK+KRISTOF, Rudiš Architekti, Jakub Cigler architekti a mnoho dalších. Přizváním více studií k jednomu konceptu bylo dosaženo zajímavých a neotřelých výsledků. Veřejný prostor obchodní rezidence je vybaven mobiliářem mmcité v jeho smart formě, aby dosáhl estetického maxima a pokryl potřeby všech více i

méně náročných lidí. Lavičky jsou proto vybaveny USB porty, obohacující samotný design o žádaný funkční prvek. Projekt se rovněž realizuje ve více etapách, po první zdařilé etapě následuje Waltrovka Mechanika.

Firma mmcité se dlouhodobě profiluje jako partner pro města, obce a především architekty i studenty architektury po celém světě. V portfoliu společnosti je mnoho zajímavých referencí, které pozitivně ovlivnily městské části v různých světových destinacích. Hlavním záměrem mmcité je dělat města i místa krásnější.



Lavička Woody - detail s USB slotem



Betonový odpadkový koš Better



Betonová lavice Construgta



Lehátko Rivage

Moravská Nová Zbrojovka

Nacházející se v srdci Jihomoravského kraje, v Brně, měla za cíl nevyužitému brownfieldu vrátit život, vytvořit novou čtvrť pro bydlení a život tak, aby obohatila širokou veřejnost o nový moderní prostor na břehu řeky Svitavy.

Projekt pod taktovkou realitní a investiční skupiny CPI Property Group začal vznikat v roce 2016 v místech bývalé brněnské Zbrojovky a je rozdělen do několika stavebních etap. Společnost mmcíté dostala možnost podílet se na všech etapách a první z nich je již dokončena. Od roku 2020 můžete navštívit budovu bývalé Nářadovny, která dostala nový vzhled a technologické vybavení vyhovující nejvyšším nárokům na kvalitu pracovního prostředí současnosti.



Lavička Vera Solo

FINANCOVÁNÍ KONVERZÍ BROWNFIELDŮ

Bývalý obchodní dům Prior v Praze Modřanech





PPP PROJEKTY V ČR A JEJICH VYUŽITÍ PRO BROWNFIELDY

MICHAL TESAŘ, MIRKA STAREČKOVÁ · NEWTON BUSINESS DEVELOPMENT, A. S.

Úvodem je potřeba říci, že PPP (partnerství veřejného a soukromého sektoru) představuje pouze jeden z možných způsobů řešení regenerací brownfieldů a je vhodný pro specifický druh projektů plnících nějaký konkrétní veřejný zájem. Typicky tedy kromě samotného záměru revitalizovat určitý objekt či celé území se jedná o záměr v podobě poskytování určité veřejné služby.

Koncept PPP jako možné řešení brownfieldů

Je vhodný zejména v následujících oblastech:

- Urban development – úřady, administrativní budovy, kanceláře, obchody, reprodukce majetku obcí
- Bytová oblast – městské byty pro účely dostupného, sociálního nebo jiného typu bydlení
- Sociální infrastruktura – domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, domovy pro osoby se zdravotním postižením atp.
- Zdravotní infrastruktura – nemocnice, LDN, lázně a rehabilitační zařízení, ubytovací kapacity
- Školství – školní areály, ubytovací kapacity
- Volnočasová oblast – bazény, aquaparky, haly, sportoviště různého zaměření
- Doprava – parkovací plochy, parkovací domy

Obecně je koncept PPP vhodný pro projekty v úrovni investic začínajících ve stovkách milionů korun. Neznamená to, že by nemohl být využit i u investičně menších projektů, ale zde se bude více projevovat finanční náročnost přípravy projektu. Stejně tak lze konstatovat, že metoda PPP může představovat vhodný přístup v prostředí městských sídelních jednotek, za-

tímco jeho potenciál bude velmi limitovaný pro velké množství venkovských nebo zemědělských brownfieldů.

Dle Evropské úpravy (ESA 2010, Manual on Government Deficit nad Debt) rozlišujeme PPP a koncese, kdy:

- PPP jsou projekty, v nichž převažují výnosy založené na poplatku za dostupnost/služebném, nebo na výkonovém poplatku od zadavatele, zatímco
- Koncese jsou projekty, kdy převažují výnosy za služby hrazené přímo uživateli (např. mýtné) a příjmy od zadavatele mohou činit pouze minoritní část příjmů koncesionáře.

Existuje mnoho typů partnerství veřejného a soukromého sektoru. Základní druhy PPP a spolu s tím možné způsoby realizace projektu zobrazuje zjednodušené schéma viz obr. č.1.

Pokud se porovnávají základní charakteristiky realizace projektu klasicky v režii zadavatele a realizaci za pomoci soukromníka prostřednictvím koncese (DBFO), lze obecně počítat s následujícími předpoklady viz obr. č.2 na následující straně.

Příklady realizace brownfieldů formou PPP

1. Domov se zvláštním režimem Nopova Brno jako příklad revitalizace v sociální oblasti
2. Bývalý obchodní dům Prior na Praze 12 jako regenerace části Sofijského náměstí MČ Prahy 12

Dosluhující DZR v Nopově ulici v Brně

Místo současných 225 lůžek zařízení DZR, kde jsou standardem i pokoje o 5 lůžkách, koncesionář na své náklady a rizika vybuduje zcela nové zařízení o kapacitě až 300 lůžek, které

Vlastnictví zadavatele					Vlastnictví soukromníka	
V režii zadavatele	Partnerství veřejného sektoru a soukromého sektoru			Prodej		
	Provozní koncese	BFO	DBFO			
Převod rizik na soukromého partnera						
Zkratka	Činnost	V režii zadavatele	Provozní koncese	BFO	DBFO	Prodej
D	Design (Projektová příprava)	Zadavatel	Zadavatel	Zadavatel	Soukromník	Soukromník
B	Build (Výstavba)	Zadavatel	Zadavatel	Soukromník	Soukromník	Soukromník
F	Finance (Financování)	Zadavatel	Zadavate	Soukromník	Soukromník	Soukromník
O	Operate (Provoz)	Zadavatel	Soukromník	Soukromník	Soukromník	Soukromník

Obr. č.1 - Základní druhy PPP a možné způsoby realizace projektu

Porovnání realizace projektu v režii zadavatele a soukromníka		
	Veřejná zakázka V režii zadavatele	Koncese/DBFO V režii soukromníka
Vlastnictví nemovitosti, financování	• Ve vlastnictví zadavatele.	• Ve vlastnictví zadavatele.
Jednotlivé činnosti a odpovědnost	• Zadavatel má výhodnější podmínky na trhu, nižší úrokovou míru než soukromník.	• Soukromník vloží část vlastních prostředků do projektu – vlastní kapitál (ekvity).
Uplatnění know-how	• Nutné zadlužení zadavatele a dlouhodobé splácení úvěru. • Veškeré břímě přípravy, realizace, financování a provozu na bedrech zadavatele. • Z podstaty věci nemůže mít nezbytně potřebné know - how o developmentu a provozu.	• Zbytek financuje úvěrem nebo jiným druhem dluhového financování. • Soukromník realizuje přípravu, výstavbu, financování i provoz.
Přenos rizik souvisejících s výstavbou	• Disponuje potřebným know-how a zkušenostmi a pro efektivní přípravu a provedení projektu. • Dochází k přenosu zásadních rizik na soukromníka.	• Dochází k přenosu rizik souvisejících s výstavbou na soukromníka.
• Projektová příprava (zpoždění, vícenáklady, změny)	X	✓
• Výstavba (zpoždění, vícenáklady, nehody)	X	✓
• Financování (úrokové riziko, inflační riziko)	X	✓

Obr. č.2 - Porovnání realizace projektu v režii zadavatele a soukromníka

bude dalších 30 let také provozovat a poskytovat zde služby klientům. Po demolici stávajících budov bude vybudována novostavba v moderním standardu se skladbou pouze jedno- a dvouúžkových pokojů. Pozemek i nemovitost zůstanou po celou dobu koncese ve vlastnictví zadavatele.

Na druhou stranu bude mít Koncesionář právo vybírat platby od uživatelů (úhrady za stravu a ubytování, příspěvky na péči, platby zdravotních pojišťoven) a inkasovat služební od zadavatele. Platí zde mechanismus „není služba, není platba“, tedy penalizace v podobě snižování služebného za neplnění nebo nekvalitu.



DZR v Nopově ulici – Brno

Jedná se o PPP projekt typu DBFO s předpokládanou investiční hodnotou 700 mil. Kč bez DPH.

Z prováděných analýz a benchmarků pobytových zařízení sociálních služeb vychází, že průměrné měsíční provozní náklady na lůžko vychází u soukromého provozovatele o 5–10 tis. Kč/l/m levněji. V oblasti provozu DS a DZR mezi soukromými a veřejnými organizacemi tak lze odhadovat cca 15%–30% možností úspor.

Bývalý obchodní dům Prior v Praze Modřanech

Záměrem zadavatele je zatraktivnit lokalitu kolem Sofijského náměstí a na místě nevyhovujícího, morálně zastaralého objektu Prioru (pasáž Sofie) vybudovat novostavbou objekt či objekty, které budou odpovídat funkci Sofijského náměstí

jako moderní pražské čtvrti. V řešené lokalitě o rozloze více než 14 tis. m², kterou má MČ P12 svěřenou do správy a kde je naplánována stanice metra D, bude postaven polyfunkční objekt či objekty, jež budou zastávat následující funkce:

- komerční funkce – obchodní prostory
- administrativní funkce – kancelářské prostory
- služby pro veřejnost s parkováním pro stávající rezidenty
- bydlení

Kvalifikovaní účastníci výběrového řízení zpracovávají v dialogové fázi návrh řešení obsahující mix komerčních, administrativních a rezidenčních ploch, které budou při zajištění ekonomické životaschopnosti projektu na daném místě nejlépe naplňovat budoucí potřeby lokality. Pro naplnění těchto cílů zadavatel umožňuje ihned po výstavbě prodat část realizace, a to objekt s byty za podmínky, že objekt bude samostatně stojící a bez dalšího využití (samostatné SVJ).

Součástí plnění veřejné zakázky bude provoz postaveného objektu či objektů po dobu 50 let, z čehož bude vybraný koncesionář oprávněn vybírat užitky (nájemné). Budované objekty budou stavěny a zůstanou vlastnictvím zadavatele. Koncesionář bude povinen zadavateli platit pravidelný výnos/pachtovné, které bude představovat zásadní hodnotící kritérium zakázky.

Jedná se o PPP projekt typu DBFO s předpokládanou investiční hodnotou přesahující 1 mld. Kč bez DPH.



Bývalý obchodní dům Prior na Sofijském náměstí v Praze Modřanech

Seřadiště bývalých kasáren Vyšný - květen 2021





MMR A REGENERACE MĚSTSKÝCH BROWNFIELDŮ

MARIE ZEZŮLKOVÁ · MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Oblast podpory brownfieldů se postupně stává jednou z vlajkových lodí Ministerstva pro místní rozvoj. Téma je zahrnuté v nejrůznějších vládních a regionálních strategiích včetně Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ nebo koncepci Smart City. Mimo to MMR aktivně připravuje konkrétní nástroje, které přispívají ke zlepšování situace v oblasti brownfieldů.

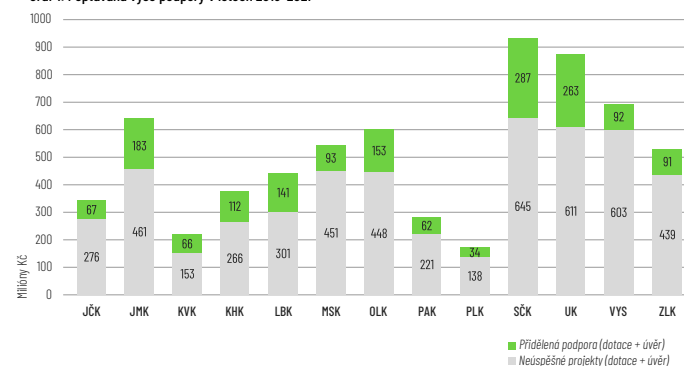
V nejbližších letech bude s ohledem na nové programové období EU i další možnosti podpory včetně národních zdrojů možné získat podporu na mnohé projekty spojené s regenerací brownfieldů. Přednost budou mít ty, které jsou již připravené nebo ve svém zpracování pokročilé, směřují ke komplexnímu rozvoji lokalit a respektují tzv. zelené aspekty. Aby se úspěšně vyčerpaly všechny dostupné prostředky, je třeba podpořit aktivní přístup obcí v přeměně brownfieldů v živé lokality, které do obce přinášejí impulzy k jejímu dalšímu rozvoji, ale zároveň respektují genius loci a historii. Nejen obcím se tedy vyplatí aktivně se zaměřit na projekty, které budou směřovat k zelené a digitální transformaci v souladu s cíli Zelené dohody pro Evropu.

MMR jako poskytovatel podpory

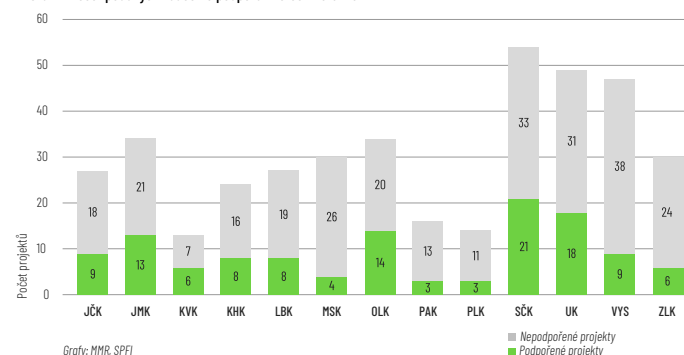
MMR je významným poskytovatelem podpory na regeneraci brownfieldů. Díky programu Re:Start¹ je od roku 2019 obcím a krajům poskytována podpora na regeneraci brownfieldů pro nepodnikatelské využití. Od roku 2021 je podpora převedena na Státní fond podpory investic (SFPI), kde je poskytována formou dotačně-úvěrového nástroje. Díky podpoře je možné zchátralý a nevyužitý objekt regenerovat pro účely vzniku občanské vy-

bavenosti – v obci tak může vzniknout např. nový kulturní dům, sportoviště, škola nebo veřejný park. Mezi vlastníky těchto nemovitostí je o program velký zájem a poptávka výrazně převyšuje vyčleněné prostředky. Mezi lety 2019 a 2021 bylo podáno celkem 399 podaných žádostí (požadovaná výše podpory cca 5 mld. Kč), z čehož bylo zafinancováno 122 podpořených projektů (požadovaná výše podpory cca 1,6 mld. Kč). Strukturu podaných žádostí o podporu dle krajů lze vidět na grafech č. 1 a 2.

Graf 1: Poptávaná výše podpory v letech 2019–2021



Graf 2: Počet podaných žádostí o podporu v letech 2019–2021



Grafy: MMR, SFPI

¹ Strategie hospodářské restrukturalizace Ústeckého, Moravskoslezského a Karlovarského kraje je návrhem dlouhodobého strategického přístupu vlády a příslušných krajů ke změnám, které podpoří, usnadní a zrychlí restrukturalizaci hospodářství ve strukturálně postižených krajích.

Nedostatek finančních prostředků pro dotační podporu byl jedním z důvodů, proč je nově podpora poskytována kombinací dotace a bezúročného úvěru. V roce 2021 byl schválen český Národní plán obnovy (NPO), který je součástí strategie hospodářské obnovy EU po pandemii covidu-19 a zahrnuje finanční prostředky ve formě grantů a půjček poskytnutých členskými státy EU na oživení ekonomik a posílení jejich odolnosti. Česká republika v něm získá zhruba 180 mld. Kč na reformy a investice, které jsou spojené se zelenou a digitální transformací. Součástí Plánu pro ČR je také 3,3 mld. Kč na investice zaměřené na Revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů), struktura této tzv. „komponenty 2.8 NPO“ je nastíněna v tabulce č. 1. Od roku 2022 bude z prostředků NPO poskytována podpora také na regeneraci tzv. specifických brownfieldů, což jsou velké areály, které vyžadují vícezdrojové financování a dlouhodobě se je nedaří oživit.

Projekty, podpořené z Národního plánu obnovy, budou muset také splnit následující podmínky:

- projekt musí být připravený do konce roku 2023 a dokončený do konce roku 2025,
- u rekonstrukce musí dojít ke zvýšení energetické účinnosti budovy,
- u novostaveb musí dojít k výstavbě nové budovy s potřebou primární energie (PED), která je alespoň o 20 % nižší než požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie,
- dále existuje možnost podpořit přeměnu brownfieldu na přirozené úložiště uhlíku (les),
- budou muset být splněny podmínky vyplývající z principu „významně nepoškozovat“ (angl. Do no significant harm).

Mimo výše uvedené lze využít další doprovodné nástroje, které mohou přispět k regeneraci brownfieldů. Jako součást Programu rozvoje regionů 2019+ je vyhlášen pro obce do 10 ti-

Název investice	Zacílení podpory	Poskytovatel podpory	Oprávnění příjemci	Plánovaná alokace (mil. Kč)	Předpoklad vyhlášení výzev
2.8.1. Investiční podpora revitalizace specifických brownfieldů	Cílem komponenty je zaměřit se na velké strategické projekty revitalizace území v kombinovaném, veřejném či soukromém vlastnictví. Díky dohodě v území budou vybrány strategické lokality, jejichž regenerace pro podnikatelské i nepodnikatelské využití výrazně přispěje k dalšímu rozvoji regionu.	MMR/SFPI	Obce a kraje, malé a střední podniky, neziskové organizace	2 031	2022
2.8.2. Investiční podpora revitalizace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití	Cílem je přeměna brownfieldu ve veřejném vlastnictví za účelem vzniku občanské vybavenosti.	MMR/SPFI	Obce a kraje	800	
2.8.3. Investiční podpora revitalizace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití	Cílem je revitalizace zastaralých a využívaných areálů typu brownfield a jejich přeměna na průmyslové a podnikatelské plochy. Koncovými uživateli budou převážně podnikatelské subjekty především místních firem.	MPO	Obce a kraje	500	

Tab. 1: Komponenta Národního plánu 2.8 Revitalizace území se starou stavební zátěží (brownfieldů)

síc obyvatel dotační titul Rekonstrukce a přestavba veřejných budov. SFPI poskytuje prostředky z programu Výstavba pro obce na vybudování dostupných a sociálních bytů.

Koncepce Smart City

Ministerstvo pro místní rozvoj je zodpovědné za tvorbu a implementaci Koncepce Smart Cities. Jejím cílem je podporovat realizaci SMART řešení na úrovni obcí, měst a regionů jako významných aktérů v procesu tvorby inovativních řešení. Ty umožní obcím a regionům zajištění udržitelného rozvoje a kvalitu života svých obyvatel. Rolí MMR je zprostředkování fóra pro spolupráci partnerů, iniciace a koordinace jednání spojujících všechny partnery za účelem šíření metodických informací ad. MMR v současnosti zastřešuje tvorbu Implementačního plánu. Tvorba IP probíhá ve spolupráci se všemi relevantními resorty a mj. se zástupci územních partnerů. Ve vztahu k brownfieldům byla v Koncepci SC identifikována následující typová opatření:

- Podpora dostupného bydlení jako prevence patologických jevů – optimální využití obecního majetku, využití brownfieldů ke kombinované funkci bydlení, občanské vybavenosti a podnikání, podpora vzniku nových programů (např. Housing First v oblasti sociálního bydlení apod.), a to za využití nových technologických řešení.
- Podpora coworkingových center a využití budov a pozemků ve vlastnictví měst a obcí k podpoře drobného podnikání, včetně regenerace malých brownfieldů pro začínající podnikání.
- Příprava projektů decentrální/lokální výroby energie z OZE při maximálním využití místních podmínek (areály brownfields, střechy a další plochy budov apod.) včetně akumulace a projektů úspor energie a jejich aktivní podpora. Aktivní zapojení do pilotních aktivit a podpora vzniku tzv. živých laboratoří (living labs).
- Program využití brownfieldů k hospodářskému využití a přirozené sukcesi s využitím digitálních technologií v realizaci i monitoringu.

Národní kontaktní místo OP URBACT

Další formou podpory regenerace městských brownfieldů ze strany MMR je zapojení do mezinárodních programů, jako je

OP URBACT III. Tento program podporuje sdílení dobré praxe mezi evropskými městy. MMR funguje v programu URBACT jako Národní kontaktní místo, které koordinuje zapojená česká města a šíří aktuální informace na národní úrovni. Úspěšným příkladem sdílení dobré praxe zaměřené na hospodaření s brownfieldy je město Ostrava, které mělo díky programu URBACT příležitost se v projektu REFILL inspirovat belgickým Gentem. Projekt byl zaměřený na dočasné užívání opuštěných prostor v centru města. Ostravě se podařilo nejen najít nové využití pro řadu zapomenutých míst, ale také vytvořit kancelář pro dočasné užívání Refillova, která aktivně propojuje zájemce o volné prostory s majiteli nemovitostí.

Další aktivity MMR spojené s tématem brownfieldů

1. Zohlednění problematiky ve strategických dokumentech, zejména Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+.
2. Příprava Plánů spravedlivé územní transformace pro čerpání prostředků z OP Spravedlivá transformace.
3. Sběr dobré praxe regenerace brownfieldů – publikace Brownfieldy – úspěšné regenerace napříč regiony.
4. Spolupráce s územím při nastavování podmínek podpůrných programů.
5. Zohlednění brownfieldů v oblasti územního plánování a zpracování územně analytických podkladů.

Informace o možnostech podpory



Národní dotace



Státní fond podpory investic



Brownfieldy-úspěšné regenerace napříč regiony

Ruina zámku Mirošovice





REGENERACE BROWNFIELDŮ VE VEŘEJNÉM VLASTNICTVÍ PRO PODNIKÁNÍ

JAN HANA · MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR

Podpora regenerace lokalit brownfields ve vlastnictví obcí pro podnikatelské využití dosud probíhala prostřednictvím programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, jehož správcem je ministerstvo průmyslu a obchodu. Koncoví uživatelé regenerovaných nemovitostí jsou investoři z podnikatelského prostředí. Podporovány byly jak rekonstrukce objektů brownfields, tak i demolice starých areálů včetně rekonstrukce nebo výstavby nové dopravní a technické infrastruktury.

Co se týče územní dimenze, pak příjemci dotace mohli být pouze ze strukturálně postižených regionů (Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj) a z hospodářsky problémových regionů (od roku 2021 z hospodářsky a sociálně ohrožených území) podle aktuálně platné Strategie regionálního rozvoje ČR.

Od doby zahájení programu, tedy od roku 2017, bylo podpořeno celkem 27 projektů o celkové výši 601,7 mil. Kč. Poslední výzvou v programu je výzva č. V, která skončila v červnu letošního roku. Nová výzva už vyhlášována nebude a veškeré projekty by měly být dokončeny do konce roku 2025.

Přestože program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů končí, podpora lokalit brownfields ve vlastnictví obcí bude pokračovat, a to ze zdrojů Evropské unie v rámci tzv. Národního plánu obnovy. Ten byl schválen vládou ČR a Evropskou komisí. V Národním plánu obnovy jsou ministerstvo pro místní rozvoj a ministerstvo průmyslu a obchodu spoluvlastníky komponenty 2.8. „Revitalizace území se starou stavební zátěží“.

V části této komponenty 2.8.3 s názvem „Investiční podpora regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití“ připravuje ministerstvo průmyslu a obchodu

novou výzvu. Oproti dotačnímu programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů čeká žadatele a příjemce dotace několik změn.

V rámci rekonstrukce budov budou předmětem podpory energeticky účinná renovace nebo opatření ke zvýšení energetické účinnosti nově rekonstruované budovy. Rovněž bude možná podpora demolice a výstavba nových energeticky účinných budov s tím, že potřeba primární energie je alespoň o 20 % nižší než požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Nebude již možno podpořit pouze demolice nebo demolice a výstavbu či rekonstrukci dopravní a inženýrské infrastruktury.



Jak dlouho? Zámek Mirošovice

Podporovány budou projekty v celé ČR kromě Prahy a využití pro podnikatelské účely musí převažovat nad využitím nepodnikatelským. Zde jsme vyslyšeli hlasy obcí, které chtěly pod-

porovat tzv. smíšené projekty. Příkladem smíšeného projektu může být rekonstrukce budovy, kdy v parteru bude umístěna prodejna a ve druhém nadzemním podlaží knihovna provozovaná obcí. Tyto typy projektů dosud nebylo možné podpořit ani z dosavadních programů MPO, ani z programů MMR.

Celková alokace pro část komponenty 2.8.3 je 500 mil. Kč. Výzva bude pravděpodobně průběžná a bude vyhlášena v lednu roku 2022. Nicméně požadavkem Evropské komise je ukončení realizace projektů do konce roku 2025. Z tohoto důvodu bude tlak na včasné zahájení projektů, kdy připravené projekty budou ve výběru preferovány před projekty nepřipravenými.

Zámek Mirošovice

Záměrem projektu je rekonstrukce památkově chráněného zámku Mirošovice (na Teplicku) pocházejícího ze 16. století. Dlouhodobě nevyužívaný zámek se promění na komunitní centrum včetně regenerace části přilehlých pozemků. Po kompletní rekonstrukci vznikne multifunkční budova a její prostory budou nabízeny k pronajmutí pro podnikání například kanceláře advokátů, makléřů, dále autoškoly, pohostinství apod.



Vizualizace rekonstrukce Mirošovického zámku

Dojde též k regeneraci zámeckého parku s příjezdem. Nově bude vystavěn vstup do objektu, terasa a parkovací plochy. Zregenerované území funkčně propojí lokalitu s dalšími částmi města, zejména s obytnými plochami. Jedná se o projekt,

jehož realizace zatraktivní lokalitu nejen v rámci obce, ale i celé Chráněné krajinné oblasti České Středohoří, kam Mirošovice spadají. Maximální výše dotace je 49,7 mil., náklady jsou zhruba 65 mil. Kč. Výstavba byla zahájena v červnu 2021 a předpoklad dokončení realizace je prosinec 2023.

Pivovar Litoměřice

Předmětem projektu regenerace budovy A pro podnikatelské využití byla rekonstrukce, stavební úpravy a přípojky technické infrastruktury stávajícího objektu – jižní části východní budovy A (bývalé lahvárny) na prostory minipivovaru (varnu, šrotovnu, zázemí pro zaměstnance, sklad, vodní hospodářství a kotelnu). Areál pivovaru se nachází v centru Litoměřic v blízkosti náměstí a hradu a je součástí památkově chráněného území. Pivovar je unikátním architektonickým dílem, které vedle charakteru nadzemních objektů představují i rozsáhlé a členité sklepní prostory.

Stavba byla zahájena v lednu v roce 2019, dokončena byla v prosinci roku 2020. Od června roku 2021 se v prostorech pivovaru opět vaří pivo. Celková dotace byla 11,5 mil. Kč, náklady více než 23 mil. Kč.



Vizualizace rekonstrukce Litoměřického pivovaru



Mirošovický zámek

Sanace rafinerie Ostramo





SANACE KONTAMINACE BROWNFIELDŮ

LUKÁŠ ČERMÁK, RADANA LEISTNER KRATOCHVÍLOVÁ · MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR

Brownfield, tedy skutečně „hnědé“ či „špinavé“ území má vždy svá specifika, ať už se díváme na jeho historický vývoj a budoucnost, socioekonomické a demografické vazby či vliv na okolí z pohledu životního prostředí. Úkolem MŽP je pochopitelně řešení zejména posledně jmenované problematiky nicméně při jeho plnění bere v úvahu i faktory ostatní. V některých případech ve větší, jindy zas v menší míře.

Protože problematika kontaminace ŽP zahrnuje pestré škálu dílčích disciplín od odpadů, hydrogeologie, přes toxikologii až po krajinnou tvorbu, byla v rámci MŽP v minulosti svěřena odboru ekologických škod a v současnosti oddělení Sanace při odboru Environmentálních rizik a ekologických škod (OEREŠ).

Oddělení sanace tedy zajišťuje odstraňování starých ekologických zátěží vzniklých před privatizací na základě tzv. ekologických smluv FNM, sanace kontaminací vzniklých v důsledku okupace sovětskou armádou a pobytem jejích vojsk na území ČR, a také realizace průzkumů a odstraňování starých ekologických zátěží řešených z dotačního titulu OPŽP (mimo rámec Ekologických smluv). Mimo vlastní problematiku sanací se ovšem věnujeme také správě databáze kontaminovaných míst, řešení problematiky ekologické újmy a metodikám spojeným s problematikou kontaminace, jejího průzkumu a sanace. Je tedy zřejmé, že tematická náplň je pro pětičlenné osazenstvo oddělení sanace poměrně široká. Nově zahajované projekty řešící kontaminaci nejčastěji spadají do problematiky evropských fondů.

Přestože bylo na řešení starých ekologických zátěží z Fondu soudržnosti uvolněno v uplynulých třinácti letech více než 10 miliard korun, zůstává na území ČR stále velké množství lokalit s významnou rizikovou ekologickou zátěží. Například jen od počátku stávajícího programovacího období bylo z životní-

ho prostředí České republiky odstraněno více než 4 000 tun ropných látek a dalších kontaminantů, přičemž tato bilance dosud nezahrnuje největší projekty, které jsou dosud v řešení viz tab. č.1.

Jsou zde ovšem také lokality s menší ekologickou zátěží, lokality opuštěné, jejichž environmentální a technický stav neumožňuje či znesnadňuje jejich další ekonomické využití. To zapříčiňuje nejen přetrvávající rizika z expozic lidí a ekosystémů obecně, ale také v těchto lokalitách dochází ke zvýšenému sociálnímu zatížení, resp. vyloučení či nadměrnému záboru ZPF. Dlouhodobý problém ekologických zátěží byl v těchto souvislostech vyzdvihnout a zařazen mezi prioritní investice i ve zprávě o České republice, příloze D, vydané Evropskou komisí v roce 2019. V novém programovacím období, které bude zahájeno v tomto roce, bude v OPŽP na tuto oblast alokováno cca 3,91 miliardy korun, z nichž většina bude směřovat přímo na odstraňování ekologických zátěží. Při této příležitosti budou pro výběr projektů uplatňována zcela nová hodnotící kritéria, která jednak zvýší nároky na kvalitu připravovaných projektů a jejich výstupu, ale současně i lépe zohlední reálnou potřebu sanace lokality s ohledem na přínosy řešení problému pro společnost. Vzhledem k zaměření programu je nadále primárním cílem odstranění rizik pro lidské zdraví a ekosystémy, nicméně nově chceme umožnit i ekonomicky racionální a efektivní sanace na lokalitách brownfieldů, které jsou zařazeny do priority A1 a obsahují tedy nadlimitní kontaminaci, ovšem bez rizik pro užívání. Rámec těchto projektů by měl být dán rychlým sanačním zásahem, kterým dojde k odstranění nejvýznamnější kontaminace blokující například založení stavby či sítě, a následným kofinancováním konstrukce protiexpozičního krytu na nebezpečných plochách v okolí budov.

Bilance odstraněné kontaminace – Česká republika OPŽP 2015 – 2021

Kontaminanty	Množství v kg		
	Voda	Zemina	Vzduch
C10 – C40	1 353 693,6920	2 923 955,2400	0,0000
BTEX (ostatní)	40,0000	0,0000	0,0000
Benzen, Ethylbenzen	0,0000	0,0000	0,0000
Toluen, Xyleny, Styren, Fenol	0,0000	0,0000	0,0000
CIU a FU	0,0000	0,0000	0,0000
PCB	0,0000	13,7330	0,0000
OCP	0,0000	36,0000	0,0000
Atrazin, Symazin, Alachlor	0,0000	1 471,9000	0,0000
Acenaftalen, Antrazen, Fluoren, Fluoranten, Pyren	0,0000	0,0000	0,0000
Benzo(a)antracen, Benzo(a)pyren, Benzo(b)fluoranten, Benzo(k)fluoranten, naftalen	0,0000	2 110,0000	0,0000
Ostatní pesticidy	0,0000	2 194,0000	0,0000
TK	0,0000	4,0000	0,0000
Cr6+	0,1373	206,4000	0,0000
Hg	0,0000	0,0000	0,0000
Ostatní zde nevedené	0,2387	19 664,3000	0,0000
Celková váha	1 353 734, 0680	2 949 655,5730	0,0000

Tab. č. 1 Bilance odstraněné kontaminace k 15. 8. 2021

Jak již bylo řečeno, hlavním cílem programu je odstranění těch nejvíce rizikových lokalit, kterých je na území ČR nadále poměrně velké množství. Naším cílem je tedy efektivní odstranění znečištění z co největšího počtu těchto lokalit s co nejnižšími náklady. Z toho důvodu budou míry podpory rozděleny podle typu žadatele a budoucího využití lokality od 85 % u sanací, jejichž primárním cílem je odstranění prokázaných výrazných rizik, po 70 %, resp. 50 % u lokalit, kde je cílem odstranění kontaminace za účelem následného ekonomického využití sanovaného prostoru. Nižší míra podpory je u „ekonomicky“ zaměřených sanačních projektů kompenzo-

vána kratší, resp. minimální vyžadovanou dobou udržitelnosti. V uhelných regionech (Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj) bude možné mimo výše popsany OPŽP získat podporu pro sanace kontaminovaných lokalit i z Fondu pro spravedlivou transformaci (FST), prvního pilíře Mechanismu pro spravedlivou transformaci. Dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/1056, kterým se zřizuje Fond pro spravedlivou transformaci, je možné podpořit investice do projektů v oblastech regenerace a dekontaminace brownfieldů, rekultivace půdy a v případě potřeby také zelené infrastruktury a nového využití, s přihlédnutím k zásadě „znečišťovatel platí“.



Kontaminace těžkými kovy - Zbrojovka Brno

Z FST budou hrazeny aktivity v rámci Operačního programu Spravedlivá transformace (OPST), jehož administrátorem je také MŽP. Cílem OPST je v období 2021–2027 zmírnit dopady odklonu od ekonomiky spojené s těžbou a využitím uhlí v dotčených regionech. Celková alokace připravovaného Operačního programu Spravedlivá transformace bude cca 42,7 mld. Kč. Po odečtení prostředků technické podpory si uhelné regiony rozdělí prostředky ve výši 41 mld. Kč. Žadatelé z uhelných regionů budou moci žádat prostředky také z jiných operačních programů, z FST jsou tedy prostředky určené uhelným regionům přiděleny nad rámec ostatních EU fondů.

Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj se ve svých transformačních plánech zavázaly k podpoře opatření zaměřených na znovuvyužití území po těžbě uhlí a souvisejícího průmyslu včetně energetiky a teplárenství. Jedná se především o:

- plánování a koordinaci rozvoje území
- přípravné a inženýrské práce
- sanaci kontaminovaných lokalit s ohledem na princip „znečišťovatel platí“
- výstavbu technické infrastruktury v území

Projekty nového využití území zahrnují širokou škálu možností od přírodě blízkých řešení, přes infrastrukturu pro rekreaci a cestovní ruch, zpřístupnění technických památek hornického dědictví až po nové ekonomické aktivity. Kromě obecné podpory měly uhelné regiony do letošního června příležitost vybrat projekty se strategickým významem pro region, na které budou moci prostředky z OPST čerpat. Tyto projekty mají směřovat ke komplexnímu řešení využití území a předcházení rizik spojených s ekonomickou reformou. V Karlovarském kraji by tak mělo dojít např. k resocializaci lokality Medard, využití území společnosti Synthomer v Sokolově a přeměně na krajský Business Park Sokolov, nové využití pro lokality Silvestr, Přátelství a Podkrušnohorskou výsypku nebo obnovu horského hotelu na Klínovci. V Ústeckém kraji je významným projektem využití lomu ČSA a využití areálu elektrárny Prunéřov. V Moravskoslezském kraji bude pokračovat využití areálu Dolní Vítkovice, obnovy se dočkají areály dolů Gabriela, 9. května nebo lokalita Karviná-Doly.

AUTOŘI FOTOGRAFIÍ A OBRÁZKŮ

Fotografie z konference

Jordan Dimov

Fotografie na obálce

Radovan Baloun

Neobyčejné konverze

Jakub Cigler Architekti str. 7, 8, 11, 12,
MutualArt str. 9,
Architectmagazine str. 9,
Archdaily str. 10,

Rozvojový potenciál Brownfieldů

Deloitte str. 13, 15, 16, 17,
Vladan Piša str. 18,

Zelené projekty se stávají nezbytnou součástí stavebnictví

Frank Bold str. 22,

Revitalizace vs. recyklace měst

Passerinvest str. 23, 24, 25, 26,

Brownfieldy, jejich transformace, rozvoj a využití dat

4 ct str. 27, 28, 29, 30, 31,32,

Transformace brownfieldů v pohraničí

Libor Sváček str. 35, 37, 40,
Vladan Piša str. 36, 37, 39,
A8000 str. 39, 40,
Our World in Data 37,
Jordan Dimov str. 40,

Koncepční rozvoj města Český Krumlov

A8000 str. 41,
Vladan Piša str. 44,
Město Český Krumlov str. 42, 43,

Rozvoj města prostřednictvím městské obchodní společnosti

Libor Sváček str.47, 48, 50,
Vladan Piša str. 45, 48, 49,
ČKRF str. 46,

Český Krumlov – nová městská čtvrť z bývalých kasáren Vyšný

Libor Sváček str. 51,
Státní oblastní archiv Třeboň, pobočka Český Krumlov str. 52,
Vladan Piša str. 53,54,
A8000 str. 55, 56,

Město Tábor – obytná čtvrť Dvorce

Město Tábor str. 57,
Norma architekti + Sporadical + Steiner & Malíková str. 59, 60,

Město Plesná v historii a továrna Tosta

Město Plesná str. 61, 62, 63, 64,

Identita města jako podmínka úspěšné konverze

Jens Passoth str. 67,
ZOA3D str. 70,
Snøhetta str. 71, 72,
moka-studio str. 72,

Jak Sekyra Group mění podobu Prahy

Baumschlager Eberle Architekten str. 73, 75,
Pavel Hnilička Architekti str. 73, 75,
Sekyra Group str. 76, 77, 78,

První modrozelená čtvrť v Praze

Chybík + Křištof str. 79, 80, 81, 82,

Archipop

Touslesfestivals str. 83,
Jacques Rouaux str. 84,
Les-Sauvages str. 85,
Darwin str. 85, 86,
David Manaud str. 86,

Architektura konverzí/místo, tvar, program

Jordan Dimov str. 87,
BoysPlayNice str. 89,
Iveta Kopířová str. 88, 90,

Děláme místa krásnější, s vámi, pro vás

mmcité str. 91, 92, 93, 94,

PPP projekty v ČR a jejich využití pro brownfieldy

Wikimedia Commons str. 97, 100,
Newton Business Development, a.s. str. 99,
Magistrát města Brna str. 100,

MMR a regenerace městský brownfieldů

Vladan Piša str. 101,
MMR ČR str. 102, 103,

Regenerace brownfieldů ve veřejném vlastnictví pro podnikání

MPO ČR str. 105, 106, 107, 108,

Sanace kontaminace brownfieldů

MMR ČR str. 109,110,111,112,

BROWNFIELDY 2021 – SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ Z KONFERENCE

Vydáno u příležitosti konference Brownfieldy 2021
konané 17. 09. 2021 v areálu bývalých kasáren Český Krumlov – Vyšný

Editor

Kateřina Kubizňáková

Marie Burdová

Korektura

Václava Perglerová

Texty příspěvků

Martin Krupauer, Josef Hermann, Miroslav Reitingер, Petr Hornát,
Marie Zezůlková, Štěpán Pavlík, Iveta Čierna, Petr Schaller,
Tomáš Ctibor, Patrick Lüth, Luděk Sekyra, Eduard Forejt,
Michal Tesař, Mirka Starečková, Martin Fadrný,
Ondřej Zabloudil, Jan Hana, Peter Bednár,
Miroslav Kobera, Lucie Hofrichter,
Marie Joja, Lukáš Čermák,
Benjamin Fagner

Grafické zpracování

Vladan Píša

Tisk

TISKÁRNA PROTISK, s.r.o.

Vydavatel



Asociace developerů
Na Příkopě 15, 110 00 Praha 1
www.wedevelop.cz

Tisk sborníku byl spolufinancován z prostředků:

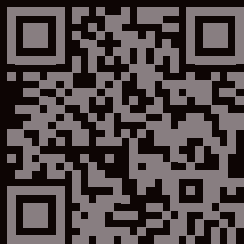


MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské nám. 6, 110 00 Praha 1
www.mmr.cz



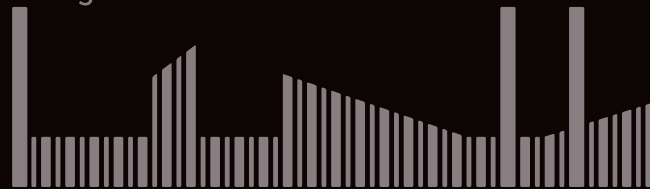
Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Štěpánská 15, 120 00 Praha 2
www.czechinvest.org



www.kfbrownfieldy.cz

český krumlov

2021



brownfieldy

