



brno 2025



brownfieldy



OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO 1

ZAHRANIČNÍ POHLED 5

BROWNFIELDS ARE THE FUTURE! 7

MARK JOHNSON, FASLA, PRINCIPAL CIVITAS, INC.

THE FUTURE OF THE CITY EMERGES ON BROWNFIELDS 17

ANDREAS TRISKO, PROGRAM DIRECTOR FOR URBAN DEVELOPMENT AREAS FOR LIVABLE HOUSING IN VIENNA

MLYNSKÉ NIVY: VZOR PREMENY BROWNFIELDU NA MODERNÚ ŠTVRŤ 25

PETRA MARKO, ARCHITEKTKA A ŘEDITELKA METROPOLITNÉHO INŠTITÚTU BRATISLAVY

SITUACE V ČESKÉ REPUBLICE 31

PROMĚNLIVÉ POTŘEBY MĚSTA 33

TOMÁŠ CTIBOR, ZAKLADATEL A CEO 4CT

BYDLENÍ PRO LIDI – STRATEGIE ZMĚNY 37

TOMÁŠ KADEŘÁBEK, ŘEDITEL ASOCIACE DEVELOPERŮ

REVITALIZACE BROWNFELDŮ – STRATEGICKÝ NÁSTROJ ROZVOJE MĚST 41

ROBERT LENÍČEK, ARCHITEKT A ODBORNÝ GARANT PRACOVNÍ SKUPINY BROWNFIELDY, CZGBC

BROWNFIELDS A UDRŽITELNOST: BUDOUCNOST VÝSTAVBY 45

PETR TURECKÝ, ŘEDITEL DIVIZE ENERGETIKY BUDOV, ENVIROS

OBNOVA ÚZEMÍ V UHELNÝCH REGIONECH 51

IVANA MORAVCOVÁ, MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY

ZPŘÍSNĚNÍ VÝSTAVBY NA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDĚ: IMPULZ PRO BROWNFIELDS 57

VERONIKA PROKOPOVÁ, ADVOKÁTKA VE SPOLEČNOSTI RSP LEGAL ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, S. R. O.

DATABÁZE NEMOVITOSTÍ CZECHINVESTU – NÁSTROJ PRO VŠECHNY 61

HANA ŠINDELKOVÁ, PROJEKTOVÁ MANAŽERKA PODNIKATELSKÉ LOKALIZACE

BRNĚNSKÉ BROWNFIELDS OŽÍVAJÍ 65

BRNĚNSKÉ BROWNFIELDS: OD KRIZE K PŘÍLEŽITOSTI 67

LUKÁŠ GRŮŽA, SPECIALISTA EVALUACÍ ODBORU STRATEGICKÉHO ROZVOJE A SPOLUPRÁCE MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA

PROMĚNA AREÁLU ZBROJOVKY V MĚSTSKOU ČTVRŤ 71

JAN RŮŽIČKA, PROJEKTOVÝ MANAŽER NOVÉ ZBROJOVKY, CPI PROPERTY GROUP

PEKÁRENSKÝ DVŮR – SYMBOL PROMĚNY BRNĚNSKÝCH ZÁBRDOVIC 79

PAVEL ZOBÁČ, TECHNICKÝ ŘEDITEL DOMOPLAN

BRNO JEDNA: BUDOUCNOST MĚSTSKÉHO BYDLENÍ 85

PETR POSPÍŠIL, ŘEDITEL BRNĚNSKÉ POBOČKY PSN

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ TRIO BRNO 91

JAN KOČÍ, PROJECT MANAGER A VEDOUCÍ POBOČKY BRNO, J&T REAL ESTATE CZ

BROWNFIELDS, ŽOLÍK MĚSTSKÉ VÝSTAVBY 95

TOMÁŠ KOZELSKÝ, ZAKLADATEL A KREATIVNÍ ŘEDITEL STUDIA KOGAA

BROWNFIELDS OŽÍVAJÍ: CTP MĚNÍ OPUŠTĚNÉ AREÁLY V ŽIVÁ MÍSTA 101

RADEK ŠTENGL, HEAD OF DESIGN, CTP ČESKÁ REPUBLIKA

INSPIRATIVNÍ PROJEKTY Z ČESKÉ REPUBLIKY 107

BYDLENÍ PRO SENIORY DŮM KATEŘINKA 109

VOJTĚCH ZUBÍČEK, STAROSTA OBCE KATEŘINICE

H-BLOK – DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ 113

MAREK KOSTKA, STAROSTA MĚSTA HANUŠOVICE

REVITALIZACE AREÁLU TOVÁRNA VÍR 117

DAVID MATUŠKA, MAJITEL TOVÁRNY VÍR

ROBERT ŠIMICE, PROJEKTOVÝ MANAŽER TOVÁRNY VÍR

MODERNÍ KRNOVSKÁ TEXTILKA MÍSTO NEUDRŽITELNÉHO BROWNFIELDU 123

LUKÁŠ MATELA, CEO A SPOLUMAJITEL VEMAT

POLE DESIGNU A VOLNÁ KRAJINA JAKO VEŘEJNÝ PROSTOR 129

JAROSLAV JANEČKA, STORYTELLER VE SPOLEČNOSTI EGOÉ

MRAKODRAP OSTRAVA – ŠANCE PRO MĚSTO, DEVELOPERY I INVESTORY 133

MICHAEL ALMÁSY, TECHNICKÝ ŘEDITEL CROWDBERRY

lePLAN

Le Plan je poradenská společnost v oblasti rozvoje brownfieldů. Pomáhá městům, obcím i soukromým investorům realizovat jejich projekty, pořádá odborné workshopy a poskytuje dotační poradenství. Pro zchátralé a nevyužívané nemovitosti hledá novou funkci a investory. 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.



Asociace developerů se za deset let svého působení etablovala v respektovanou profesní organizaci sdružující podstatnou část české developerské komunity. Jejím cílem je dlouhodobě kultivovat prostředí developmentu a vytvořit jasná a předvídatelná pravidla pro výstavbu a územní rozvoj v České republice. Asociace je partnerem a konzultantem státní správy i samospráv při vytváření podmínek pro územní rozvoj, výstavbu, financování, energetiku a další aspekty, které se developerské činnosti přímo i nepřímo dotýkají. Spolupracuje také s řadou profesních organizací a společně vytvářejí funkční ekosystém developmentu. Asociace je otevřená všem developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost. Development zásadně ovlivňuje podobu našich měst a krajiny i způsob života lidí v nich. Cílem Asociace je, aby se tak dělo eticky, profesionálně a zodpovědně.



lePLAN

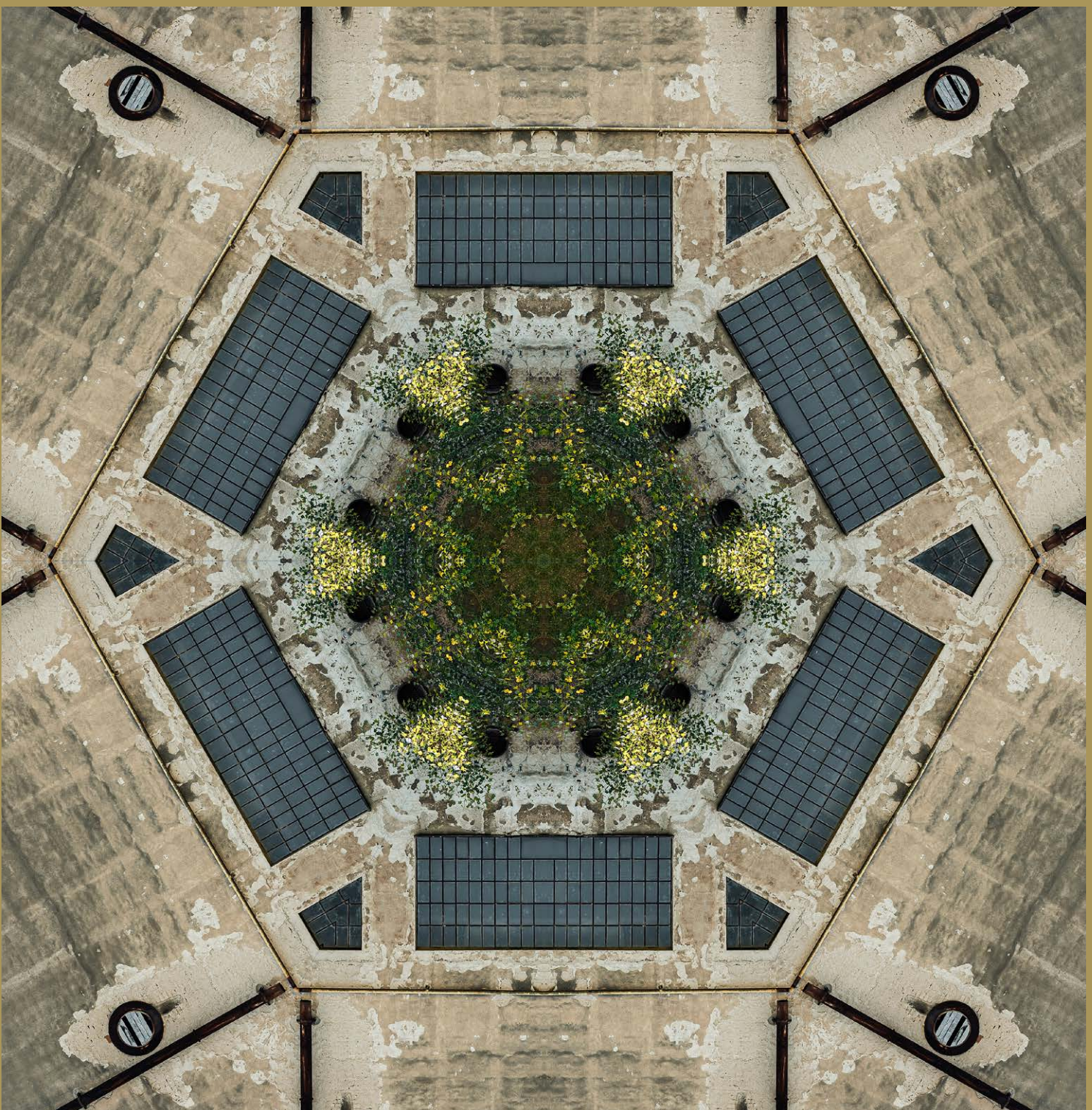


Kateřina Kubizňáková · organizátorka konference



Tomáš Kadeřábek · ředitel Asociace developerů

Letošní ročník konference Brownfieldy se odehrál uprostřed nově vznikající brněnské čtvrti Nová Zbrojovka a zblízka ukázal, že kromě financí a času je k proměně brownfieldů potřeba především odvaha, otevřená mysl a spolupráce. A neplatí to jen pro Novou Zbrojovku. Postupně ožívají i další brněnské průmyslové areály, které získávají novou náplň, nabízejí svým uživatelům příjemné místo pro život, propojují historii a současnost a vytvářejí nový prostor pro bydlení, práci i služby přímo v centru města. Projekty, jako jsou Nová Zbrojovka, Vlněna, Brno Jedna nebo Pekárenský dvůr, zhmotňují často opakovanou tezi, že brownfieldy jsou jedinečnou příležitostí pro česká města, klíčem k řešení bytové krize i způsob, jak stavět skutečně udržitelně. Díky nim přirozeně dochází k žádoucímu zahušťování městské struktury a efektivnímu využití stávající infrastruktury. Stejně tak pro ně platí, že vznikají systému navzdory. Konference Brownfieldy vznikla před sedmi lety jako platforma pro otevřený dialog soukromé a veřejné sféry. Za tu dobu jsme zde prezentovali desítky úspěšných projektů realizovaných na brownfieldech v režii developerů, měst i jednotlivců a také záměry, které prozatím zůstávají na papíře. Máme za sebou diskuze stovek odborníků napříč obory. A téměř všichni se závěrem vždy shodnou na nutnosti upravit legislativu tak, aby umožnila rychlejší a volnější rozvoj těchto lokalit. Publikace, kterou máte v rukou, představuje výběr projektů, jež se daří realizovat, a prezentuje názory starostů, developerů, urbanistů i státních úředníků, jak nastavit pravidla, aby cesta k úspěšně revitalizovaným brownfieldům byla kratší a méně trnitá.





BROWNFIELDS ARE THE FUTURE!

MARK JOHNSON, FASLA, PRINCIPAL CIVITAS, INC.

V roce 1984 jsme založili společnost Civitas, abychom „propojili lidi ve městech s přírodou“. Tehdy jsem netušil, jak významné toto poslání bude. V dnešní době pozorujeme, kolika tlakům jsou naše města vystavena – zaniklé lokality, sociální a ekonomické rozdíly, tlak na dostupnost bydlení, gentrifikace, vysídlování a mnoho dalších. Jak rostla naše zkušenost, začalo být jasné, že některé z nejlepších příležitostí k regeneraci se nacházejí v těch nejzanedbanějších a často značně znečištěných místech – brownfieldech.

Když jsem poprvé slyšel pojem „brownfield“, myslel jsem si, že se jedná o opuštěné, špinavé průmyslové areály. Ty se dají snadno najít a identifikovat, jelikož jsou v každém městě. Podoba každého města je však výsledkem kombinace základních fyzických, topografických a ekologických struktur dané lokality v propojení s ekonomikou a technologií v době osídlování a pozdějšího rozvoje. Železnice mají tendenci kopírovat toky řek, protože řeky jsou původními ekologickými koridory spojujícími jednotlivá místa a obvykle poskytují sklon, který mohou vlaky sledovat. Řeky jsou také zdrojem vody, a ať už voda pohání mlýn, nebo slouží k chlazení průmyslových zařízení, místa u řek mohou tvořit dominantní lokality průmyslových brownfieldů. Na vrcholu byla tato kombinace vody, dopravy a průmyslové výroby v pozdním 19. století a ve 20. století. Tento aspekt spolu s rozšířením možností přepravy a ubytování pracovníků a přílivem ekonomických imigrantů vedl ke vzniku tisíců dělnických čtvrtí po celém světě.

Prudký technologický rozvoj na počátku 20. století však přinesl zásadní změny. Elektrina zmenšila závislost průmyslu a urbanizace na uhlí. Automobily a nákladní vozidla umožnily větší

In 1984 we founded Civitas with the mission „to engage people with nature, in cities“. I had no idea at the time how that mission would grow in significance. Today we see many pressures on our cities – lost places, social and economic disparities, housing pressures, gentrification, displacement and much more. As our practice grew it became increasingly clear that some of the best regeneration opportunities were in our most derelict, and often dirty places – our brownfields.

When I first heard the label „brownfield“ I thought it must refer to abandoned, dirty industrial sites. These are easy to find and identify, as every city has them. The form of every city results from some combination of the underlying physical, topographic and ecological structure of the location, combined with the economy and technology at the time of settlement and later development. Railroads tend to follow rivers, as rivers are the original ecological corridors that connect places; and rivers usually offer grades that trains can follow. Rivers are also a source of water, and whether that water powers a mill or provides cooling for industry, riverside locations may be the dominant location of industrial brownfields. The height of this combination – water, transportation and industrial production, tended to be dominant in the late 19th and 20th centuries. This, followed by the emergence of trolleys to transport workers, worker housing and the tendency for workers to be immigrants, created thousands of working class districts around the globe.

But these technologies began changing early in the 20th century. Electricity allowed industry and urbanization to be more distant from coal. Automobiles and trucks led to dispersal of

rozptýlení lidí a výroby. Technologické pokroky v oblasti materiálových věd, strojírenství, infrastruktury a rozvoj spotřebitelských společností začaly posouvat svázanost průmyslu a dělníků s jejich tradičními lokalitami. Lidé, pracovní místa a zboží se nyní mohly rozptýlit, což na konci 20. století vedlo k masové globalizaci průmyslu a ekonomik. Dnes jsou naše města mozaikou míst, která ztratila svůj původní účel a význam. Pevně propojené struktury průmyslových měst jsou nyní roztržité. Brownfieldy již nejsou jen pozůstatky industriálních dob, jsou to jakési meziprostory, které byly opuštěny. Brownfieldy nejsou jen znečištěná místa. Bývalé průmyslové provozy oslabily životaschopnost i okolních oblastí. Často se nacházejí v dopravně izolovaných lokalitách, které je oddělují od životaschopnějších území. Málokdy disponují infrastrukturou schopnou podporovat hustotu zástavby a další využití, která jsou nezbytná pro obnovu životního prostředí, ekonomiky a kultury. Často se v těchto místech také vyskytují kulturní a politické překážky ze strany komunit, které trpěly dopady průmyslu, zanedbáváním v důsledku ztráty pracovních míst, politickými prioritami a v některých případech rasovou a etnickou diskriminací. Obnova brownfieldů proto vyžaduje mnohem více než jen prostorové plánování. Vyžaduje koalice vůdčích osobností, poctivé posouzení a přijetí fyzických, ekonomických, environmentálních a politických překážek, optimismus, odvahu a trvalé úsilí.

Pokud se podíváme na vývoj jakéhokoli města, zjistíme, že původní geografické podmínky hrály klíčovou roli při umísťování obytných, obchodních a průmyslových čtvrtí. Odborná analýza může odhalit odkaz těchto starých vzorců a je klíčem k pochopení nejen toho, jak vznikly brownfieldy, ale také jaké jsou výhody a překážky regenerace a jak mohou ovlivňovat dnešní technologie, ekonomiku a předpisy. Obecně se stabilní smíšené čtvrti (rezidenční, komerční a maloobchodní) vyvinuly mimo brownfieldy. V důsledku toho brownfieldy téměř vždy vyžadují neúměrné investice do sanace životního prostředí, kapacity infrastruktury, přístupu k moderním službám (např. optické a chytré sítě, vodovody, kanalizace, digitální infrastruktura). Proto je regenerace brownfieldů týmová záležitost vyžadující spolupráci a společné investice soukromých, poloveřejných (např. daňové úlevy) a veřejných subjektů.

people and production. The advancements in technology in material science, engineering, infrastructure; and the advancement of consumer societies began shifting the dependence of industry and workers from their historic locations. People, jobs, and goods could now disperse, leading to mass globalization of industries and economies in the late 20th century. Today our cities have a patchwork of places that have lost their original purpose and relevance. The tightly knit patterns of industrial cities are now fragmented. Brownfields are no longer just industrial remains, they are the spaces in-between that have been left behind.

Brownfields are not just sites that are polluted. Former industrial operations on a site have often diminished the viability of surrounding areas. They often sit within barriers of transportation and access that make them isolated from more viable areas. They rarely have infrastructure with capacity to support the density of housing and other uses that are needed to regenerate the environment, economy and culture to be regenerated. There are often cultural and political barriers as well, from communities that have suffered under the impact of industry, from neglect due to loss of jobs, political priority, and in some cases, racial and ethnic discrimination. Reclaiming brownfields requires far more than physical planning. It requires coalitions of leadership, honest assessment and acceptance of physical, economic, environmental and political barriers, optimism, courage and sustained effort.

If you study the patterns of development in any city – the historic geographic assets played a critical part in giving form to the location of residential, commercial, and industrial districts. A trained analysis can reveal the legacy of these old patterns in every city – and is the key to understanding not just how a brownfield came to be, but also what assets and barriers to regeneration exist, and might impact today's technologies, economies and regulations. In general, stable mixed districts (residential, commercial and retail) have developed away from brownfields. As a result, brownfields almost always require disproportionate investments into environmental clean-up, infrastructure capacity, access to contemporary utilities (e.g. fiber, smart grids, water, sewer, digital infrastructure). This means that brownfield regeneration is always a team sport

Je vhodné, aby víze a procesy potřebné k dosažení úspěchu řídili urbanisté, neboť ať už se jedná o architekty, inženýry, nebo krajinné architekty, právě oni přispívají k této výzvě dvěma základními přednostmi. Zaprvé, urbanisté jsou městští plánovači, kteří rozumějí projektování. Většina lidí považuje plánování za odbornou znalost podmiňující správnou regeneraci brownfieldů – a skutečně, územní plánovači jsou nezbytní pro pochopení fyzického, regulačního a politického kontextu jakéhokoli místa. Bez těchto znalostí nemusí být dostatečně využita dosavadní aktiva a překonány stávající překážky. U většiny brownfieldů předpisy o využívání pozemků a infrastrukturní systémy nepodporují nejvýhodnější využití lokality v budoucnu, protože tyto regulativy a infrastruktury byly navrženy tak, aby podporovaly původní účel brownfieldu, nikoli jeho možné budoucí využití. Územní plánovači jsou nezbytní pro identifikaci a vytvoření podmínek pro změnu a přizpůsobení politiky a infrastruktury tak, aby podporovaly nové víze.

Na druhou stranu, územní plánování zahrnuje mnohem více, než si většina lidí myslí. Domnívají se, že územní plánování spočívá v tom, že dává formu městským čtvrtím, stanovuje vzorce veřejného prostoru a věnuje se vzhledu čtvrti, jakmile je postavena (velikost, masová architektura). Tyto činnosti jsou důležité, ale významnější součástí územního plánování je využití projekčního myšlení a řešení problémů ke koordinaci fyzických, ekonomických a politických sil potřebných k tomu, aby skutečně došlo ke změně. Hodnota územního plánovače nespočívá pouze v jeho návrzích budoucnosti, ale i v jeho kreativním vedení a komunikačních schopnostech, které jsou potřebné k interpretaci kontextu, pochopení potřeb všech účastníků a kreativnímu propojování a sladění kladných synergií při současném snižování nesouladů, které brání úspěchu.

Naše práce ve společnosti Civitas se přes čtyři desetiletí zabývala zkoumáním procesů a prostředků, pomocí kterých můžeme podporovat prospěšný rozvoj brownfieldů. To nás zavedlo k desítkám různých typů brownfieldů v mnoha zemích, a to rozličných velikostí – od několika hektarů až po areál o rozloze téměř 2 000 hektarů. Podmínky každého místa jsou jedinečné (odlišné environmentální situace, kulturní a politické souvislosti, ekonomické a regulační podmínky), ale základní prostředky a postupy pro dosažení úspěchu jsou společné všem. Zde je

requiring cooperation and joint investment by multiple private, semi public (e.g. special taxing districts) and public entities. Urban designers are uniquely suited to lead the vision and processes needed to create success. Urban designers, whether trained as architects, engineers or landscape architects, bring two core assets to the challenge. First, urban designers are urbanists who understand design. Most people consider planning to be the expertise needed to regenerate brownfields, and indeed, planners are essential to understanding the physical, regulatory and policy context for any site. Without that knowledge existing assets may not be leveraged – and existing barriers may not be overcome. In most brownfields, land use regulations and infrastructure systems do not support the most beneficial future use of a site – because the regulations and infrastructure have been designed to support the former brownfield use, not the best future use. Planners are essential to identifying and creating the conditions to change and adapt policy and infrastructure to support new visions.

Urban design, on the other hand, is more than what most people think. Most assume that urban design is about giving form to urban districts, setting the patterns of the public realm and attending to the appearance (scale, bulk architecture) of a district once it is built. These activities are important but the more powerful activity of urban design is using design thinking and problem solving to align the physical, economic and political forces needed to actually create change. The urban designer's value is not in their drawings of the future, it is in their creative leadership and communication skills needed to interpret context, understand the needs of all the participants, and to creatively associate and align positive synergies while diminishing the disconnects that are barriers to success.

Our work at Civitas has been developed over more than 40 years of exploration into the processes and means by which we can support beneficial brownfield development. This has led us into dozens of different types of brownfields in multiple countries and scales ranging from a few hectares to one site of almost 2,000 hectares. The conditions of each location are unique – different environmental conditions, different cultural and political contexts, different economic and regulatory conditions – but the core means and methods for success are in common across the

několik příkladů, které ilustrují naše nabyté znalosti a cestu, jak se naše postupy a nástroje staly s každou novou výzvou stále účinnějšími.



Stapleton International Airport Prior to Closure

range. These are a few examples to suggest the knowledge we have gained and how our methods and tools have grown to be increasingly effective with each new challenge.



Stapleton International Airport Central Green

Mezinárodní letiště Stapleton v Denveru

V roce 1988 bylo rozhodnuto o uzavření mezinárodního letiště v Denveru. Starosta města pověřil společnost Civitas, aby se hrála vedoucí roli při určování, jak by se toto obrovské území s významným dopadem na životní prostředí a komunitu mohlo v budoucnu proměnit v kladnou sílu pro město. Společnost Civitas uspořádala více než sto setkání s místní komunitou, desítky konzultací s úřady a v roce 1995 vypracovala s interdisciplinárním týmem první plán regenerace. Tento proces od počátku až do doby zahájení sanace a výstavby infrastruktury trval deset let. Ze stovek poznatků, které jsme za 35 let práce na projektu získali, je ten nejjednodušší tím nejdůležitějším: Jaké nové využití tohoto rozsáhlého areálu je nejvýhodnější pro budoucnost města?

Získání odpovědi na tuto otázku trvalo roky a vyžadovalo nekonečné diskuze. Ale s více než 50 000 obyvateli a plně zre-generovaným areálem tento dialog znamenal zásadní změnu. Jako město, které nemělo možnost se fyzicky rozšířit a mělo

Stapleton International Airport, Denver

In 1988 a decision was made to close Denver's international airport. Civitas was engaged by the mayor to play a leading role in determining how this massive facility, with significant environmental and community impacts, could be turned into a positive force in the future of the city. Civitas led over one hundred community meetings; dozens of agency meetings, and with an interdisciplinary team developed the first regeneration master plan in 1995. This process took 10 years from inception to the beginning of clean-up and infrastructure. Of the hundreds of lessons learned in 35 years on the project, the most simple one is the most important. „What is the most beneficial new use of this massive site to support the future of the city?“

Answering this took years and endless dialogue. But with over 50,000 residents and the site fully regenerated, that dialogue made all the difference. As a city that had no way to expand physically, and a city that had a high level of demands on



Stapleton International Airport Parkways



Stapleton International Airport Runway Regeneration to Wildlife Habitat

vysoké nároky na sociální služby pro nepřiměřeně velkou populaci s nízkými příjmy, Denver potřeboval, aby do něj přicházely mladé rodiny z předměstí, investovaly, rozvíjely své vlastní podnikání a sítě a přinášely nová odhodlání a energii k překonání systémových problémů. Územní plán se zaměřil na využívání sběru a čištění dešťové vody pomocí přírodních řešení, v kombinaci se vzory územního plánování a s důrazem na souhru jednotlivých způsobů využití a rozličné příjmové skupiny v každé čtvrti tohoto obvodu.

Čtvrť Rivers v Calgary

Čtvrť Rivers („The Rivers District“) ztělesňuje počátky a raný rozvoj města Calgary – obsahuje stejnojmennou historickou pevnost, rozsáhlá železniční depa, dvě řeky, sídlo světově proslulé show Calgary Stampede, kongresové centrum BMO nebo třeba víceúčelovou halu Saddledome – základnu NHL týmu Calgary Flames. Společnost Civitas byla najata, aby ve spolupráci se všemi zainteresovanými stranami a městem vytvořila vizi a sjednotila řadu významných investic – rozsáhlou přestavbu kongresového centra, novou domovskou arénu týmu Flames, nový systém železniční dopravy, revitalizaci řeky a smíšený soukromý developerský projekt o rozloze přibližně 400 000 m². Tato čtvrť má dlouhou historii využívání železnice. Současně se v minulosti musela vypořádávat s povodněmi a dalšími

social services to serve a disproportionately large low-income population, Denver needed young families to come to the city from the suburbs, invest, grow their own businesses and networks to bring new commitment and energy to overcome systemic problems. The physical plan focused on using stormwater collection and cleansing using nature-based solutions; combined with urban design patterns and an emphasis on mixing uses and income levels into every neighborhood in the district.

Rivers District, Calgary

The Rivers District encompasses Calgary's origins and early development – Fort Calgary, extensive railyards, two rivers and the home to the world-famous Calgary Stampede, the BMO Convention Centre and the Saddledome, home to the Calgary Flames NHL team. Civitas was engaged to work with all stakeholders plus the city to build a vision and alignment around numerous major investments – a massive expansion of the convention centre; a new home arena for the Flames; a new rail transit system; river revitalization; and some 400,000 square meters of mixed private development. The district has a long history of rail use, flooding and other forms of economic distress plus fragmented ownership and goals. Deep analysis of the needs of each participant

formami ekonomických potíží, navíc jsou zde roztržštěné podoby vlastnictví a cílů. Hlubková analýza potřeb každého zúčastněného subjektu v kombinaci s poznatky získanými v celé Severní Americe pomohly zúčastněným stranám vyvinout společnou vizi. Vedení městského plánování podpořilo debatu o všech aspektech plánu regenerace. Byly vybudovány nové silnice a infrastruktura, jež zajišťují opětovné propojení čtvrti s okolními částmi města a jeho centrem. Kongresové centrum BMO bylo rozšířeno tak, aby mohlo být na národní úrovni zařazeno mezi zařízení první kategorie, nová aréna je ve fázi vývoje a soukromý developer zahájil práce směřující k realizaci kompletní regenerace této oblasti.

Severní Embarcadero v San Diegu

Čtvrť Severní Embarcadero („The North Embarcadero“) je původní obchodní a vojenské nábřeží, díky němuž se město San Diego stalo významným centrem komerčního lovu tuňáků, sídlem amerického námořnictva během druhé světové války, obchodním přístavem pro zboží a služby a dnes také místem, kde se nachází muzeum letadlové lodí USS Midway, námořní muzeum, domovský přístav mezinárodních výletních lodí a desítky dalších komerčních vodních taxi a výletních plavidel. Nábřeží však dominovaly autobusy, nákladní vozidla a automobily, které zajišťovaly přístup k námořní dopravě. Společnost Civitas byla

combined with lessons learned from across North America to help the stakeholders develop a common vision. Urban design leadership supported debate on every aspect of the regeneration plan. New roads and infrastructure have been built to provide re-connection of the district to neighborhoods and downtown. The BMO Centre has been expanded to become a tier one facility nationally, the new arena is under development and private development has begun toward realization of complete regeneration of the area.

North Embarcadero, San Diego

The North Embarcadero is the historic commercial and military waterfront that made San Diego a major hub of commercial tuna fishing, headquarters of the US Navy in WWII, port for goods and services, and today, the location of the USS Midway Museum, Maritime Museum, international cruise ship home port, and dozens of other commercial water taxi and cruise operations. But the waterfront was dominated by trucks, buses and cars accessing the maritime operations. Civitas was engaged to transform this place into a „working waterfront that welcomes people“ – to make the Embarcadero a place for both people and ships and a destination for locals, visitors, and an engine for waterfront economic development.



Calgary Rivers District Master Plan



Calgary Rivers District 11th Avenue Plaza



North Embarcadero 2007



North Embarcadero Promenade

pověřena přeměnou tohoto místa ve „funkční nábřeží přátelské pro lidi“, aby se oblast Embarcadero stala místem jak pro lodě, tak pro lidi, tedy cílem místních obyvatel i návštěvníků, jakož i motorem ekonomického rozvoje nábřeží.

Tato přístavní oblast čelila mnoha výzvám souvisejícím se špatnou kvalitou půdy a kontaminací, s neznámými podmínkami podzemních vrstev a se záměrem části místní komunity, která podnikla právní kroky k omezení hustého lodního provozu s cílem vytvořit klidnou „náplavku“ pro pěší. Vedení ze strany naší společnosti pomalu sjednotilo lidi kolem myšlenky, že je možné navrátit toto místo veřejnosti a zároveň zachovat veškerou lodní dopravu, a to i za nejpřísnějších podmínek námořní bezpečnosti. Podrobné studie všech námořních a přístavních činností vedly k řadě technických vylepšení a politických dohod, které umožnily vytvoření 33 metrů široké pěší promenády. Dešťová voda je čištěna v třisetmetrovém podzemním systému a pro největší lodě je zajištěno pobřežní napájení s cílem minimalizovat manipulaci s naftou. Nákladní automobily, autobusy, taxíky, osobní automobily, cyklotaxíky, dodávkové vozy a vozidla záchranných složek – ty všechny zde mají své místo. Výsledkem je jedna z nejuspěšnějších turistických destinací v této oblasti. Tento úspěch dále podnítil rozvoj dvou dalších městských parků, hotelů a kancelářských budov, které mají za cíl oživit ekonomiku a kulturu tohoto historického místa.

Zdroje fotografií a vizualizací: CIVITAS



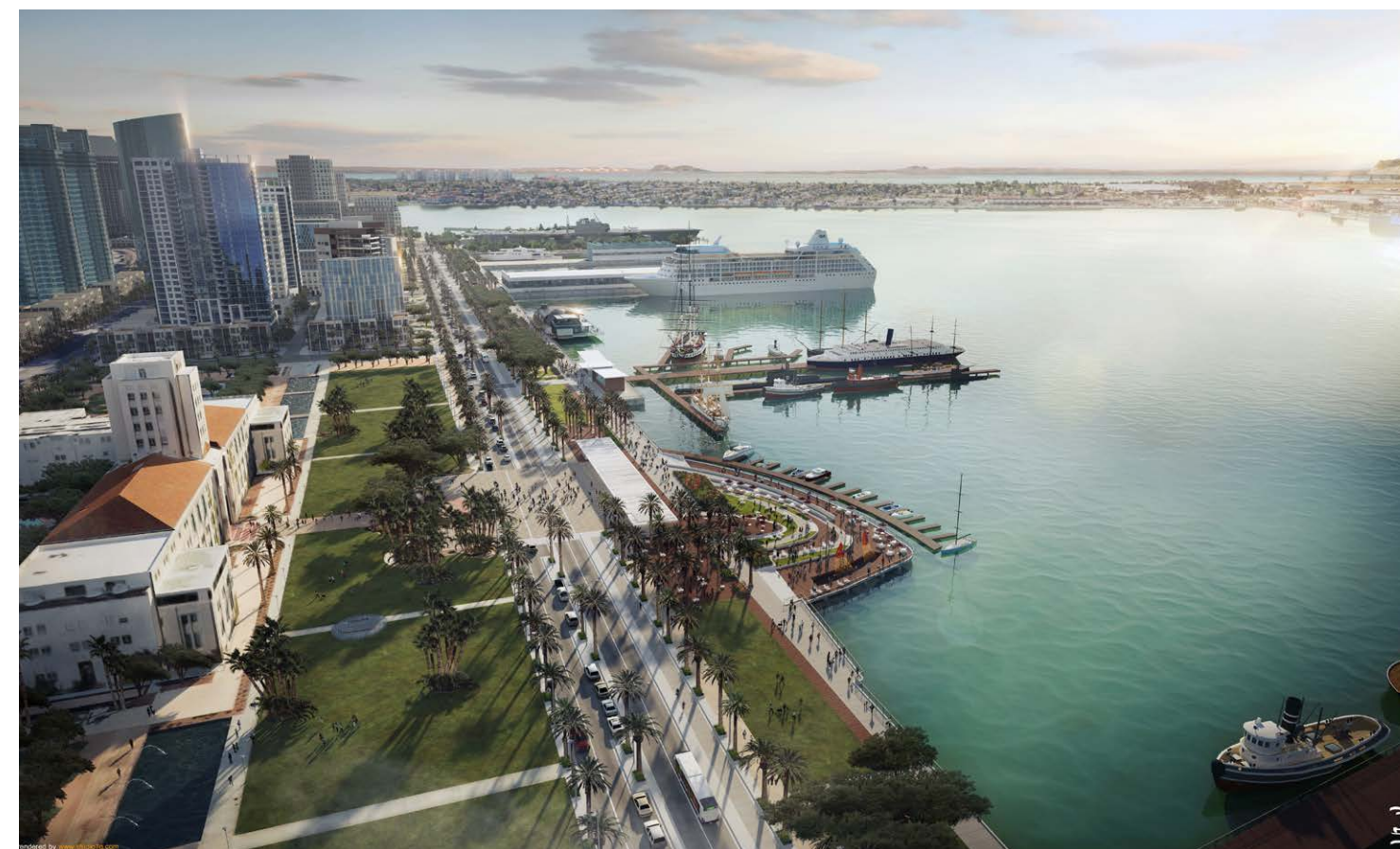
North Embarcadero Birdseye

The waterfront held many challenges dealing with poor soils and contamination, unknown subsurface conditions and a segment of the community who took legal action to eliminate heavy ship traffic to create a calm pedestrian waterfront. Our leadership slowly brought people together around the notion that it was possible to return the place to the public while retaining all ship activities, even under the most rigorous maritime security conditions. In depth studies of all maritime and wharveside operations led to a series of physical improvements and policy agreements that enabled the creation of a 33 meter wide pedestrian promenade. Stormwater is cleansed in a 300 meter long underground system; on-shore power has been provided for the largest ships to minimize diesel operations; trucks, buses, taxis, cars, pedicabs, delivery vehicles and emergency vehicles are all accommodated; and the result has become one of the most successful visitor destinations in the area. This success further has catalyzed the development of two additional urban parks, hotels, and office buildings to regenerate the economy and culture of this historic place.

Source of photos and visualization: CIVITAS



North Embarcadero Eye level



North Embarcadero Master Plan Rendering



North Embarcadero Broadway Streetscape Approaching Waterfront



North Embarcadero Pavilion



THE FUTURE OF THE CITY EMERGES ON BROWNFIELDS

ANDREAS TRISKO, PROGRAM DIRECTOR FOR URBAN DEVELOPMENT AREAS FOR LIVABLE HOUSING IN VIENNA

Priorita rozvoje vnitřního města – využití brownfieldů jako hlavní přínos k základnímu principu urbanistického plánování od roku 1984

Městský rozvoj Vídně má od 80. let 20. století jasný směr: důraz se klade nejen na rozšiřování na okrajích města, ale především na důsledné využívání potenciálu v jeho centru. Brownfieldy, zejména bývalé železniční areály, se stále více stávají ústředními prvky strategie udržitelného rozvoje města. První oblasti pro přestavbu v centru Vídně byly identifikovány v rámci strategického rozvoje území jako součást územního plánu z roku 1984.

Následný plán z roku 1994 stanovil základní princip „kompaktního města s krátkými vzdálenostmi a smíšeným využitím“. V té době se prázdné městské prostory začaly jevit jako potenciální lokality pro nové čtvrti. Na tomto základě byl zahájen rozvoj oblasti Nordbahnhof a byly podniknuty první kroky k městskému rozvoji na bývalém letišti Aspern. Další plán z roku 2005 tento přístup ještě více rozvinul. Oblasti bývalého jižního a východního nádraží (dnešní Hauptbahnhof) a oblast severozápadního nádraží již nebyly vnímány pouze jako pozemkové rezervy, ale jako samostatná rozvojová území s velmi výhodnou polohou, dobrou infrastrukturní propojeností a významným urbanistickým potenciálem. Tyto trendy pokračovaly i v následujícím územním plánu rozvoje města z roku 2025 a současném strategickém plánu s názvem WIEN-Plan 2035. Nadále zůstává v platnosti zásada „rozvoje vnitřního města před rozšiřováním směrem ven“.

Priority for Inner-City Development – Utilizing Brownfields as a main contribution to the Guiding Principle of Urban Planning since 1984

Vienna's urban development has a fundamental orientation since the 1980s: the focus is not only on expansions at the periphery but primarily on the consistent utilization of inner-city potentials. Brownfields—especially former railway areas—have increasingly become central components of a sustainable, urban development strategy. With the Urban Development Plan of 1984, the first inner-city conversion areas were identified within the framework of strategic land development.

The subsequent Urban Development Plan of 1994 introduced the guiding principle of a „compact, mixed-use city of short distances“. At that time, vacant urban spaces emerged as potential sites for new neighborhoods. Building on this, the development of the Nordbahnhof began, and initial efforts were made for urban development on the former Aspern airfield. The next Urban Development Plan in 2005 further advanced this approach. The areas of the former South and East Station (today's Hauptbahnhof) and the Northwest Station were no longer seen merely as land reserves, but as independent development spaces with highly favorable locations, good infrastructural connectivity, and significant urban potential. These developments were continued in the subsequent Urban Development Plan 2025 and the current WIEN-Plan 2035. The principle „inner-city development before outward expansion“ continues to be guiding.

„Pro nás brownfieldy nejsou přítěží, ale prostorem příležitosti a místem budoucnosti. Vídeň v tomto směru ukazuje, jak mohou inovace, městské osídlení a vysoká kvalita života fungovat společně.“

„For us, Brownfields are not liabilities, but spaces of opportunity and sites of the future. Here Vienna demonstrates how innovation, urban density, and high quality of life can coexist.“

Historie vídeňské dopravní infrastruktury – infrastruktura a městský prostor

Od 19. století byla železnice určujícím faktorem pro městský rozvoj Vídně. Mezi lety 1890 a 1914 byla vybudována významná provozní zařízení, jako například severní a severozápadní nádraží, jižní a východní nádraží, tržní stanice Aspern a četné nákladní stanice – každá hlavní dopravní trasa měla svou vlastní konečnou stanici. Tyto stanice sloužily jako funkční páteř města. S rostoucí urbanizací během tzv. období Gründerzeit se však staly také značnými prostorovými bariérami. Rozdělovaly čtvrti, narušovaly silniční sítě a dominovaly celému městskému prostoru.

V důsledku strukturálních změn v logistice a pokroku v digitalizaci tyto prostory od 80. let 20. století postupně ztrácely na významu. Restrukturalizace vídeňské železniční sítě byla provedena v úzké spolupráci mezi spolkovou vládou, městem Vídeň a ÖBB (Rakouské spolkové dráhy). Několik významných dopravních projektů, jako například nákladní terminál Vídeň-Inzersdorf, centrální seřadovací nádraží Vídeň-Kledering a propojení jižní a západní železnice prostřednictvím tzv. tunelu Lainzer, umožnilo uzavření dvou stanic obsluhujících sever a severozápad, stejně jako sloučení východního a jižního nádraží do výrazně menšího hlavního nádraží (Hauptbahnhof). V důsledku toho by mohly být vyvinuty nové koncepce využití těchto oblastí, které by vedly k vytvoření bydlení pro přibližně 58 tisíc lidí a tisíců pracovních míst.

Letiště Aspern, otevřené v roce 1912, bylo až do roku 1958 (kdy došlo k otevření letiště Vídeň Schwechat) největším a nejdůležitějším letištěm ve Vídni. Po jeho uzavření v roce 1977 začal s usazením velkého podniku z automobilového průmyslu proces urbanizace.

A Brief History of Past Transport Infrastructures in Vienna – Infrastructure and Urban Space

Since the 19th century, the railway has been a defining factor for Vienna's urban development. Between 1890 and 1914, significant operational facilities were constructed, such as the Nordbahnhof and Nordwestbahnhof, the Süd- und the Ostbahnhof, the Aspernbahnhof, and numerous freight stations—each main traffic route received its own terminus. These stations served as functional backbones of the city. However, with increasing urbanization during Vienna's booming Gründerzeit, they also became profound spatial barriers. They divided districts, disrupted road networks, and dominated entire urban landscapes.

With structural changes in logistics and advances in digitalization, these spaces increasingly lost significance from the 1980s onwards. The restructuring of the rail system in Vienna was executed in close cooperation between the federal government, the City of Vienna, and the ÖBB (Austrian Federal Railways). Several major transport projects, such as the Vienna-Inzersdorf freight terminal, the Vienna-Kledering central marshaling yard, and the connection between the Southern and Western Railways through the so-called Lainzer Tunnel, enabled the closure of the two stations serving the north and northwest, as well as the merging of the East and South stations into the significantly smaller Hauptbahnhof. Consequently, new utilization concepts for these areas could be developed, resulting in housing for approximately 58,000 people and thousands of workplaces.

The Aspern airfield, opened in 1912, was Vienna's largest and most important airport until 1958 (when Vienna Schwechat Airport opened). After the airfield's closure in 1977, urban development began with the settlement of a large automotive industry enterprise.

Čtyři prostory, čtyři městské čtvrti

Přeměna bývalých dopravních infrastruktur je ve Vídni příkladně realizována ve čtyřech klíčových čtvrtích: Hauptbahnhof (Sonnwendviertel), Nordbahnhof, Nordwestbahnhof a Aspern Seestadt. Každá z nich má svůj vlastní charakter, ale jejich společným cílem je rozšiřování města s důrazem na kvalitu.

Hauptbahnhof/Sonnwendviertel

Nové hlavní nádraží (centrální stanice) je multimodální dopravní uzel a zároveň srdce nové čtvrti, ve které žije přibližně 15 tisíc obyvatel a která nabízí 20 tisíc pracovních míst. Sousední čtvrt' Sonnwendviertel kombinuje městské osídlení s vysokou kvalitou života: dotované bydlení, vzdělávací kampusy, rozmanité možnosti mobility, občanská vybavenost v místě a velkorysé otevřené prostory, zejména park Helmuta Zilka, vytvářejí pevnou městskou zástavbu.

Nordbahnhof

Od 90. let 20. století vzniká na ploše 85 hektarů rozmanitá smíšená čtvrt'. Klíčovým prvkem je integrace historických budov, jako je Tabor-Hof, do nové struktury. Rozlehlý park u severního nádraží („Freie Mitte“) slouží jako zelené plíce celé čtvrti.

Four Spaces, Four City Quarters

The conversion of former transport infrastructures is exemplarily implemented in Vienna in four key urban development areas: Hauptbahnhof (Sonnwendviertel), Nordbahnhof, Nordwestbahnhof, and Aspern Seestadt. Each area has its own character—what they share is the objective to expand the city with quality.

Hauptbahnhof / Sonnwendviertel

The new Hauptbahnhof (Central Station) is a multimodal transportation hub and simultaneously the heart of a new district housing approximately 15,000 residents and offering 20,000 jobs. The adjoining Sonnwendviertel combines urban density with a high quality of life: subsidized housing, educational campuses, diverse mobility options, local amenities, and generous open spaces—particularly the Helmut-Zilk-Park—form a robust urban fabric.

Nordbahnhof

Since the 1990s, a diversely mixed neighborhood has been emerging across 85 hectares. A key feature is the integration of historical buildings, such as the Tabor-Hof, into the new structure. The expansive Nordbahnhof Park („Freie Mitte“) acts



Sonnwendviertel; source: Goetzenbrucker



Sonnwendviertel; source: StudioVlayStreeruwitz



City of Vienna; photo: Martin Votava

Významný podíl komunitních zařízení, inovativní modely bydlení a včasná účast veřejnosti činí ze čtvrti Nordbahnhof průkopnický prostor pro spolupracující plánování.

as the neighborhood's green lung. The significant proportion of community facilities, innovative housing models, and early public participation make the Nordbahnhof a pioneering space for cooperative planning.



aspern Seestadt; photo: Daniel Hawelka

Nordwestbahnhof

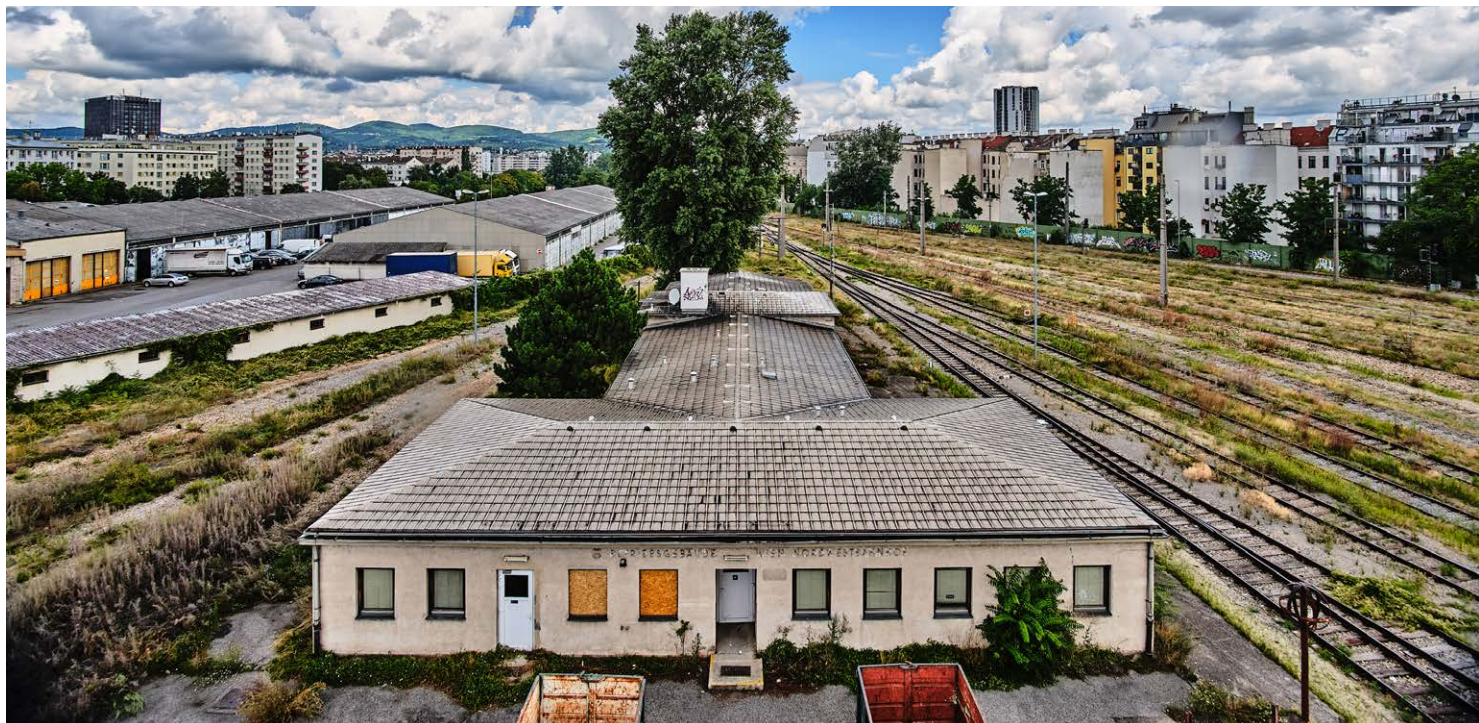
Poslední velká železniční oblast ve vnitřní Vídni se v příštích letech promění v multifunkční městskou část. Deset hektarů centrální zeleně a otevřeného prostoru napomáhá vysoké míře městského



Inventarhalle Neues Landgut: new use of old industrial building; source: City of Vienna

Nordwestbahnhof

Vienna's last large inner-city railway area will be transformed in the coming years into a mixed-use district. A 10-hectare central green and open space facilitates high urban density



Nordwestbahnhof before demolition, 2024; source: City of Vienna / Mavric



Nordwestbahnhof; source: Janousek & Havlicek

osídlení na periferii města v blízkosti existujících čtvrtí. Zvláštní pozornost je věnována topografii a stávajícím stavbám. Cílem je klimaticky neutrální čtvrť, charakterizovaná městskou rozmanitostí, lokalizovanou kombinací dopravních prostředků a novou vzdělávací infrastrukturou. Čtvrť Nordwestbahnhof je navíc první velkou městskou rozvojovou oblastí ve Vídni, která od samého počátku klade důraz na cirkularitu ve stavebnictví.

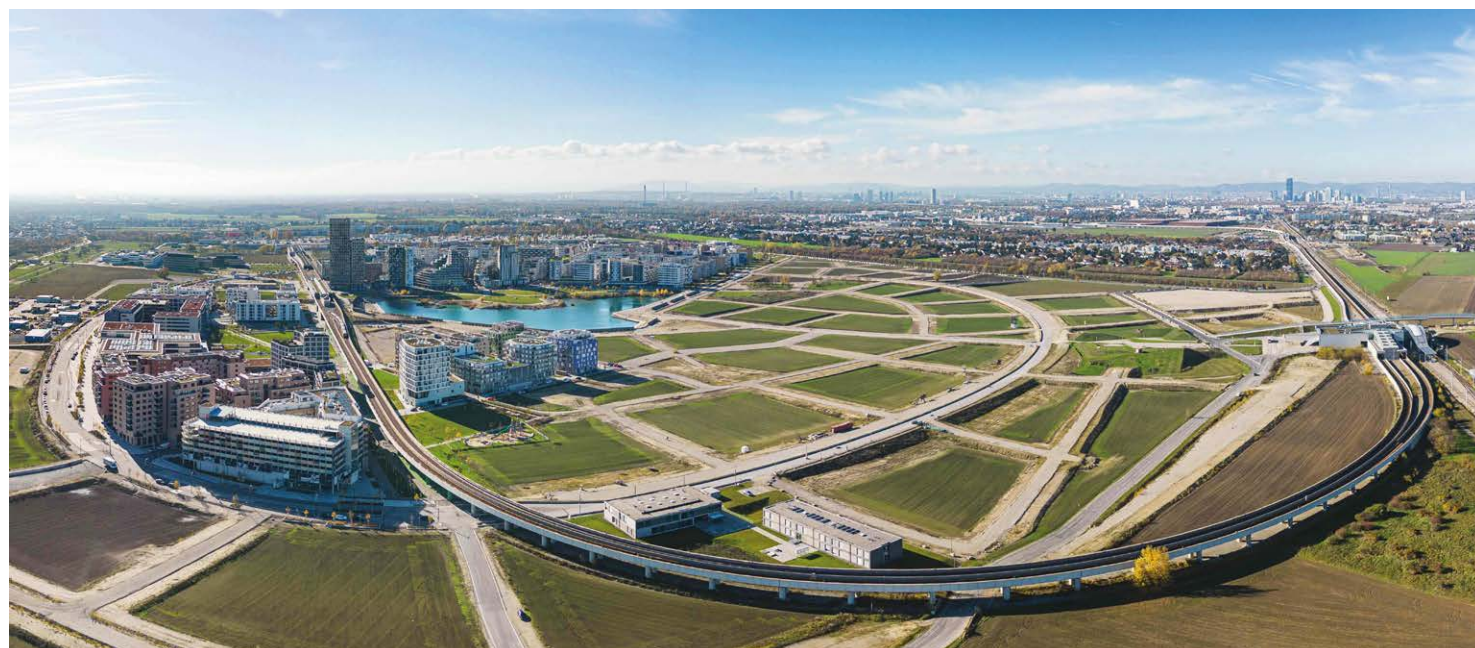
aspern Seestadt

Čtvrť aspern Seestadt, rozkládající se na ploše 240 hektarů bývalého letiště, je jedním z největších projektů městského rozvoje v Evropě. Přinese bydlení pro více než 25 tisíc obyvatel a přibližně 20 tisíc vzdělávacích a pracovních míst. Seestadt, jehož výstavba je již z poloviny dokončena, je vlajkovou lodí adaptivního přístupu k rozvoji města. Řešení zde zvolená zahrnují návrh čtvrti se zaměřením na krátké vzdálenosti a spojení metrem, na koncepty smíšeného využití, inovativní dodávky energií a rozmanité možnosti bydlení. Čtvrť Seestadt funguje jako živá laboratoř pro nové technologie a procesy plánování, od řízení mobility až po participativní navrhování veřejného prostoru.

at the periphery near existing neighborhoods. Special attention is given to the topography and existing structures. The goal is a climate-neutral district characterized by urban diversity, localized mobility mix, and new educational infrastructure. Moreover, the Nordwestbahnhof is Vienna's first major urban development area to prioritize circularity in construction from the outset.

aspern Seestadt

Covering 240 hectares on a former airfield, aspern Seestadt is one of Europe's largest urban development projects, offering homes for more than 25,000 residents and around 20,000 training and employment opportunities. Already half completed, Seestadt is a flagship model for an adaptive approach in urban development. Solutions developed here range from neighborhood design focused on short distances and metro connectivity, to mixed-use concepts, innovative energy supply, and diverse housing options. Seestadt acts as a real-world laboratory for new technologies and planning processes, from mobility management to participatory public space design.



aspern Seestadt; source: City of Vienna

„Pro nás není Seestadt jen prestižním projektem, ale také prostorem pro učení. Zde vyvíjíme a testujeme to, co budeme později realizovat jinde ve městě.“

Brownfieldy jako hnací síla inovací – městský rozvoj jako systém učení

Opětovné využití brownfieldů je klíčovým nástrojem inovativního rozvoje měst. Díky své poloze, velikosti a historii jsou bývalé železniční areály a další velké dopravní infrastruktury obzvláště vhodné pro zavádění nových základních principů: odolnost měst, sociální začleňování, cirkulární ekonomika, klimaticky neutrální energetické systémy a kooperativní správa.

„Pokud si jako městská společnost chceme udělat představu, jak bychom chtěli žít v budoucnu, právě tyto přechodné prostory nám nabízejí příležitost znovuobjevit sami sebe jako město.“

Rozvoj těchto oblastí již nesleduje rigidní územní plány, ale probíhá jako adaptivní proces učení. Při plánování a realizaci se uplatňují nové formáty zaměřené na dialogově orientovanou participaci, kooperativní metody plánování a diferencované postupy zajištění kvality. Z prostorového hlediska mají brownfieldy potenciál pro vysokou míru městského osídlení, funkční rozmanitost a nové vzdělávací možnosti spolu s velkorysími zelenými plochami a nízkoemisními koncepcemi mobility.

„Pro nás inovace neznámá jen výstavbu rychlejší, ale především chytřejší – skutečně chytřejší. A kdykoli je to možné, děláme to společně s lidmi, kteří tam budou žít a pracovat.“

Brownfieldy nejsou jen územím s urbanistickým potenciálem, jsou to místa kulturní transformace. Umožňují vznik nové kultury plánování, v níž je město vnímáno nejen jako shluk budov, ale jako komunita. Zde se rodí nová Vídeň – nikoliv jako odklon od minulosti, ale jako její pokračování.

„Město budoucnosti se neplánuje na zelené louce, ale přetváří se na základě své historie.“

„For us, Seestadt is not just a prestigious project, but a learning space. Here, we develop and test what we will later implement elsewhere in the city.“

Brownfields as Drivers of Innovation – Urban Development as a Learning System

The reuse of Brownfields is a central instrument for innovative urban development. Due to their location, size, and history, former railway sites and other large transport infrastructures are particularly suited for implementing new guiding principles: urban resilience, social inclusion, circular economy, climate-neutral energy systems, and cooperative governance.

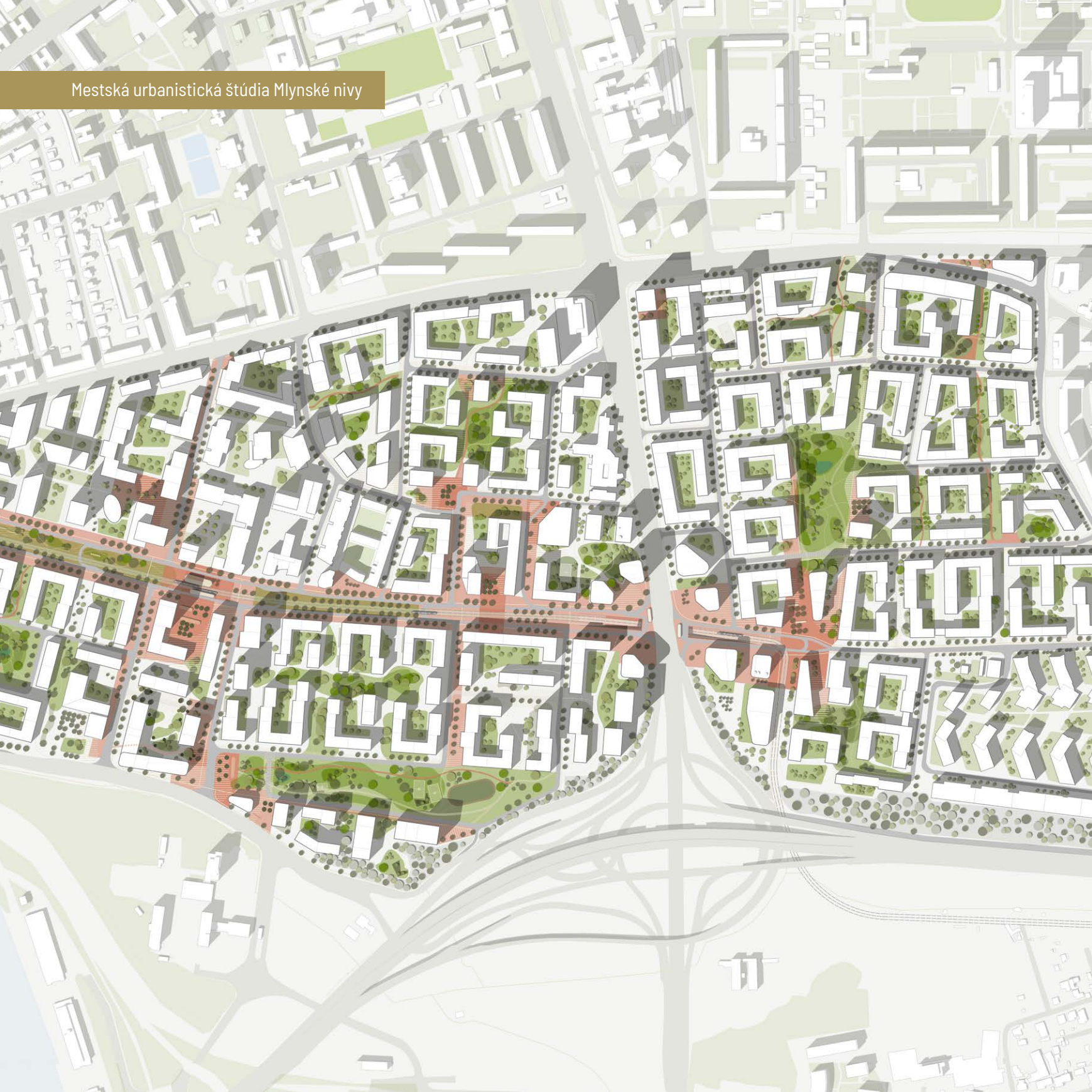
„If we as an urban society want to envision how we wish to live in the future, these transitional spaces precisely offer us the opportunity to reinvent ourselves as a city.“

The development of these areas no longer follows rigid master plans but occurs as an adaptive, learning process. New formats featuring dialogue-oriented participation, cooperative planning methods, and differentiated quality assurance procedures are applied during planning and implementation. Spatially, Brownfields exhibit potential for high urban densities, functional diversity, and new educational landscapes, alongside generous green spaces and low-emission mobility concepts.

“For us, innovation doesn't primarily mean building faster, but building more intelligently—indeed, smarter. And whenever possible, we do this together with the people who will live and work there.”

Brownfields are not just spaces of urban potential; they are spaces of cultural transformation. They enable a new planning culture where the city is envisioned not merely as something built, but as a community. Here, the new Vienna is taking shape—not as a break from the past, but as its continuation.

“The city of the future is not planned on greenfields; rather, it is reinterpreted on the foundation of its history.”



MLYNSKÉ NIVY: VZOR PREMENY BROWNFIELDU NA MODERNÚ ŠTVRŤ

PETRA MARKO, ARCHITEKTKA A ŘEDITELKA METROPOLITNÉHO INŠTITÚTU BRATISLAVY

Mestská urbanistická štúdiá (MUŠ) pre lokalitu Mlynské nivy v Bratislave je príkladom úspešnej spolupráce medzi hlavným mestom, Metropolitným inštitútom Bratislavy (MIB) a developeri. Vďaka tomuto partnerstvu vznikne na čiastočne nevyužívanom území tvorenom brownfieldami moderná mestská štvrť s kvalitným bývaním, zeleňou, infraštruktúrou a službami. V horizonte niekoľkých rokov sa očakáva výstavba približne 7 000 bytov a investície v rozsahu 1,6 až 2 miliardy eur. Transformácia nivy je aj ukážkou, akým smerom sa chce Bratislava uberať vo vzťahu k novému Metropolitnému územnému plánu.

Výzvy a potreby Bratislavy

Bratislava dlhodobo zápasí s nedostatkom dostupného bývania. Vysoké ceny nehnuteľností vytlačujú obyvateľov mimo hraníc mesta, čím vznikajú rozsiahle suburbie. Tento trend zvyšuje záťaž na verejné služby aj životné prostredie. Mestská stratégia *Bratislava 2030* kladie dôraz na dostupné nájomné bývanie a rozvoj kompaktného, udržateľného a polycentrického mesta s kvalitnými verejnými priestormi, udržateľnou dopravou a zeleňou.

Mesto má záujem sústrediť svoj rozvoj najmä smerom dovnútra, preto je jedným z hlavných cieľov recyklácia území brownfieldov a veľkých transformačných území vnútorného mesta a ich premena na kompaktné štvrte. Metropolitný inštitút v tejto súvislosti pripravil *Koncepciu rozvoja brownfieldov*. V súčasnosti evidovaných 113 brownfieldov má veľký potenciál budúceho rozvoja vnútorného mesta až na ploche 580 ha. Skoro polovica z nich je v súkromnom vlastníctve, je preto dôležité, aby mesto rozvíjalo politiky pre PPP projekty

(public-private partnership) s jednoznačnými a transparentnými pravidlami.

Od priemyslu k mestskému životu

História Mlynských nív je spojená s veľkými priemyselnými fabrikami, ktoré v deväťdesiatych rokoch minulého storočia začali postupne zanikať. Dedičstvom je vysoká miera zastavaných nepriepustných plôch s absenciou komplexnej zelene, s rizikom environmentálnych záťaží, opustené, nevyužívané budovy a nesystematická doprava s pozostatkami železničných vlečiek a starých dopravných trás.

Územie sa v súčasnosti transformuje na centrum pracovných príležitostí s administratívnym charakterom v podobe nových biznis centier, ktoré sa však donedávna umiestňovali bez jednotnej vízie. Vzhľadom na už prebiehajúcu výstavbu v území Mlynských nív bola nevyhnutná koordinovaná intervencia zo strany hlavného mesta a nájdenie potrebnej vízie, ktorá by bola spoločná pre mesto aj developerov.

Bez zmeny plánu to nepôjde

Podmienkou na ďalší rozvoj územia do podoby mestskej štvrte je zmena územného plánu. V roku 2021 mesto vyzvalo vlastníkov pozemkov na podávanie žiadostí o zmenu územného plánu s cieľom zvýšiť podiel nájomného bývania. V rámci tejto výzvy prišlo 128 žiadostí, pričom až 16 sa týkalo práve zóny Mlynské nivy. Mesto poverilo MIB vypracovaním mestskej urbanistickej štúdie v gescii Útvaru hlavného architekta mesta.

Aby boli zladené záujmy žiadateľov, verejný záujem a zároveň koordinované širšie súvislosti v území, Metropolitný inštitút



Mlynské nivy predstavujú dôležitú rozvojovú plochu v meste

Bratislava spracovala MUŠ v spolupráci s dotknutými subjektmi a mestskou časťou. Urbanistická štúdiá bola verejne prerokovaná a v novembri 2023 prijatá na mestskom zastupiteľstve hlavného mesta.

Nový prístup k plánovaniu: spolupráca ako kľúč k úspechu

MUŠ je pilotným projektom, ktorý definuje princípy rozvoja tejto štvrte a integruje verejný a súkromný záujem. Takmer dvadsať developerov je súčasťou výzvy mesta, kde sa zmena územného plánu z priemyselnej štvrte na zmiešanú rieši v jednom balíku

namiesto toho, aby si každý investor obstarával vlastnú štúdiu a prechádzal procesom individuálne. Šetrí to čas a peniaze a zároveň mesto poskytuje ucelený názor na to, akými princípmi by sa mal rozvoj celej štvrte riadiť. Pre Bratislavu je to veľmi unikátny proces hľadania spoločenskej dohody.

Okrem funkcie bývania navrhuje urbanistická štúdiá plochy na výstavbu škôl, sociálnych a zdravotníckych zariadení, parkov, dopravných trás či verejných priestranstiev. Vychádza z hlavných koncepčných dokumentov mesta a zahŕňa aj nové analytické a plánovacie nástroje.

MUŠ je výsledkom intenzívneho dialógu medzi mestom, inštitúciami, developermi a verejnosťou. Koordinácia projektov v území umožňuje efektívnejšie plánovanie, kvalitnejšiu výstavbu a predchádzanie zbytočným byrokratickým prieťahom. Mlynské nivy sa tak stávajú živým laboratóriom mestského plánovania 21. storočia, kde mesto testuje a aplikuje nové prístupy, ktoré majú potenciál formovať budúcnosť Bratislavy. Zároveň sú príkladom, ako možno transformovať nevyužité rozvojové plochy či brownfieldy v slovenských mestách.

Zeleno-modré riešenia a ekonomická udržateľnosť

Počas tvorby Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ) zóny Mlynské nivy vyvinul Metropolitný inštitút Bratislavy inovatívny nástroj na hodnotenie a plánovanie zelene – tzv. ekoindex. Na rozdiel od starších ukazovateľov, ktoré posudzovali najmä kvantitu

zelene, ekoindex zohľadňuje aj jej kvalitu. Zeleň hodnotí z pohľadu podpory biodiverzity a schopnosti mesta adaptovať sa na klimatické zmeny. Nástroj bol pilotne overený priamo v riešenom území a testovaný v úzkej spolupráci so zúčastnenými developermi a ich architektmi.

Do transformačného procesu v zóne Mlynských nív sa aktívne zapojili aj developeri, ktorí sa zaviazali k realizácii zeleno-modrých opatrení – ako sú vertikálne či dažďové záhrady alebo zelené strechy.

MUŠ zároveň reflektuje ekonomickú realitu územia: lokalita bola podľa novej metodiky hodnotenia brownfieldov zaradená do kategórie A, čo predstavuje vysoký rozvojový potenciál. Súčasťou prípravy štúdie bola aj aktualizácia tzv. príspevkovej metodiky. Po novom developeri z nadhodnoty bytov – vyvolanej zmenou územného plánu – prispievajú buď odovzdaním



Z dronu vidieť množstvo nevyužitých plôch



Urbanistická štúdiá bola predstavená verejnosti v roku 2024

určitého počtu bytov do mestského fondu nájomného bývania, alebo finančne, a to na výstavbu verejnej infraštruktúry priamo v danej lokalite. Tieto príspevky sú vopred zakotvené v zmluvách s mestom a developeri tak od začiatku transparentne participujú na rozvoji územia a zlepšovaní infraštruktúry mesta.

Problémy a riešenia

Problémy, ktoré mestá riešia v súvislosti s brownfieldami, sú všade na svete rovnaké. Špecifikami Slovenska sú rozdrobené vlastníctvo, ktoré komplikuje systematickú transformáciu

brownfieldov, a nezáujem obyvateľstva, ktorý súvisí s dlhodobou uzavretosťou a neprístupnosťou týchto lokalít.

Rozvoj Bratislavy, ktorá si nesie silné priemyselné dedičstvo a s tým súvisiace rany po zoštatnení a drancovaní podnikov, je týmto výrazne limitovaný.

Až v posledných rokoch dochádza k postupnému systematickému riešeniu tejto problematiky. Pozitívny kurz potvrdzujú urbanistické štúdie brownfieldov na území hl. mesta Bratislavy z rokov 2019 a 2022, stratégia hlavného mesta Bratislava 2030, aj Konceptia rozvoja brownfieldov, ktorá prináša návrh riešenia problematiky po vzore Česka. Veľmi pozitívne je odbornou

verejnosťou vnímaná aj evidencia brownfieldov na geoportáli mesta, vytvorenou špecialistami metropolitného inštitútu. Jednotlivé materiály budú vo forme podkladov postupne pretavené do prípravy nového Metropolitného územného plánu, na ktorom MIB pod gesciou Útvaru hlavného architekta mesta už intenzívne pracuje.

Napokon začiatkom tohto roka oznámilo Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie (MIRRI) SR plány mapovať brownfieldy na Slovensku aj na národnej úrovni

prostredníctvom siete Regionálnych centier MIRRI SR, zohľadňujúc všetky potreby regiónov. Je to dobrá správa pre problematiku brownfieldov na Slovensku.

Zdroj fotografií a vizualizácií: Metropolitný inštitút Bratislavy

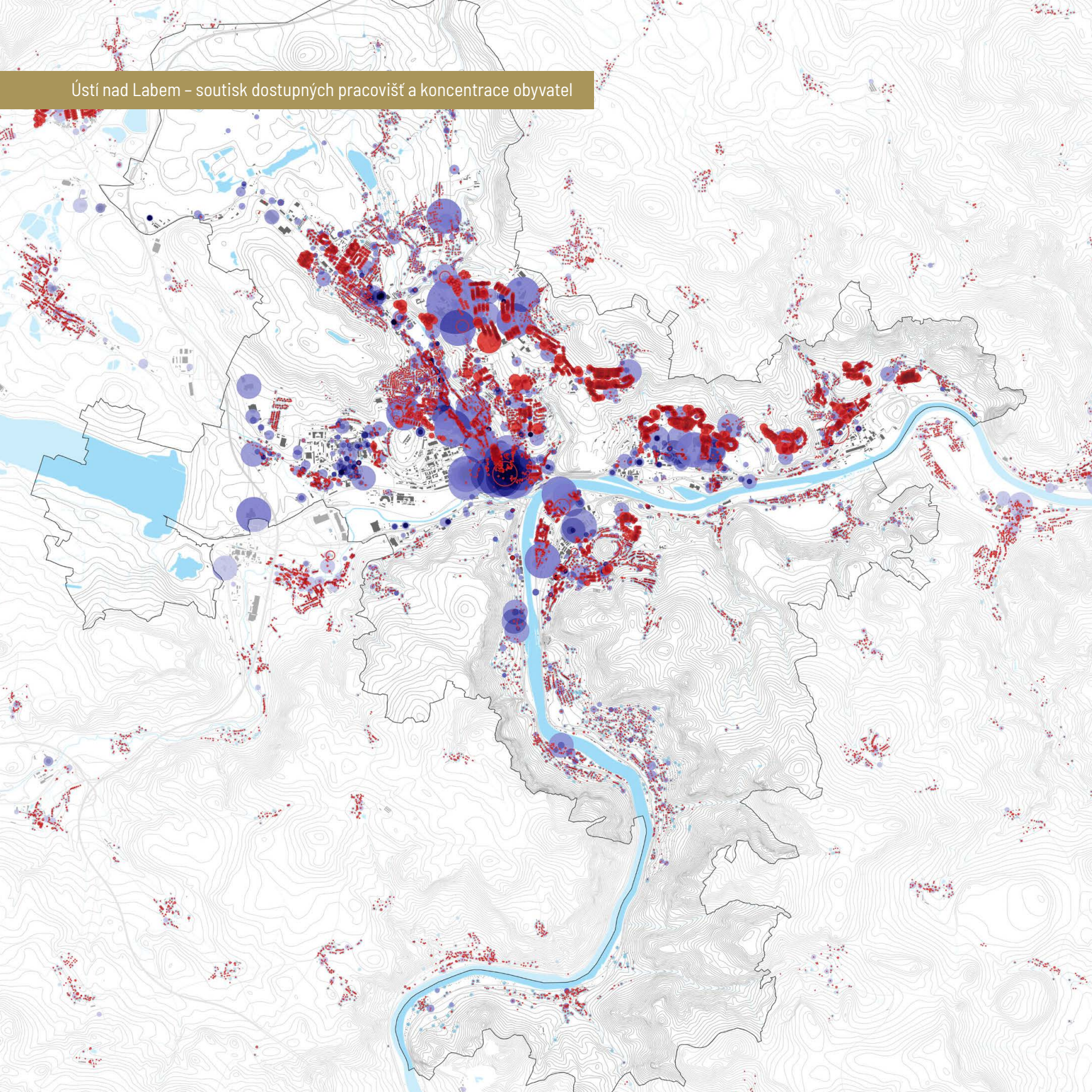


Cieľom je vybudovať modernú kompaktnú štvrť s blokovou zástavbou



SITUACE V ČESKÉ REPUBLICE

Ústí nad Labem – soutisk dostupných pracovišť a koncentrace obyvatel



PROMĚNLIVÉ POTŘEBY MĚSTA

TOMÁŠ CTIBOR, ZAKLADATEL A CEO 4CT

Město je otevřený, evolučně se vyvíjející systém, jenž je tvořen fyzickým vystavěným prostorem, který vymezuje děje a aktivity lidí vně i uvnitř. Je to místo, do kterého vstupuje i příroda – v míře a způsoby, kterými to umožníme, ale také svými projevy klimatickými.

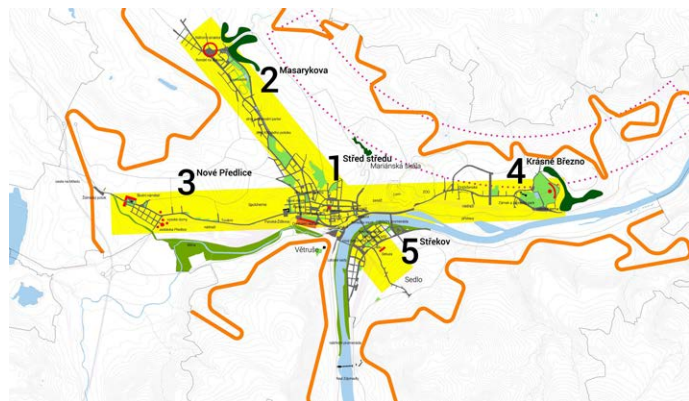
To, co má ve městech největší dynamiku, jsou změny potřeb přítomných lidí. Jejich primární potřeby jsou stále bydlení, práce a rekreace, ale ve všech těchto oblastech dochází k výrazným změnám, a to nejen s ohledem na geopolitický a demografický vývoj, ale i na probíhající socioekonomické a klimatické změny a v neposlední řadě i vývoj technologií.

Adaptivní plánování: flexibilita jako základní princip plánování měst

Moderní urbanismus je třeba navrhovat jako dynamický systém, který není a nebude nikdy zcela dokončen. Je třeba vnímat s daleko větší otevřeností, že klíčovým parametrem pro budoucnost a budoucí navrhovaná řešení bude flexibilita. Flexibilita v tom nejširším slova smyslu, jak v řešeních, tak v čase. Každý zásah, každá stavba, každá nová čtvrť jsou součástí širšího ekosystému vztahů, zájmů a vlivů, které se mění a budou měnit s narůstající dynamikou. Města si proto potřebují osvojit přístupy a nástroje, které umožní průběžné přizpůsobování



Pohled na umístění budoucího terminálu rychlého spojení v Ústí nad Labem z vrcholu Větruše; foto: Ester Havlová



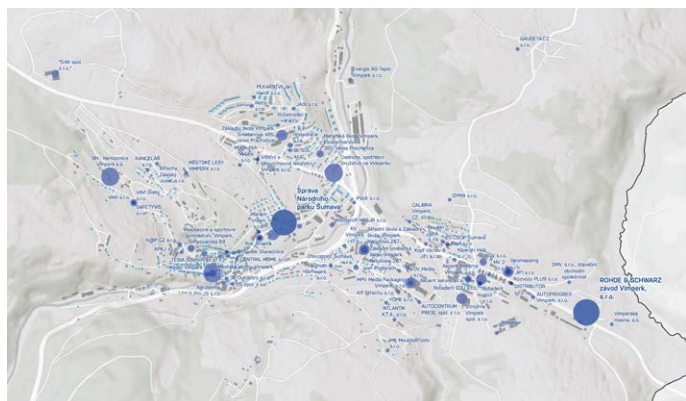
Základní koncepce rozvoje města z připravovaného územního plánu Ústí nad Labem; zdroj: 4ct / koucky-arch.cz

a vyvažování potřeb různých skupin – obyvatel, investorů, návštěvníků, zaměstnavatelů i přírody. Tento přístup vyžaduje nejen nové technologické prostředky, ale především nové myšlení. Plánování nemá být o kontrole a restrikci, ale o koordinaci a zejména o motivaci a inovativnosti. Adaptivní plánování umožňuje rozvoj ve fázích, reaguje na změnu kontextu, potřeb a možností a mělo by pracovat s jasnou vizí směřování, základním rámcem a variantními scénáři.

Brownfieldy jsou v tomto ohledu ideální testovací prostředí. Jejich transformace vždy probíhá postupně, umožňuje tedy průběžné vyhodnocování a možnost korigovat a upravovat navržená řešení. To je ale třeba reflektovat i v pravidlech a legislativě plánování. Důležité není mít na začátku definitivní řešení a design, ale je potřeba mít rámec – nikoli rigidní plán, ale strategii, která definuje cíle, principy a pravidla spolupráce. V takovém rámci lze efektivně využít i nové nástroje: datové modelování, simulace, digitální dvojčata zejména pro ověřování proveditelnosti jednotlivých řešení, ale i jejich dopadů. Tento přístup také dokáže parametricky popsat budoucí skutečnost a umožňuje nám sdílet tato řešení, komunikovat je a rozhodovat na základě vyhodnocení objektivních faktů, a to po celou dobu realizace transformace.

Průmysl jako nedílná součást města

Zejména průmyslové brownfieldy jsou dnes v mnoha případech nejenom příležitostí pro transformaci na jiné funkce,



Mapa ekonomických subjektů ve Vimperku ukazuje, že produkce a průmysl jsou důležitou součástí ekonomiky menších měst; zdroj: 4ct

ve většině případů se je zejména města a soukromí investoři snaží takzvaně „vrátit městu“, tedy především pro bydlení, kanceláře a obchody. To je ale nedostatečné a nekomplexní, protože součástí mnoha městských struktur je, byl a v mnoha případech i bude – respektive by měl být – i průmysl a produkce. Přiznání si této potřeby a začleňování průmyslové výroby do městského prostředí nabízí řadu výhod a možná se stane znovu nutností.

Řada evropských měst si tuto potřebu uvědomuje a v rámci svých strategických a územněplánovacích dokumentů vytváří prostor pro rozvoj městského průmyslu – ať už formou specificky vymezených zón pro lehkou výrobu a kreativní průmysly, nebo flexibilních smíšených struktur, které umožňují kombinovat výrobní aktivity s bydlením a službami. Například v San Francisku, městě s bohatou průmyslovou historií, jsou městské politiky nastaveny tak, aby i v rámci soukromého developmentu vznikaly nové výrobní prostory – po developerech je vyžadováno zahrnout výrobní jednotky do svých projektů jako součást kontribucí.

Možná je dobré podívat se na motivace, které vedly k umístování průmyslu a produkce do měst zejména v devatenáctém století. Byla to hlavně dostupnost pracovní síly a zdrojů, tedy dopravní dostupnost. Tyto fenomény jsou v dnešní době znovu na stole, především s ohledem na vývoj technologií a automatizaci, které se současně více a více vážou na vývoj a inovace, tedy i vzdělávací a výzkumné instituce.

Ústí nad Labem – brownfieldy jako testovací prostor pro městskou transformaci

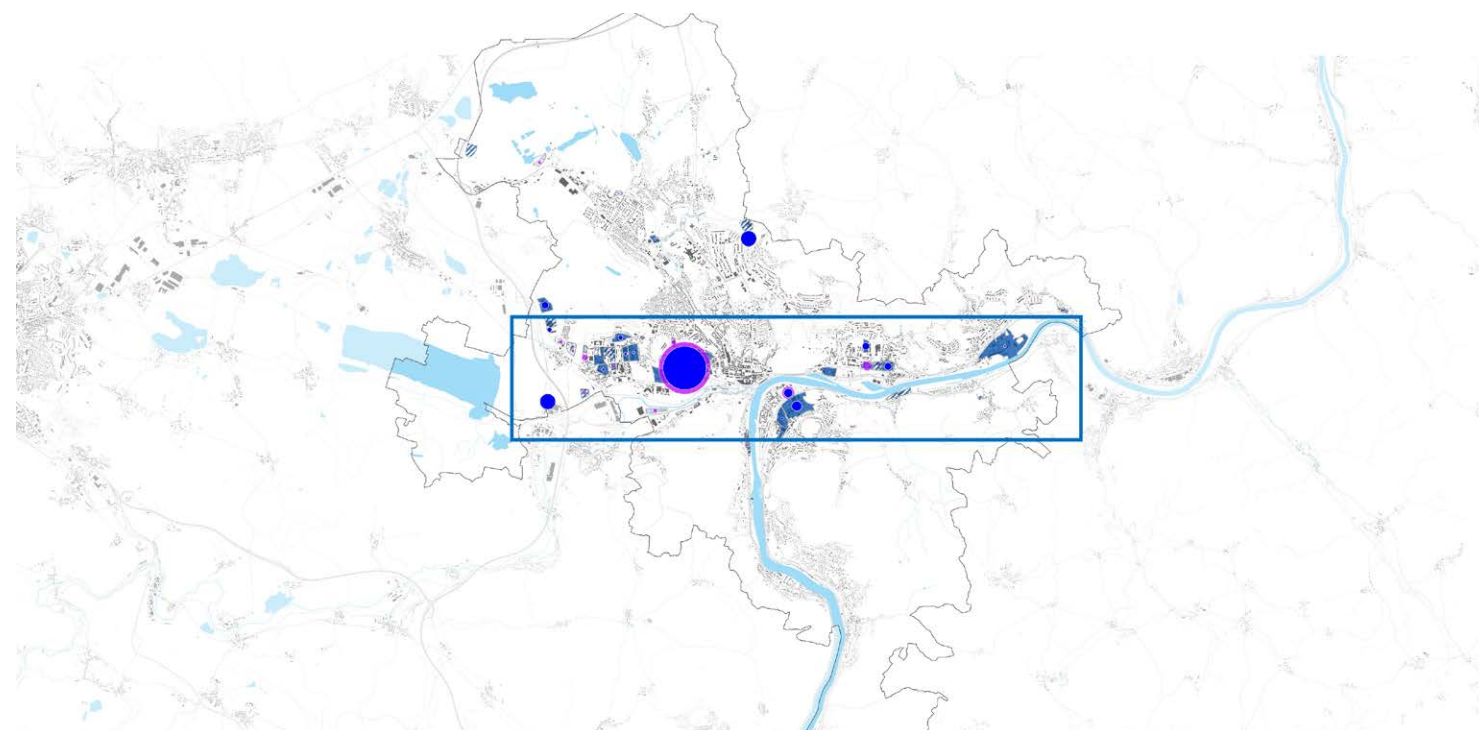
Vzhledem k tomu, že průmyslová výroba u nás představuje téměř třicetiprocentní podíl na HDP, je třeba brownfieldy brát i jako příležitost, jak znovu integrovat tyto aktivity do městských struktur. Jak potvrdit a synergicky a inovativně rozvíjet ty stávající, ale zejména jak budovat nové moderní kapacity, které současně budou otevřené a připravené na budoucí technologický pokrok.

Je to vlastně výzva a laboratoř, která nám otevírá dveře k hledání nových způsobů, jak propojovat a možná i obohacovat různé aspekty městského života. Je to i cesta, jak budovat opravdu město krátkých vzdáleností.

V současnosti si tuto potřebu přemýšlet o těchto přístupech uvědomujeme zejména díky práci na novém územním plánu pro Ústí nad Labem. Tady je to opravdu nutnost a současně velká příležitost. Jednak proto, že v Ústí je stále přítomen silný průmysl, ale také proto, že Ústí má skvělou polohu, dálnici

a v budoucnu bude mít i terminál vysokorychlostní tratě, který bude na rozdíl od většiny jiných stanic integrován do jednoho terminálu v centru města a umožní tak redefinovat nově celou aglomeraci. Město má tedy dnes příležitost buď brownfieldy zastavovat nesystémově a snažit se s průmyslem „bojovat“ a vytěšňovat ho, anebo jej vnímat jako příležitost a inovativním způsobem ho znovu do města zapojovat jako dynamický a flexibilně se vyvíjející prvek, který pomůže městu a jeho obyvatelům najít novou budoucí perspektivu.

Tato příležitost by opravdu mohla najít efektivní synergie mezi dnešní čistší a tišší, často robotickou výrobou a vývojovou a kancelářskou prací a v návaznosti na bydlení a služby vytvořit nový obraz města pro 21. století, kde tyto aktivity a potřeby mohou bezproblémově koexistovat v jedné městské krajině. Tento pohled na budoucnost našich měst ale vyžaduje velkou otevřenost v interpretaci a ideálně také revizi našich norem. Cestou by mohly být speciální zóny, které by umožňovaly experimentovat i v reálné výstavbě a ověřovat tak inovativní řešení v praxi.



Průmyslová historie Ústí nad Labem je stále patrná z jeho urbanistické struktury – ve městě je 23 výrobních areálů; zdroj: 4ct / koucky-arch.cz



BYDLENÍ PRO LIDI – STRATEGIE ZMĚNY

TOMÁŠ KADEŘÁBEK, ŘEDITEL ASOCIACE DEVELOPERŮ

Dostupnost bydlení je jedním z určujících předpokladů sociální soudržnosti, ekonomického růstu i důvěry občanů ve stát. V České republice jsme se však ocitli v situaci, kdy se vlastní bydlení i kvalitní nájemní bydlení vzdaluje stále větší části obyvatel. Místo cílených reforem, které by uvolnily výstavbu tam, kde lidé chtějí žít, jsme svědky roztříštěné politiky, přebujelé regulace a zablokovaného systému plánování. Odborníci z Asociace developerů, Hospodářské komory a Svazu podnikatelů ve stavebnictví proto vytvořili ucelenou strategii dostupnosti bydlení v ČR, která by měla být základem jakéhokoli seriózního vládního programu pro příští vládní období.

Dostupnost vs. dostupné bydlení

Na úvod je třeba si vyjasnit základní pojmy, které se v debatě o bydlení často zaměňují – a jejich záměna brání nalezení skutečně funkčního řešení.

- Dostupnost bydlení je systémová schopnost trhu nabízet dostatek bytů v kvalitních lokalitách, v různých cenových hladinách, typech i formách vlastnictví. Týká se všech: lidí s nízkými i vysokými příjmy, mladých i seniorů, domácích i cizinců. Znamená především uvolnění výstavby, odstranění překážek v plánování a povolování, rozvoj infrastruktury, stabilitu financování a předvídatelné prostředí pro soukromý i veřejný sektor.
- Dostupné bydlení je podmnožinou tohoto rámce – a zaměřuje se zejména na veřejnou podporu určenou specifickým skupinám obyvatel, jako jsou nízkopříjmové domácnosti, senioři nebo lidé v sociálním vyloučení. Je

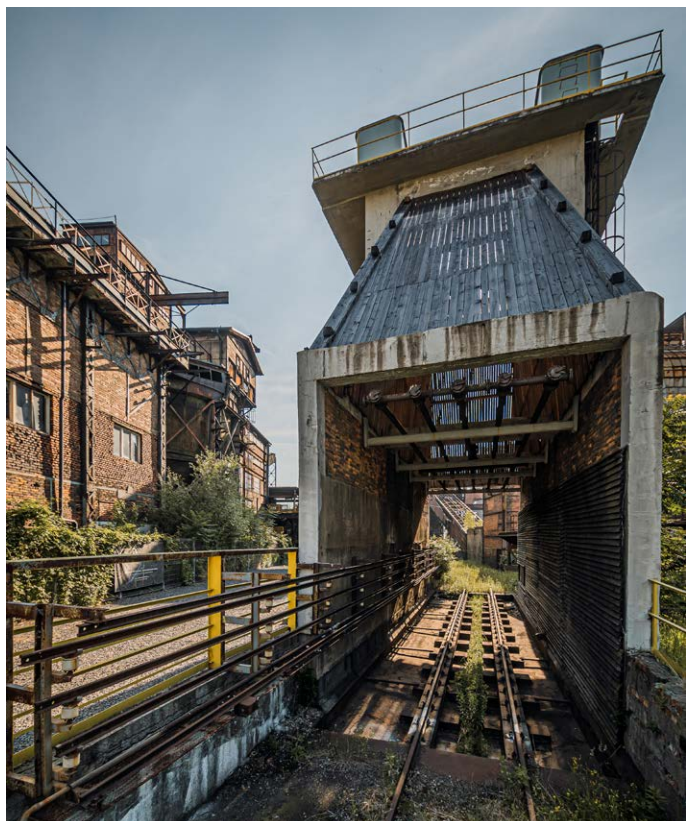
důležité, ale samo o sobě nevyřeší nedostatek bytů ani růst cen.

Pokud chceme dosáhnout skutečné dostupnosti bydlení, musíme zásadně změnit podmínky pro výstavbu. Masivní výstavba je jedinou cestou, jak dlouhodobě stabilizovat ceny, vytvořit tlak na kvalitu, nabídnout alternativy a umožnit mobilitu pracovní síly.

Každý byt se počítá

Klíčovým principem, kterým se strategie Bydlení pro lidi řídí, je jednoduché, ale zásadní tvrzení: každý nový byt se počítá. Nezáleží, jestli je to developerský projekt na brownfieldu, družstevní výstavba, nájemní dům penzijního fondu, nebo rekonstrukce městského bytového domu. Důležité je jediné: aby přibývalo legálně postavených kvalitních a funkčních bytů tam, kde jsou potřeba.

Abyste tak mohlo stát, je třeba uvolnit kapacity plánovacích úřadů, zrychlit a zprůhlednit povolovací řízení, odstranit zbytečné normy, investovat do odborných kapacit a zároveň podporovat města a obce v jejich infrastrukturním rozvoji. Strategie nabízí cestu, jak to udělat – a přestat předstírat, že se bytová krize dá vyřešit jinak než výstavbou. Bez masivního navýšení bytového fondu není možné dostat ceny bydlení pod kontrolu. Cenová spirála, která žene nahoru jak prodeje, tak nájemy, má původ v tom, že se staví málo a pomalu. Přesto se místo odstraňování překážek často debatuje o dalších regulacích, daních, normách, povolenkách a certifikátech – tedy o věcech, které mohou mít svůj význam, ale nikdy nenahradí samotné byty.



Dolní oblast Vitkovice, Ostrava; foto: Dominik Kučera

Revitalizace brownfieldů jako první linie výstavby

Největší zásoby stavebního potenciálu dnes neleží v polích – leží ve vnitřních rezervách měst, v brownfieldech, v opuštěných areálech, ve starých regulačních plánech a nepřehledné legislativě. A také ve stovkách úředníků a politiků, kteří místo rozhodování zvažují rizika a hledají alibi. Brownfieldy nejsou „náhradní řešení“, ale nejefektivnější cesta k urbanisticky udržitelnému rozvoji. Jsou již napojeny na infrastrukturu, dopravní síť i pracovní trh. Nezabírají zemědělskou půdu, nevyžadují výstavbu škol v polích, přesto jsou dnes svázány natolik složitými procesy, že většina z nich zůstává stále nevyužita. Změna tohoto stavu je nezbytná. Odemknutí brownfieldů musí být součástí jakékoli strategie dostupnosti bydlení – a to jak z hlediska plánování, tak financí, sanací, odpovědnosti i legislativy. Česká města a jejich obyvatelé si zaslouží modernizaci uvnitř, nikoli jen extenzivní růst na zelené louce.

Varování před kapacitní krizí

Ale pozor – i kdybychom zítra uvolnili všechna omezení, narazíme vzápětí na nový problém: nedostatek kapacit. Dnes chybějí stavební firmy, řemeslníci, technici, statici, projektanti, energetici i úředníci. A také suroviny, výrobní kapacity, komponenty a stavební hmoty.

To je důvod, proč je třeba jednat ještě předtím, než se systém rozjede – protože když se protrhne hráz povolování, musíme být připraveni stavět. A to znamená nejen reformu legislativy, ale i podporu škol, učilišť, profesních migrací a investic do domácí výroby stavebních materiálů.

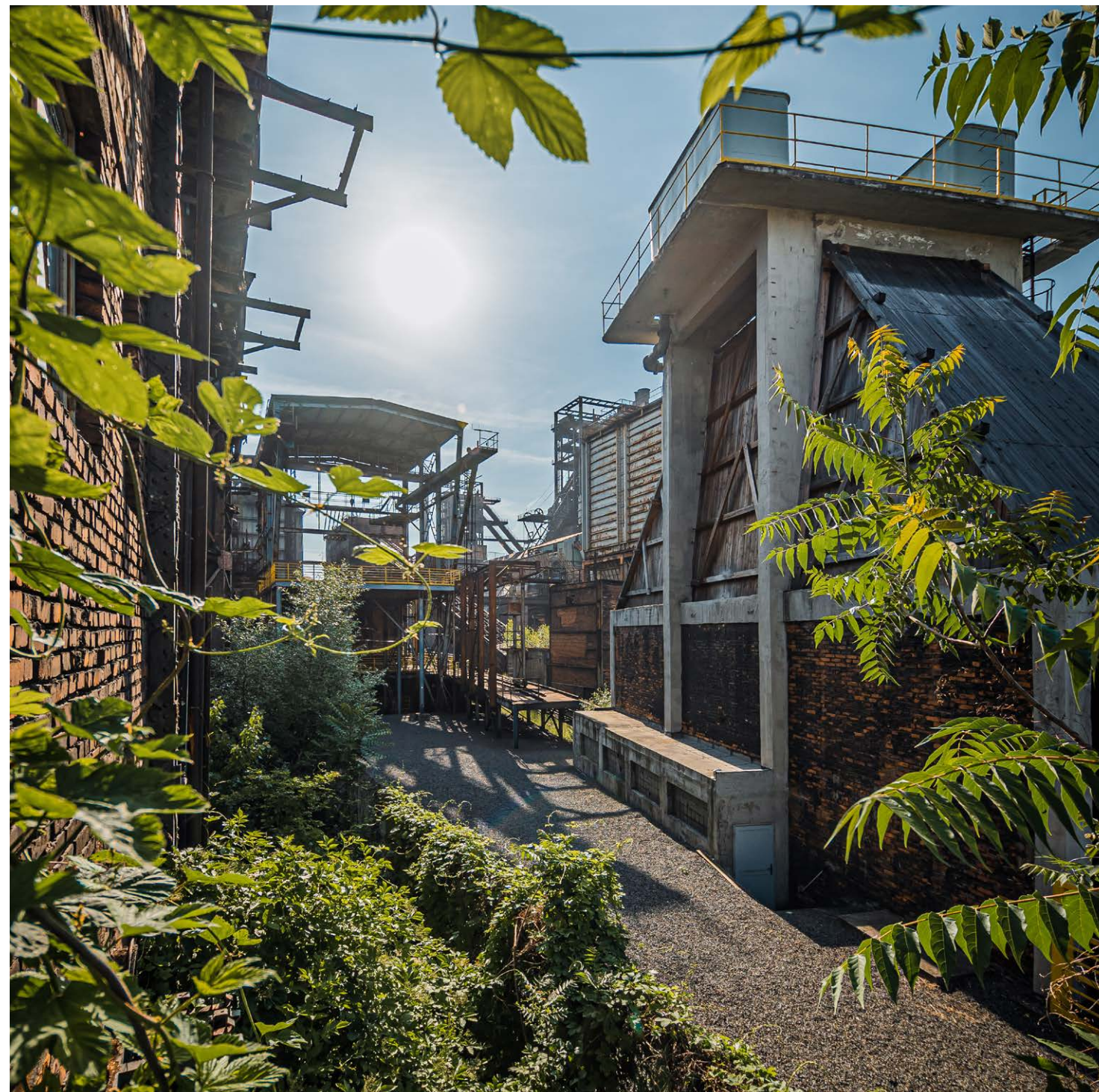
Strategie proto není výzvou k dílčím úpravám, ale k zásadní proměně přístupu státu k výstavbě. Je to výzva k tomu, abychom opustili pasivní roli regulátora a přijali aktivní roli umožňovatele.

Strategie Bydlení pro lidi vznikla ve spolupráci Asociace developerů, Hospodářské komory a Svazu podnikatelů ve stavebnictví. Data, ze kterých strategie vychází, jsou souhrnně publikována v *Bílé knize rezidenčního developmentu*. Jedná se o první ucelenou publikaci týkající se všech aspektů trhu bydlení a komplexnosti oboru rezidenčního developmentu, kterou vydala společnost Deloitte.

Strategie Bydlení pro lidi:



Bílá kniha rezidenčního developmentu:



Dolní oblast Vitkovice, Ostrava; foto: Dominik Kučera



REVITALIZACE BROWNFIELDŮ – STRATEGICKÝ NÁSTROJ ROZVOJE MĚST

ROBERT LENÍČEK, ARCHITEKT A ODBORNÝ GARANT PRACOVNÍ SKUPINY BROWNFIELDY, CZGBC

Česká rada pro šetrné budovy připravila příručku pro investory

Revitalizace brownfieldů je v současnosti jedním z nejdůležitějších nástrojů pro udržitelný rozvoj měst a obcí v České republice. Vzhledem k průmyslové minulosti země se na jejím území nacházejí tisíce zanedbaných lokalit – bývalých továren, skladů, železničních areálů či vojenských objektů, které ztratily svou původní funkci. Tyto areály, často zatížené kontaminací, zastaralou infrastrukturou a složitými majetkoprávními vztahy, mohou sehrát zásadní roli v rozvoji municipalit, pokud jejich regeneraci uchopí systematicky, komplexně a s důrazem na udržitelnost.

Podle údajů agentury CzechInvest bylo ke konci roku 2023 v Národní databázi brownfieldů evidováno 4 458 lokalit o celkové rozloze 14 094 hektarů. Přestože Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) v letech 2018–2023 podpořilo 415 projektů částkou přes 5 miliard korun, tempo revitalizace zůstává pomalé – ročně přibývají jen necelá 2 procenta nově regenerovaných lokalit. Z průzkumu MPO vyplývá, že se tématu aktivně věnuje 89 procent starostů. Motivací je především snaha kompenzovat zástavbu na greenfieldech, přivést nový život do center měst a využít již urbanizovaná území.

Revitalizace brownfieldů je však komplexní proces, který vyžaduje mezioborovou spolupráci a dlouhodobé plánování. Mezi hlavní bariéry patří kontaminace půdy a vody, azbest ve starých budovách, zastaralá infrastruktura, složité vlastnické vztahy a zdoluhavé územní plánování. Tyto faktory zvyšují nejistotu investorů a promítají se do požadavků na slevy z kupní ceny. Doporučuje se proto, aby vlastníci brownfieldů před

prodejem provedli průzkum kontaminace a připravili základní dokumentaci, čímž zlepší svou vyjednávací pozici.

Příručka pro investory ukazuje cestu

V reakci na tyto výzvy vznikla nová *Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů*, kterou připravila Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC). Tento dokument je výsledkem spolupráce odborníků z oblasti architektury, urbanismu, územního plánování, práva a financí. Příručka slouží jako praktický návod pro obce, investory i projektanty a pokrývá celý proces revitalizace – od identifikace lokality přes dekontaminaci, povolovací řízení, projektovou přípravu až po financování a realizaci.

Jedním z hlavních přínosů příručky je její důraz na udržitelnost a kvalitu prostředí. Dokument podporuje principy cirkulární ekonomiky, šetrné výstavby, hospodaření s vodou, energetické efektivity a klimatické odolnosti. Zároveň upozorňuje na důležitost polyfunkčního využití území, které kombinuje bydlení, služby, podnikání a veřejný prostor. Takový přístup přispívá k životnosti měst a zvyšuje jejich odolnost vůči sociálním a ekonomickým výkyvům.

Jak na dotace i komunikaci s občany

Příručka rovněž poskytuje přehled dostupných dotačních titulů, včetně evropských fondů (IROP, OPŽP) a národních programů. Zvláštní pozornost je věnována podpoře projektové přípravy, která bývá pro obce často největší překážkou. Mnohé municipality nemají prostředky na zpracování studií proveditelnosti, posudků či projektové dokumentace, což jim znemožňuje čerpat dotace. Nově připravovaný dotační titul MPO by měl tuto bariéru pomoci překonat.



Pohled na industriální podobu Vysočan před započatím demolice a stavebních prací – Pragovka a Kolbenka; zdroj: Česká rada pro šetrné budovy



Areal Telus – bývalá továrna Meopta, stav před rekonstrukcí; zdroj: Česká rada pro šetrné budovy

Dalším klíčovým tématem, které příručka akcentuje, je participace veřejnosti. Zapojení místních obyvatel do plánování budoucí podoby území prostřednictvím veřejných konzultací a participativního plánování zvyšuje transparentnost, důvěru a podporu projektů. Příručka nabízí konkrétní nástroje a doporučení, jak participaci efektivně realizovat a jak komunikovat s veřejností i zastupitelstvy.

Příručka je navržena tak, aby byla maximálně praktická a srozumitelná pro široké spektrum uživatelů – od starostů a úředníků přes projektanty až po soukromé investory. Obsahuje přehledné infografiky, kontrolní seznamy a doporučené



Nová čtvrť Emila Kolbena; zdroj: Česká rada pro šetrné budovy



Stav po konverzi bývalé továrny Meopta a dostavba nového bytového domu; zdroj: Česká rada pro šetrné budovy

postupy, které usnadňují orientaci v jednotlivých fázích projektu. Uživatelé v ní naleznou i vzorové dokumenty, jako jsou zadávací podmínky pro studie proveditelnosti, návrhy smluvních ujednání nebo příklady harmonogramů revitalizačních projektů. Tím se výrazně snižuje administrativní zátěž a zvyšuje se šance na úspěšnou realizaci.

Pomoc s argumentací

Zvláštní důraz příručka klade na mezioborovou spolupráci. Doporučuje zapojit do přípravy projektů nejen odborníky na technické a právní otázky, ale také sociální geografů,

ekonomů, specialistů na participaci a komunikaci. Tento přístup zajišťuje, že výsledné projekty nejsou pouze technicky proveditelné, ale také sociálně přijatelné a ekonomicky udržitelné. V tomto směru dokument zdůrazňuje význam komunitního plánování a doporučuje obcím vytvářet pracovní skupiny složené ze zástupců různých sektorů.

Dalším přínosem příručky je její schopnost sloužit jako argumentační nástroj. V situacích, kdy je třeba přesvědčit zastupitelstvo, veřejnost nebo potenciální partnery o smysluplnosti revitalizace konkrétního brownfieldu, poskytuje dokument věcně podložené argumenty, statistiky a příklady úspěšných projektů. Tím posiluje důvěru v celý proces a přispívá k jeho transparentnosti.

Příručka je živým dokumentem – je pravidelně aktualizována o nové poznatky, legislativní změny a příklady dobré praxe. CZGBC plánuje její další rozvoj ve spolupráci s partnery z veřejného i soukromého sektoru. Do budoucna se počítá i s rozšířením o digitální nástroje, jako jsou interaktivní mapy brownfieldů, kalkulačky nákladů nebo online platformy pro sdílení zkušeností mezi obcemi. Tím se z *Příručky pro investory při revitalizaci brownfieldů* stává nejen metodický dokument, ale i nástroj pro budování komunity a sdílení know-how v oblasti regenerace území.

V kontextu rostoucího zájmu o udržitelné investice nabývá příručka významu i z pohledu ESG kritérií. Pomáhá investorům identifikovat projekty, které splňují environmentální, sociální a správní standardy, čímž zvyšuje jejich atraktivitu pro institucionální investory a bankovní sektor. Tím se brownfieldy stávají nejen urbanistickou výzvou, ale i příležitostí pro odpovědné investování.

Nástroj k překonání bariér

Z dlouhodobého hlediska je revitalizace brownfieldů zásadní součástí udržitelného rozvoje měst a obcí. Namísto dalšího zastavování volné krajiny umožňuje efektivní využití existující zástavby a infrastruktury. Přináší nové příležitosti pro ekonomický růst, zvyšuje kvalitu života obyvatel a přispívá k ekologické stabilitě regionů. Příručka tak představuje významný nástroj, který pomáhá překonat bariéry, zvyšuje informovanost a motivuje k aktivnímu přístupu. Její využití



Urbanity Campus Tachov; zdroj: Urbanity

může významně urychlit regeneraci brownfieldů a přispět k transformaci českých měst směrem k udržitelnější, inkluzivnější a odolnější budoucnosti.

Příručka rovněž slouží v rámci vzdělávacích a osvětových aktivit. Česká rada pro šetrné budovy ji prezentuje na odborných konferencích, workshopech a seminářích, kde slouží jako základ pro diskuzi o možnostech regenerace území. V rámci spolupráce s univerzitami a výzkumnými institucemi je začleňována do výuky urbanismu, územního plánování a environmentálního managementu. Tím se stává nejen nástrojem pro praxi, ale i prostředkem pro vzdělávání nové generace odborníků. Její přínos spočívá v tom, že propojuje teoretické poznatky s praktickými zkušenostmi a podporuje systémové myšlení v oblasti rozvoje měst. Díky tomu se *Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů* stává klíčovým prvkem v budování znalostní základny pro udržitelnou transformaci brownfieldů v České republice.

Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů:





BROWNFIELDY A UDRŽITELNOST: BUDOUCNOST VÝSTAVBY

PETR TURECKÝ, ŘEDITEL DIVIZE ENERGETIKY BUDOV, ENVIROS

Požadavky na snižování emisí a energetickou efektivitu budov se v posledních letech výrazně zpřísňují. Budovy jsou odpovědné za přibližně 36 procent emisí CO₂ a 40 procent spotřeby energie v EU, proto se právě zde soustředí značná část klimatické legislativy i dotační podpory. Česká republika postupně zavádí evropské směrnice (zejména aktuální směrnici EPBD IV) do národní legislativy a současně roste tlak na výstavbu i renovace s maximální energetickou efektivitou a minimální uhlíkovou stopou. Udržitelnost přestává být pouze environmentální otázkou – stává se i ekonomickou nutností, která určuje hodnotu a dlouhodobý tržní potenciál nemovitostí.

Brownfieldy z tohoto pohledu představují strategickou příležitost pro udržitelný rozvoj měst a obcí. Jejich revitalizace pomáhá omezit rozšiřování zástavby do volné krajiny, posiluje regionální identitu a zároveň může nabídnout nové možnosti pro podnikání, bydlení i veřejné služby. Přes četné bariéry existuje rostoucí podpora ze strany státu i Evropské unie, která může výrazně urychlit jejich obnovu. Úspěšné projekty ukazují, že investice do brownfieldů má smysl nejen ekonomický, ale i sociální a environmentální.

Výstavba nových budov a udržitelné technologie

Významnou roli v procesu výstavby hrají architekti, projektanti a investoři. Ti jsou zodpovědní nejen za splnění technických a estetických požadavků, ale především za koordinaci udržitelných a inovativních prvků v návrhu stavby. Do procesu navrhování je dnes nutné zapracovat technologie, které významně snižují dopad budov na životní prostředí – například

použití nízkoemisních stavebních materiálů, instalaci zelených střech či zavedení systémů rekuperace tepla. Zásadní jsou rovněž moderní technická řešení umožňující inteligentní řízení provozu budov. Systémy automatizace technických zařízení budov (TZB), pokročilé řízení osvětlení, vytápění, větrání i chlazení, stejně jako využití obnovitelných zdrojů energie zajišťují efektivní a komfortní provoz s nízkou energetickou náročností.

Do popředí se dostává také digitalizace. Vzhledem ke komplexitě dnešních staveb je stále důležitější využívat nástroje pro dynamické modelování a simulaci budoucího provozu již ve fázi návrhu. Významným pomocníkem se v tomto ohledu stal systém BIM – Building Information Modeling. Ten umožňuje integrovat data ze všech profesí do jednoho digitálního modelu, optimalizovat návrh z hlediska energetické náročnosti, simulovat chování budovy v různých provozních scénářích a odhalit potenciální konflikty ještě před samotnou výstavbou. Díky tomu lze předejít neefektivnostem, snížit náklady a zkrátit dobu realizace.

BIM se navíc v čím dál větší míře využívá i v provozní fázi budovy – jako tzv. digitální dvojče slouží pro prediktivní údržbu, správu majetku a dlouhodobé plánování renovací. V kombinaci s moderními měřicími systémy a datovou analytikou umožňuje tento přístup detailně sledovat provozní parametry budovy a průběžně je optimalizovat.

Dotační příležitosti

V České republice existuje celá řada dotačních nástrojů a programů, které mohou významně přispět k obnově



Areál šroubáren a drátoven, Libčice nad Vltavou; foto: Dominik Kučera



Automatické mlýny, Pardubice; foto: Dominik Kučera

a novému využití brownfieldových lokalit. Tyto prostředky pocházejí jak z národní úrovně, tak z fondů Evropské unie a slouží různorodým účelům – od podnikatelských záměrů přes ekologickou sanaci až po veřejnou vybavenost a sociální projekty.

Jedním z nejvýznamnějších národních nástrojů je program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití, který spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu. Tento program je určen zejména pro malé a střední podniky a jeho cílem je podpořit přeměnu nevyužívaných objektů v moderní provozovny, inovační centra či výrobní prostory. Podpora se vztahuje na demolice, rekonstrukce, přípravu území a zajištění inženýrských sítí. Výzvy jsou typicky vyhlášovány v rámci Operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK).

Významnou roli hraje také Modernizační fond, který se zaměřuje na podporu přechodu k nízkoemisní ekonomice. V rámci přeměny brownfieldů lze prostřednictvím jednotlivých programových linií, jako jsou RES+, HEAT, ENERGOV, financovat energetické renovace budov, instalace obnovitelných zdrojů energie, systémy rekuperace, výměnu zdrojů vytápění nebo modernizaci rozvodů. Fond je vhodný jak pro obce a veřejné instituce, tak pro podnikatele, kteří chtějí opuštěné areály přeměnit v energeticky efektivní a moderní provozy.

Pro případy, kdy jsou brownfieldy zatíženy ekologickými problémy, je k dispozici Operační program Životní prostředí (OPŽP), jenž podporuje sanaci starých ekologických zátěží. Dotace lze získat na odstranění kontaminovaných zemín, dekontaminaci podzemních vod nebo likvidaci nebezpečných stavebních materiálů. OPŽP je dostupný pro široké spektrum příjemců včetně obcí, krajů, příspěvkových organizací i podnikatelů.

Neméně důležitý je Integrovaný regionální operační program (IROP), jehož řídicím orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR). IROP podporuje využití brownfieldů pro veřejné účely, zejména ve formě rekonstrukcí na komunitní centra, školy, školky, knihovny, sociální bydlení nebo zařízení sociálních služeb. Typicky jde o projekty realizované samosprávami, neziskovými organizacemi nebo sociálními podniky.

MMR rovněž nabízí obcím metodickou podporu, dotační výzvy na územní studie a plánovací nástroje, které se zabývají regenerací území. Tato forma podpory sice nezajišťuje přímé financování stavebních prací, ale výrazně pomáhá při přípravě projektů, definování rozvojových záměrů a hledání vhodných řešení pro konkrétní brownfieldy.

Další zdroje financování přicházejí z krajských programů a aktivit regionálních rozvojových agentur, které především v hospodářsky ohrožených regionech (např. Moravskoslezský, Ústecký, Karlovarský kraj) vyhláší vlastní výzvy zaměřené na obnovu brownfieldů. Tyto granty často slouží k financování studií proveditelnosti, demolic nebo přípravných fází projektů.

V případech, kdy je cílem přeměny brownfieldu vytvoření dostupného nebo sociálního bydlení, je možné využít také programy Státního fondu podpory investic (SFPI). Ten podporuje nejen výstavbu, ale i rekonstrukci nájemních bytů, a to zejména v obcích a městech, kde je nedostatek cenově dostupného bydlení.

V minulých letech byl krátkodobě k dispozici i Národní plán obnovy (NPO), který zahrnoval některé výzvy pro regeneraci území a související digitalizační a energetická opatření. Přestože většina těchto výše uvedených výzev je dnes již uzavřena, jejich principy se mohou odrazit v budoucích národních výzvách nebo navazujících strukturálních fondech.

Celkově lze říci, že nabídka dotačních titulů pro brownfieldy je v České republice poměrně rozsáhlá a pokrývá různé potřeby – od podnikání přes životní prostředí až po sociální oblast. Úspěch žádosti však ve většině případů závisí na kvalitě přípravy projektu, jasně formulovaném záměru a schopnosti prokázat jeho přínos pro dané území i širší komunitu.

Požadavky na nové budovy

Nová výstavba budov v České republice musí od roku 2022 splňovat standard téměř nulové spotřeby energie (nZEB), který vychází z požadavků evropské směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD) a je zakotven v národní legislativě. Právní rámec tvoří především zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, a stavební zákon č. 283/2021 Sb. Tyto

předpisy stanovují technické i metodické podmínky pro navrhování budov s hlavním důrazem na snižování spotřeby energie a vyšší využití obnovitelných zdrojů.

Zásadním parametrem hodnocení budovy je její energetická náročnost, kterou lze dohledat v Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). Standard nZEB znamená, že budova musí vykazovat velmi nízkou energetickou spotřebu a její potřeba energie musí být z velké části pokryta z obnovitelných zdrojů. K tomu slouží technická řešení, jako jsou fotovoltaické panely, solární kolektory, tepelná čerpadla nebo systémy větrání s rekuperací. Právě instalace těchto technologií se postupně stává nikoli volitelnou, ale povinnou součástí nové výstavby.

S platností novely směrnice EPBD IV se očekává další zpřísnění požadavků. Od roku 2028 budou muset všechny nové veřejné budovy splňovat standard budovy s nulovými emisemi (Zero Emission Building, ZEB), přičemž od roku 2030 se tento požadavek rozšíří na všechny novostavby. Budovy ZEB musejí nejen vykazovat minimální provozní spotřebu energie, ale současně využívat výhradně obnovitelné zdroje a během provozu neemitovat žádné emise skleníkových plynů z fosilních paliv. Tento přístup rozšiřuje dosavadní pojetí udržitelnosti o další důležitý aspekt – sledování celkových emisí skleníkových plynů spojených s výstavbou.

Zásadní změnou bude nově i povinnost sledovat takzvaný zabudovaný uhlík („embodied carbon“), tedy uhlíkovou stopu vzniklou při výrobě, dopravě a zpracování stavebních materiálů i samotném stavebním procesu. To znamená, že do posouzení udržitelnosti vstupuje také fáze výstavby a výroby – nikoli pouze následný provoz. Hodnocení uhlíkové stopy bude vyžadovat nový přístup k volbě stavebních materiálů – s důrazem na recyklovatelnost, nízkouhlíkovou výrobu a šetrnost k životnímu prostředí během celého životního cyklu budovy.

Nové legislativní požadavky tak přinášejí zásadní posun ve vnímání výstavby – od optimalizace provozních nákladů a úspor energie směrem k úplné dekarbonizaci celého stavebního procesu. Projektanti, developři i investoři budou muset stále více pracovat s principy udržitelné výstavby, využívat ekologicky šetrné materiály, integrovat obnovitelné

zdroje energie a zohlednit environmentální dopady budovy již od jejího návrhu. Výsledkem by měly být budovy, které jsou šetrné nejen k peněženkám uživatelů, ale i ke klimatu a budoucím generacím.

Směrnice EPBD IV – zásadní změny pro výstavbu i rekonstrukce

Revidovaná evropská směrnice o energetické náročnosti budov EPBD IV (EU) 2024/1275, která byla schválena v roce 2024, představuje zásadní milník na cestě k dekarbonizaci stavebního sektoru v Evropské unii. Jejím hlavním cílem je dosáhnout klimatické neutrality fondu budov do roku 2050. Tento ambiciózní plán se promítá do celé řady nových požadavků, které zásadně mění pravidla pro výstavbu, renovace i provoz budov. Směrnice stanovuje nový povinný standard ZEB pro všechny novostavby.

Vedle novostaveb se směrnice zaměřuje také na stávající budovy prostřednictvím minimálních energetických standardů (Minimum Energy Performance Standards, MEPS). Tyto standardy ukládají členským státům povinnost zavést konkrétní opatření, která povedou ke zlepšení energetické účinnosti nejméně výkonných budov. Do roku 2030 musí být renovováno minimálně 16 procent energeticky nejhorsích budov, přičemž každý stát si stanoví vlastní národní plán s cíli pro roky 2030 a 2040. Směrnice tímto způsobem posiluje evropskou iniciativu Renovation Wave a vytváří rámec pro masivní zlepšení stavu stávajícího stavebního fondu.

Další klíčovou novinkou je zavedení digitálních pasů budov (Digital Building Logbooks), které budou sloužit jako komplexní nástroj pro sledování technického stavu a energetického výkonu budov. Tyto digitální dokumenty budou obsahovat informace o provedených renovacích, spotřebě energie, použitých materiálech a dalších důležitých parametrech, čímž umožní efektivní správu a plánování údržby v celém životním cyklu budovy. Navíc u vybraných typů budov přibude i povinnost hodnotit uhlíkovou stopu v celém životním cyklu stavby (Whole Life-Cycle Global Warming Potential). Tento přístup zohledňuje nejen emise spojené s provozem budovy, ale i tzv. zabudovaný uhlík, tedy emise vzniklé při výrobě, dopravě

a instalaci stavebních materiálů, a rovněž emise vznikající při demolici a likvidaci stavby.

Součástí nových pravidel je také silnější důraz na využití inteligentních technologií, jako jsou řízení spotřeby v reálném čase, automatizace technických systémů a pokročilé měření spotřeby energií. Všechny nové budovy a významně renovované objekty budou muset být připraveny na integraci těchto systémů. Cílem je zajistit, aby budovy byly nejen energeticky efektivní, ale také schopné pokrývat svou potřebu z čistých zdrojů.

Implementace směrnice EPBD IV v České republice proběhne prostřednictvím novely zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a souvisejících prováděcích vyhlášek. Nové požadavky začnou vstupovat v platnost postupně – první technická a metodická ustanovení se očekávají od roku 2026, přičemž povinnost stavět budovy ve standardu ZEB se aktivuje v roce 2028 pro veřejný sektor a v roce 2030 pro všechny nové stavby. České úřady, zejména Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo pro místní rozvoj, v současnosti připravují potřebné implementační předpisy, metodiky a nástroje pro podporu realizace nových požadavků v praxi.

Celkově vzato představuje směrnice EPBD IV zásadní změnu paradigmatu ve stavebnictví. Přechází od zaměření pouze na provozní úspory energie k holistickému přístupu, který zahrnuje celý životní cyklus budovy. Nová pravidla si vyžádají technologické, projekční i investiční změny, ale zároveň nabízejí prostor pro inovace, digitalizaci a ekologizaci celého sektoru. Pro projektanty, investory, developery i vlastníky budov se tím otevírá nová éra udržitelné výstavby s důrazem na klimatickou odpovědnost a inteligentní správu budov.



Bývalé generátorové haly, Poldi Kladno; foto: Dominik Kučera



OBNOVA ÚZEMÍ V UHELNÝCH REGIONECH

IVANA MORAVCOVÁ, MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Ústecký, Karlovarský a Moravskoslezský kraj kdysi byly energetickou základnou celého Československa a jejich ekonomický rozvoj, stejně jako vzhled krajiny, podléhaly těžbě uhlí. V současnosti je těžba již téměř ukončena, její pozůstatky a dopady jsou ale stále viditelné. V krajině zůstávají vytěžené jámy, někdy zaplavené vodou, důlní věže, stroje či opuštěné a nefunkční budovy. Co bylo v minulosti symbolem prosperity, může nyní být zátěží a brzdou rozvoje.

Protože se nejedná pouze o český problém, vyčlenila Evropská unie pro období let 2021–2027 Fond spravedlivé transformace, který má financovat transformaci těchto uhelných regionů.

Konkrétně má Česko k dispozici 41 miliard korun. Prostředky Operačního programu Spravedlivá transformace (OP ST) jsou určeny ke zmírnění dopadů odklonu od uhlí a rozvoj nového, udržitelnějšího hospodářství v těchto regionech. Konkrétně jsou financovány projekty v oblasti inovací, podnikání, vzdělávání, rekvalifikace, výzkumu, energetických úspor i oživení znehodnoceného území, aby se tyto kraje mohly stát atraktivními místy pro život, práci i investice.

Právě obnova území, včetně revitalizace krajiny a regenerace brownfieldů, je jedním z klíčových témat, na která se program zaměřuje.

Vyhlášené výzvy z Operačního programu Spravedlivá transformace

Číslo výzvy	Název výzvy	Územní zacílení	Ukončení příjmu žádostí	Alokace v mil. Kč
22, 23, 24	Koncepce a příprava projektů I	ULK, KVK, MSK	31. 12. 2024	200
85, 86	Koncepce a příprava projektů II	ULK, MSK	31. 10. 2025	50
39, 40, 41	Veřejné služby, kultura, sport, rekreace I	ULK, KVK, MSK	31. 12. 2024	1 650
78, 79, 80	Veřejné služby, kultura, sport, rekreace II	ULK, KVK, MSK	6. 1. 2026	770
25, 26, 27	Příroda a krajina	ULK, KVK, MSK*	6. 1. 2026	535
28, 29, 30	Infrastruktura (cyklostezky a zpřístupnění lokalit)	ULK, KVK, MSK	6. 1. 2026	455
34	Strategické brownfieldy	MSK	31. 3. 2026	500
	Brownfield fond	MSK	31. 12. 2028	900
	Finanční nástroj Nepodnikatelské využití brownfieldů	ULK, KVK	Podzim 2026	1 130

* Pro MSK se ukončuje 30. 9. 2025.

Zkratky: ULK – Ústecký kraj, KVK – Karlovarský kraj, MSK – Moravskoslezský kraj



Aktuální stav zámeckých koníren v Karviné



Regenerace bývalých zámeckých koníren v Karviné na Community Hub – vizualizace budoucí podoby



Střimická výsypka

Obnova území po těžbě

Ve spolupráci s jednotlivými uhelnými kraji jsme vymezili oblasti, které jsou nejvíce postiženy těžbou uhlí, a pro tato území jsme připravili specifické výzvy. Široké spektrum žadatelů mohlo získat dotaci na přípravu koncepcí a projektových dokumentací, ale i na samotné realizace projektů, které se zaměřovaly nejen na obnovu a posílení občanské vybavenosti (regeneraci brownfieldů pro účely s veřejným zájmem, modernizaci a obnovu kulturních a komunitních center, obnovu památek spojených s těžbou uhlí ad.), ale také na revitalizaci přírody a krajiny v rekultivovaných oblastech, výstavbu cyklostezek, které území po těžbě propojí, nebo renovaci a zpřístupnění drobných památek a pamětihodností.

Pro území Moravskoslezského kraje jsme spustili také výzvu na přípravu velkých brownfieldových projektů a návazně jsme v květnu 2025 spustili Brownfield fond, ze kterého bude možné v tomto kraji získat úvěr pro přípravu i realizaci komerčních projektů ve specifickém území. Konkrétně jsou financovány například tyto projekty.

Regenerace bývalých zámeckých koníren v Karviné na Community Hub

Část chátrajícího objektu (bývalá mléčnice) se přemění na víceúčelový sál, který umožní pořádání konferencí, přednášek, koncertů a různých dalších vzdělávacích i kulturních akcí, v přízemí objektu bude bistro. Z druhé budovy koníren pak vznikne výukový prostor ateliérů a komunitní místnosti.

Podkrušnohorské technické muzeum

Dalším podpořeným projektem je oprava důlních památek v bývalém hlubinném dole Julius III, ve kterém se nachází Podkrušnohorské technické muzeum. Z prostředků programu dojde k obnově několika objektů – kulturních památek a památek s regionálním významem. Konkrétně se bude rekonstruovat například jámová budova s těžní věží nebo Thomsonovy zdvojené pomocné výtahy v těžní věži.

Ptačí park Střimická výsypka

Jedním z cílů programu je také investovat do obnovy krajiny v rekultivovaném území po těžbě. Česká společnost



Současný stav Podkrušnohorského technického muzea

ornitologická připravila projekt vzniku ptačího parku na rekultivované Střimické výsypce, který v současnosti realizuje. S rozlohou 251 hektarů se jedná se o největší ptačí park na území Česka. Cílem je vytvořit tu postupnou obnovu přírody druhově bohaté území. Projekt spočívá ve výkupu pozemků, ale také v obnově krajiny – odstranění nepůvodních druhů, zatravnění, vzniku ovocného sadu, vytvoření tůň a přípravě návštěvnické infrastruktury.

Projektová dokumentace pro jezero Michal

Projekt veřejné sportovní a rekreační infrastruktury jezera Michal je dílčím projektem masterplanu jezera Michal, které vzniklo hydrickou rekultivací hnědouhelného dolu. Podpořen je vznik projektové dokumentace pro veřejně přístupnou sportovní a rekreační infrastrukturu. Konkrétně pro cyklostezku a stezku pro pěší okolo jezera Michal s doplňkovými atrakcemi (např. workoutové hřiště, multifunkční veřejný prostor, skluzavky, vyhlídka).

Strategické projekty v rámci OP ST

Důležitým prvkem OP ST je podpora strategických projektů – velkých projektů, které mají nastartovat rozvoj v kraji a na které je vyčleněna polovina prostředků. Některé z nich mají také velmi úzkou vazbu na historickou těžbu uhlí, obnovu území po těžbě nebo regeneraci brownfieldů.

Cirkarena – Circular Economy R&D Centre

Bývalá hokejová Werk arena v Třinci, která byla v posledních letech opuštěným brownfieldem, se díky prostředkům z OP ST přemění na výzkumně-vývojové a kompetenční centrum zaměřené na cirkulární ekonomiku.

Transformační centrum Ústeckého kraje

Na území brownfieldu střední školy v Ústí nad Labem vznikne zázemí pro Transformační centrum, které bude pro území kraje poskytovat komplexní podpůrné služby pro transformaci k postuhelnému regionu. Transformační centrum Ústeckého kraje nabídne regionu důležité služby a informace v oblasti otevřených dat, podpory podnikání a inovací, modernizace energetiky a efektivního využívání zdrojů, ale také při plánování

obnovy území po těžbě. V rámci projektu byl dokončen Rámcový plán resocializace a využití Radovesické výsypky, největší výsypky v kraji. Představuje vzorový přístup k transformaci území, kde se podařilo harmonizovat potřeby obcí, ochranu přírody a rozvoj nových ekonomických aktivit.

POHO park Gabriela

Kousek od Karviné se vedle „šikmého“ kostela nachází bývalý důl Gabriela. Ten se promění v centrum pohornické krajiny.



POHO park Gabriela – vizualizace budoucí podoby



Lokalita Medard – parkování – vizualizace budoucí podoby

Rekonstruovány budou památkově chráněné těžební věže a strojovna tak, aby vznikl reprezentativní prostor pro kulturní a společenské akce. Dále zde vznikne turistické informační centrum a audiovizuální expozice v podzemí strojovny.

Udržitelná revitalizace a resocializace lokality Medard

Projekt cílí na veřejné zpřístupnění největšího rekultivačního jezera v Česku – jezera Medard. Jedná se o první část aktivit dlouhodobého plánovaného rozvoje lokality. Předmětem je vybudování veřejně přístupné infrastruktury, základní občanské vybavenosti a tematických edukačních prvků v okolí jezera.

Dotačně-úvěrový nástroj na regeneraci brownfieldů

OP ST se dosud zaměřovalo především na území nejvíce zasažená těžbou uhlí. Brownfieldy se ale nacházejí na celém území „uhelných“ regionů. Proto na rok 2026 připravujeme pro veřejný sektor v Ústeckém a Karlovarském kraji dotačně-úvěrový nástroj na podporu regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití. Tento finanční nástroj bude cílit na celou řadu budoucích aktivit tak, aby regenerované brownfieldy přinesly do území nové funkce ve veřejném zájmu.

Budoucnost obnovy uhelných regionů

Podpora z OP ST přinesla nejen nové možnosti financování, ale také důležitou zkušenost: regenerace brownfieldů vyžaduje čas, koordinaci a silnou roli územních aktérů. Ukázalo se, že úspěch nespočívá pouze v objemu investic, ale především v promyšlené přípravě a strategickém ukotvení projektů v potřebách regionu. Proto jsme vyčlenili prostředky na přípravu projektů, což se stalo impulzem pro samotnou realizaci projektů.

Do budoucna bude klíčové, aby území nebylo připravováno jen „až podle výzev“, ale aby mělo vlastní vizi, která přesahuje jedno programové období EU. Regenerace brownfieldů může být jedním z pilířů dlouhodobé transformace – pokud ji budeme vnímat jako součást širší změny, nejen jako jednorázovou investici do zchátralé budovy.

Zdroj fotografií a vizualizací: Ministerstvo životního prostředí ČR



Lokalita Medard – malá ptačí vyhlídka – vizualizace budoucí podoby



ZPŘÍSNĚNÍ VÝSTAVBY NA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDĚ: IMPULZ PRO BROWNFIELDY

VERONIKA PROKOPOVÁ, ADVOKÁTKA VE SPOLEČNOSTI RSP LEGAL ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, S. R. O.

Investoři by měli své záměry směřovat přednostně do již zastavěných území nebo se zaměřit na revitalizaci brownfieldů, nikoli na zábor zemědělské půdy, a už vůbec ne té nejkvalitnější. Právě k tomuto přístupu má motivovat novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 183/2024 Sb.), která nabyla účinnosti 1. července 2024. Jejím hlavním cílem je omezit úbytek zemědělské půdy a posílit ochranu jejích funkcí. Tato právní úprava přináší zpřísnění pravidel a výrazně omezuje možnost využití zemědělské půdy pro výstavbu, zejména pro komerční účely.

Novela například nově zakazuje odnímání zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany pro účely výstavby obchodních a skladových areálů, pokud jejich plocha přesahuje 1 ha, a rovněž pro výstavbu fotovoltaických elektráren. V případě komerčních záměrů pro obchod a skladování míří tato úprava na omezení realizace rozsáhlých projektů na půdě s nejvyšší úrovní ochrany. Stanovený limit jednoho hektaru byl podle důvodové zprávy zvolen tak, aby nedošlo k zablokování rozvoje obcí, které se převážně nacházejí na vysoce kvalitní zemědělské půdě.

Zákaz se však nevztahuje na výstavbu výrobních areálů, což vyvolává otázku, jak budou posuzovány investiční záměry kombinující výrobu a skladování. Z pohledu investorů je podstatné, zda by sklad mohl být účelově „převlečen“ za výrobu. Důvodová zpráva uvádí, že v případě pochybností je nutné posoudit, jakému účelu má záměr převážně sloužit. Neměl by být akceptován záměr označený jako výrobní, jehož podstatnou složkou je plošně rozsáhlý sklad. Není však zcela jasné, zda bude plošný poměr mezi skladovou a výrobní částí

jediným rozhodujícím kritériem. I v případě, kdy skladová část převyšuje výrobní, nemusí být skladování hlavním účelem záměru. To může ovlivnit celkové posouzení souladu záměru se zákonem a formalistický přístup správních orgánů by mohl být v rozporu s jinými veřejnými zájmy. Metodické pokyny k této otázce však dosud nebyly vydány a rozhodovací praxe stavebních úřadů proto zůstává nejasná.

Novela zároveň stanoví desetileté přechodné období, které potrvá do 1. ledna 2035. V tomto období je možné za splnění specifických podmínek odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany pro investiční záměry spojené s obchodem nebo skladováním přesahujícím plochu 1 ha. Klíčové jsou okolnosti stavu územněplánovací dokumentace k 1. lednu 2025, přičemž odnětí bude možné zejména v případech, kdy je k tomuto účelu pozemek přímo územněplánovací dokumentací vymezen nebo pokud to vyplývá z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny.

Druhým případem, na který se zákaz vztahuje, jsou záměry fotovoltaických elektráren. Výjimku z tohoto zákazu tvoří pouze tzv. agrovoltaické výrobní elektrárny tak, jak jsou zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu definovány, včetně podmínky, že půda musí být současně zemědělsky obhospodářována.

Významnou změnou je rovněž navýšení finančních odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Výše odvodu se stanovuje podle právního stavu ke dni právních účinků prvního povolovacího aktu, obvykle tedy povolení záměru. O samotném odvodu se pak rozhoduje po zahájení realizace záměru.

Změny s dopadem na výši odvodů se týkají především navýšení koeficientů podle jednotlivých tříd ochrany, které se nově pohybují v rozmezí od 4 do 11 namísto původních 3 až 9. Ještě podstatnější však pro investory může být změna týkající se vymezení skupin faktorů, jejichž přítomnost může negativně ovlivnit výši odvodu. Tyto faktory zahrnují například zvláště chráněná území a lokality s vodohospodářskou ochranou či území mimo plochy určené k zástavbě. Každé kategorii je přiřazena tzv. ekologická váha vlivu v rozmezí 5 až 20 podle intenzity zásahu.

Zásadní je zavedení nového faktoru ekologické váhy vlivu u záměrů pro obchod, skladování nebo také výrobu, které se mají realizovat na pozemcích nenavazujících na zastavěné území. V takových případech se odvod násobí 10. Tento desetinásobný nárůst může být pro řadu projektů prakticky likvidační a znemožňuje rozvoj mimo města či příměstské oblasti. Zásadním způsobem tak může být omezen rozvoj v lokalitách při dálničních sjezdech, které jsou přitom pro logistiku a komerční výstavbu přirozeně vhodné nebo potřebné.

Zákon nadále stanoví určité výjimky z povinnosti uplatnit ekologickou váhu vlivu. Zrušena však byla dosavadní výjimka pro plochy výroby a skladování vymezené zásadami územního rozvoje nebo územním plánem, pokud byly tyto dokumenty schváleny a platné do 31. prosince 2014. Podle důvodové zprávy již není udržitelné, aby se komerční záměry umísťované na těchto plochách zcela vyhýbaly ekologickému hodnocení. Nová právní úprava tak ponechává pouze dvě výjimky. První z nich se týká průmyslových zón určených k podpoře vyváženého a dynamického hospodářského rozvoje státu, jejichž zařazení schvaluje vláda České republiky na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu. Druhá se vztahuje na výstavbu rodinných domů včetně souvisejících staveb na jednom stavebním pozemku, pokud je stavebníkem fyzická osoba a dům má sloužit k uspokojení její vlastní bytové potřeby.

Novela zákona rovněž reaguje na problém tzv. černých staveb, tedy záměrů realizovaných bez příslušného povolení a bez závazného stanoviska. Pro tyto případy stanoví nový režim, podle něhož se výše odvodu násobí koeficientem 20. Zákodárce předpokládá, že tento vysoký odvod přispěje k omezení realizace nelegálních záměrů na zemědělské půdě

a motivuje k jejich demolici spíše než k dodatečnému povolání.

Přísná regulace, která se výrazně dotýká zejména komerčních nemovitostí v oblasti průmyslu a logistiky, by nepochybně měla být doprovázena systémovou podporou výstavby na brownfieldech. Pokud by k ní nedošlo, hrozí riziko odlivu investorů do jiných regionů nebo zemí a zároveň ztráta příležitostí pro rozvoj domácích podnikatelů, kteří zvažují expanzi. Samotný rozvoj brownfieldů totiž v České republice naráží dlouhodobě na řadu systémových bariér, které výrazně komplikují realizaci těchto projektů. Mezi hlavní problémy patří zejména pomalý proces změny územních plánů, složitý a nepředvídatelný povolovací proces a obtížná koordinace záměrů s územní samosprávou, především v otázkách nedostatečné kapacity infrastruktury a návaznosti na jiné projekty v lokalitě. Tyto komplikace sdílely projekty představené v rámci konference bez ohledu na jejich rozsah či lokalitu. V rámci odborné debaty nad možnými způsoby zefektivnění systému zazněla řada podnětných návrhů.

Za podstatné lze označit zavedení zjednodušených postupů pro změnu územního plánu u projektů s významným veřejným přínosem, jako je například bytová výstavba, přičemž inspiraci lze hledat v zahraničních příkladech, třeba v polském zákoně označovaném jako „lex developer“.

Dalším důležitým krokem by mohla být výslovná zákonná deklarace, že revitalizace brownfieldů je ve veřejném zájmu. Významnou podporu investorům i obcím by přineslo zavedení transparentního a předvídatelného systému plánovacích smluv, které by nastavily jasné podmínky realizace projektů a posílily právní jistotu všech stran. V této souvislosti bude zajímavé sledovat, jak se nové nastavení plánovacích smluv podle nového stavebního zákona jako smluv veřejnoprávních projeví v praxi a jak se bude dále vyvíjet.

V neposlední řadě by rozvoji brownfieldů pomohla i změna formy výstupů jednotlivých dotčených orgánů z dosud závazných stanovisek na nezávazná vyjádření, čímž by se posílila rozhodovací pravomoc stavebního úřadu a zjednodušil celý proces povolování.



Bolt Tower, Ostrava; foto: Dominik Kučera



DATABÁZE NEMOVITOSTÍ CZECHINVESTU – NÁSTROJ PRO VŠECHNY

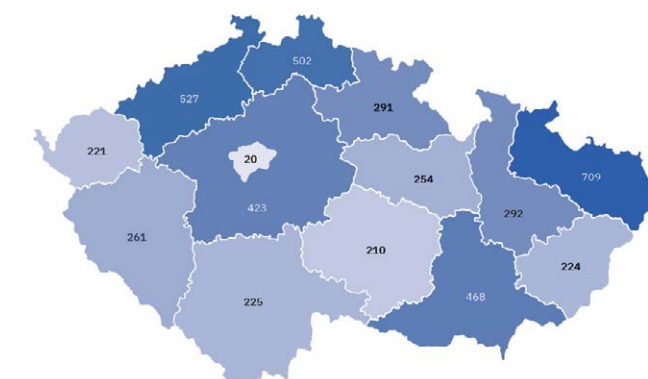
HANA ŠINDELKOVÁ, PROJEKTOVÁ MANAŽERKA PODNIKATELSKÉ LOKALIZACE

Agentura CzechInvest je dlouhodobým lídrem v oblasti regenerace brownfieldů na centrální úrovni. Podílí se na tvorbě i naplňování Národní strategie regenerací brownfieldů a již od roku 2007 spravuje Národní databázi brownfieldů (NDB). Ta je základním zdrojem informací o nevyužívaných lokalitách napříč Českou republikou. V posledních letech však roste potřeba zpřesnit a rozšířit datové nástroje, které mají sloužit nejen jako evidence lokalit, ale také jako podklad pro kvalifikovaná rozhodnutí při jejich regeneraci. Proto CzechInvest dokončuje vývoj zcela nové Databáze nemovitostí, která v roce 2025 vstoupí do ostrého provozu a nabídne odborné i laické veřejnosti nové možnosti mapování a hodnocení potenciálu brownfieldových území.

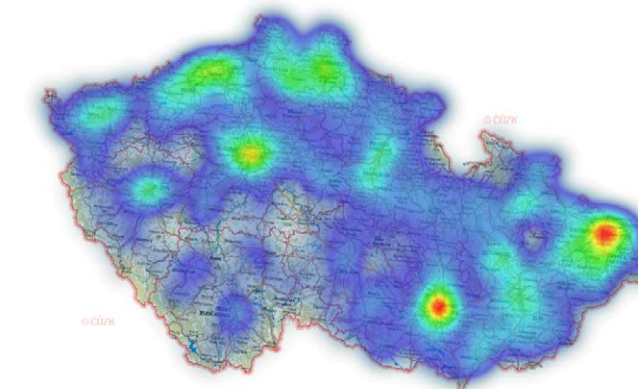
Nová Databáze nemovitostí

Národní databáze brownfieldů obsahovala na konci roku 2024 zhruba 4 500 lokalit o celkové rozloze téměř 15 000 hektarů. Nejvíce těchto areálů se nachází v Moravskoslezském, Ústeckém a Libereckém kraji. Přibližně 58 procent lokalit je v soukromém vlastnictví, čtvrtina pak patří veřejnému sektoru. Nejčastěji jde o bývalé průmyslové areály nebo plochy po zemědělských provozech, které společně tvoří více než polovinu všech lokalit v NDB. Přibližně 8 procent evidovaných lokalit v NDB vykazuje ekologickou zátěž. I když se číslo nezdá být příliš vysoké, pravdou je, že tyto plochy představují asi čtvrtinu celkové výměry brownfieldů v databázi.

Ačkoli NDB je zásadním nástrojem pro dotační programy i pro investory, její dosavadní provoz byl velice náročný na manuální aktualizace a propojení s dalšími datovými zdroji bylo velmi

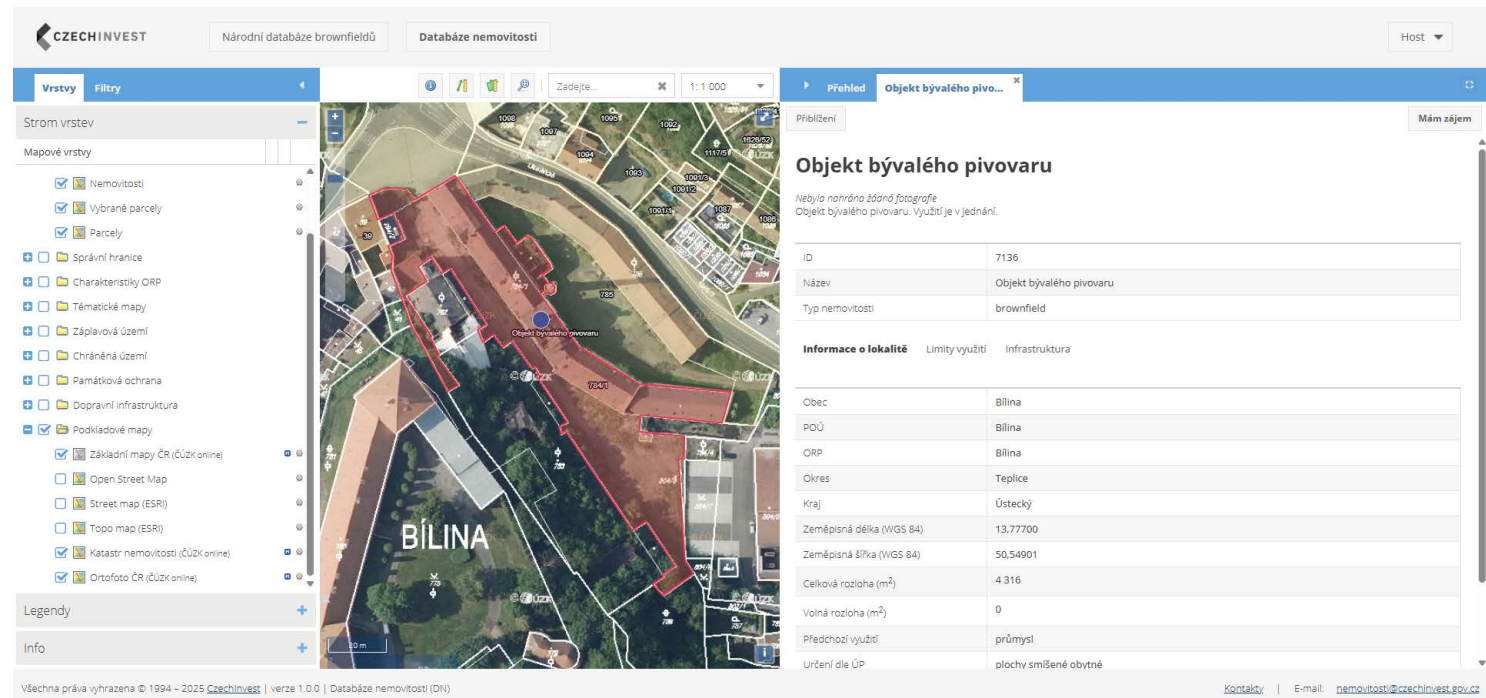


Rozložení evidovaných brownfieldů napříč kraji ČR

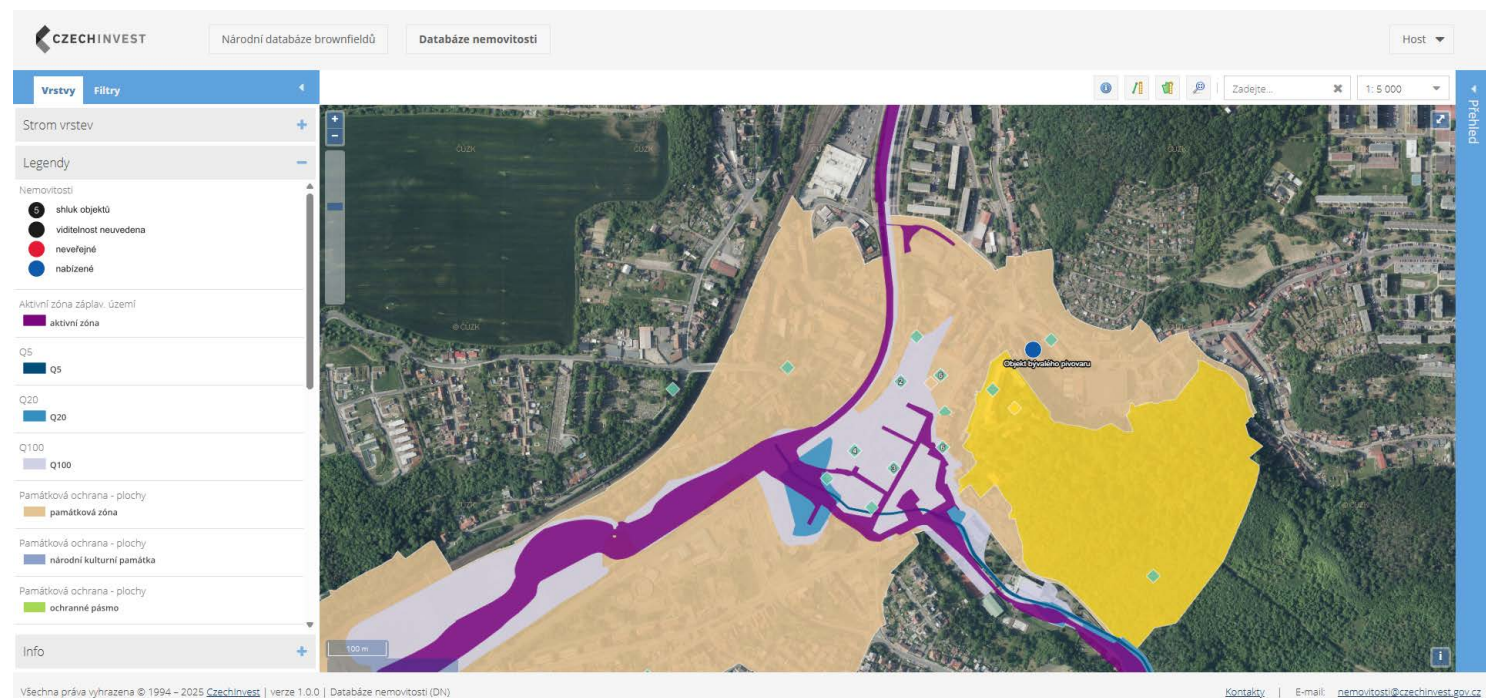


Náhled z Databáze nemovitostí – heatmapa (koncentrace evidovaných lokalit)

omezené. Například v roce 2024 provedli pracovníci CzechInvestu 1 881 aktualizací, a to u 669 záznamů lokalit. Nová Databáze nemovitostí tento přístup zásadně mění a přináší



Náhled z Databáze nemovitostí – lokalita nad katastrální mapou



Náhled z Databáze nemovitostí – záplavová území, památková ochrana

komplexní informační systém, který bude do značné míry automatizovaný. Fungovat bude jako přehledná webová aplikace s mapovou a databázovou částí využívající otevřená data. Aplikace spojuje dvě dosud oddělené databáze CzechInvestu: Databázi podnikatelských nemovitostí (průmyslové haly, pozemky, kanceláře, vědeckotechnické parky aj.) a NDB. Výsledkem je platforma s intuitivním uživatelským rozhraním podobným běžným realitním portálům, ale s výrazně vyšší mírou odborných informací. Systém je propojen s rozsáhlým portfoliem datových zdrojů včetně katastru nemovitostí, České informační agentury životního prostředí, Systému evidence kontaminovaných míst, Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, České geologické služby nebo Národního památkového ústavu. Propojení se chystá také s Digitální technickou mapou ČR nebo s Geoportálem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj.

Od evidence brownfieldů k pokročilé analytice

Postupně se tak dostáváme od terénního průzkumu a vyhledávací studie, která v roce 2007 odstartovala mapování brownfieldů v Česku, k pokročilým metodám evidence lokalit na základě dálkového průzkumu země a zpracování dostupných geografických dat. Aplikace nebude sloužit pouze jako databáze lokalit, ale jako komplexní nástroj pro hodnocení rozvojového potenciálu území. Díky napojení na desítky datových vrstev a kompatibilitě s územněanalytickými podklady (jev 4A – Brownfieldy) bude možné efektivně odhalit nejen limity území (např. ekologické zátěže, památkové ochrany, záplavová území, ochranná pásma infrastruktury), ale také příležitosti pro nové využití opuštěných budov a areálů. Nová Databáze nemovitostí najde uplatnění u širokého spektra uživatelů.

- Majitelé brownfieldů získají kvalitní prostor pro prezentaci své nemovitosti investorům.
- Investoři a developeři dostanou rychlejší přístup k informacím, které jsou zásadní pro lokalizaci investice a vyhodnocení její smysluplnosti.
- Obce, města a kraje budou mít možnost hodnotit brownfieldy z hlediska rozvojového potenciálu a informace využít

pro přípravu investičních projektů a strategických dokumentů.

- Veřejná správa a ministerstva budou moci efektivněji řídit programy podpory brownfieldů a získávat podrobnější data o potřebách území.
- Odborná veřejnost včetně architektů či urbanistů využije databázi při plánování dalšího rozvoje obcí a měst.

Národní databáze brownfieldů a služby CzechInvestu

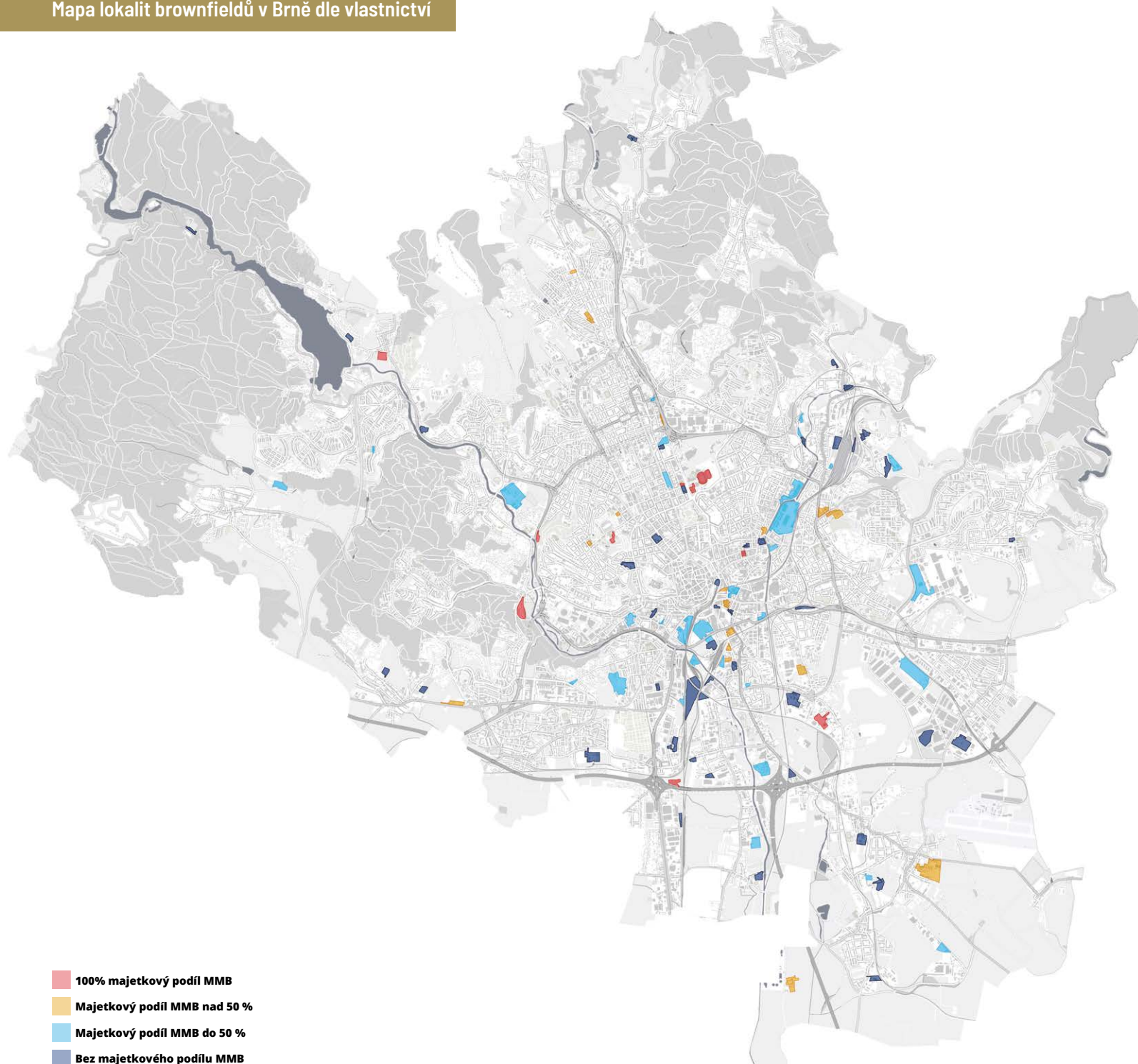
NDB bude nadále fungovat jako součást nové Databáze nemovitostí a svým uživatelům tak nabídne řadu nových funkcí. Přístup do aplikace bude zajištěn skrze webový portál agentury. Role NDB v dotačním procesu se nemění, proto registrace lokality v databázi bude pravděpodobně stále podmínkou pro přístup k většině veřejných podpor. CzechInvest bude i nadále správcem a garantem této evidence, kterou má na starosti téměř 20 let. S tím souvisí i jeho role poskytovatele poradenství a podpory pro vlastníky brownfieldových lokalit i potenciální investory.

V poslední době tyto služby nejčastěji využívají starostové obcí a měst, kterým agentura radí s financováním a často také s hledáním vize pro oživení spících území. Projekt s nimi konzultuje, doporučí vhodný zdroj podpory nebo propojí s dalšími odborníky. Pokud obec nechce území regenerovat vlastními silami, nabídne plochu investorům. Přestože agentura neprovozuje vlastní dotační program, velmi úzce spolupracuje s Ministerstvem průmyslu a obchodu na administraci programu Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití. Ten obcím a krajům pomáhá rekonstruovat nevyužité objekty či areály – třeba na podnikatelské zázemí kombinované s občanskou vybaveností nebo bydlením. Příklady úspěšně regenerovaných brownfieldů CzechInvest zveřejňuje na webu www.brownfieldy.gov.cz. Ten je hlavním informačním portálem a pomyslným rozcestníkem pro všechny, kdo hledají aktuální informace z brownfieldového prostředí, inspiraci z praxe, přehled možností financování nebo konkrétní kontakty. Právě návštěva brownfieldového webu může být prvním krokem k nalezení správného směru – ať už si nevíte rady s dalším postupem, nebo teprve zvažujete, jak svůj brownfield oživit. Agentura CzechInvest je připravena pomoci v každé fázi projektu.

Zdroj ilustrací: Agentura CzechInvest

BRNĚNSKÉ BROWNFIELDY OŽÍVAJÍ





- 100% majetkový podíl MMB
- Majetkový podíl MMB nad 50 %
- Majetkový podíl MMB do 50 %
- Bez majetkového podílu MMB



BRNĚNSKÉ BROWNFIELDY: OD KRIZE K PŘÍLEŽITOSTI

LUKÁŠ GRŮZA, SPECIALISTA EVALUACÍ ODBORU STRATEGICKÉHO ROZVOJE A SPOLUPRÁCE MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA

Demografické trendy a bytová krize

Moravská metropole překročila v roce 2023 hranici 400 tisíc obyvatel a nad touto hodnotou se udržuje i v současné době. Tento nárůst byl primárně způsoben přílivem ukrajinských uprchlíků, kteří následně získali dlouhodobá povolení k pobytu. Do doby před invazí ruských vojsk na Ukrajinu byl počet obyvatel relativně stabilní, což může vlastně překvapovat – v Brně se totiž prakticky nestaví a ceny nemovitostí i nájmu strmě stoupají.

Situace na trhu s nemovitostmi jasně dokumentuje rostoucí nerovnováhu mezi nabídkou a poptávkou. Od roku 2007 trend počtu nově dokončených bytů v Brně neustále klesá, což vytváří enormní tlak na zvyšující se ceny. Zatímco v roce 2015 činila průměrná prodejní cena bytu 42 tisíc korun za metr čtvereční, v dubnu letošního roku již dosáhla 123 tisíc korun. Pro stále širší skupinu obyvatel se tak bydlení v Brně stává nedostupným a jsou nuceni hledat alternativy především v zázemí Brněnské metropolitní oblasti.

Tyto negativní suburbanizační procesy, které stále nabývají na síle, představují pro město významné ztráty. Odlivem obyvatel město přichází o podstatné příjmy z rozpočtového určení daní, současně se zvyšují náklady na dopravní napojení a nadměrně se využívá individuální automobilová doprava. To s sebou nese další negativa: znečištění ovzduší, zábor veřejného prostranství určeného autům a s tím spojené zhoršení kvality městského prostředí.

Stabilita počtu obyvatel je přesto udržována díky dvěma klíčovými faktory, jimiž jsou vysoká atraktivita Brna jako místa k životu a rozvinutý sektor znalostní ekonomiky.

Nepopíratelnou výhodou města je vysoký počet univerzit s desetitisíci studentů, kterým se zde dobře žije a po studiích chtějí zůstat. Velký počet znalostních firem jim pak nabízí adekvátní kariéerní možnosti a důvod zde trvale zakořenit.

Nový územní plán jako katalyzátor změny a závod brněnských developerů s časem

Na konci roku 2024 schválilo město nový územní plán, který vstoupil v platnost na začátku roku letošního. Tento dokument představuje skutečný posun: plochy pro výstavbu se rozšíří přibližně o 40 hektarů a umožní vznik bydlení až pro 170 tisíc nových obyvatel. To jsou čísla, která radikálně přepisují dosavadní představy o růstovém potenciálu města. Významnou změnu vítají zejména developéři, kteří po ní nejen dlouhodobě volali, ale také se na ni už léta připravovali.

Dynamiku chystaných změn dokládá městská evidence projektů rezidenční výstavby, které jsou v takzvaném celoměstském zájmu – tedy momentálně připravovaných záměrů definovaných jako projekty větší než 2 hektary s více než 100 bytovými jednotkami nebo 25 rodinnými domy. Ty představují již nyní při úplné realizaci potenciální navýšení kapacity až o 60 tisíc obyvatel! A skutečný rozvojový potenciál je pravděpodobně ještě vyšší, neboť menší projekty bytové výstavby a rodinných domů nejsou v této evidenci zahrnuty.

Kombinace vysokých nabídkových cen novostaveb, silné poptávky, klesající inflace a snižujících se úrokových sazeb vytváří pro developery mimořádně příznivé podmínky. Současná situace však vyvolává specifickou konkurenční dynamiku a rozbíhá se symbolický „závod s časem“, kdy rozhodovat

bude rychlost uvedení projektu na trh. Velký počet realizovaných projektů může postupem času vést ke stavu, kdy nabídka vyrovná, či dokonce převyšuje poptávku, a tudíž dojde ke stabilizaci cen nemovitostí.

Není ovšem všechno tak horké a podmínky nejsou rovné pro všechny. Některé developerské záměry omezují specifické požadavky, například nutnost výstavby protipovodňových opatření nebo zpracování podrobnějších územních studií, jejichž vznik si územní plán u některých lokalit výslovně podmiňuje.

Strategická role města

V kontextu dynamického rozvoje je úlohou města zajistit, aby růst probíhal plánovaně a koordinovaně. Základní rámec poskytuje Strategie #brno2050, která udává směr a podporuje projekty zaměřené na udržitelná řešení – od energeticky úsporných budov a kvalitních veřejných prostranství až po zadržování vody v krajině a rozvoj pěší a cyklistické dopravy. Rychle se rozvíjející městská struktura zároveň vytváří tlak na budování odpovídající infrastruktury a veřejných služeb. Vedle role regulátora a koordinátora by se město mělo aktivně zapojit i jako investor a developer. Realizace vlastních bytových projektů, zejména v oblasti dostupného nájemního bydlení, může sehrát významnou roli při stabilizaci trhu a představuje účinný nástroj proti nekontrolovanému růstu cen. V tomto snažení hrají klíčovou roli městské brownfieldy.

Brownfieldy jako příležitost

Město systematicky eviduje brownfieldy prostřednictvím veřejně dostupného portálu GIS. Celkem je jich v evidenci 128 na ploše 290 hektarů. Ve 100% vlastnictví města se nachází asi desítky brownfieldů o celkové rozloze bezmála 20 hektarů, v dalších třinácti lokalitách má město většinový podíl. Tyto lokality představují významný potenciál, který se město snaží strategicky využívat. To významně reflektuje i samotný územní plán.

Příklady připravovaných projektů na městských brownfieldech

Rumiště – bývalý areál Dřevopodniku

Bývalý průmyslový areál nedaleko historického centra Brna čeká přeměna na družstevní a městské bydlení. Město

pozemky odkoupilo od státu a podle studie z roku 2022 zde může vzniknout přes 200 bytů s přízemními obchody a službami. Družstevní výstavba umožní lidem získat bydlení za nákladovou cenu. Lokalita navazuje na dynamicky se rozvíjející projekty jako Zbrojovka nebo Vlněna. Začátek výstavby se předpokládá do roku 2027.

Lerchova – bývalý vojenský areál

Zanedbaný pozemek nedaleko náměstí Míru má oživit vítězný návrh z architektonické soutěže, jehož cílem je vytvořit živé náměstí s komunitními a veřejnými funkcemi. Plán počítá s 55 byty, nebytovými prostory i kulturním centrem „Kávéeška“. Projekt má ambici propojit místní obyvatele a posílit roli Masarykovy čtvrti jako kulturního a společenského centra. Realizace nyní závisí na vypořádání vlastnických vztahů.

Terezy Novákové, Řečkovice

Na místě bývalého stavebního dvora má vzniknout 51 nájemních bytů včetně startovacích, bezbariérových a seniorských, doplněných o knihovnu, společenský sál a veřejné prostranství. Projekt cílí na podporu mezigeneračního soužití v atraktivní části města. Stavba prvních dvou domů má začít letos a dokončení se plánuje do roku 2027. Druhá fáze přidá další domy a park, nyní se připravuje projektová dokumentace.

Perspektivy a výzvy

Brno stojí na prahu významné transformace, která může zásadně změnit jeho urbanistickou strukturu i sociální charakteristiky. Úspěch této proměny bude záviset na schopnosti koordinovat zájmy různých aktérů – města, developerů, obyvatel i státní správy. Regenerace brownfieldů představuje klíčový nástroj pro dosažení udržitelného růstu, který respektuje historické základy a současné hranice města a přitom odpovídá na výzvy 21. století.

Otázkou zůstává, zda se podaří využít nyní příznivého momentu k vytvoření města, které bude dostupné, nebo zda vývoj povede k další gentrifikaci a prohlubování suburbanizačních procesů. Odpověď na tuto otázku bude záviset především na aktivitě města.

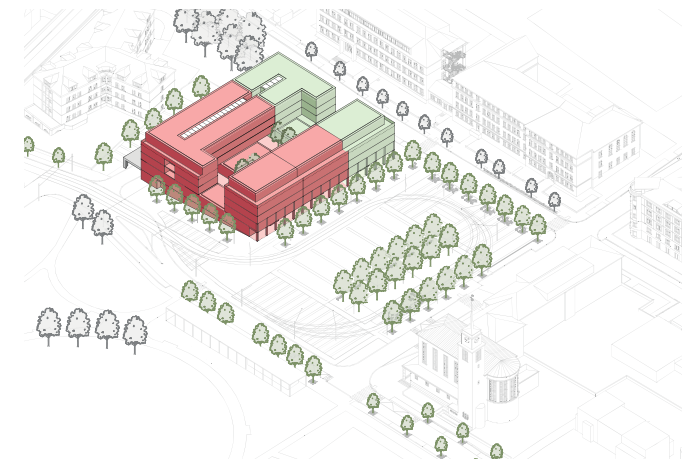
Zdroj fotografií a vizualizací: město Brno



Rumiště – bývalý areál Dřevopodniku



Lerchova – proměna bývalého vojenského areálu a náměstí Míru



Terezy Novákové, Řečkovice





PROMĚNA AREÁLU ZBROJOVKY V MĚSTSKOU ČTVRŤ

JAN RŮŽIČKA, PROJEKTOVÝ MANAŽER NOVÉ ZBROJOVKY, CPI PROPERTY GROUP

Historie Zbrojovky

Historie Zbrojovky Brno sahá až do dob Rakouska-Uherska. Produkce původní továrny na výrobu zbraní pro rakousko-uherskou armádu se několikrát proměnila podle potřeby doby. Výrobu zbraní nahradila produkce železničních vagonů, traktorů, kancelářské techniky a ve větší míře pak automobilů. Od 90. let výroba ve Zbrojovce postupně upadala a v roce 2006 definitivně ukončila výrobu a propustila své poslední zaměstnance.

Nová šance pro Zbrojovku

V roce 2016 prostor dostává druhou šanci, když areál přebírá skupina CPI Property Group s jasným cílem – proměnit tento největší brněnský brownfield o rozloze 22,5 hektaru v moderní, propojenou, udržitelnou a živou městskou čtvrť, navrženou tak, aby uspokojila veškeré požadavky na komfortní život ve 21. století. Během patnácti let tady vyroste místo pro bydlení, podnikání, práci, kulturu i zábavu, které přirozeně sroste s okolím a doplní občanskou vybavenost této lokality.





Chátrající území po bývalém areálu Zbrojovky



Příprava území pro možnost stavby trvala šest let



Rekonstrukce kladla důraz na zachování původních historických prvků



Zrekonstruovaná správní budova Zbrojovky

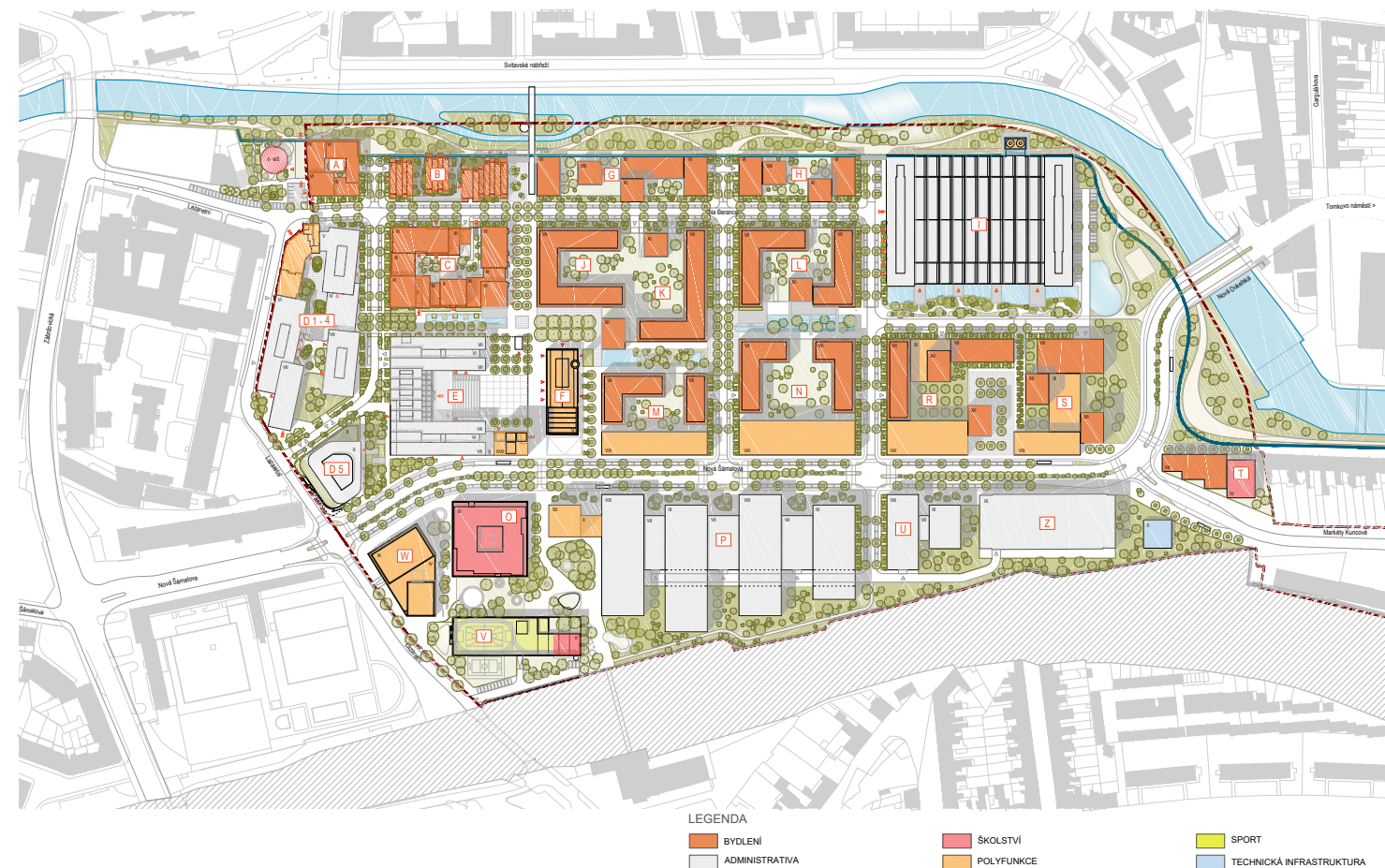
Nová Zbrojovka ve výsledku nabídne 2 500 bytů, 200 000 m² kancelářských ploch a 30 000 m² pro obchody a služby.

Příprava území a zachování historických budov

Do roku 2023 probíhala nutná demolice původní zástavby areálu v nevyhovujícím stavu a sanace pozůstatků průmyslové produkce. Především kvůli špatnému stavebně-technickému stavu muselo být zbouráno 106 objektů. Jako odkaz na toto historicky významné místo jsou zachovány čtyři původní budovy, z nichž dvě již prošly citlivou rekonstrukcí.

Masterplan Nové Zbrojovky

V roce 2020 se pod taktovkou kanceláře Kuba & Pilař architekti dokončuje masterplan, který určuje rámcovou podobu Nové Zbrojovky – 22,5 hektaru dělí do bloků, vymezuje prostory dle jejich funkcí na rezidenční, kancelářské, retailové či prostory veřejné a občanské vybavenosti, s důrazem na jejich optimální poměr a vzájemné propojení včetně provázání s okolní strukturou města. Zároveň také definuje koncepci páteřní infrastruktury a dopravy i její napojení na stávající infrastrukturu. Rezidenční výstavba je směřována do klidnější západní části čtvrti orientované k nábřeží. V centrální části Nové Zbrojovky se dále mísí s polyfunkčními budovami a v území přiléhajícím



Masterplan určující funkční podobu budoucí čtvrti; zdroj: Kuba & Pilař architekti



Nová městská třída propojí Novou Zbrojovku s okolními čtvrtěmi – Husovicemi a Židenicemi

k železnici je plánována výstavba kancelářských budov, které vytvoří přirozenou protihlukovou bariéru. Čtvrť propojí 28 m široká a téměř 1 km dlouhá městská třída, kterou bude projíždět také městská hromadná doprava.

Spolupráce s městem a změna územního plánu

Výstavba nové městské čtvrti by byla bez spolupráce mezi městem a investorem nemyslitelná. V roce 2021 je tak uzavřena mezi Novou Zbrojovkou a městem Brnem smlouva o spolupráci, která určuje pravidla kooperace na klíčových projektech výstavby dopravních a technických staveb, školy, školek a revitalizace svitavského nábřeží. Výsledkem je potvrzení společného zájmu vystavět novou kvalitní městskou čtvrť.

V tomtéž roce je také vydána změna územního plánu pro lokalitu bývalé Zbrojovky Brno, která umožňuje namísto původní výrobní funkce vytvořit z Nové Zbrojovky plnohodnotnou městskou čtvrť s komplexním mixem bydlení, kanceláří a občanské vybavenosti.

Stavební boom Nové Zbrojovky

V tuto chvíli se Nová Zbrojovka ocitá ve fázi aktivní výstavby. Jako první je rozvíjena jižní část, která přináší komplexní mix bytů, kanceláří, komerčních prostor, zeleně a kvalitní veřejné i občanské vybavenosti pro zajištění maximálního komfortu obyvatel, uživatelů i návštěvníků čtvrti.

Výstavba této části přinese v rámci tří rezidencí více než 400 bytů a další čtyři multifunkční a kancelářské budovy nabídnou více než 100 bytů k pronájmu a přes 50 000 m² komerční a kancelářské plochy.

Veřejné projekty

Ruku v ruce s výstavbou postupuje také příprava a realizace strategických veřejných projektů řešených ve spolupráci s městem Brnem. V tuto chvíli jsou již aktivovány všechny společné cíle definované smlouvou o spolupráci.

- Dopravní napojení Nové Zbrojovky je navrženo ze čtyř různých směrů a zahrnuje také nový most, který Novou Zbrojovku propojí s Husovicemi a zajišťuje přímé dopravní napojení na velký městský okruh s komfortním nájezdem na dálnici.



Rezidence Cubicum, umístěná v centru čtvrti, přináší 235 jednotek



Budova E.Office nabídne kanceláře, retailové jednotky i ubytování v plánovaném hotelu Mamaison Vibe



Administrativní budovu D4.Office si jako své sídlo vybrala společnost E.ON



První nábrežní rezidence Morizz přinese 66 jednotek

- Škola a školka jsou stěžejním pilířem občanské vybavenosti v Nové Zbrojovce. Město Brno momentálně připravuje projektovou dokumentaci k realizaci státní ZŠ a MŠ Nová Zbrojovka, která doplní kapacity stávajících soukromých škol o 27 tříd pro více než 800 dětí. Budova bude mimo školní aktivity využitelná v rámci rozsáhlých sportovišť a variabilních prostor také pro zájmové aktivity lidí z okolí nebo pořádání různorodých akcí. Na výstavbu další státní školky na nábreží Svitavy při vstupu do Nové Zbrojovky byl již schválen investiční záměr a připravuje se výběr projekčního partnera.
- Projekt revitalizace dvouhektarového nábreží Svitavy nabídne spolu s realizací protipovodňových opatření další prostor pro rekreaci i sport v Nové Zbrojovce.



Autorem návrhu ZŠ a MŠ Nová Zbrojovka, který byl vybrán v soutěži pořádané v roce 2023, je ateliér SOA architekti

Princip patnáctiminutového města

Nová Zbrojovka bude plně soběstačná, je tvořena na principech města krátkých vzdáleností, kde bude vše potřebné v dosahu maximálně 15 minut chůze. Bydlení, práce, výběr několika spojů MHD, škola a školka, vlakové nádraží, ale i příroda, řeka a nabídka potřebných obchodů a služeb, volnočasových aktivit i kulturního vyžití na jednom místě zajistí, že se v Nové Zbrojovce obejdete bez auta, nutnosti přesunů a prodlev na cestě.

Prioritou je udržitelnost

Základem procesu revitalizace Nové Zbrojovky je trvalá udržitelnost. U všech kancelářských budov je záměr získání environmentální certifikace BREEAM In-Use Excellent a splnění přísných standardů taxonomie EU. Všechny budovy jsou navrženy jako mimořádně energeticky úsporné.

Důraz na udržitelný přístup potvrzuje také celosvětově uznávaná interim certifikace BREEAM Communities, kterou Nová Zbrojovka získala jako první městská čtvrť v České republice. Dokládá, že je tento projekt navržen tak, aby byl ohleduplný k lidem, životnímu prostředí a zároveň pomohl rozvíjet okolí i ekonomicky. Hodnotí, jak dobře plány splňují kritéria udržitelnosti ve všech podobách – ekologické, materiálové, demografické, sociální až po energetickou či ekonomickou.

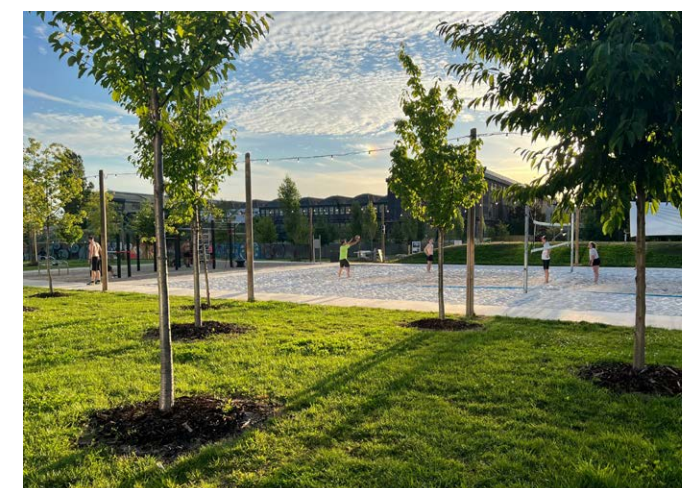
Individuální přístup k rozvoji

Od samotného začátku dělá Nová Zbrojovka jednu věc trochu jinak, než je zvykem. Je transparentní, buduje komunitu, zájem, dopředu komunikuje všechny parametry rozvoje a sdílí je nejen s městem, ale také s širokou veřejností. Zajímá se o mínění sousedů, místních obyvatel a nechává se inspirovat jejich názory. Je otevřená veřejnosti, návštěvníci si zde mohou užít procházky, jízdu na kole, využití několik sportovišť, dětské hřiště nebo komunitní zahradu a další služby včetně restaurací a kaváren. Pravidelně zde pořádá kulturní, společenské i sportovní akce, kde jsou vítáni návštěvníci všech věkových kategorií.

Revitalizace brownfieldu dává smysl

Revitalizace městského brownfieldu namísto výstavby na zelené louce je sice náročná, naráží na procesní bariéry, časové prodlevy i vyšší investice, ale rozhodně stojí za to. Nabízí totiž příležitost vytvořit víc než jen nový developerský projekt – skutečně přínosné místo pro město a jeho obyvatele. Nová Zbrojovka rozšíří občanskou vybavenost v této části Brna, přinese nové možnosti pro volný čas i zábavu a vytvoří živý prostor pro místní i návštěvníky. V dlouhodobém horizontu z ní bude těžit celé okolí.

Zdroj fotografií a vizualizací, není-li uvedeno jinak: CPI Property Group



Amenities Park nabízí na ploše 10 000 m² prostor pro sport, zábavu i relaxaci





PEKÁRENSKÝ DVŮR – SYMBOL PROMĚNY BRNĚNSKÝCH ZÁBRDOVIC

PAVEL ZOBAČ, TECHNICKÝ ŘEDITEL DOMOPLAN

Ne náhodou bývá Brno označováno za moravský Manchester. Před více než dvěma sty lety, uprostřed průmyslové revoluce, zažívalo město nebývalý rozvoj, který doprovázel boom strojírenství, potravinářského a textilního průmyslu, který zaměstnával více než deset tisíc lidí. Právě v té době vznikla většina továren a průmyslových areálů v blízkosti historického jádra města, čímž se zásadně liší například od Prahy.

Potřebná výstavba se začala rozšiřovat a odstranění městských hradeb umožnilo stavět továrny také v oblasti Zábřovic. Odkaz těchto historických míst, úspěšného růstu a vzpomínku na dobu překotného rozvoje Brna v moderní město dnes zosobňují stavby, které získávají druhý život. Postupný technologický rozvoj i celospolečenské změny jejich potenciál totiž vyčerpaly, a tak řada z nich již nenašla ve svém původním zaměření další využití a začala chátrat.

Vyhlášená pekárna na Cejlu

Takový byl i případ Pekárenského dvora – dnes již revitalizovaného území, na němž společnost DOMOPLAN postavila moderní komplex, který je kromě rezidenčního bydlení také prostorem pro práci a volnočasové aktivity. Vznikl na ploše mezi ulicemi Bratislavskou a Cejl, v areálu původních dělnických pekáren, které svůj provoz zahájily v letech 1917 až 1918. V následujících letech družstevní spolek Dělnické pekárny a cukrárny pozemky renovoval a vybudoval moderní pekárenský a cukrárenský provoz se zázemím. Tato rozšíření vedla k tomu, že areál byl těsně začleněn do okolní zástavby městských domů. Inspirací pro současnou podobu Pekárenského dvora byl mimo jiné i původní nájemní a obchodní dům dle



architektonického návrhu Eduarda Göttlichera v duchu německého expresionismu. Postaven byl přesně před sto lety a představoval jednu z výkladních skříní brněnské meziválečné architektury.

Dopady bohaté historie

Provoz pekáren následně úspěšně pokračoval více než dalších osm desítek let a ty se tak staly vyhlášenou tradicí a symbolem Cejlu. K proměně došlo se změnou majitele. Se spuštěním nové pekárny v Rosicích zde společnost Penam definitivně ukončila provoz v roce 2016.

Další kapitolu rozsáhlého a již nijak nevyužívaného areálu píše samotná rezidence Pekárenský dvůr. Bohatá historie místa ale zároveň již od počátku představovala řadu výzev. Zmíněné



Historické fotografie bývalých dělnických pekáren

rozšiřování výroby a její umístění v blízkosti dalších staveb zapříčinily, že potřebná dokumentace sousedních budov nebyla vždy k dispozici, což přirozeně komplikovalo proces plánování a příprav.

Navíc vzhledem k pestré minulosti místa byla velká pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů. To se ostatně potvrdilo během bouracích prací původních objektů, kdy byl proveden archeologický průzkum. Objeveny byly mimo jiné důkazy o původu středověké osady ze 14. století nebo také předměty z ještě dřívějších historických období.

Klubové bydlení

Doba výstavby projektu se tak oproti prvotním plánům již od začátku prodlužovala. Původní záměr a podoba Pekárenského dvora vycházely z možností tehdy platného územního plánu a majetkověvlastnických poměrů sousedních staveb. Hlavní vizí DOMOPLANu nicméně od počátku bylo vybudovat moderní prostor uzavřeného bytového komplexu odpovídající aktuálním trendům mezinárodního developmentu.

V jeho nitru se proto nachází volné prostranství v podobě parkově upraveného vnitrobloku, který tvoří jádro nového komunitního života. Na ploše o rozloze přesahující 2 600 m² mají obyvatelé možnost aktivně trávit volný čas, ať již na sdílené střešní terase, dětském hřišti, workoutovém hřišti, nebo na prostranství s grillpointy. Kromě čtyř bytových domů jsou součástí také přízemní townhousy, pro jejichž obyvatele byl před budovami vymezen prostor pro předzahrádky.

Podobně pestrou škálu služeb nabízejí také vnitřní prostory zahrnující fitcentrum, wellness zázemí se saunou, masérnou nebo prostorami pro jógu. Veškeré služby mají obyvatelé i jejich hosté zajištěny prostřednictvím konceptu klubového bydlení, který jim poskytuje standard na úrovni pětihvězdičkového hotelu po vzoru londýnských trendů. Součástí je proto také recepce a služba concierge. Kompletní možnosti využití celého komplexu poté doplňují také coworkingové prostory, a to jak v interiéru, tak i ve venkovních prostorách vnitrobloku.

Veřejný prostor zároveň obohacují retailové jednotky, které se nacházejí v parteru budov směrem do ulice Bratislavské. Kromě kavárny, kde se do budoucna počítá také s pořádáním



výstav nebo pop-upů, je nezbytnou součástí řemeslná pekárna, která symbolicky navazuje na odkaz zdejší historie.

Genius loci zachován

Příklad Pekárenského dvora v kostce shrnuje přístup DOMOPLANu k nové výstavbě, která by měla prostřednictvím nevyužívaných lokalit pomoci dané území kompletně revitalizovat, zároveň však i zachovat jeho původního ducha. V případě rezidenčního komplexu se nejedná pouze o symbolický odkaz na dřívější pekárny. Jde také o celkovou architektonickou podobu, která se svými čistými liniemi a funkčním uspořádáním přibližuje industriálnímu stylu a typickému charakteru Zábřovic. Cihlové obklady fasád, hliníková okna nebo dřevěné podlahy v interiérech vytvářejí elegantní a nadčasové bydlení, které je ale zároveň citlivě zasazeno do okolní zástavby.

Podobně je tomu také u dalších fází Pekárenského dvora, které představují bytové domy Block A[rt] a B80, završující celý komplex. Zvláště první zmíněná rezidence odkazuje na street-artovou kulturu Zábřovic, a to uměleckým pojetím společných prostor domu.

V duchu větší podpory udržitelnosti měst přistupuje DOMOPLAN i ke svým dalším rezidenčním projektům v Brně, z nichž většina vzniká, byla postavena nebo jsou ve fázi příprav na zanedbaných územích. Jde třeba o rezidenci Starý pivovar v Králově Poli, která byla dokončena v loňském roce. Původně byl na daném místě autoservis, jehož prostory ale v posledních letech chátraly. Podobnou obnovou projde i objekt v zábrdovické Staré ulici, kde DOMOPLAN plánuje zahájit výstavbu rezidence Botanica. Rezidence Hvězdová, která byla dokončena v roce 2021 a nachází se pár desítek metrů od Pekárenského dvora, byla zase postavena na ploše bývalé výkupny železa a kovů.

Otázka urbanismu a schvalování

Podobná místa, která již nemají další využití nebo jsou dlouhodobě opuštěná, představují ideální plochy pro novou zástavbu. Zvláště v širším centru velkoměsta mají velký význam pro výstavbu rezidenčních projektů, s jejichž nedostatkem se právě Brno dlouhodobě potýká. Namísto rozšiřování okrajových částí města a výstavby na „zelené louce“ je nutné se

i z hlediska koncepce udržitelnosti primárně zaměřit na efektivní využití těchto ploch. Z velké části se nacházejí v lokalitách, které mají kompletně vybudovanou dopravní infrastrukturu a také disponují základní občanskou vybaveností včetně služeb, škol i volnočasového vyžití. Současné developerské trendy již aktivně pracují s tím, aby lidé měli v blízkosti svého bydlení vše potřebné, nemuseli daleko cestovat a vše nezbytné pro aktivní život našli v těsném sousedství svého domova.

Tato opatření, na která budou developéři klást stále větší důraz, jsou však nezbytně provázána s rozhodnutími politických představitelů v souvislosti s územním plánováním, zefektivněním rozhodování a odstraněním povolovacích bariér. Kromě zjednodušení procesu stavebního řízení, které nejspíš nastane až s budoucí novelizací stavebního zákona, by situaci usnadnila také účinnější vzájemná koordinace jednotlivých orgánů, které do celého procesu promlouvají.

Pokud se má v masivním měřítku nastartovat výstavba nových bytů, je nutné ji systematicky podporovat, nikoli ji zpomalovat, nebo dokonce kompletně brzdit. Nevyužívané plochy představují vhodný příklad, jak by měla probíhat moderní revitalizace a zahušťování měst. Je potřeba si uvědomit, že stavební uzávěry a bariéry v konečném důsledku omezují hlavně rozvoj daných míst.

Zdroj vizualizací: DOMOPLAN





BRNO JEDNA: BUDOUCNOST MĚSTSKÉHO BYDLENÍ

PETR POSPÍŠIL, ŘEDITEL BRNĚNSKÉ POBOČKY PSN

Na břehu řeky Svitavy, v těsné blízkosti historického jádra Brna, vzniká první rezidenční etapa ambiciózního projektu, který si klade za cíl zásadně proměnit tvář širšího centra města. Brno Jedna, za nímž stojí developerská a investiční společnost PSN, představuje první krok v dlouhodobé transformaci rozsáhlého území bývalého technického a průmyslového areálu. Tato lokalita, dříve využívaná pro administrativní a provozní účely společnosti Innogy, se díky pečlivě promyšlenému urbanistickému záměru mění v plnohodnotnou čtvrť 21. století – s důrazem na komunitní život, architektonickou kvalitu, začlenění do městské struktury i udržitelnost.

Brownfield s potenciálem

Území mezi ulicemi Koliště, Cejl, Hladíkovou a řekou Svitavou, kam projekt Brno Jedna spadá, je součástí širšího pásu tzv. transformačních zón – území vnitřního Brna, která ztratila původní výrobní nebo technickou funkci a dnes čekají na novou náplň. Mezi tyto zóny patří i Špitálka, Radlas a připravovaná čtvrť Šmeral, s nimiž Brno Jedna přímo sousedí. Strategická poloha projektu, v pěší vzdálenosti od centra města a s výbornou dostupností veřejnou dopravou, jej řadí mezi klíčové rozvojové lokality v rámci městské politiky regenerace.

Brno zde připravuje technickou studii pro vznik nové městské čtvrti, která by měla pojmout až 13 000 obyvatel a nabídnout smíšené funkce: od bydlení přes obchody a služby až po kvalitní veřejná prostranství a zeleň. Cílem je vytvořit městotvorné prostředí, které bude nejen funkční, ale i příjemné pro život – a právě projekt Brno Jedna se stává pilotním příkladem toho, jak lze tento cíl naplňovat.

Už dnes areál ožívá – historické budovy se nám podařilo z devadesáti procent pronajmout, včetně architektonicky ceněné budovy architektů Petra Uhlíře a Karla Tuzy, tzv. Skladu Jihomoravské plynárenské. To potvrzuje atraktivitu místa i jeho potenciál stát se plnohodnotnou součástí městské struktury.

Lokalita bude navíc nově přímo propojena s brněnskou náplavkou, která v následujících letech projde rozsáhlou revitalizací. Vznikne tak přirozené prodloužení městského života až k řece, které nabídne rekreační, kulturní i gastronomické využití.



Současný stav lokality



Areál Brno Jedna: Sklad Jihomoravské plynárenské

První etapa: Neon a Xenon

V první etapě výstavby projektu Brno Jedna vznikají dominanty nesoucí názvy NEON a XENON – dvě rezidenční budovy, které vyrostou na ploše přibližně 3 000 m² a nabídnou celkem 188 bytových a ubytovacích jednotek. Dispozičně se jedná o jednotky velikosti od 1 + kk po 4 + kk, s převahou menších typologií, které reagují na poptávku po dostupném městském bydlení krátkých vzdáleností. V parteru budov jsou navrženy obchodní a retailové prostory, které mají podpořit každodenní obslužnost lokality a přispět k jejímu oživení.

Z urbanistického hlediska jde o vstupní bod plánované větší přestavby, který bude sloužit jako model pro budoucí výstavbu – co do struktury, měřítka i skladby funkcí. Pod budovami vzniknou dvě podzemní podlaží se systémem polorampového parkování, vstup i vjezd budou situovány z ulice Plynárenské. Součástí projektu jsou také sdílené a komunitní prostory: polosoukromý vnitroblok, střešní terasy, volnočasová zóna i zeleně. Plánované dokončení první etapy je stanoveno na konec roku 2027.

Architektura s respektem k místu

Architektonický návrh staví na industriální minulosti území a interpretuje ji moderním způsobem. Kombinace bílých omítek, pohledového betonu, skleněných výplní a plechových panelů odkazuje na materiálovou historii místa, zároveň však odpovídá současným nárokům na kvalitu a estetiku. Výškově se budovy pohybují mezi čtyřmi a osmi nadzemními podlažími, což umožňuje vytvořit měřítkově přiměřenou a zároveň dostatečně kapacitní zástavbu.

Jedním z klíčových aspektů návrhu je snaha nevytvářet soliterní objekt, ale aktivně reagovat na okolí. Projekt se proto otevírá k veřejnému prostoru, respektuje plánované dopravní i pěší vazby a zohledňuje potenciální vývoj v přilehlých lokalitách.

Udržitelnost ekologická i sociální

Součástí návrhu jsou rovněž ekologická opatření, která přispějí k udržitelnosti provozu budov i jejich integraci do širšího městského prostředí. Počítá se se solárními panely,

retenčními systémy na dešťovou vodu, nabíjecími stanicemi pro elektromobily i cyklostojany a zázemím pro sdílená kola. Vedle ekologických výhod mají tato opatření také sociální rozměr – zvyšují komfort obyvatel, podporují zdravý životní styl a snižují závislost na individuální automobilové dopravě.

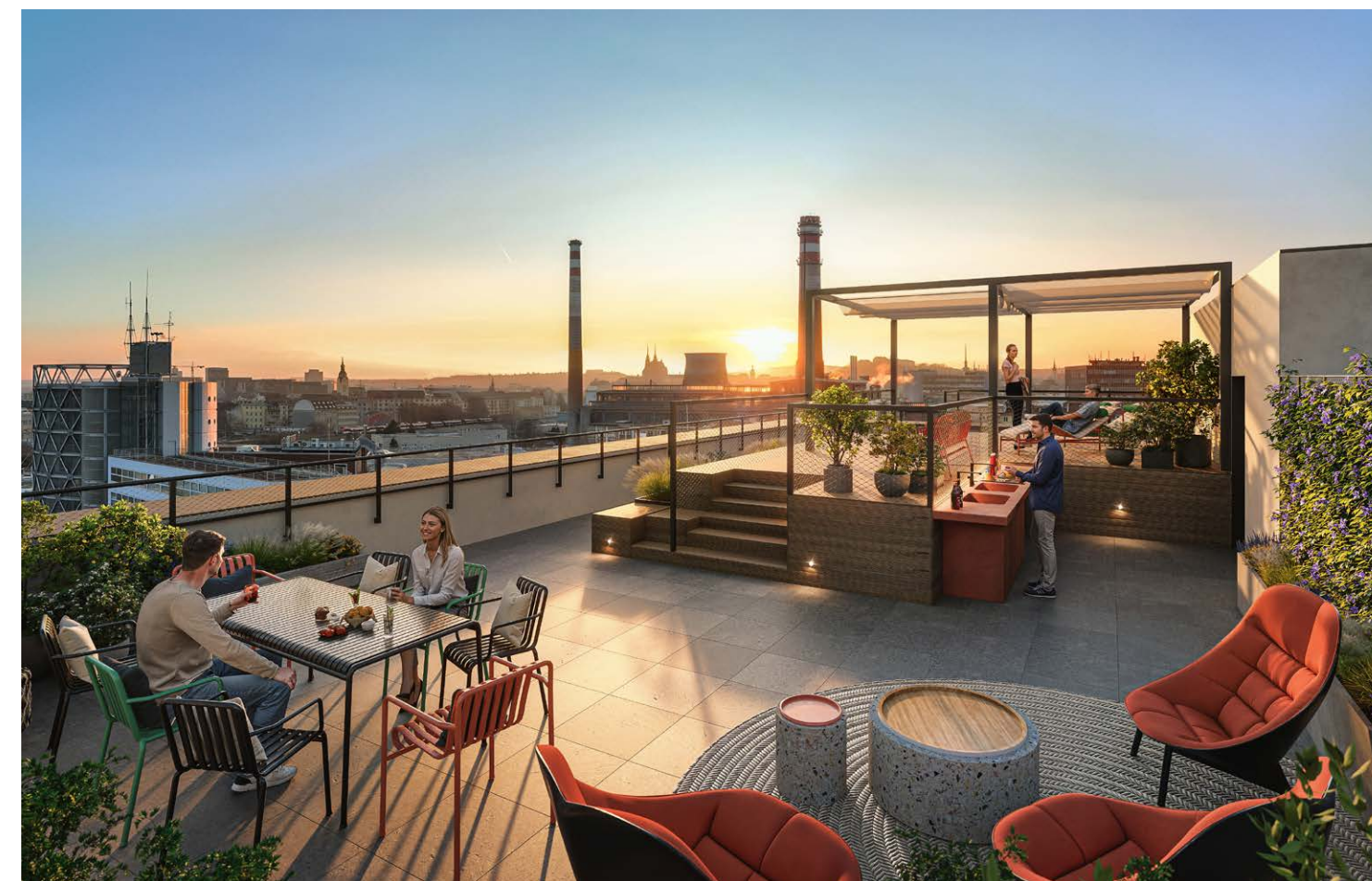
Místo pro komunitní život

Projekt Brno Jedna si neklade za cíl pouze „postavit domy“, ale vytvořit prostředí, kde může vzniknout živá městská komunita. Vedle kvalitního veřejného prostoru se proto počítá i s relaxačními a společenskými terasami, workout zónou nebo sdílenými místnostmi pro rezidenty, jako jsou prádelna,

kočárkárna či kolárna. Podpora sousedského soužití a každodenního kontaktu je chápána jako nedílná součást moderního městského života.

Význam projektu v kontextu Brna

Brno Jedna není izolovaný developerský počín – je součástí dlouhodobé strategie města Brna, která směřuje k revitalizaci vnitřních brownfieldů a jejich přeměně v živé městské čtvrti. Lokalita kolem Plynárenské ulice, která donedávna sloužila převážně technickým účelům, se díky projektům jako Brno Jedna postupně stává součástí nové městské struktury.



Součástí projektu je společná terasa s venkovní kuchyní a výhledy na celé Brno



V přízemí projektu se počítá s retailovými jednotkami pro menší podniky, kavárnu nebo bistro

Projekt navazuje ze severní strany na připravované obytné čtvrti v Radlasu, západně sousedí s transformačním územím Špitálky a v jižní části se počítá s proměnou areálu Mosilany. Tento komplexní rozvojový koridor má potenciál redefinovat celé širší centrum Brna a ukázat cestu k tomu, jak přetvářet město uvnitř – bez nutnosti zabírat nové plochy vně městského okruhu.

Shrnutí v číslech

- Lokalita: Plynárenská, Brno – do 15 minut chůze od centra
- Rozloha řešeného území první etapy: asi 3 000 m²
- Počet jednotek: 188 (byty a ubytovací jednotky)
- Dispozice: 1 + kk až 4 + kk

- Obchodní prostory v parteru
- Komunitní a sdílené prostory včetně střešních teras
- Dokončení první etapy: plánováno na konec roku 2027

PSN, developer s citem pro město

Společnost PSN působí na českém trhu s nemovitostmi již od roku 1991 a dlouhodobě se profiluje jako odborník na transformaci městského prostředí. Zaměřuje se na rekonstrukce činžovních domů, revitalizaci brownfieldů i výstavbu moderních rezidenčních a polyfunkčních projektů. Její přístup je postaven na respektu k historii místa, na důrazu na architektonickou kvalitu a citlivé začlenění do městského kontextu.



Brno Jedna

V Praze v současnosti PSN realizuje revitalizaci areálu Koh-i-noor ve Vršovicích nebo připravuje výstavbu nové polyfunkční budovy na místě bývalého Transgasu na Vinohradech ve spolupráci se společností Penta Real Estate. Mezi její nedávno dokončené projekty patří například unikátní loftové bydlení Vanguard Prague v rekonstruované tovární hale, na které navazuje novostavba Ahoj Vanguard. Do portfolia developerských aktivit spadá také novostavba Rezidence Maroldka nebo butikový projekt rekonstrukce domu na Vinohradské 160. Brněnský projekt Brno Jedna je přímým pokračováním této filozofie – citlivě reaguje na industriální historii místa a zároveň přináší soudobé funkční využití i kvalitní architekturu, která podporuje komunitní život.

PSN však není pouze developerem. Buduje si i vlastní portfolio nemovitostí určených pro nájemní bydlení, kanceláře a komerční prostory. Ty se nacházejí v Praze, Brně, Hradci Králové a Pardubicích. Mezi nejznámější budovy, které spravuje, patří ikonický Tančící dům, Dům módy na Václavském náměstí nebo první český mrakodrap City Empiria na pražské Pankráci. V Pardubicích v roce 2024 zahájila PSN rekonstrukci obchodního centra Grand, sídlícího ve funkcionalistickém paláci architekta Josefa Gočára.

Zdroj fotografií a vizualizací: PSN



NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ TRIO BRNO

JAN KOČÍ, PROJECT MANAGER A VEDOUČÍ Pobočky BRNO, J&T REAL ESTATE CZ

Multifunkční projekt Trio Brno je součástí proměny rozlehlého brownfieldu, vymezeného řekou Svratkou a starým a budoucím novým nádražím, označovaného jako Jižní centrum. Společnost J&T REAL ESTATE zde vlastní téměř čtyři hektary území. Smíšená výstavba především s byty, zelení, kanceláři a městskou infrastrukturou v promyšleném urbanistickém projektu vnese do dlouho zanedbávané lokality v centru města nejen novou funkci, ale také estetiku.

J&T REAL ESTATE zde plánuje postavit ve dvou etapách dohromady 28 budov, většinu z nich rezidenčních. V nové čtvrti Trio Brno by tak v budoucnu mělo najít práci přes 3 500 lidí, bydlet by jich tu mělo zhruba 2 500. Celkové investiční náklady dosáhnou přibližně 12 miliard korun.

Stejně jako samotné budovy je pro developera důležité i okolní prostředí. Rukopis J&T je charakteristický tím, že vytváří městská prostředí s přidanou hodnotou. Cílem není jen postavit a prodat. Zajímají nás lidé a život v lokalitách, kde působíme, a zvyšujeme také kvalitu místa i mimo naše domy. Jelikož moravská metropole začíná dotahovat kupní sílu Prahu, plánujeme v projektu Trio Brno postavit až tisícovku bytů. Vlastníme totiž atraktivní část území s výbornou dopravní dostupností a už dnes vnímáme zájemce i z řad rodin, které v této oblasti chtějí žít.

Pro první etapu Trio Brno jsme už loni v listopadu získali stavební povolení. Tato část zahrnuje zhruba 500 bytů a tři administrativní budovy s obchodními jednotkami v parteru. Zahájení výstavby je plánováno na rok 2026.

Samotnou výstavbu ovlivňují i nařízení spojená s ochranou území proti případným záplavám. Než se v lokalitě začne

stavět, je nutné dokončit protipovodňová opatření. Ta se nyní finalizují v místech nad projektem Trio Brno, následně přijde na řadu pro Trio významnější úsek. Povodně byly v Brně sice už hodně dávno, ale preventivní opatření s nimi spojená dosud blokují velkou část výstavby ve městě.

Aby nová čtvrt Trio Brno působila městským charakterem a rozmanitě, navrhuje domy pět architektonických studií – Architektonická kancelář Burian-Křivinka, Atelier RAW, Consequence forma, JURA ET CONSORTES, UNIT architekti. Zásadní koordináční roli plní brněnské duo architektů Aleš Burian a Gustav Křivinka, kteří se podíleli i na urbanistické koncepci území Jižní čtvrti mezi stávajícím a nově plánovaným nádražím.

Na urbanistické studii rozvoje Jižního centra, kterou připravila Kancelář architekta města Brna (KAM), také spolupracoval světově uznávaný americký urbanista a krajinářský architekt Mark Johnson. Studie umožnila takzvaně „odšpuntovat“ celé území, které už roky na development čeká.

Několičetá příprava rozvoje území je protkána stovkami jednání mezi městem a developerem, jejichž výsledkem je konsensus obou stran a ve finále přidaná hodnota pro lidi a městské prostředí, ve kterém žijí. O lokalitách, které jsou součástí fungujícího okolního města, a tedy pod drobnohledem ze všech stran, to platí dvojnásob.

Do chystaného využití tohoto pozemku v Jižním centru jsme investovali dvanáct let úsilí, kapacity a financí, abychom získali územní rozhodnutí a potom stavební povolení. I tato neudržitelně dlouhá doba byla ale lemována tím, že spolupráce s městem je chtěná a žádoucí, ať už prostřednictvím institutu KAM, nebo městských úředníků či představitelů města.

Přes letité úsilí, komplikované složitým povolovacím řízením, je třeba vypíchnout, že v Brně vnímáme pozitivní naladění a o projekty, které se zde rodí, je zájem. S novým stavebním zákonem a digitalizací nás ovšem čeká ještě nějakou dobu nejistota toho, zda se povolovací procesy zrychlí, což je pro development naprosto zásadní.

Apetit Brna je přitom velký. Vyplyvá z toho, že město nabývá i díky novým pracovním příležitostem a přílivu kvalifikovaných odborníků do nejrůznějších vědecko-výzkumných projektů na kupní síle. Lidé dokážou ocenit přednosti života v lokalitě Brna. Podle srovnávacího výzkumu Místo pro život 2024 od agentury Datank je Jihomoravský kraj po Praze druhým místem, kde se nejlépe žije. Vyniká mimo jiné zdravotní péčí, návštěvností kulturních akcí, rozvinutou dopravní infrastrukturou a zároveň nízkými emisemi škodlivých látek v ovzduší. Přednosti moravské metropole podtrhuje to, že je univerzitním městem.

Atraktivitu Brna a velké oživení zdejšího trhu dokládají výsledky prodeje novostaveb. V prvním čtvrtletí 2025 prodali developeři v Brně celkem 479 nových bytů, což bylo nejvíc od druhého čtvrtletí 2021. V meziročním srovnání se jedná o nárůst o téměř 100 procent. V jediném letošním kvartálu se tak prodalo jen o 13 bytů méně, než byl celkový počet prodeje v roce 2023, kdy nastalo výrazné utlumení poptávky.

Dle analýz společností Trikaya a Flatzone už nabídková cena v Brně vystoupala na téměř 142 000 korun za metr čtvereční, což je i důsledek toho, že poptávka po bydlení značně převyšuje počet aktuálně volných bytů na trhu.

Společnost J&T REAL ESTATE působí v realitním developmentu od roku 2008 s cílem aktivně se podílet na urbanistickém rozvoji nejen Prahy a Brna, ale i dalších měst. Staví projekty, které jsou zajímavé a neobvyčejné svou vizí i architekturou. Cílem je vždy najít řešení s nadstandardní užitnou hodnotou nejen pro kupující a nájemce, ale také pro místní občany a okolní prostředí. Součástí projektu je pokaždé něco navíc, ať už je to umělecké dílo ve veřejném prostoru, nebo celý park. V přípravě má J&T REAL ESTATE aktuálně projekty za více než 30 miliard korun. K nejrozsáhlejším patří městské čtvrti Nový Rohan v pražském Karlíně a právě Trio Brno.

Zdroj vizualizaci: J&T REAL ESTATE



Trio Brno



BROWNFIELDY, ŽOLÍK MĚSTSKÉ VÝSTAVBY

TOMÁŠ KOZELSKÝ, ZAKLADATEL A KREATIVNÍ ŘEDITEL STUDIA KOGAA

Česká republika má významnou a rozsáhlou industriální historii, která nám zanechala odkaz ve formě průmyslové zástavby. Rozvoj měst a přesuny obyvatel vedly k pohlcení velké části ploch bývalé výroby rozrůstajícím se intravilánem, což ještě snížilo jejich využitelnost. Další spolupůsobení městského prostředí na výrobní areály vedlo k jejich postupnému „zapouzdření“ a vzniku jakýchsi urbanistických „nádorů“. Toto přirovnání je velice trefné, jelikož i symptomy měst jsou analogické k těm, které lze pozorovat na živém organismu. Debata o revitalizaci a rekultivaci brownfieldů přináší něco, o čem si v lékařské vědě můžeme zatím jen nechat zdát. Proměna těchto zanedbaných zón v nové městské čtvrti, promyšleně navržené tak, aby podpořily zdravý rozvoj svého okolí

a zvýšily kvalitu života, totiž připomíná zázračnou proměnu nádoru v plnohodnotný a užitečný orgán. Urbanistické „tělo“ města se tak může vyvíjet zevnitř, zahušťovat, sílit a lépe odolávat problémům, které jej dříve sužovaly. Taková adaptace navíc často probíhá rychleji než rozšiřování města do nových periferií. Velkou výhodou je i to, že brownfieldy se většinou nacházejí v širším městském jádru, takže jejich zapojení do stávající struktury bývá snazší a rychlejší. Funkce, které je potřeba do těchto území vnést, navíc často přirozeně vycházejí z potřeb a charakteru okolních čtvrtí. V neposlední řadě revitalizace brownfieldů pomáhá chránit cenné zelené plochy a celkově se tak transformace bývalých výrobních areálů stává klíčovou strategií pro budování udržitelných měst budoucnosti.



Kotelna v areálu Nové Zbrojovky; foto: Alex Shoots Buildings



Head|t Nová Zbrojovka, KOGAA; vizualizace: Mangoshake

Win-win-win situation

Oživení „podužívané“ (nedostatečně využívané) zástavby zpravidla přináší zisk především jejím vlastníkům. Pokud je však nová funkce revitalizovaného území správně zvolena a citlivě přizpůsobena místním podmínkám, těží z této proměny nejen samotný investor, ale i celé okolí. Vzniká tak oboustranně pozitivní efekt: nové aktivity přitahují návštěvníky, zvyšují hodnotu přilehlých nemovitostí, rozšiřují nabídku služeb nebo zlepšují kvalitu veřejného prostoru. To vše může zpětně prospívat i původnímu developerovi nebo vlastníkovi, protože se zvyšuje atraktivita a využitelnost celé lokality. Jinými slovy, dobře naplánovaná revitalizace nepůsobí jako izolovaný zásah, ale spouští širší proces obnovy a rozvoje, ze kterého profitují všichni zúčastnění. Je to win-win situace.

V současné době se nacházíme na velice komplikovaném rozcestí v otázkách nájemního, vlastního a investičního bydlení. Společným jmenovatelem je pak palčivé téma dostupnosti. A právě vidina inaktivní zástavby, která slouží primárně jako zimoviště holubů, naprosto logicky vede k otázkám, zda řešení tohoto tématu neleží někde za zrezivělou bránou českých brownfieldů.

Architektonické studio KOGAA se tématu adaptace budov a infrastruktury věnuje systematicky a do hloubky už více než deset let. Tento typ projektů dnes tvoří téměř 60 procent celého našeho portfolia, což jasně ukazuje nejen náš osobní zájem o tuto oblast, ale také rostoucí význam samotné disciplíny. Adaptace existujících objektů se totiž stále výrazněji odlišuje od výstavby na „zelené louce“. Vnímáme ji proto jako svébytný obor architektury se specifickými výzvami, možnostmi i omezeními.

Mezi největší úskalí adaptací bezesporu patří míra nejistoty, se kterou je nutné při těchto projektech počítat. Často se totiž stává, že původní konstrukční řešení byla realizována přímo na místě ad hoc, bez podrobné dokumentace. Budovy navíc v průběhu let prodělaly celou řadu úprav a zásahů, o kterých dnes nejsou žádné záznamy. Výsledkem je řada „skrytých překvapení“, jež nejsou zřejmá při první prohlídce, ale projeví se až v průběhu realizace. Právě tato nejistota může zpočátku jednoduše působící projekt proměnit ve složitý, časově náročný a často i finančně zatěžující proces.

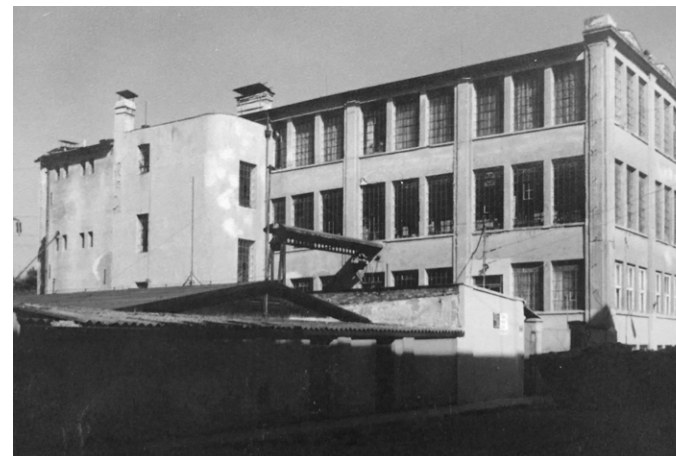
Pokud bychom chtěli skutečně podpořit premisu, že „opravit a zasídlit dostupným bydlením již existující industriální objekty není nadmíru složité“, bylo by nezbytné nejprve provést komplexní a systematickou analýzu typologicky vhodných staveb. Tato analýza by měla detailně identifikovat objekty v nejlepším technickém a stavebním stavu, které je nutné včas zakonzervovat, aby nedošlo k jejich další degradaci během čekání na vydání stavebního povolení. Je však zřejmé, že zahrnutím těchto dodatečných kroků do již tak komplikovaného procesu výstavby bydlení nedochází ke zjednodušení ani ke zrychlení celého procesu, a tím pádem ani k výraznému zvýšení dostupnosti bydlení.

Na základě našich dosavadních zkušeností je evidentní, že situace, kdy revitalizace brownfieldů přináší současný užitek všem zainteresovaným stranám, tedy investorům, městům i konečným uživatelům, jsou spíše výjimečné. Takové „win-win-win“ scénáře nejsou výsledkem systematicky zavedené metodiky ani standardizovaného postupu, ale spíše otázkou náhody či štěstí.

Jednorožec dostupného bydlení (čti baugruppe)

Baugruppe je systém založený na principu „společství budoucích vlastníků jednotek“, kteří svým kolektivním a komunitním přístupem dokážou nahradit roli tradičního developera. Členové takového sdružení společně rozhodují o všech klíčových otázkách – od způsobu financování projektu přes zadávání architektonických a projekčních prací až po výběr stavebního dodavatele a výkon stavebního dozoru. Samozřejmě při tom spolupracují s odbornými firmami a partnery, které si sami vyhledávají, vybírají a smluvně zavazují. O různých formách baugruppe toho lze najít spoustu, je ale náročné najít existující baugruppe v ČR. Každý z nás, kdo navštívil schůzi SVJ, asi ví proč.

V roce 2017 se nám však naskytl možnost spatřit formu této téměř mytické typologie naživo a mohli jsme tak z pozice architektů pozorovat vznik asi jediné funkční baugruppe u nás. (V ČR se nachází několik projektů společné koupě a investice do rekonstrukce rodinných domů, které o sobě hovoří jako o baugruppe. Z hlediska alternativy k developmentu je však tento objekt jedinou skutečnou baugruppe, jelikož se jedná



Historické fotografie budovy

o plnohodnotný bytový dům, který vznikl ze spolupůsobení širší komunity.)

Projekt DADA Distrikt leží na opačném břehu řeky Svitavy v Brně, než se nachází největší brněnský brownfield Nová Zbrojovka. Budova s dvanácti bytovými jednotkami vznikla v rozmezí tří let jako transformace bývalých dílen a skladů. Byla relativně dobře zakonzervována krátkodobým užíváním pro administrativní funkci a její degradace nepřesáhla pomyslnou mez konvertibility.

Ani tento konkrétní projekt se však neobešel bez celé řady překvapení, především ve formě výrazných konstrukčních a provozních omezení, která měla zásadní vliv na plynulost a organizaci průběhu realizace. Nutno ovšem dodat, že tato úskalí byla do určité míry předvídatelná a bylo možné s nimi během přípravy i samotné realizace projektu aktivně pracovat.

Mnohem zajímavější dimenzí byla samotná dynamika fungování této baugruppe. Od standardního modelu se projekt odchýlil již v počáteční fázi: namísto tradičního přístupu, kdy je kladen důraz na budování komunity budoucích obyvatel, se trojice iniciátorů zaměřila primárně na vyhledání vhodné investiční příležitosti. Tento přístup jim umožnil identifikovat odpovídající objekt, jehož potenciál si nechali ověřit formou studie proveditelnosti. Na základě jejich výsledků následně za výhodných podmínek odkoupili nemovitost, přičemž financování transakce zajistili prostřednictvím soukromé půjčky. Zároveň zadali zpracování architektonické studie, která posloužila jako klíčový komunikační nástroj pro oslovení a formování budoucího společenství vlastníků.

Výsledkem byl proces, jehož realizace trvala přibližně o čtvrtinu času déle, než by tomu bylo v případě standardního developerského projektu. Na druhou stranu však koncové náklady na metr čtvereční při standardu shell & core dosáhly zhruba 60 procent tehdejší tržní ceny srovnatelných bytových jednotek v obdobné lokalitě. Významným benefitem projektu se stala také nadstandardní úroveň vybavenosti objektu, která byla definována v době, kdy se formovala finální podoba budoucího společenství vlastníků. Právě tato vybavenost zásadně přispívá k vysoké kvalitě každodenního užívání domu a zcela překračuje běžně očekávaný standard podobných projektů.

Zajímavým příkladem je například komunitní střešní terasa s pobytovou zelení – stala se pevnou součástí života domu a rozsah jejího využití obyvateli výrazně překonává běžná očekávání. Celkově lze konstatovat, že kvalita bydlení v tomto objektu dosahuje nadprůměrné úrovně především díky specifickému přístupu komunitního zadávání. Ačkoli je tento způsob organizace bezesporu komplikovanější a časově náročnější, výsledky hovoří v jeho prospěch.

Klíčovým prvkem úspěchu celého projektu však bezpochyby zůstává trojice iniciátorů, která dokázala tento složitý proces udržet pod kontrolou a úspěšně provést komunitu obdobím příprav, návrhů i samotné realizace stavby.

Baugruppe jako model výstavby tak i nadále zůstává do jisté míry mytickou metou, která se ve správný den, ve správném roce a při správném lomu světla na chvíli objeví, a pokud ji nedokážete využít, zmizí. Nechci tímto snižovat význam a relevanci diskuze o této formě výstavby; domnívám se však, že její finální podoba se v českých podmínkách bude pravděpodobně vyvíjet směrem k určitému hybridu – posunu od čistě komunitního modelu blíže ke klasickému developerskému schématu, přičemž její dostupnost zůstane ještě chvíli neznámou. Přesto však platí, že větší diverzita bytových typologií může sehrát pozitivní roli při řešení složité situace na domácím trhu s bydlením.

Zdroj fotografií a vizualizací, není-li uvedeno jinak: KOGAA studio



Zrekonstruovaná budova





BROWNFIELDS OŽIVAJÍ: CTP MĚNÍ OPUŠTĚNÉ AREÁLY V ŽIVÁ MÍSTA

RADEK ŠTENGL, HEAD OF DESIGN, CTP ČESKÁ REPUBLIKA

Změna jako součást přirozeného vývoje

Při pohledu na mapu městské zástavby si lze snadno povšimnout míst, která zůstávají navzdory svému umístění nevyužitá. Často jde o areály s industriální nebo vojenskou minulostí, které postupně ztratily svůj původní účel a v mnoha případech zůstaly desítky let bez jasné vize dalšího života. Přetváření těchto lokalit v plnohodnotnou součást města se aktivně věnuje i developer CTP. V rámci svého portfolia v Česku pracuje aktuálně s dvanácti brownfieldovými lokalitami, mimo jiné i v Brně-Lišni a v Plzni. Právě těmto dvěma proměnám se věnuje následující článek.

BRNO-LÍŠEŇ

Po stopách Líšně: udržitelná budoucnost na místě průmyslové minulosti

Areál v brněnské Líšni je historicky spjat se značkou Zetor, která zde od roku 1946 vyráběla motory a převodovky do traktorů pro domácí i exportní trhy. Výrobní kapacity se postupně rozšiřovaly, přibývaly nové montážní i pomocné haly a podnik se stal jedním z hlavních zaměstnavatelů ve východní části Brna. Po roce 1989 začala firma procházet restrukturalizací, která se promítla do provozu i podoby areálu. Výroba byla zredukována, část provozů uzavřena a mnoho objektů zůstalo nevyužitých, což vedlo k postupné degradaci území. Z původně živého průmyslového centra se tak areál proměnil v opuštěný a nejasně definovaný prostor.

Zásadní změna nastala v roce 2019, kdy většinou část nevyužívaného líšeňského areálu odkoupila developerská

společnost CTP. Lokalita byla atraktivní nejen svou velikostí a umístěním v městské části Brna, ale i historickou identitou, kterou bylo možné nově uchopit. CTP následně zahájila přípravu revitalizace, jejímž cílem bylo zachovat kontinuitu s původním charakterem místa a současně jej transformovat podle požadavků současnosti.

Doubledecker – nová úroveň efektivity i architektury

Jedním z nejvýraznějších prvků transformace areálu v Líšni je výstavba tzv. doubledeckeru – dvoupodlažního průmyslového objektu s celkovou plochou téměř 50 000 m². Budova vzniká na místě bývalé haly přezdívané „ozubárna“ a svým konceptem přináší do českého prostředí zcela novou typologii průmyslové stavby. Každé patro disponuje vlastní nájezdovou rampou pro nákladní vozidla, což umožňuje jejich plnohodnotné a oddělené využití bez kompromisů.

Cílem návrhu bylo co nejefektivněji využít dostupnou zastavěnou plochu a současně nabídnout flexibilní řešení pro nájemce s různými provozními potřebami. Výsledná konstrukce tak kombinuje prostorovou úspornost s maximální provozní kapacitou, což je klíčové zejména v lokalitách, kde je rozvoj do šířky omezený urbanistickými nebo technickými limity. Inspirací byl podobný projekt v Nizozemsku, který tam CTP již realizovala. Brněnský doubledecker tak představuje nejen technologický a architektonický milník, ale i pilotní projekt, který může být inspirací pro další brownfieldové lokality. Stavba má být dokončena do konce roku 2025 a už nyní je z více než 40 procent pronajata.



Brno-Líšeň

Vizualizace „doubledeckeru“

Demolice a další fáze projektu

Výstavbě nové dvoupodlažní haly předcházela kompletní demolice původní výrobní haly, která se nacházela v centrální části areálu. Revitalizace však pokračuje i v jeho dalších částech. Někdejší kovárna, která v minulosti sloužila těžké strojírenské výrobě, bude nahrazena novou halou, navrženou

přesně podle potřeb budoucího nájemce. Demontáž objektu byla zahájena v květnu 2025 a má být dokončena během tří měsíců. Výstavba nové haly potrvá do konce roku a po jejím dokončení bude objekt postupně předán k provozu. Jedním z nových nájemců bude společnost Rohlík, která v areálu rozšiřuje své logistické a distribuční kapacity.

Ve spolupráci s městem Brnem a městskou částí Líšeň se projekt od počátku nezaměřuje pouze na novou výstavbu, ale také na zlepšení dopravní obslužnosti, urbanistickou propustnost a energetickou efektivitu celého areálu. Součástí návrhu je vznik nového pěšího a cyklistického koridoru propojujícího areál se zastávkou MHD Stránská skála, což přispívá k větší dostupnosti a otevřenosti území vůči veřejnosti. Plánuje se rovněž parkovací dům s kapacitou přes 300 míst, který má odlehčit přilehlým ulicím a nabídnout kvalitní zázemí zaměstnancům i návštěvníkům.

Industriální kulisy pro brněnskou kreativní scénu

Současně s rozvojem nových budov a infrastruktury dochází i k dočasnému využití některých stávajících objektů. Typickým příkladem je budova ZET9, která byla ve spolupráci CTP a města Brna zpřístupněna veřejnosti jako komunitní centrum. Od června 2023 nabízí zázemí pro uměleckou tvorbu, řemesla a další formy kreativního podnikání. Celkem 27 místností slouží zhruba z poloviny jako hudební zkušebny, zbytek jako ateliéry, dílny nebo prostory pro švadleny a další drobné podnikatele. Projekt podporuje rozvoj kulturní a komunitní scény v Líšni a ukazuje, jak lze brownfieldy aktivně zapojit do života města ještě před jejich finální transformací.

KASÁRNY ZÁTIŠÍ V PLZNI

Z plzeňského armádního areálu moderní podnikatelský park

Příběh brněnské Líšně ukazuje, jak může proměna brownfieldu zásadně přispět k regeneraci městského prostředí. Podobnou cestou se CTP vydala i v Plzni, kde navazuje na industriální minulost města a rozvíjí lokalitu bývalých kasáren Zátíší. Zatímco v Brně jde o areál spjatý s těžkým strojírenstvím, v Plzni se jedná o transformační projekt na místě někdejší vojenské základny. V obou případech však platí totéž: promyšlená revitalizace navazuje na charakter místa a přitom ho transformuje pro potřeby současnosti.

Historie zůstává, využití se mění

Lokalita Zátíší v Plzni-Borech byla po většinu 20. století využívána k vojenským účelům. Areál vznikl na okraji městské

zástavby v návaznosti na strategickou polohu západočeské metropole a její průmyslovou základnu. Kasárenský komplex, který byl součástí širší obranné infrastruktury, zahrnoval nejen ubytovací a provozní objekty, ale také technické zázemí a sklady. Během studené války byl areál využíván armádou ČSSR a přizpůsoben požadavkům tehdejší vojenské logistiky. Navzdory atraktivnímu umístění v blízkosti dálnice D5, průmyslové zóny Borská pole a městské infrastruktury zůstávala lokalita po dvě dekády mimo hlavní rozvoj města.

To se začalo měnit až po roce 2020, kdy byla zahájena systematická debata o jejím budoucím využití. Do procesu vstoupila společnost CTP, která navázala úzkou spolupráci s městem Plzní a představila konkrétní plán na revitalizaci území. Díky svým zkušenostem s proměnami brownfieldů v Česku i zahraničí společnost získala důvěru města i odborné veřejnosti.

Multifunkční projekt Kasárny Zátíší v Plzni

Na místě někdejší vojenské základny vzniká moderní podnikatelský park, který má ambici přetvořit dlouhodobě nevyužívaný areál v aktivní součást města. CTP zde realizuje projekt, jenž kombinuje různorodé funkce od výrobních a vývojových prostor po kanceláře a dílny pro drobné podnikatele. Na celkové ploše téměř 65 000 m² vzniknou tři multifunkční budovy, jejichž návrh vychází ze zahraniční inspirace. Plánované řešení reaguje na aktuální potřeby trhu i místního podnikatelského prostředí a klade důraz na flexibilitu, modularitu i mezioborovou spolupráci.

Areál bývalých kasáren se postupně mění v živý podnikatelský kampus s promyšlenou vnitřní strukturou a prémiovým designem. Urbanistické řešení respektuje původní členění území. V zadní části vzniknou objekty zaměřené na lehkou výrobu a vývoj, zatímco přední část bude mít reprezentativní charakter s prostory pro menší firmy, start-upy a komunitní funkce. Celý koncept je rozvržen tak, aby umožňoval přirozený pohyb osob i zboží, zachovával propustnost areálu a podporoval komunitního ducha.

CTWorkshop: unikátní typ podnikatelského prostoru

Zcela novým prvkem bude koncept CTWorkshop – několikpatrová budova navržená pro malé a střední podnikatele, živnostníky



Původní stav areálu plzeňských kasáren



Aktuální proces výstavby – kasárna Zátíší



Vizualizace hotového projektu

a start-upy. Nabídnou jednotky vhodné pro dílny, vývojová centra, řemeslné provozy či ateliéry, přičemž každé patro bude přístupné samostatně a prostor bude možné vzájemně propojovat. Inspirací se staly úspěšné modely z Nizozemska a Německa, kde

podobný formát podporuje lokální podnikání a vytváří prostor pro spolupráci mezi jednotlivými nájemci. CTWorkshop tak představuje pilotní projekt, který do českého prostředí přináší dosud nevyužitý typ podnikatelské infrastruktury.

Na tento koncept navazují i další typy prostor, zejména variabilní jednotky CTBox, určené pro lehkou výrobu, skladování nebo showroomy, a rozsáhlé prostory CTSpace pro firmy s vyššími provozními nároky. Celý areál je koncipován jako dynamické prostředí podporující růst malých a středních firem, mezioborovou spolupráci a flexibilní přizpůsobení podle aktuální poptávky.

Udržitelnost jako základní princip

Projekt staví na environmentálně šetrném přístupu, který odpovídá aktuálním požadavkům na odpovědné plánování a provoz. Celková koncepce revitalizace počítá s využitím moderních technologií, které snižují ekologickou stopu, zvyšují energetickou efektivitu a zároveň přispívají k vyšší kvalitě pracovního i veřejného prostoru. Areál je navržen v souladu s požadavky certifikace BREEAM na úrovni „Outstanding“ a splňuje tak nejvyšší mezinárodní standardy udržitelnosti. Při výstavbě jsou využívány recyklované materiály z původních objektů, což snižuje spotřebu nových surovin. Budovy budou vybaveny fotovoltaickými panely, inteligentními systémy řízení spotřeby (BMS) a systémy pro zachytávání a využívání dešťové vody. Tyto technologie podporují provozní soběstačnost a výrazně omezují zatížení městské infrastruktury.

Zelené střechy pomáhají zadržovat srážkovou vodu, zlepšují mikroklima a zároveň vytvářejí příjemné prostředí pro odpočinek zaměstnanců. Venkovní plochy areálu doplňují vodní prvky, vegetace a stezky pro pěší i cyklisty, které podporují aktivní životní styl a přispívají k vyšší atraktivitě lokality. Veřejný prostor je koncipován jako přirozeně přístupný, s důrazem na prostupnost a komunitní využití.

Přínos pro město a region

Revitalizace areálu bývalých kasáren Zátíší představuje významný krok pro další rozvoj západočeské metropole. Projekt těží ze strategické polohy v širším centru Plzně, v těsné blízkosti dálničního tahu D5/E50, čímž zajišťuje výbornou dostupnost pro zaměstnance, dodavatele i zákazníky. Nedaleká hranice s Německem a vzdálenost 90 kilometrů od Prahy činí lokalitu atraktivní i z pohledu mezinárodní logistiky

a expanze. Plzeň jako univerzitní město nabízí kvalitní zázemí pro výzkum a vývoj i širokou základnu kvalifikované pracovní síly. Nově vznikající podnikatelský park tuto konkurenční výhodu dále posiluje. Moderní zázemí zde naleznou jak začínající firmy a start-upy, tak zavedené společnosti s vyššími nároky na infrastrukturu a technologické zázemí.

Další kapitoly příběhu brownfieldů

CTP pokračuje ve své dlouhodobé misi přetvářet opuštěné areály na funkční a moderní části městského prostředí. Právě tato místa, kde průmysl zanechal výraznou stopu, ale časem ustoupil do pozadí, představují jedinečnou příležitost pro novou etapu rozvoje. Česká republika stále nabízí řadu industriálních lokalit s nevyužitým potenciálem a CTP je připravena tento potenciál proměnit v hodnotu – jak pro města a obce, tak pro jejich obyvatele, firmy i širší region.

Zdroj fotografií a vizualizací: CTP





BYDLENÍ PRO SENIORY DŮM KATEŘINKA

VOJTĚCH ZUBÍČEK, STAROSTA OBCE KATEŘINICE

Objekt nájemního bydlení Dům Kateřinka vznikl na části brownfieldu bývalého areálu zemědělského družstva v obci Kateřinice, která se nachází ve Zlínském kraji, přibližně 9 km severozápadně od města Vsetína. Primárním cílem projektu bylo vybudovat důstojné nájemní bydlení venkovského typu se zvýšeným důrazem na bezbariérové využívání osobami s omezením pohybu a orientace. V tomto příspěvku se pokusíme představit, jak tento projekt vznikl od první myšlenky přes řešení financování a samotnou realizaci stavby až do současného stavu revitalizace území bývalého JZD.

Areál původního zemědělského družstva vznikl v obci Kateřinice v 50. letech minulého století na ploše přibližně 1,6 ha, které družstvo zabralo původním historickým vlastníkům této půdy. V komunistickém režimu bývalo zvykem postavit nový kravín tak, aby byl vidět. V případě Kateřinice to bylo přibližně 300 m od centra obce, kde se nachází základní škola, evangelický kostel a obecní úřad s kulturním domem a mateřskou školou, v přímém pohledu z hlavní silnice. Po roce 1993 byl provoz zemědělského družstva postupně omezován až do úplného uzavření a od této doby začal areál chátrat. Nebývalým počinem bylo odkoupení celého areálu do majetku obce v roce 2006 za cenu 6 mil. Kč, kdy se zastupitelstvo obce, v čele se starostou Antonínem Mikšíkem, rozhodlo areál získat i za cenu sjednání úvěru v celé výši kupní částky. Je potřeba říci, že obec v té době hospodařila s ročním rozpočtem kolem šesti milionů korun a mimo jiné budovala nákladnou splaškovou kanalizaci s centrální ČOV. Následně obec začala areál postupně revitalizovat a využívat, zejména jako technické zázemí a garáže pro obecní techniku. V roce 2010 byl

vydán nový územní plán obce, kde byl celý areál zařazen k budoucímu využití jako smíšená plocha obytná.

Potřeba vybudovat v Kateřinicích bydlení pro seniory zesílila v polovině devadesátých let minulého století, obec však pro tento záměr neměla vhodné plochy. První objemová studie využití bývalého JZD mimo jiné pro bydlení pro seniory pochází z roku 2011. Zde také začala spolupráce s architektonickou kanceláří knesl + kynčl architekti z Brna, která pokračuje doposud. Tato studie – na základě požadavků zastupitelstva obce – navrhovala vybudování nového obecního úřadu, domu s komunitními službami, nájemním bydlením pro mladé rodiny a právě s bydlením pro seniory. Zejména z hlediska nákladovosti se tato myšlenka následně ukázala jako nereálná a značně přesahující možnosti obce. Proto zastupitelstvo v roce 2014 rozhodlo o pořízení nové studie



s již konkrétnějším zadáním a se zaměřením pouze na výstavbu nájemního bytového domu pro seniory podle aktuálních potřeb obce. Návrh uvažoval s výstavbou třinácti bezbariérových bytů se zahrádkami a u čtyř bytů navíc s předzahrádkami, se společným atriem a společenským prostorem pro setkávání zejména obyvatel domu. Dalším kritériem byly požadavky dotačního programu KODUS, který byl v té době jedním z mála způsobů, jak stavbu financovat. Po odsouhlasení studie byla zpracována navazující projektová dokumentace včetně stavebního povolení.

Nejprve bylo nutné připravit celé území na novou výstavbu, což znamenalo likvidaci starých kravinů a souvisejících objektů. Z původního rozpočtu v řádech milionů korun se podařilo náklady na demolici snížit díky odprodeji ocelové haly, jež byla součástí areálu, a tesaného dřeva, které tvořilo střešní konstrukce kravinů, na částku 29 tis. Kč bez DPH. Obci navíc zůstal betonový a cihelný recyklát, který byl využit v dalších etapách stavby. V roce 2017 byla svépomocí realizována výstavba inženýrských sítí pro budoucí stavbu. V tomto roce také proběhla rekonstrukce budovy vrátnice JZD na sociální byty, která byla jako jediná provedena podle původní studie z roku 2011.

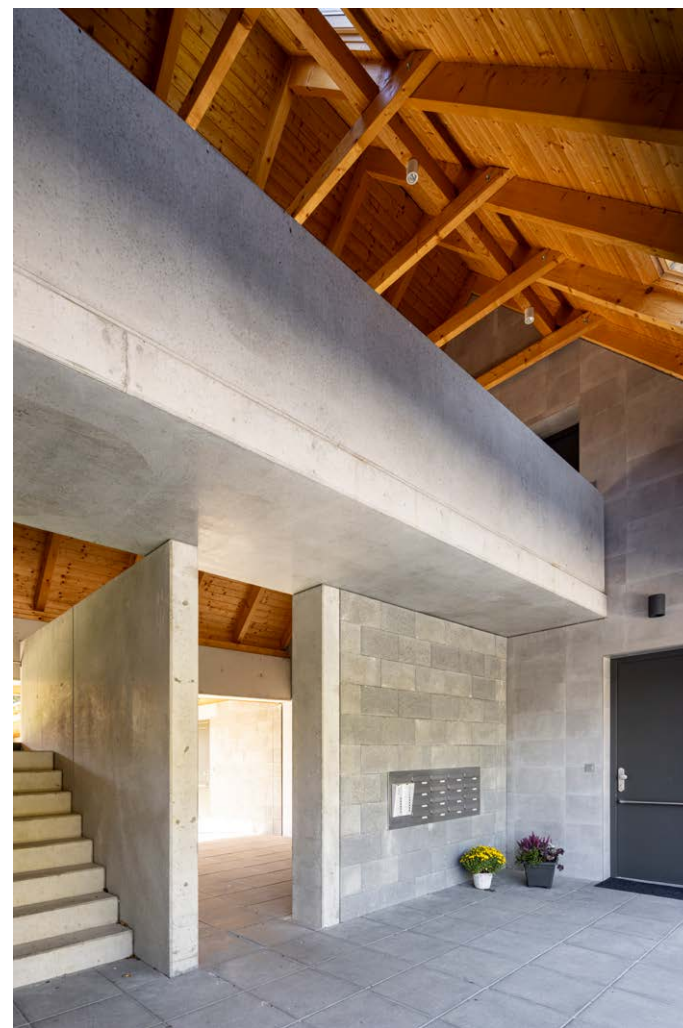
Dalším milníkem byl rok 2018, kdy zastupitelstvo obce po komunitním projednání strategického plánu rozvoje obce rozhodlo, že stavba Domu Kateřinka je jednou z priorit obce, a to i za cenu přijetí úvěru na samotnou realizaci. Předpokládaná cena díla 42 mil. Kč bez DPH byla snížena výběrovým řízením na 31,6 mil. Kč vč. DPH. V té době se také naskytl možnost podat na Ministerstvo financí ČR žádost o příspěvek na realizaci, kdy obec získala na stavbu dotaci 10 mil. Kč. Klíčová pro její schválení byla připravenost dokumentace vč. stavebního povolení. Následně zastupitelstvo řešilo dofinancování stavby přijetím úvěru na deset let ve výši 21,6 mil. Kč s fixovanou úrokovou sazbou 1,95 % po celou dobu splácení úvěru. Zbývající část investice byla hrazena z rozpočtu obce.

Stavba Domu Kateřinka byla zahájena v červenci 2019. Na ploše bývalého brownfieldu vznikl jednopodlažní dům, který je navržen na půdoryse obdélníku s vnitřním atriem, kde jsou jednotlivá křídla propojena venkovním loubím, otevřeným do společné pobytové zahrady v atriu. Tento prostor je, dle slov autorů projektu knesl + kynčl architekti, volným přepisem

klášterního dvora, respektive staré římské zahrady jako místa k pobytu, setkávání se a odpočinku v chráněném prostoru. Tři obytná křídla s celkem třinácti byty o velikosti 2 + kk s vlastními předzahrádkami jsou kryta plochou střechou. Severovýchodní křídlo, přiléhající k hlavní silnici, mělo původně kromě hlavního vstupu, bytu správce a technického zázemí budovy obsahovat společné prostory domu. Po delším rozvažování a veřejné debatě je zde nakonec umístěna knihovna, která bude místem setkávání jednotlivých věkových i sociálních skupin obyvatel obce. Severovýchodní vstupní křídlo, pohledově exponované od hlavní ulice, je ukončeno sedlovou střechou, čímž odkazuje k tradiční archetypální formě stavení. Pro umocnění lokálního charakteru je stavba z velké části pokryta dřevěným obkladem. Současně v duchu soudobých trendů využívá k vytápění a pro ohřev teplé vody tepelná čerpadla s fotovoltaickými články. Pro co nejefektivnější upotřebení dešťové vody byl v průběhu výstavby opuštěn koncept zelených střech a veškerá voda ze střešních ploch je jímána do podzemních nádrží o objemu 60 m³ a zpětně v objektu využívána pro splachování WC a zavlažování zeleně. Každý byt má rovněž optickou přípojku na vysokorychlostní internet. V současnosti se připravuje další etapa revitalizace brownfieldu bývalého JZD – na výstavbu nájemního bydlení pro mladé rodiny, kde by mělo vzniknout dvanáct nových bytů.

Jak je patrné z textu výše, přestavba a revitalizace brownfieldu je zejména v kontextu malé obce s o něco málo více než tisícovkou obyvatel náročným úkolem nejen z hlediska časového a finančního, ale také v aspektu rozhodování zastupitelstva a nutnosti zapojení špičkových odborníků. Chtěl bych tímto poděkovat Pánu Bohu, že bylo požehnáno utvoření mimořádného týmu architektů v čele s Jiřím Kneslem a Jakubem Kynčlem, inženýrů, techniků, rozpočtářů, ekonomů a odborníků, díky nimž mohla stavba Domu Kateřinka vzniknout. Mimořádná byla také realizace stavby místní firmou pana Jiřího Kuzníka, která do prací zapojila primárně odborníky a řemeslníky z naší obce Kateřinice a blízkého okolí. Největší odměnou jsou však úsměvy obyvatel samotného domu, kteří zde našli jistě víc než důstojné nízkonákladové bydlení pro následující část svého života.

Zdroj fotografií: obec Kateřinice





H-BLOK – DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

MAREK KOSTKA, STAROSTA MĚSTA HANUŠOVICE

Město Hanušovice s necelými třemi tisíci obyvatel se nachází v severozápadní části Olomouckého kraje, v oblasti Hanušovické vrchoviny, která na severu přechází v Králický Sněžník a na severovýchodě v Hrubý Jeseník. Hanušovice jsou centrem oblasti horního toku řeky Moravy a významnou křižovatkou Jeseníků. Městem prochází důležité dopravní trasy, a tak jsou oblíbeným výchozím místem pro výlety k okolním zajímavostem, kulturním památkám a přírodním atraktivitám. Jde přitom o město s plnou občanskou vybaveností, včetně základní a mateřské školy i lékařských služeb.

Nové bydlení pro všechny generace

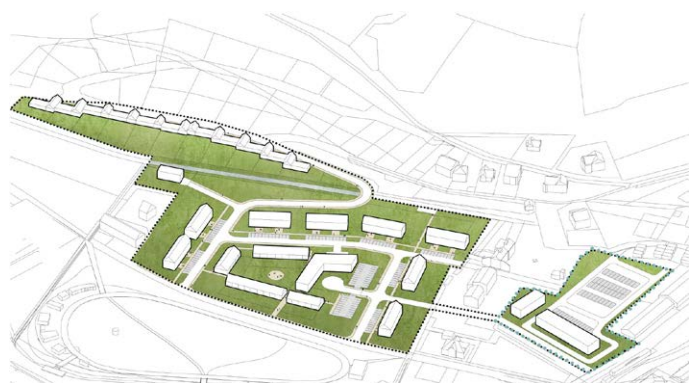
Město dlouhodobě řeší otázku nedostatku bydlení ve svém katastru, a tak po několika jednáních a prozkoumání možností a svých kapacit zvolilo cestu výstavby družstevních bytů v rámci projektu H-BLOK.

Jeho cílem je udržet střední třídu ve městě, zastavit úbytek obyvatel, podpořit bydlení mladých rodin a získat byty pro strategické profese, jako jsou lékaři a učitelé.

Místo pro výstavbu H-BLOKU se nachází v areálu bývalého textilního podniku Moravolen – v tiché lokalitě mezi



Hanušovice



Situace



Vizualizace objektů



Interiér bytu v H-BLOKU

zalesněnými kopci a řekou Moravou, mimo záplavové území. V sousedství nových bytů navíc vznikne zázemí pro podnikatele a živnostníky. Uprostřed řešeného území je plánována plocha pro seniorské bydlení s doplňkovými sociálními službami, vnitřním klidovým parčíkem a vyhrazenou zelení se zahrádkami. Jedná se o velmi lukrativní lokalitu na okraji Hanušovic, s výhodnou jihozápadní orientací. Naproti přes Pražskou ulici se nachází H-park a výborná je i pěší dostupnost do centra.

Obytnou zástavbu H-BLOKU bude tvořit sedm menších bloků obytných domů uspořádaných kolem prostoru pro seniorské bydlení – tzv. „senzionu“. Nabídka bytů bude díky univerzálnímu řešení dispozic rozmanitá. Půjde o byty 1 + kk až 4 + kk, celkem 119 bytových jednotek (dle velikostního rozložení). Řešení bytových domů vychází z tradičního pojetí třípodlažních domů se sedlovou střechou, jednoduchá průčelí ožíví balkony.

V současnosti jsou ve výstavbě první dva bloky se 34 bytovými jednotkami. Náklady na jejich výstavbu činí 139,5 mil. Kč vč. DPH, přičemž jsou v ceně započítány i ostatní náklady, zahrnující stavební dozor, marketing a činnost samotného družstva. Je třeba zdůraznit, že jde o plně vybavené byty, včetně kuchyňské linky, což u obdobných projektů nebývá samozřejmostí.

Proč družstevní bydlení

Družstevní bydlení nabízí řadu výhod, z nichž hlavní je jeho dostupnost. V tomto případě stačí uhradit jen 25 % kupní ceny z vlastních prostředků, zbytek lze splácet družstvu formou měsíčních splátek. Družstevník tak nepotřebuje hypotéku, jelikož příjemcem bankovního úvěru je celé družstvo, nikoli jednotlivý člen. Vlastníkem bytu je do doby splacení bytové družstvo, které je zapsáno v katastru nemovitostí. Člen družstva, tedy nájemce, v katastru evidován není. Vlastníkem bytu se může stát až ve chvíli splacení pořizovací ceny bytu. Jde tak o kombinaci vlastnického a nájemního bydlení.

Nespornou výhodou tohoto typu bydlení je i to, že družstvo čerpá úvěr na 30 let a po celou dobu s neměnnou výší splátky. V případě H-BLOKU se měsíční splátky pohybují přibližně v rozmezí 10 000–20 000 Kč v závislosti na velikosti bytu.

Město jako developer a družstevník

Město Hanušovice má jako developer přehled a kontrolu nad celým projektem – od výběru lokality přes architektonické řešení, vybavení bytů až po kvalitu výstavby. Při vzniku družstva mělo město zásadní roli a nyní se podílí na jeho řízení – jako právnická osoba zastává funkci předsedy představenstva. Díky tomu může od začátku dohlížet na to, kdo do družstva vstoupí, a tím eliminuje spekulace s družstevními podíly. Podnájem bytu je možný pouze se souhlasem představenstva, což zamezuje krátkodobým pronájmům za účelem zisku.

Naopak nic nebrání tomu, aby byty sloužily místním zaměstnavatelům jako stabilizační bydlení pro zaměstnance – výhodou je možnost započítání nákladů na družstevní podíl do účetnictví firmy.

Samo družstvo funguje bez zisku a díky podpoře městského úřadu výrazně snižuje celkovou cenu projektu. Účast města je klíčová i díky možnosti využít personální zázemí Městského úřadu Hanušovice, což je další důležitý faktor pro úspěch projektu.

Projekt H-BLOK HOPE

Projekt H-BLOK HOPE vychází z přesvědčení, že důstojné a stabilní bydlení má být dosažitelné i pro mladé lidi a rodiny. Město Hanušovice proto ve spolupráci s bytovým družstvem nabízí možnost odloženého vstupu do družstva. Město pořídí byt pro konkrétního zájemce, s nímž uzavře podnájemní smlouvu maximálně na pět let. Během této doby zájemce platí zvýhodněné nájemné. Odložený vstup umožňuje zájemci získat čas na rozhodnutí i finanční přípravu. Včetně doby výstavby jde o téměř sedm let, během nichž se mladá rodina může plně připravit. Podmínky pro vstup do H-BLOK HOPE jsou: minimálně jedna osoba mladší 40 let v domácnosti, trvalý pobyt v Hanušovicích a úhrada administrativního poplatku 10 000 Kč. Uživatel, který se rozhodne stát členem družstva, se může kdykoli s městem dohodnout na jednorázovém doplacení nájemného nebo začít platit plný nájem od počátku. Po řádném splnění podmínek podnájemní smlouvy je mu družstevní podíl k bytu převeden. Poté doplatí 25 % členského vkladu a rozdíl v nájemném. Výhodou tohoto přístupu je transparentnost a možnost reagovat na ekonomický vývoj.

Zdroj fotografií a vizualizací: město Hanušovice



Projekt H-BLOK HOPE – pohled z ulice Pražské, prostor mezi domy a průchod k bydlení



REVITALIZACE AREÁLU TOVÁRNA VÍR

DAVID MATUŠKA, MAJITEL TOVÁRNA VÍR
ROBERT ŠIMICE, PROJEKTOVÝ MANAŽER TOVÁRNA VÍR

Obec Vír má svoji historii úzce spjatou s továrnou Rotter. Každý ze starousedlíků má v rodině někoho, kdo zde pracoval. Příběh továrny tak má stále dosti pamětníků. Osudy „Rotteru“ a lidí s ním spojených ale nebyly vždy veselé, stejně jako různá údobí naší historie. V kontextu současné revitalizace areálu si představme zásadní stavební a projektové změny, které vždy reagovaly na aktuální provozní potřeby a finanční možnosti.

Historie továrny ve Víru aneb 111 let inovací na Svatce

Řeka je důležitým krajinnotvorným prvkem. Od počátku věků lákají vodní toky k osídlování břehů a niv. Koncentrace přírodních a kulturních vlivů zde vede k dynamičtějším běhu událostí, které jsou z pohledu historie zaznamenáníhodné. Nejinak je tomu i ve Víru v údolí Svatky. Už samotný název obce je odvozen od vodního víru, který se tvořil v zátočině pod skalním útvarem dnes nazývaným Vířina.

Rozvoj průmyslu v 18. a 19. století přinesl řekám další význam a intenzifikaci výstavby. Od této doby se také datují zmínky o továrně ve Víru. V místě továrny stával původně mlýn, tzv. Horní hamr. Mlýn v roce 1911 zakoupil Sigmund Wallner, podnikající v textilní výrobě v Bystřici nad Pernštejnem. Společníkem mu byl Josef Rotter z Brna, jehož jméno továrna donedávna nesla. Vodní zdroj plánovali využít pro pohon tkalcovských strojů. Přestavba mlýna na textilní výrobu byla hotova v roce 1913, od kterého datujeme založení továrny.

Zásadním milníkem továrny se stala instalace turbíny v roce 1922. Ta si vyžádala opravu náhonu. Současně s mlýnem bylo dříve zakoupeno i vodní právo. Povolení k nezbytnému zvýšení stavu vody firma Wallner a Rotter získala a mohla využít turbínu



Historická pohlednice

k pohonu přádelny i úpravny. Druhá turbína byla instalována až během velké přestavby po roce 1940.

Rokem 1940 končí etapa továrny, která byla spojena s osobou zakladatele Josefa Rottera. Ten byl i s manželkou pro svůj židovský původ odvezen do Osvětimi, kde o dva roky později umírá v plynové komoře. Pod německou správou došlo k výrazné přestavbě areálu. Byl zrušen „náhon na kolo“, který nahradila druhá turbína, vyrostl nový trakt továrny i další budovy a sklady, opravena byla původní tkalcovna a úpravna.

Zcela zásadní se pro Vír stala stavba přehrady, zahájená roku 1947, po které již obci nehrozily záplavy. Výrazně se však změnil krajinný ráz, začalo se s výstavbou nezbytné infrastruktury, byla zaplavena obec Chudobín a osada Hamry. Vodní právo náležející k továrně a dvěma turbínám malé vodní elektrárny bylo zachováno.



Opravený komín



Uhelna – původní stav



Náhon k MVE – budoucí vstup do konferenčních prostor

Únor 1948 je nechvalně znám znárodněním. Vířské továrně přinesla nová správa jak jinak než pokrok. Vybudována byla nová závodní kuchyně v přízemí a v patře byly upraveny místnosti pro kanceláře. Rekonstruováno bylo elektrické osvětlení, ústřední topení a zbudováno čerpadlo na pitnou vodu.

V roce 1976 byla zahájena projektová příprava na výstavbu nové kotelny, jejíž součástí je i 48 metrů vysoký komín, který nahradil 25metrový z roku 1923 a který jsme v loňském roce opravili a je využíván pro lezecké a adrenalinové aktivity.

Po roce 1989 se stavebně v areálu již tolik změn nedělo. Firma Rotter, která se specializovala na výrobu maskovacích povrchů pro armádu, hledala své místo na trhu. Náhradní výroba se zaměřovala na bytové textilie, ale někdo si může pamatovat i strojírenskou produkci pro brněnský Zetor. Během celé novodobé historie bojuje firma o zachování provozu. V roce 2013 je dobojováno a areál začíná chátrat.

Areál továrny ve Víru, ve které již řadu let neprobíhá výroba, kupuje v roce 2022 naše společnost Údolí Svratky. Firma Rotter, s. r. o., se přejmenovává na Positive Power, s. r. o., a začíná proces postupného ožívání továrny.

Areál Továrna

Symbióza prostředí a lidské činnosti je základní charakteristikou místa na levém břehu Svratky a již od 19. století vystihuje život „Továrny“. Efektivní využití vodního zdroje dalo základ pro udržitelné hospodaření, průmyslovou výrobu a služby, pro život ve Víru. Nová Továrna navazuje na tradici hospodárného využívání přírodních zdrojů, které doplňuje o moderní technologie.

Při detailnějším zpracování revitalizačního projektu se ukázalo jako složité a nepraktické pracovat s areálem jako celkem. Došlo proto k rozdělení na logické části: Továrna, Farma a Uhelna – dle katastru, morfologie terénu, využití a etapizace oprav. Hlavní trakt budov, ve kterých byly umístěny kanceláře, šicí haly, prodejna, kantýna a elektrárna, se nacházel v nejzachovalejším stavu. Dalo se tu poměrně nízkonákladově vytvořit zázemí pro zaměstnance, originální ubytovací kapacitu se 40 lůžky, kavárnu s infocentrem, hospodu, prezentační prostory pro firemní akce a půjčovnu sportovního vybavení.

V sekci označené jako Farma zatím funguje chlazený sklad a připravuje se adaptace budov pro hydroponii a hlívařnu, které by měly být přístupné veřejnosti během prohlídek.

Nejvýše položenou částí areálu je Uhelna, jejíž dominantu tvoří 46 m vysoký komín s vyhlídkovým ochozem. Nejlepší a ekonomicky udržitelné využití pro přilehlé haly zatím hledáme, nejpravděpodobněji se jeví tréninkový „lezecký“ polygon a bezpečnostní školicí centrum. Již druhou sezónu na Uhelně vítáme kempy a karavany na industriálním stellplatzu. Ostatní plochy pro parkování jsou návštěvníkům k dispozici zdarma.

Revitalizace a udržitelnost

Projekt na záchranu továrny ve Víru není „rychloobrátková developerská hurá akce“. Cílem je opravit roky chátrající areál a vytvořit zde dlouhodobě životaschopný provoz. K tomu však vede dlouhá cesta. Nicméně i každý dílčí krok by měl

vědomě držet nastavený směr k maximálně možné ekologické šetrnosti.

Prvním z nich byla důsledná recyklace při vzniku stavebních a demoličních odpadů. Dřevěné trámy, železné trubky a vrata, osvětlení i zachovalý nábytek našly využití v novém provozu. Dalším stavebním materiálem se stalo smrkové řezivo z kůrovcové kalamity. Když je potřeba nakoupit nový materiál, snažíme se dát prostor nepředraženým funkčním konceptům, jako např. PackWall z drcených nápojových kartonů či Shelfium ze stavebních roxorů.

Nedílnou součástí bývalého průmyslového areálu je již téměř 100 let i vlastní hydroelektrárna o celkovém instalovaném výkonu 143 kW, se dvěma turbinami T1 (75 kW) a T2 (68 kW). Celý proces výroby elektrické energie bychom rádi v co největší míře ukázali návštěvníkům. Ve spolupráci s Krajem Vysočina proto plánujeme upravit prostory na „návštěvnícké centrum“



Vizualizace části Farma



Turistické informační centrum Kafíčko



EREGION – doprava v údolí Svratky

energetiky, na které by měly navazovat interaktivní edukativní prvky ve venkovních prostorech. Projekt počítá i s fotovoltaickou elektrárnou na opravených střechách a efektivně vyšla i studie malé větrné elektrárny na Uhelně.

Energetika je zde jedním z hlavních témat. Logicky ji tedy zakomponováváme do všech provozů. Na nových vozech, které jsme uvedli do pracovního nasazení, září logo projektu „EREGION Údolí Svratky“. E-RegiON představuje smysluplné a udržitelné využití zelené energie generované silou vodního toku. Hydroelektrárna dobíjí větší množství elektrokol a mopedů v půjčovně, které s pěti vozy vytváří nezanedbatelné bateriové

úložiště. Obslužnost regionu turistického ruchu tak zvládneme tiše a bez emisí.

Minimalizace dopadu na životní prostředí má i další zásadní přísně dodržovaný princip, kterým je lokálnost. Většina dodavatelů, spolupracovníků a zaměstnanců je místních. Suroviny pro gastroprovozy vybíráme, je-li to možné, z údolí Svratky. Továrna je soběstačná energeticky, má více zdrojů vody a v plánech od začátku počítáme s provozem hydroponické farmy. Prostor chceme dát i pěstírně hlívy ústříčné na kávové sedlině, vloni jsme v areálu započali s výsadbou ovocných stromů. Cílem je velká míra lokální soběstačnosti.

Továrna na inovace

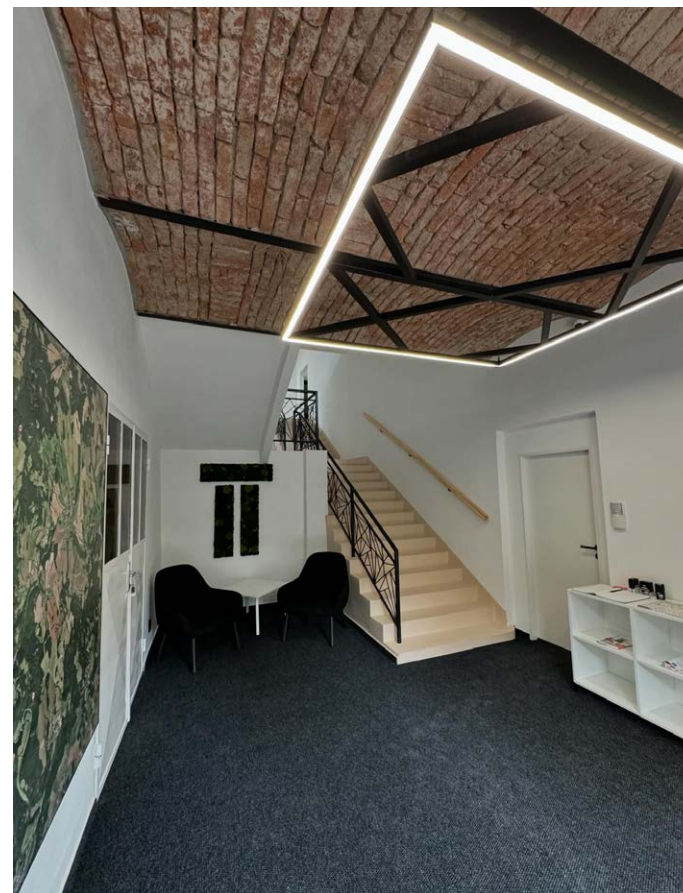
Při hledání technologických řešení během revitalizace Továrny jsme se rozhodli vytvořit inovační centrum. „Továrna na inovace“ dává prostor novým projektům a start-upům, pro které není udržitelnost jen prázdnou frází. Obory zájmu jsou primárně recyklace materiálů, udržitelná energetika, moderní zemědělství, inovace ve stavebnictví, odpadové hospodářství a cirkulární ekonomika. Životaschopným start-upům nabízíme plně vybavené kanceláře, konferenční a technické zázemí, možnost ubytování a stravování v areálu, inspirativní prostor a příležitost k aplikování nových poznatků, marketingovou podporu nových projektů, spolupráci při hledání investorů a financování projektů.

Úskalí průmyslových areálů

Financování – pro banky jsou brownfieldy těžko uchopitelné jako nemovitosti do zástavy, a proto se brání financování rekonstrukce. V našem případě nakonec pravděpodobně zvolíme variantu malé emise firemních dluhopisů, které nám umožní profinancovat rekonstrukci hlavních budov vírské Továrny.

Normy a předpisy – díky velmi přísným požárním, hygienickým a stavebním normám je dost složité zachovat opravdu autentický industriální charakter staveb s původními, často historickými prvky a detaily, díky kterým si budovy dokážou udržet svoji atmosféru. Normy nás nutí vše skrývat pod vrstvy sádko-kartonu, zateplovat a měnit. Továrna ve Víru žije už 111 let a my věříme, že bude živým místem, které baví nás i návštěvníky, ještě mnoho dekád.

Zdroj fotografií a vizualizací: Továrna Vír



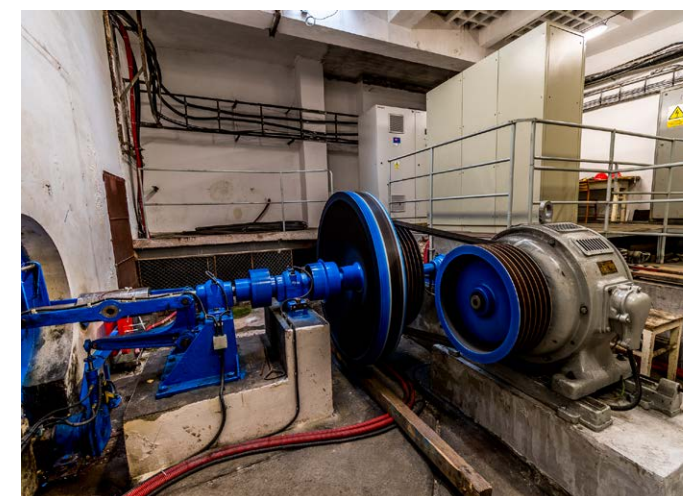
Recepce ubytování v Továrně



Hospoda a Kantýna



Prezentační prostor – Kino



Hydroelektrárna



MODERNÍ KRNOVSKÁ TEXTILKA MÍSTO NEUDRŽITELNÉHO BROWNFIELDU

LUKÁŠ MATELA, CEO A SPOLUMAJITEL VEMAT

Město Krnov leží na samotné hranici s Polskem na soutoku řek Opavy a Opavice, které jej v uplynulých třech dekadách dvakrát výrazně potrápily. Na konci 19. a počátku 20. století patřilo k významným textilním centrům v rámci celé rakousko-uherské monarchie. Krnovu se říkalo také „slezský Manchester“. Tehdy zde fungovaly desítky textilních závodů a jejich původní budovy do určité míry formují ráz města dodnes. Převážná většina prvorepublikových obyvatel se hlásila k německé národnosti a změny po druhé světové válce – odsun a prakticky kompletní obměna obyvatel – způsobily výrazné porušení kontinuity vývoje města.

Významným centrem textilního průmyslu zůstalo město Krnov i nadále a po centralizaci a znárodnění menších firem zde fungovaly dva podniky: Závody Stanislava Kostky Neumanna (ZSKN) a Karnola. V novém otevřeném tržním prostředí po roce 1989 se Karnole, podobně jako Textiláně v Liberci, nepodařilo uhájit svou existenci. Bývalé ZSKN dnes fungují ve výrazně zredukované formě v jedné z historických průmyslových budov a jedné modernější budově ze 70. let pod názvem PEGA.

Bývalé historické budovy textilních firem (později jednotlivých závodů dvou podniků z éry socialismu) jsou – často v centru nebo jeho bezprostřední blízkosti – využívány nejrůznějšími firmami, od strojařských, truhlářských přes obchodní až po callcentrum nebo minipivovar. Některé jsou dokonce dlouhodobě nevyužité. Zejména budovy v blízkosti centra na svou novou příležitost teprve čekají.

Na samém okraji Krnova, vedle Chářovského parku, býval kdysi soukromý statek. Ten v 70. letech přebudovaly tehdejší

Státní statky Bruntál. Jde o plochu o celkové rozloze téměř 30 000 m² a stojí zde desítky poměrně různorodých budov. Tento areál byl po společenských změnách v roce 1989 – po rozpadu státního zemědělství – postupně částečně restituován a/nebo rozprodán asi desítky majitelů, kteří zde provozují nejrůznější živnosti – od autoservisu, pneuservisu, zámečnické výroby, šití spodního prádla až po sběrné suroviny či nově služby výkonové rovnováhy.

Z garáže k rozsáhlému areálu

Firma VEMAT vznikla v roce 1992 v garáži – jako spousta jiných, dnes bychom řekli „start-upů“ – a založil ji současný spoludávatel Leopold Matela. Brzy bylo potřeba řešit první pronájem a nedlouho poté se v roce 1997 podařilo zakoupit vlastní provozovnu v Branticích, sousední obci za Krnovem. Zde pak k původní hale o ploše 400 m² přibyla v letech 2006–2007 novostavba – zděná hala o ploše 1 000 m². Stavba byla realizována v době extrémního růstu cen stavebních prací a materiálů a splácení úvěru začalo v době finanční krize v roce 2008.

Bez nadsázky lze říct, že zaměření firmy navazuje na více než stoletou výrobu textilní galanterie ve Slezsku. Vyrábíme šňůry, lana, gumolana, pruženky nejen pro textilní či oděvní účely, ale i pro účely technické (žaluzie, automotive apod.). Záběr máme relativně široký, a tak se nám při krizi v jednom odvětví podařilo většinou najít další, rozvíjející se směr.

Propad tržeb a příjmů v kritických letech 2008–2009 se podařilo zaplnit navíc obchodem se včelařskými potřebami (stavebnice úlů ve stylu IKEA) a i díky tomu jsme již v roce 2015



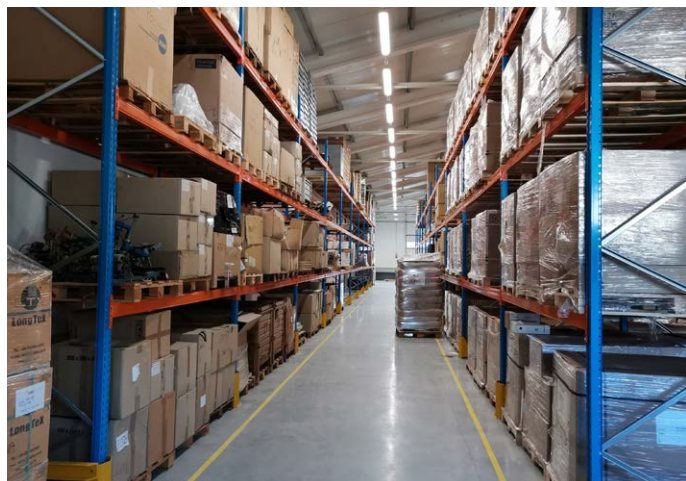
Hala v původním stavu

pocítili opět prostorovou tíseň. Územní plán obce Brantic nedovolil rozvoj firmy v žádném směru, a tak jsme při hledání vhodných příležitostí narazili na nabídku chátrající části výše zmíněného bývalého zemědělského areálu. V devadesátých letech a dalším desetiletí byl v této jeho části pilařský provoz, několik posledních let však už prakticky nefungoval.

Od rozhodnutí k akci

Vize současné podoby areálu vznikla hned v roce 2015. Obnova celého areálu měla být původně etapizována, ale provozní komplikace firmy (částečné stěhování, převozy rozpracované výroby) a nepřipravenost projektové dokumentace způsobily rozdělení na dva celky:

- rekonstrukce stávající haly – zemědělské prefabrikované betonové budovy na sklad;



Hala po rekonstrukci v roce 2019

- přístavba nových montovaných hal vč. zázemí – komunikace, infrastruktura.

Rekonstrukce původní budovy z betonového skeletu byla realizována v roce 2019, a to s veřejnou evropskou podporou, konkrétně v rámci programu OPPIK. Šlo o výměnu střechy, novou podlahu a výměnu vrat. Ihned po rekonstrukci a vybavení regálovým systémem a manipulační technikou bylo celých 700 m² využito jako tolik potřebný sklad, především materiálu pro výrobu.

V letech 2018–2022 se připravovala projektová dokumentace, kdy návaznosti a limity současných dispozic a infrastruktury přinesly řadu omezení a komplikací, z nichž některé byly zásadní. Při řešení překážek tohoto typu vždy vyvstane otázka, proč si komplikovat život rekonstrukcí brownfieldu, když je výrazně jednodušší postavit novostavby na zelené louce...



Přístavba z roku 2022

Zahájení výstavby nových hal spadlo opět do nejhroší možné doby, kdy počátkem roku 2022 s nebývalým nárůstem inflace prudce vzrostly také náklady stavebních materiálů a především oceli. Celá řada detailů, mnohdy i podstatných z hlediska fungování budov a areálu jako celku, se řešila za pochodu, v průběhu výstavby. Přes všechny technické i ekonomické obtíže se však dobrá věc, i když s půlročním zpožděním, podařila. Začátkem roku 2023 jsme byli nuceni stěhovat se z důvodu už nedostatečné kapacity jističe na dosavadní provozovně v Branticích. Naše firemní kultura klade důraz na udržitelnost a šetrnost k životnímu prostředí. Proto jsme v areálu řešili aspekty jako vytápění co nejvíce odpadním technologickým teplem a dotápění tepelnými čerpadly, větrání s rekuperací, výrobu vlastní energie ze slunce a maximální zadržování srážek (kombinace zelených střech, průlehu a podzemních nádrží).

Správná volba řešení potvrzena

Povodeň v září 2024 nám ukázala, že taková opatření mají smysl. Naš areál, vyjma nejsevernějšího rožku s vjezdovou bránou, je bezpečně nad hranici 100leté nebo i 500leté vody. Bohužel jsme ale na úpatí táhlého, zemědělsky konvenčně obdělávaného svahu. I přesto nám po vydatných deštích voda z polí tekoucí kolem výrazněji neškodila, a to právě díky průlehu pro zadržování dešťových srážek, kterými voda s bahnem obtekla kolem budov. Tato opatření nás tak zachránila před zaplavením areálu.

Po téměř dvou letech provozu už máme i konkrétní výsledky systému zadržování dešťových srážek. Původně nám Krnovské vodovody a kanalizace účtovaly stočné dešťových srážek v úhrnu necelých 8 000 m² × 560 mm, což je asi 4 000 m³. Aktuálně nám v průběhu roku řízeným, zpožděným odtokem odteče do veřejné kanalizace pouze 800–1 000 m³ (podle povahy a intenzity dešťů), což je 20–25 procent toho, co na areál spadne. Zbýlých 75–80 procent srážek je v areálu zachyceno, zasáknuto, odpařeno nebo jinak využito. A to navzdory průzkumem zjištěným mimořádně špatným zasakovacím schopnostem zdejšího jílového podloží. Zadržet maximum atmosférických srážek v místě, kam dopadnou, by dnes měla být samozřejmost u každého stavebního, ale i nestavebního záměru v krajíně a „rozmary počasí“ nám to dávají najevo.

Jelikož jako majitelé naší malé rodinné firmy známe téměř dokonale všechny aspekty výroby a charakter provozu, uměli jsme si představit, jak lze efektivně řešit energetickou úspornost vytápění. I proto jsme byli schopni projektantovi TZB dodat přesné a kvalitní podklady, na jejichž základě se povedlo vyprojektovat a realizovat optimální systém vytápění/chlazení s minimálními možnými energetickými náklady. To je velmi aktuální téma nejen v souvislosti s nedávno odeznělou energetickou krizí z let 2022–2023, ale také v souvislosti se společenskou odpovědností a v neposlední řadě i s ekonomičností provozu.

Současně jsme se až v průběhu stavby, i když to bylo finančně velmi napjaté, rozhodli pro realizaci FVE na střechách budov, tak abychom část své spotřeby pokryli z dopadajícího světelného záření. Vlastní FVE na střeše byla součástí vize už od počátku (z roku 2015) a statika budov s ní počítala. Od roku



Současný stav areálu



Vlastní fotovoltaická elektrárna na střeše objektu



Budování průlehu

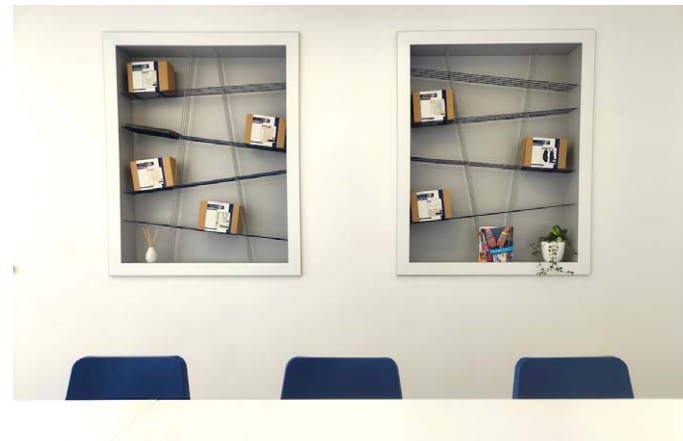


Zelená střecha

2021 jsme měli „v šuplíku“ propracovanou studii. Ale definitivní rozhodnutí padlo až v průběhu výstavby. Po dvou letech provozu umíme na číslech doložit, že v roční bilanci nemusíme třetinu energie vůbec nakupovat a pokryjeme ji vlastní elektrárnou. V letních slunečných dnech je to i bez akumulace až 65 procent vlastní spotřeby, a to při nepřetržitém 24hodinovém provozu. Při měnících se cenách energií je složité stanovit návratnost, ale naše investice do FVE – ponížená o veřejnou podporu z programu NPO Next Generation EU – by se měla vrátit do šesti let. Aktuální ceny FVE komponent nyní dovolují podobnou návratnost i bez veřejné podpory, a tak vlastní FVE pro především vlastní spotřebu lze jen doporučit. Náš příběh ukazuje, že fungující moderní, energeticky úspornou textilku lze realizovat i v revitalizovaném brownfieldu. I když přiznáváme, že revitalizace kusu nevyužívaného brownfieldu nebyl prvoplánový cíl, ale spíše řešení pro nedostatek jiných příležitostí, jsme rádi za výsledek, jež se podařilo docílit. Areál je v našem okolí vzorem a příkladem dobré praxe. Věříme, že může být inspirací pro jakéhokoli stavebníka, ať už ze soukromého podnikatelského, nepodnikatelského, nebo i veřejného sektoru.



Provoz textilky



Interiéry kancelářské části



Zdroj fotografií: VEMAT



POLE DESIGNU A VOLNÁ KRAJINA JAKO VEŘEJNÝ PROSTOR

JAROSLAV JANEČKA, STORYTELLER VE SPOLEČNOSTI EGOÉ

Pole designu (součást společnosti EGOÉ) vzniklo v kulisách bývalého zemědělského brownfieldu, jenž se postupně proměnil ve výrobní a edukační areál. Laboratoř průmyslového designu zde rozšiřuje povědomí o úloze designu v prostoru, který

sdílíme mezi prahem domu a volnou krajinou. Naším cílem je předkládat veřejnosti jasný a srozumitelný obraz tvůrčího procesu a příklady dobré praxe, jež dokazují, že i v okolních lánech lze najít zřetelné meze a mezi nimi vytvářet kvalitní prostředí.

Šest pilířů Pole designu

1. Prostor

Původní hospodářské budovy a dvory přetvořil architekt Kamil Mrva do uceleného urbanistického konceptu: areál propojuje páteřní ulice – veřejný prostor, kde se setkávají designéři, konstruktéři, zaměstnanci i návštěvníci.

2. Nápady

Každý projekt začíná konkrétní potřebou – přidat zahradě další pokoj, navrhnout nový kus nábytku, celé bydlení nebo třeba nádraží. Hledáme stoprocentně funkční tvar, respektujeme možnosti výroby a nebojíme se začít znovu, pokud to naprvé nevyjde.

3. Vlivy

Inspirace je oboustranná. Zpětnou vazbu přijímáme i poskytujeme, ohlížíme se k tvorbě minulých generací

a současně sledujeme, co vzniká jinde. O tom, co vidíme, diskutujeme.

4. Zážitky

V naší výtvarné „polepšovně“ – dílně, kde se pracuje s hlinou, dřevem a barvou – poznáváme materiály a techniky. K účasti stačí ochota vystoupit z komfortní zóny, stejně bezprostředně, jako to dělají děti.

5. Potkávání

Hudba, která nezní z každého rohu, debaty odborníků v prachu výrobních hal i velká setkání typu WiFič VEN! nabízejí různé perspektivy a otevřenou diskuzi.

6. Zázemí

Mezi trnkami, meruňkami a jabloněmi lze nalézt klid i divočinu se základním komfortem – kemp, gastro zóna a dílny, v nichž se mohou „ztratit“ i ti nejmenší.

Volná krajina: médium naší kultury

Nejvýraznějším odkazem hmotné i duchovní kultury není město, nýbrž krajina, kulturní krajina formovaná každodenním vztahem lidí a přírody. Její dnešní podoba se začala rodit ve

13. století a dodnes se proměňuje s každou další vrstvou lidské činnosti.

V českém prostředí je vztah k půdě komplikovaný. Opakované změny vlastnických struktur – konfiskace, kolektivizace,



Ulice



Výstava Z pole šafránu

restituce – vedly ke stavu, kdy každý metr čtvereční někomu patří, avšak legislativa zároveň zaručuje právo volného průchodu krajinou. Pravidlo „nezpůsobím škodu – mohu vstoupit“ staví veřejný zájem vysoko nad práva jednotlivých vlastníků. Specifikem tuzemského zemědělství je velikost podniků. Průměrná farma o rozloze 116 hektarů převyšuje evropský průměr sedminásobně. Velké bloky orné půdy omezují pestrost i čitelnost krajiny; úvozové cesty mizí, okraje polí zarůstají, drobné vodní plochy ustupují intenzivnímu hospodaření. Realita posledních desetiletí směřuje k monokulturním lánům, které krajinnou pestrost a estetickou hodnotu podřizují hospodářské efektivitě.

„Sbal si motyky a vypadni“

Výrok, jenž často zazníval při násilné kolektivizaci, shrnuje odchod drobných hospodářů a s nimi i citlivou péči o krajinu. Fragmentace venkovského obyvatelstva a přesun do měst způsobily rychlou ztrátu drobných krajinných prvků, které dříve vznikaly přirozeně při každodenní práci: meze, terénní hrany, sady či aleje. Dnes se jejich obnova řeší administrativně v rámci pozemkových úprav.

Krajina jako společná odpovědnost

Pozitivní příklady hospodaření v menším měřítku ukazují, že péči o krajinu lze zajišťovat i mimo centralizované struktury. Výzkum sociologů Miloslava Lapky a Miroslava Gottlieba zdůraznil ochotu rolníků pečovat o mnohotvárnost polí, alejí a vodních ploch, pokud k tomu mají podmínky. Řešením je považovat volnou krajinu za veřejný prostor – prostředí, o němž vedeme kvalifikovanou debatu a do něhož vstupujeme uvážlivými zásahy. Každá informační tabule, odpočinkový altán či nově vyježděná cesta jsou součástí další vrstvy, kterou do krajiny zapisujeme.

Přesah Pole designu

Pole designu nabízí konkrétní model, jak s krajinou nakládat. Přijímá brownfield, interpretuje jej v současném měřítku a doplněním šesti pilířů vytváří funkční a otevřenou strukturu. Zkušenost s materiály, výrobou a uživatelskými potřebami se zde promítá do důrazu na trvalou udržitelnost, vzdělávání a sdílení. V krajině mimo areál se stejná logika uplatní v měřítku cest, mezi či remízků: pečlivé vyhodnocení potřeb, respekt k historickému kontextu a připravenost iterovat. Na Poli designu i v krajině kolem nás zůstává prostor pro další vrstvu. Její podobu určí diskuze mezi profesionály i laickou veřejností, mezi vlastníky půdy a uživateli, mezi minulostí a současnými požadavky. Pole designu tuto debatu iniciuje výstavami, workshopy a pilotními projekty. Každý, kdo přijme krajinu jako veřejný prostor i odpovědnost, se může připojit. Příští vrstvu utvoříme společně.
www.poledesignu.cz

Zdroj fotografií: EGOĚ



Areál po streetové intervenci



Kempus



Koncert Ventolin



Free style scootering



Komentovaná prohlídka



Program pro děti



MRAKODRAP OSTRAVA – ŠANCE PRO MĚSTO, DEVELOPERY I INVESTORY

MICHAEL ALMÁSY, TECHNICKÝ ŘEDITEL CROWDBERRY

Brownfield v srdci Ostravy ožívá

Mrakodrap na ulici Ostrčilově v centru Ostravy byl dlouho jedním z nejvýraznějších, ale zároveň nejproblematičtějších brownfieldů ve městě. Výšková budova z let 1965–1968, která kdysi reprezentovala pokrokový přístup k bydlení a urbanismu své doby, se během několika dekád proměnila v prázdný a zcela nevyužívaný objekt. Po roce 2013, kdy budovu opustili poslední nájemníci, se z ní stal symbol nečinnosti a promarněných možností. A přesto měla stavba všechny předpoklady k tomu, aby se znovu stala ostravskou dominantou – jen bylo třeba odvahy, trpělivosti a odhodlání přesvědčit veřejnost i trh, že má smysl dívat se na věc jinak.

Zvláště důležité je v tomto kontextu ocenit přístup města Ostravy, které dává přednost rekonstrukci před výstavbou nové budovy na „zelené louce“. Nové developerské projekty často narážejí na odpor veřejnosti, zdoluhavé povolovací procesy a díky tomu, že zabírají nové prostory, jsou v podstatě environmentální zátěží. Revitalizace naopak mají mnohem větší šanci na pozitivní přijetí i dlouhodobý úspěch.

V České republice v posledních letech téměř nepřibyla žádná nová výšková budova – nikoli kvůli nedostatku místa, ale kvůli absenci společenského konsenzu. I v tomto ohledu je příběh Mrakodrapu jedinečný – rekonstrukce existujícího objektu představuje nejen technicky a ekonomicky smysluplné řešení, ale i cestu v souladu s principy udržitelnosti a snižování tlaku na novou výstavbu v krajině.

„Uplynulé desetiletí ukázalo, že bez zásahu by tato budova zůstala nevyužitá. Velmi si vážím toho, že město hledá cestu, jak jí dát nový život, namísto toho, aby uvažovalo o jejím odstranění.

V Londýně je téma konverzí kancelářských budov v obytné prostory velmi aktuální – pomáhají řešit nejen otázku dostupného bydlení, ale také mění strukturu měst tak, aby lidé nemuseli neustále přejíždět mezi prací a domovem. Je potěšující vidět, že i u nás se nachází vůle přemýšlet o architektuře jako o nástroji kultivace prostředí,“ komentuje revitalizaci Mrakodrapu Eva Jiříčková, spoluzakladatelka studia AI-DESIGN a spoluautorka návrhu přestavby.



Proměna Mrakodrapu Ostrava; zdroj: Crowdberry

Plán na záchranu Mrakodrapu

Práce na projektu začala před více než pěti lety. Příprava zahrnovala rozsáhlý technický audit budovy, opakované konstrukční posudky a také složitá jednání. Město Ostrava, které je vlastníkem budovy i pozemků pod objektem, zcela logicky trvalo na tom, že projekt se musí vypořádat s platnými urbanistickými plány i regulativy a zároveň si stanovit realistický technicko-ekonomický model. Základní myšlenka však byla prostá: vrátit budově život, a to s respektem k původní stavbě, bez radikální demolice, ale s citlivou dostavbou a maximálním využitím konstrukční logiky objektu. K tomu, aby mohl Mrakodrap psát nový příběh, bude potřeba kompletní přetvoření vnitřních dispozic, technických rozvodů, fasádního pláště i provozního schématu budovy.

Vertikální město: architektonická vize

Architektonický návrh vznikl v renomovaném studiu AI-DESIGN pod vedením Evy Jiříčné a Petra Vágnera. Tým architektů se rozhodl pojmout budovu jako „vertikální město v malém“ – jednotlivé byty jsou navrženy s důrazem na světlo, otevřenost a funkční čistotu. Zároveň se dbá na architektonický detail. Budova dostane novou prosklenou fasádu a bude doplněna o několik pater. Výrazným prvkem návrhu je také motiv vertikální zahrady – soustava charakteristických balkonů na každém podlaží, která dodá domu nejen originální vzhled, ale také díky zeleni naváže na své okolí. Nově vybudovaný parkovací dům vedle objektu navíc uvolní uliční parter, přičemž nabídne potřebnou kapacitu pro obyvatele i návštěvy.

„Náš návrh nevnímá mrakodrap jako relikvii minulosti, ale jako příležitost, přetváříme zastaralou výškovou budovu v živé vertikální město, které nabídne světlo, zeleň, komunitu a výhledy. Tato proměna je víc než rekonstrukce, je to nový začátek. Každá stavba stárne. Otázkou je, jestli ji necháme zmizet, nebo jí dáme důstojnost znovu promluvit. Tady jsme se rozhodli naslouchat. Každý detail – od nového jádra po fasádu s balkony – vznikl s ohledem na to, jak se v něm bude skutečně bydlet,“ doplňuje Petr Vágener, spoluzakladatel studia AI-DESIGN a spoluautor návrhu přestavby.

Jedná se o ukázkový příklad toho, že brownfield nemusí skončit demolicí, ale může se transformovat. Stavba si zachová svou původní nosnou konstrukci (včetně schodišťových jader), což přináší významné úspory materiálu i energie oproti nové

výstavbě. Všechny technické rozvody, výtahy, instalace, příčky i podlahy ovšem budou zcela nové – navrženy v logice původního konstrukčního rastru. Výsledkem bude budova, která navenek působí moderně a soudobě, ale stojí na padesát let staré kostře. Právě v tom je její poetika i pragmatismus.

„Každá stavba si nese svou paměť, ale zároveň potřebuje možnost znovu se nadechnout. Tato budova dlouho čekala na nový smysl a jsem velmi ráda, že město se rozhodlo ne pro její konec, ale pro pokračování – proměnu, která ctí její podstatu a zároveň odpovídá současným potřebám,“ říká Eva Jiříčná.

Městské bydlení pro novou generaci

Z urbanistického hlediska je podstatné, že k přeměně brownfieldu dochází v samotném centru města – na půli cesty mezi



Městské bydlení pro novou generaci; zdroj: AI • DESIGN architektů Evy Jiříčné a Petra Vágnera



Hmotová studie; zdroj: AI • DESIGN architektů Evy Jiříčné a Petra Vágnera



Hmotová studie; zdroj: AI • DESIGN architektů Evy Jiříčné a Petra Vágnera

Novou radnicí a parkem Komenského sady. Lokalita je už dnes výborně napojena na hromadnou dopravu, v okolí nechybějí služby a místo je příjemné i pro pěší. To vytváří ideální prostředí pro městské bydlení, aniž by bylo nutné dále zatěžovat dopravu. Blízkost kulturních a společenských institucí navíc zvyšuje atraktivitu lokality pro aktivní život. Nově oživený Mrakodrap tak přispěje k posílení živého městského centra. Projekt navíc reaguje na aktuální demografické a společenské změny v poptávce po bydlení. Většinu jednotek v Mrakodrapu budou tvořit byty dispozic 1 + kk a 2 + kk – tedy malé, dostupné a efektivní, vhodné pro mladé lidi, jednotlivce nebo bezdětné páry. Právě takové bydlení je na trhu nejžádanější a v centru Ostravy zatím nedostatečné. Tímto parametrem projekt ladí jak s tržní poptávkou, tak se strategií města zahušťovat střed Ostravy a bránit jejímu nežádoucímu rozrůstání do krajiny.

Oživení veřejného prostoru

Revitalizace tohoto brownfieldu nepřinese jen nové byty, ale také investice do okolního veřejného prostoru. Přízemí budovy (uliční parter) bude zkulturnováno – díky přesunu parkování do nového parkovacího domu vznikne kolem domu více místa pro zeleň, chodce i samotný život. V rámci projektu se počítá s doplněním zeleně a lepším propojením lokality s okolními pěšími trasami a veřejnými prostranstvími. Architektura se tak nesoustředí pouze na komfort obyvatel uvnitř domu, ale i na pozitivní dopad na své nejbližší okolí. Výsledná podoba projektu je syntézou mnoha vrstev – technických, estetických, ekonomických i sociálních – a má potenciál pozvednout kvalitu daného místa.

Zapojení města i soukromých investorů

Město Ostrava dlouhodobě usiluje o revitalizaci opuštěných a poddimenzovaných budov, jenže často chybějí investoři



Hmotová studie; zdroj: AI • DESIGN architektů Evy Jiříčné a Petra Vágnera

ochotní nést riziko podobných projektů. V tomto případě našel veřejný a soukromý sektor společnou řeč. Město vystupuje jako aktivní partner – prodej objektu investorům podmínilo získáním platného stavebního povolení. Tím zajistilo, že místo dalšího kola spekulací dojde k reálné rekonstrukci a oživení budovy. Výsledkem partnerství veřejné správy a investorů tak má být nejen více než stovka nových bytů, ale také kvalitnější veřejný prostor v okolí a nová parkovací místa pro místní obyvatele. Podstatnou část financí potřebných pro odkoupení budovy a její rekonstrukci se developeri (společnosti BAMIKA a BBP Stavby) rozhodli získat od menších soukromých investorů prostřednictvím naší platformy Crowdberry. Jednotliví investoři z řad veřejnosti se tak mohou nepřímo podílet na realizaci výjimečného bydlení. V Česku je spoluvlastnění výškové rezidenční budovy tohoto typu mimořádné. Takové projekty bývají běžně dostupné jen velkým fondům nebo finančním institucím – jednotlivci se

k nim prakticky nemají šanci dostat. V tomto případě však poskytnou soukromí investoři 80 z celkových 120 milionů korun potřebných na koupi pozemku s budovou a její přestavbu.

Brownfieldy jako katalyzátory změny

Z mého pohledu je ostravský Mrakodrap inspirativním příkladem toho, jak by mohla vypadat promyšlená transformace nevyužitých objektů ve městech, která hledají novou identitu. Ostrava má sice industriální minulost, ale její urbanistická budoucnost může stát právě na chytrém využití toho, co už jednou bylo postaveno. Netvrdím, že je taková proměna snadná. Když se však sejde kvalitní architekt, trpělivý investor, osvědčené vedení města a schopný realizační tým, vznikne projekt, který dává smysl nejen na papíře, ale i ve skutečnosti. Mrakodrap Ostrava ukazuje, že brownfield nemusí být synonymem problému – může se z něj stát katalyzátor pozitivní změny.

HLAVNÍ PARTNER



MEDIÁLNÍ PARTNEŘI



PARTNEŘI



POD ZÁŠTITOU



VZNIK A TISK SBORNÍKU BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ:



Magistrát města Brna
Dominikánske nám. 196/1
601 67 Brno



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1



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



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



www.konferencebrownfieldy.cz



sborník příspěvků z konference

Vydáno u příležitosti konference Brownfieldy 2025 konané 4. 6. 2025 v areálu Nové Zbrojovky Brno v hale 76.

EDITORKY

Kateřina Kubizňáková

Marie Burdová

KOREKTURA

Pavína Zelničková

Martina Mojzesová

TEXTY PŘÍSPĚVKŮ

Mark Johnson · Andreas Trisko · Petra Marko · Tomáš Ctibor · Veronika Prokopová · Ivana Moravcová ·

Tomáš Kadeřábek · Hana Šindelková · Robert Leníček · Petr Turecký · Lukáš Grůza · Jan Růžička · Pavel Zobač

· Petr Pospíšil · Jan Kočí · Radek Štengl · Tomáš Kozelský · Vojtěch Zubíček · Marek Kostka · David Matuška

a Robert Šimice · Lukáš Matela · Jaroslav Janeček · Michal Almásy

AUTOŘI FOTOGRAFIÍ

Dominik Kučera · Vojtěch Dvořák

Fotografie použitá na obálce – Dominik Kučera

AUTOR KOLÁŽÍ

Vladan Piša

Zdroj fotografií pro koláže – Dominik Kučera: areál Nové Zbrojovky Brno

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ

Martina Mojzesová

TISK

BENEFIT PRINT s.r.o.

VYDAVATEL

le Plan s.r.o.

Salvátorská 931/8 · Staré Město · 110 00 Praha 1

www.leplan.cz