



brownfieldy 2024 · pardubice



PARTNEŘI KONFERENCE



HLAVNÍ MEDIÁLNÍ PARTNER



MEDIÁLNÍ PARTNEŘI



POD ZÁŠTITOU



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU



Pardubice

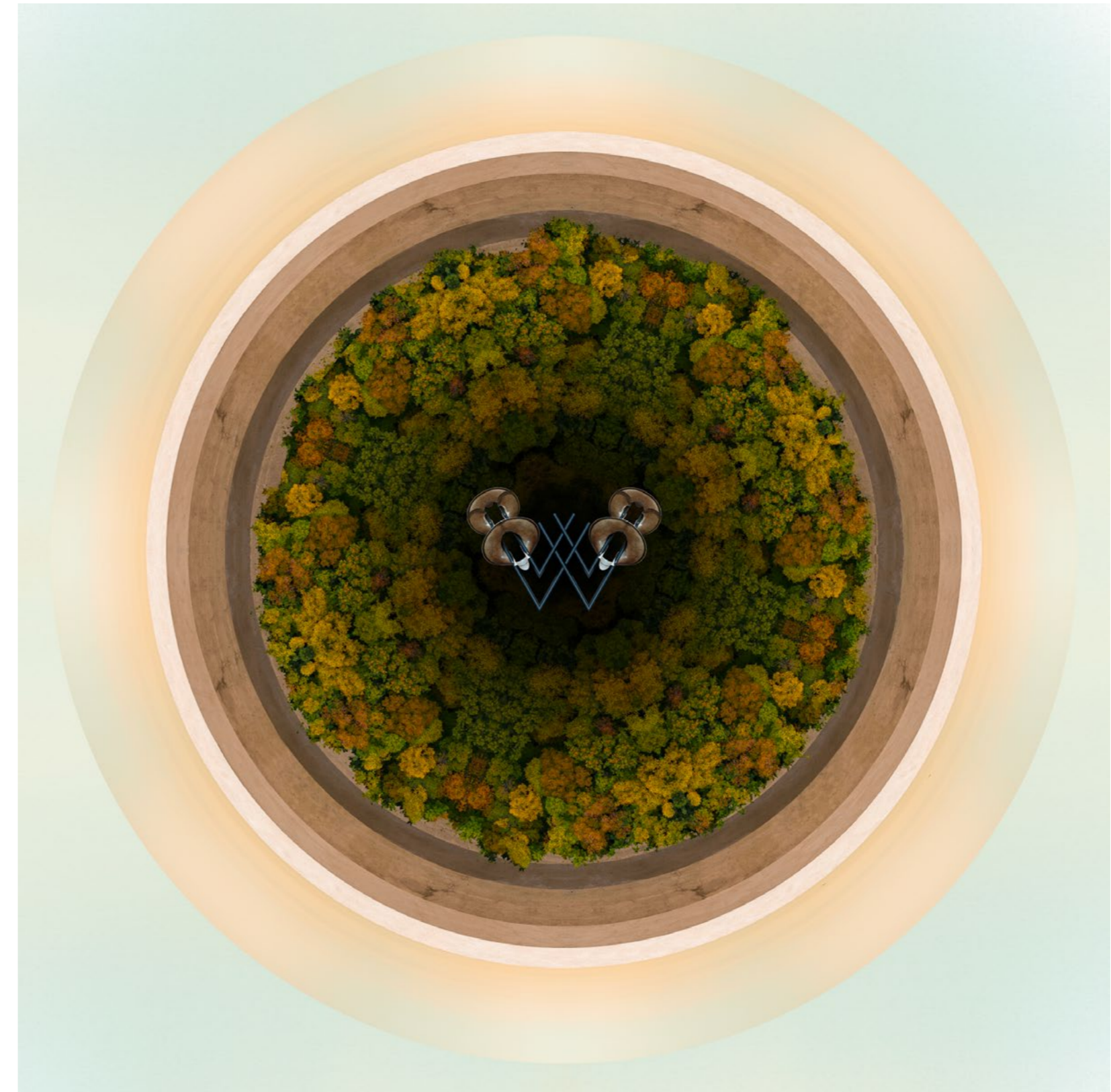


Pardubický kraj

ČESKÁ
KOMORA
ARCHITEKTŮ



Sdružení
pro zahraniční
investice



Znamení Winternitzů · Vladan Piša · zdroj pro koláž - fotografie Automatických mlýnů

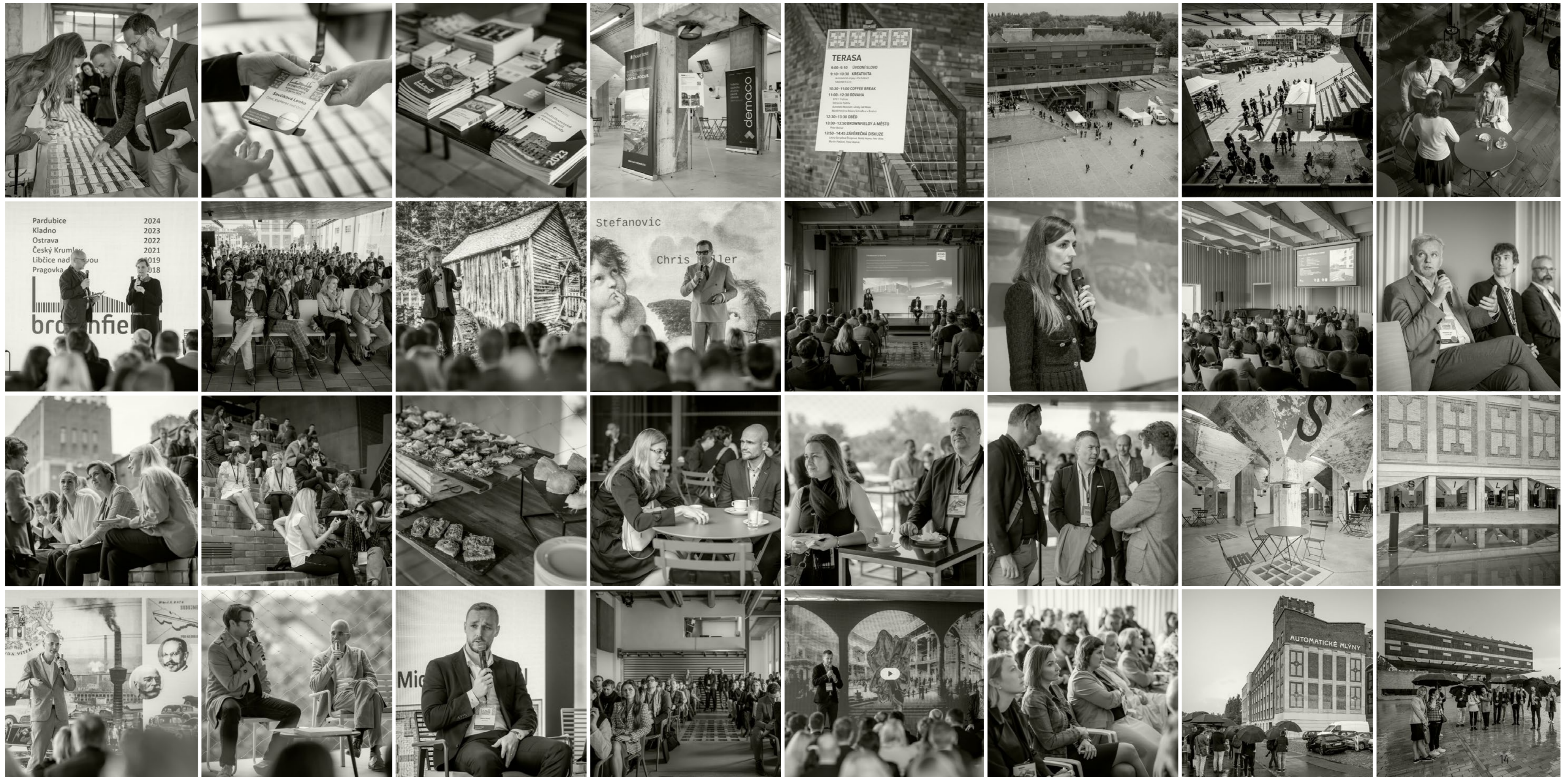
ORGANIZÁTOŘI KONFERENCE

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 je profesní odborná organizace **33 významných firem z developmentu a stavebnictví**. Jejím cílem je vytvořit jasná pravidla pro development v České republice. Asociace usiluje o představení developerů jako investorů, kteří dle obcemi stanovených pravidel rozvíjejí k tomu určené městské lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená všem developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost. Asociace se za dobu své existence stala hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří činností v územním rozvoji ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají, i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. A to nejen na úrovni České republiky, ale také Evropské unie. Je otevřena diskusi a konstruktivní spolupráci se všemi, a to jak na odborné, tak laické úrovni. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat, a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.



OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO

le PLAN	1
ASOCIACE DEVELOPERŮ	3

ŘEŠENÍ PRO BROWNFIELDY V ČR

VOLBA, NE OSUD	8
<i>PETER BEDNÁR · JAKUB CIGLER ARCHITEKTI</i>	
BROWNFIELDY V ČESKU POHLEDEM CZECHINVESTU	16
<i>HANA ŠINDELKOVÁ & RADOVAN BALOUN · CZECHINVEST</i>	
BROWNFIELDY JAKO PŘÍLEŽITOST PRO PRŮMYSLOVOU SOBĚSTAČNOST ČR	20
<i>MATĚJ HEJMA · PANATTONI</i>	
JAK ZÍSKAT PODPORU A VYTVÁŘET PROSTŘEDÍ PRO ROZVOJ BROWNFIELDŮ	24
<i>JANA VONDRÁČKOVÁ · CIO PROJECT</i>	
REVITALIZACE BROWNFIELDŮ Z POHLEDU SOUKROMÉHO SEKTORU	28
<i>JAN LUKÁŠ · REDSTONE</i>	
MAXIMALIZACE HODNOTY BROWNFIELDU	34
<i>DAVID MAZÁČEK · MBARE</i>	
MODERNÍ PŘÍSTUPY K ÚSPORNÉ VÝSTAVBĚ NEJEN NA BROWNFIELDDECH	38
<i>PAVOL FRAŇO · ENESA - ČEZ ESCO</i>	
KLÍČOVÁ OPATŘENÍ PRO REVITALIZACI BROWNFIELDŮ	42
<i>KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ · LE PLAN</i>	
<i>TOMÁŠ KADĚŘÁBEK · ASOCIACE DEVELOPERŮ</i>	

BROWNFIELDY A INOVACE

NOVÉ KUKLENY – POD TAKTOVKOU NADČASOVÉ ARCHITEKTURY I UDRŽITELNOSTI	50
<i>TOMÁŠ VRBICKÝ · NOHO</i>	
NA MALEŠICKÉM BROWNFIELDU VYROSTE BYTOVÝ KOMPLEX HABITAT	54
<i>JAN POHORSKÝ · SKANSKA RESIDENTIAL A.S.</i>	
MANAŽERSKÝ SYSTÉM – KLÍČ K REVITALIZACI BROWNFIELDŮ	58
<i>JAROSLAV KAIZR & JAROSLAV KAIZR SENIOR · DEMACO</i>	
URBANITY CAMPUS TACHOV A BRUNTÁL	62
<i>MARKÉTA ŠIMÁČKOVÁ & ROLAND HOFMAN · URBANITY</i>	

PRŮMYSL, KANCELÁŘE I BYDLENÍ: BRNĚNSKÝ BROWNFIELD PLNÝ MOŽNOSTÍ	66
<i>RADEK ŠTENGL · CTP ČESKÁ REPUBLIKA</i>	
REVITALIZACE KRAJINY A ZNOVUOSÍDLENÍ ÚDOLÍ JABLONEČKU	72
<i>HANA SAMUELOVÁ · PROJEKT JABLONEČEK</i>	
SO CONCRETE – TECHNOLOGIE A ESTETIKA DIGITÁLNÍHO BETONU	78
<i>JÁCHYM KLIMKO · SO CONCRETE</i>	
SLOVENSKÁ METROPOLE SE MĚNÍ – PROMĚNA MĚSTSKÝCH BROWNFIELDŮ	82
<i>LENKA SRŠŇOVÁ · MMCITÉ</i>	

BROWNFIELDY A ODVAHA

MODERNÍ MĚSTSKÁ ČTVRŤ Z NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY	88
<i>LUKÁŠ SMETANA · NADACE AUTOMATICKÉ MLÝNY</i>	
BROWNFIELDY – PŘÍLEŽITOST, JAK ZATRAKTIVNIT MĚSTA PRO MLADÉ LIDI	92
<i>ROMAN LÍNEK · NÁMĚSTEK HEJTMANA PARDUBICKÉHO KRAJE</i>	
AUTOMATICKÉ MLÝNY V PARDUBICÍCH – VZDĚLÁVACÍ CENTRUM SFÉRA	96
<i>DAVID KOPPITZ · SFÉRA PARDUBICE</i>	
PARDUBICKÁ NÁDRAŽNÍ BUDOVA	100
<i>MAREK NUREK · ENTERIA</i>	
NOVÁ PERLA – REVITALIZACE BÝVALÉ TEXTILNÍ TOVÁRNY V ÚSTÍ NAD ORLICÍ	104
<i>PETR HÁJEK · STAROSTA MĚSTA ÚSTÍ NAD ORLICÍ</i>	
PŘÍPRAVA NOVÉ OBYTNÉ ČTVRTI DVORCE · TÁBOR	108
<i>KATEŘINA ČECHOVÁ · TÁBOR – KANCELÁŘ ARCHITEKTA</i>	
MUSEUM NA CESTĚ · HORNÍ HUŤ LUDWIGA BREITA V LUČANECH NAD NISOU	112
<i>RADEK DVOŘÁK · MAJITEL MUSEA</i>	
EPO1: Z PRVOREPUBLIKOVÉ ELEKTRÁRNY CENTREM SOUČASNÉHO UMĚNÍ	116
<i>JAN KUNZE · ŘEDITEL EPO1</i>	
OBCHODNÍ DŮM BREDA & WEINSTEIN · OPAVA	120
<i>LINDA BITTOVÁ · SPOLEK NA ZÁCHRANU OBCHODNÍHO DOMU BREDA</i>	
ARCHA: TOVÁRNA RODINY LÖW-BEER A TAKÉ TROCHU OSKARA SCHINDLERA	124
<i>MILAN ŠUDOMA · NADACE ARCHA</i>	



lePLAN



Kateřina Kubizňáková · organizátorka konference

Každý brownfield je jiný, ale odvážné, kreativní a inovativní nápady potřebují všechny. O tom především byl šestý ročník konference Brownfieldy. Chtěli jsme na všechny účastníky přenést pozitivní energii úspěšných projektů a věříme, že se to povedlo. Místo konání konference vždy předurčuje směr celého programu. Letos se tento fakt mnohonásobně potvrdil a Automatické mlýny nebyly jen kulisou, ale tou nejlepší inspirací, jak může proměna brownfieldu vypadat. Revitalizovat brownfield s důrazem na kvalitní architekturu, zelené inovace a především dlouhodobou udržitelnost nové funkce je v nastavených podmínkách stále náročná disciplína. Recept pro efektivní regeneraci lze hledat v zahraničí, kde fungují podpůrné finanční nástroje i zjednodušené plánovací procesy, které pomáhají stavět na brownfieldech rychleji. Věříme, že osvědčené postupy lze aplikovat i v českém prostředí a že na změnu legislativy je v tomto směru nejvyšší čas.



Tomáš Kadeřábek · ředitel Asociace developerů

Tradiční konference Brownfieldy, která se konala tentokrát v Pardubicích, přinesla aktuální pohled na problematiku revitalizace a přeměny bývalých průmyslových areálů v živé součásti našich měst a obcí. Již šestý ročník konference, konající se v areálu úspěšně revitalizovaných bývalých Automatických mlýnů, přilákal téměř tři stovky odborníků z řad zástupců samospráv, investorů, developerů, projektantů i dalších aktérů. Současné dění na poli revitalizace brownfieldů v České republice je stále více ovlivňováno probíhajícími zásadními změnami v energetice a s tím souvisejícím přístupem k výstavbě v Evropě a ve světě obecně. Zvyšující se nároky na energetickou bezpečnost a soběstačnost spolu s požadavky na ekologickou šetrnost vytvářejí ideální podmínky pro brownfieldy, tedy místa, která dlouhá léta čekají na okamžik svého znovuzrození. Je povzbuzující, pokud se diskuse a výměna zkušeností ohledně revitalizace našeho průmyslového dědictví odehraje tak, jako se to podařilo tento rok: V areálu, který je úspěšnou ukázkou spolupráce města a soukromého sektoru. Příklad Automatických mlýnů Pardubice tak jistě bude vzorem pro další podobná místa v České republice.



ŘEŠENÍ PRO BROWNFIELDY V ČR



Vinex Castellum · Houten - Nizozemí

**VOLBA, NE OSUD**

PETER BEDNÁR · JAKUB CIGLER ARCHITEKTI

České brownfieldy nevznikly absencí plánování, ale naopak nadbytečným plánováním podle mylných fantazií o decentralizovaném průmyslu a osídlení napříč celou zemí.

To nejlepší, co se může stát areálům a budovám v různých fázích rozkladu, je označení brownfield. Z nepotřebného areálu se stane místo s potenciálem. Nová čtvrť s historickou atmosférou může mít nádech udržitelné budoucnosti, nestaví se na zelené louce, dekontaminuje se půda, zadržuje srážková voda, omlácené cihly poslouží znovu, a ještě za ně noví obyvatelé zaplatí prémiové ceny.

Dobrá zpráva, v minulém roce se začalo jednat o budoucnosti 84 českých brownfieldů. Špatná zpráva, za stejný rok do databáze přibýlo dalších osm set areálů. Aktuální počet tak čítá 4 458 opuštěných míst rozestých rovnoměrně po celé České republice. Skoro rovnoměrně: Podle analýzy Deloitte se 90 procent brownfieldů nachází v regionech s „velmi nízkou atraktivitou“.

Brownfieldy v sobě spojují očekávání, že jejich regenerace může být nekonfliktní, zajímavá a levná. Bohužel z toho neplatí ani jedno. Dekontaminace jsou tak nákladné, že i nejdražší pozemky v centrech měst se neobejdou bez veřejného financování a komplexita záměru posune stavbu klidně o dekády. Jen projednávání k zastavění kolejíště na pražském Smíchově, prázdné díře uprostřed města mezi dvěma stanicemi metra, trvalo dlouhých sedmnáct let. Nadstandardní architektura je tak logicky velmi vzácná a velmi drahá.

I když představy regenerací často ukazují barevné slavnosti v rozvalinách, estetizované prvky industriálního nádechu s viditelnou vzduchotechnikou a odhalenými cihlami, zestařující nátěry a nasvícení žárovkami s retro efektem se propsaly i do

nových obchodů v nákupních centrech, fastfoodů na letištích nebo do pozadí podcastových pořadů, před kterými muži v šaškovských oblecích pokušují doutníky.

Zatímco se tak z brownfieldu stal nový provensálský styl, tapeta instantního interiérového designu aplikovatelná flexibilně na libovolné místo, brownfieldy samotné, respektive obyvatelé jejich okolí jsou vůči změnám dokonale rezistentní. Na jednu stranu sice podle průzkumů mínění s výstavbou na brownfieldech souhlasí mírně nadpoloviční většina obyvatel, ochota se ale velmi sníží, pokud by se měla regenerace týkat brownfieldu za vlastním domem. V létě 2023 na prezentaci záměru postavit na brownfieldu u nádraží v Kutné Hoře novou čtvrť s biotopem, domovem seniorů a relativně dostupnými byty přišlo několik set místních. Bohužel nepřišli s cílem vyslechnout si prezentaci, ale poslat architekty, zastupitele, moderátora a developera i s biotopem do háje. Záměr něco postavit na brownfieldu byl totiž domácími interpretován jako snaha o invazi přivandrovalců, kteří chtějí z bytových domů špehovat opalující se manželky místních a samozřejmě nenávratně novými budovami zkaží výhled. To, co je pro jedny nedůstojný brownfield na klíčovém pozemku ve městě, je pro místní znak tamní identity, vozová hradba vzdoru proti nájezdu „Pražáků“.

Tolik omilaná pomoc regionům velmi často naráží bohužel nejen na nedostatek financí nebo nedostatek veřejného zájmu pomoci, ale i na neochotu regionů pro tuto pomoc udělat cokoliv, například změnit alespoň jediný územní plán. Od určitého momentu se debata posune zcela mimo běžné vyhodnocování přínosů a negativ. Jedním z důvodů odmítnutí stavby Gigafactory na opuštěném letišti u Plzně byl argument, že nový provoz bude platit

příliš vysoké mzdy a znevýhodní tak místní zaměstnavatele, žijící z levné práce lidí, kteří uvízli v regionu, jenž je dlouhodobě neperspektivní.

Brownfieldy přesto mají jednu superschopnost: Umi být neviditelné, i když jsou skoro všude. V Českém Krumlově jsou na ploše o velikosti 67 ha, což je dvanáct procent ze zastavěné plochy města. Čtyřikrát více, než je plocha krumlovské městské památkové rezervace zapsaná na seznamu kulturního dědictví UNESCO.

Snaha o nápravu začíná vždy dobře. Architekti klienty namlsají referencemi povedených realizací z Londýna, Hamburku a stále častěji i Polska. Jenže realita českých územních plánů a stavebních norem snům nepřeje. Změna využití staré továrny na byty nejde, protože i byty pro mladé umělce v nezvyklé budově vyžadují stejný počet povinného parkování jako běžná novostavba. Norma je typicky neslučitelná s dispozicí budov, památkovou ochranou a finanční návratností. A i pokud dojde k příznivé změně územního plánu, pro mnoho historických budov znamená aplikace koeficientů pro zeleň a parkování odsouzení k zániku. Nejperspektivnější brownfield pro zástavbu je tak ten s nejnižším počtem opravitelných domů.

Zmíněný velký počet brownfieldů není kompletní, jedná se jen o ty celky, které jsou v databázi agentury CzechInvest a kterým dal majitel souhlas se zveřejněním. Mezi opuštěnými areály tak chybí řada míst, jež se za brownfield dají považovat, například pražské a brněnské stadiony Strahov a Lužánky nebo blízké okolí v docházkové vzdálenosti hlavního železničního nádraží každého českého města a poloviny stanic pražského metra.

Budoucnost brownfieldů je spojená s příslibem odpovědného plánování jejich regenerace. Odhodlání dobře se zamyslet nad osudem brownfieldů ale nestačí. Malá a dlouhá země: Nově vzniklé Československo, průmyslová Miss Sympatie předválečné Evropy, která strojírenský výtlač, stavební tradice a budovatelský étos promítla do elegantních továren. Pak bohužel zasáhla ruka osudu, mnoho dnešních brownfieldů je zkrátka v pohraničí, a ještě je celá země uprostřed Evropy, zde není o pohromy zkrátka nouze. To ale není celé vysvětlení.

Útlá a široká knížka: Stavba měst v Československu, z roku 1956. Velmi mladý Jiří Hruza, budoucí velikán českého urbanismu, píše, že první republika udělala zásadní chybu. Předválečný průmysl byl koncentrován na pouhých 15,8 procenta rozlohy státu.



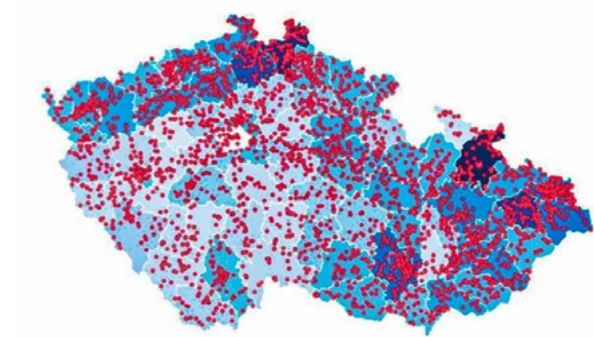
"Pan Živnobanka", JUDr. Jaroslav Preiss

Některé regiony rozkvétaly, jiné zůstávaly izolované a rurální. A protože bylo možné s tím něco udělat, v zájmu „organického, ekonomického, sociálního a kulturního rozvoje republiky“ bylo nutné nenechat umístění fabrik na vůli majitele, ale zahájit „plánovité řízení a rozmísťování investiční výstavby a zpracování územních plánů“ za účelem co nejrovnoměrnějšího rozdělení lidí a staveb napříč celou zemí, ať si to někdo přeje, nebo ne. Doktor. Jaroslav Preiss, „bankéř první republiky“, varoval v roce 1927 svého příbuzného, který plánoval postavit ve Freudenthalu, dnešním Bruntále, továrnu na pytle:

„Freudenthal jest naprosto podle mého názoru nepříznivě položené místo, poněvadž neleží na hlavní trati a následkem toho také spojení a náklady dopravy by byly značné. Stavěti v starých místnostech v relačně nesprávně položené krajině nemá smyslu.“

Komunistický režim tohoto varování nedbal. Ve Freudenthalu postavil lisovny, betonárnu, masnu, tkalcovnu, pilu, výrobní družstvo Dřevosloh a hydrometalurgické závody. Z těchto podniků se dneška nedožil ani jeden. Problémem hospodářství minulého režimu bylo plýtvání a neefektivita. Typickým příkladem bylo plýtvání plochou. Podniky byly umísťovány primárně podle ideologického zájmu zeslabit roli měst, vyřešit bytovou krizi masivním cíleným stěhováním obyvatel do nových regionálních průmyslových areálů a založit hospodářství celé země na nejtěžším průmyslu s nejnižší přidávanou hodnotou. A ještě k tomu byly podniky příliš velké. Jak zmiňuje urbanista Alain Bertaud, vedení podniku nemělo zájem na optimalizaci provozu. „Svůj“ pozemek by nemohli prodat a přestěhovat se jednoduše jinam. Přestavba hospodářství podle celostátních zájmů nezůstala bez důsledků. Když si přes tehdejší mapu navrhovaných sídlišť promítneme mapu těžby, přes ni dáme plánované průmyslové areály a na ni ještě mapu rajonových územních plánů, které měly za cíl celou zemi pokrýt rovnoměrně průmyslem, dostaneme mapu většiny dnešních brownfieldů.

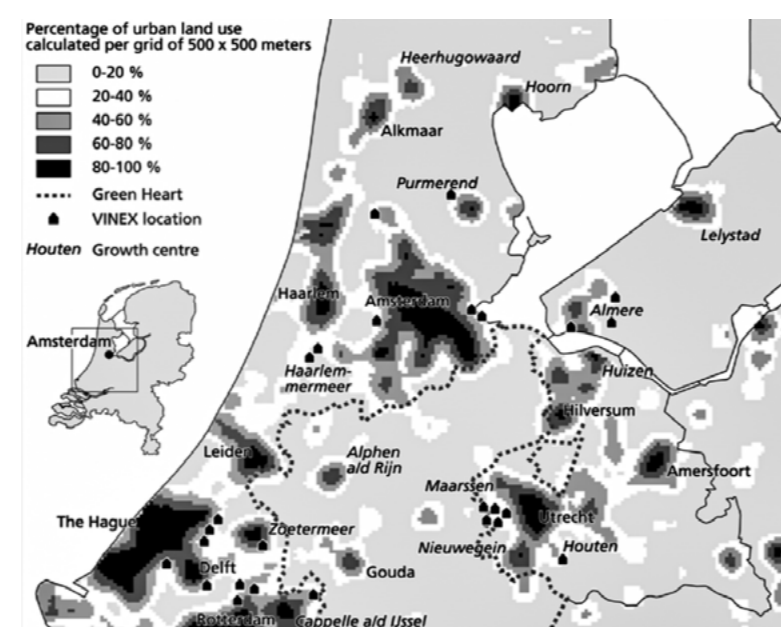
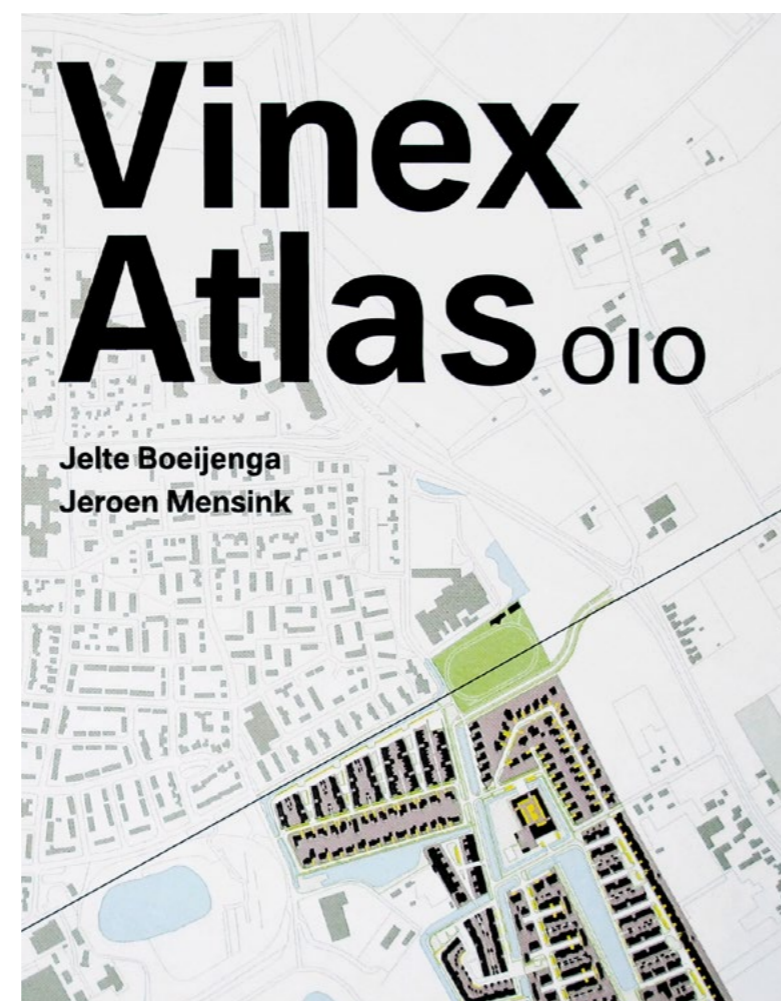
Samotná existence plánu revitalizace brownfieldů tak nestačí, protože zejména snaha o co nejdokonalejší plánování způsobila dnešní problém. Tisíce zanedbaných budov a areálů v místech s velmi nízkou perspektivou jejich změny nekrachlo omylem či kvůli okolnostem, ale protože je někdo umístil a postavil na



zcela nevhodném místě. Dnešní způsoby plánování, které dále zvýhodňují především decentralizovaný urbanismus s nízkou hustotou osídlení, tak nejen že brownfieldům nemusí pomoci, ale budou do budoucna generovat brownfieldy nové. Ty možná jednou půjde rozebrat rychleji, ale bohužel v areálech hal bez fasád nebude nutné zachraňovat pitoreskní komíny, ani dům továrníka. Brownfieldy nevznikly jako náhlá pohroma nebo důsledek technologických změn, kdy nejdůležitější součástí závodu již není konkrétní fabrika, ale nahraditelné haly logistických řetězců. Brownfieldy vznikly, protože příliš mnoho staveb bylo postaveno v místech, kde by je nikdo dobrovolně nepostavil, pro výroby, jež nebyly potřeba, vyráběny lidmi, kteří by se dobrovolně přestěhovali spíš jinde, ale nemohli. Potíž naprosté většiny českých brownfieldů tak spočívá i v tom, že jejich umístění neumožňuje reálné využití v režimu volného trhu, dokonce i kdyby se jednalo o běžný pozemek, bez environmentální zátěže. A protože cena za pozemek na zelené louce je vždy nižší než na brownfieldu, bylo by nutné, aby byl tento rozpor ošetřen územními plány. Dnešní zastavování přírodní krajiny by mělo být znevýhodněno a velké náklady na vyčištění a přestavbu brownfieldu by měly být odměněny vysokými, nebo neomezenými koeficienty pro jejich využití. Metody k nápravě jsou různé. Každá podařená regenerace vyžaduje zcela jinou expertizu a proces. Z některých brownfieldů může být kosmopolitní městská čtvrť, většinu by ale bylo vhodnější nechat zarůst středoevropským pralesem. Jenže pokud se bude na míru dělat každý brownfield, jejich oprava bude probíhat po nízkých jednotkách ročně. Užitečnější by proto bylo přetavit avizovanou ochotu na opravu brownfieldů do nějaké škálovatelné strategie. Příklad si můžeme vzít z toho největšího a nejpodařenějšího experimentu.

VINEX-locaties

Holandský Vinex plán, oficiálně známý jako „Vinex-locaties“, je fascinující kapitola v historii urbanistického plánování Nizozemska. Tento ambiciózní projekt vznikl koncem 80. let 20. století s cílem řešit rostoucí potřebu bydlení v zemi, která je nejen hustě obydlená, ale také omezená svou geografickou velikostí. Vinexy, jak se tyto nové městské čtvrti zkráceně nazývají, jsou příkladem promyšleného a inovativního přístupu k rozvoji městského prostředí, s co nejefektivnějším využitím půdy a ochranou zemědě-



ské a přírodní krajiny před živelnou suburbanizací. Konkrétním plánem bylo postavit do roku 2000 jeden milion bytů. Tyto byty měly vzniknout na vhodných státních, obecních a někdy soukromých pozemcích. Řada těchto pozemků byly vojenské základny, sklady a brownfieldy. Jeden milion sice nevyšel, postavilo se ale jinde těžko představitelných 800 tisíc bytů.

Vinex plánování vycházelo z politiky stanovené v čtvrtém Národním memorandu o územním plánování (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra), které bylo přijato v roce 1991. Cílem bylo nejen zvýšit dostupnost bydlení, ale také zajistit, aby byly nové obytné čtvrti dobře integrovány s existujícími městskými oblastmi a infrastrukturou. Tato politika byla reakcí na populační růst a urbanizaci, jež vedla k nedostatku bydlení a zvyšujícím se cenám nemovitostí v hlavních nizozemských městech.

Plánování mívá nádech bláznivého fantazírování, ale Vinex plán je triumf absolutního pragmatismu. První představa spočívala čistě v městském rozvoji. Kapacita městských brownfieldů a pozemků byla ale omezená. Autoři se proto pragmaticky rozhodli, že by sice metropolitním záběrem vyřešili „hezkou“ urbanizaci kompaktních měst, ale pro řadu lidí, kteří ve městech žít nechtějí, by alternativa byla pouze suburbaní dům. Ten by měl za následek dopravní chaos z nutnosti obsloužit každý rodinný dům dvěma automobily a veřejnými výdaji na jejich infrastrukturu. Vinexy tak byly cíleně stavěny jako alternativa vůči suburbanizaci. Obyvatelé dostali rodinné domy, ovšem ty jsou postavené velmi kompaktně, ve vysoké hustotě osídlení, která následně umožní umístit tyto nové čtvrtě v docházkové vzdálenosti od spolehlivé veřejné dopravy. Vinexy jsou tak spíš zahradní města přelomu 18. a 19. století, podobná našim vilovým čtvrtím první republiky. Vinex zároveň ukazuje, že urbanismus může něco nabídnout i těm, kteří chtějí vlastní zahradu, vlastní dům a 1,5 auta na domácnost.

Vinexy jsou koncipovány jako rozšíření stávajících měst, nikoli jako samostatné nové obce. Cílem této strategie bylo zabránit suburbanizaci a s ní spojeným problémům, jako je zvyšující se dopravní zátěž a úbytek zemědělské půdy. Vinex lokality byly pečlivě vybrány tak, aby se nacházely v blízkosti stávajících městských center, což umožnilo vysokou dostupnost služeb, práce a infrastruktury. Vinexy také kladou důraz na sociální rozmanitost. Ne slovem, ale stavebními typologiemi. V rámci těchto projektů byly postaveny různé typy bydlení, od nejrůznějších komerčních bytů



Tento Vinex vznikl na novém ostrově IJburg u Amsterdamu



Urbanistický plán Vinexu v Houtenu



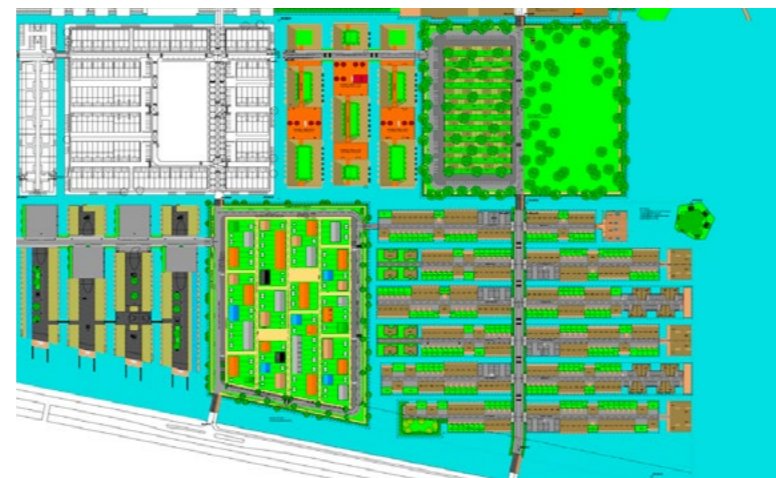
Houten - ideální poměr hustoty osídlení (40 - 100 os/ha) → ekonomická úspěšnost

po sociální a městské byty. V každé nové čtvrti se tak vedle sebe přirozeně mísí luxusní rodinné domy a experimentální bytovky stavebních družstev. To přispívá k vytvoření živých a různorodých komunit, kde mohou vedle sebe žít lidé různých věkových kategorií, sociálních skupin a etnického původu.

Vinexy také umožnily velké experimentování s architekturou i urbanismem. Je možné skutečně najít cokoliv, od tradičních holandských řadovek, historizujících barokních pevností až po běžné bytové a administrativní domy. Jedním z dobrých příkladů úspěšné Vinex lokality je Ypenburg v Haagu. Tato čtvrť, která byla vybudována na opuštěném vojenském letišti, kombinuje moderní architekturu s bohatými zelenými plochami a důrazem na komunitní život. Dalším příkladem je čtvrť Leidsche Rijn v Utrechtu, jež se stala domovem pro desítky tisíc obyvatel a nabízí širokou škálu služeb, od škol a nemocnic po nákupní centra a kulturní zařízení. Stát hrál v regeneraci velmi aktivní roli. U nás časté majetkové spory byly vyřešeny poměrně elegantně: Klasickým odkoupením, nebo náhradou pozemku. V mnoha případech se půda rozparcelovala a následně původní vlastníci dostali zpátky stejnou plochu, ale na hodnotnějších parcelách připravených ke stavbě. Rozparcelování proběhlo pomocí urbanistických soutěží, každý Vinex tak je místo s vlastní rozpoznatelnou identitou a charakterem. Na opravu všech našich brownfieldů určitě nedojde. Pokud je však brownfield separátní kategorií, o kterou se stará vládní agentura, bylo by dobré odhodlání k nápravě nějak formalizovat. Zisk veřejných prostředků na obnovu by mohl být podmíněn změnou územních plánů. Nebo jednodušeji, rovnou by se z brownfieldů mohla stát místa celospolečenského významu, s vlastní značkou využití a bez toho, abychom svazovali atypická místa do příliš specifických funkcí a nešikovných koeficientů. Díky tomu by bylo možné vyzkoušet vše, co je zrovna potřeba, včetně bizarností. Flexibilní vitalita je důležitější než dokonalý vzhled nebo ideální náplň. Nejen že se z většiny brownfieldů nestane Hafencity, ale i areál, ze kterého vznikne aspoň nová Sapa, by byl pro většinu míst úspěchem. Cílem by tak neměla být dokonalost, ale naplnění hlavní a jediné výhody brownfieldů: Místa s dobrým potenciálem, kde je možné kompenzovat nákladnost přestavby a často neatraktivitu místa ochotou vyzkoušet nejrůznější cesty rychleji a levněji než na zelené louce.



Ypenburg v Haagu



Část řešená studiem MVRDV (zdroj: MVRDV.com)



Poněkud bizarní obytný celek Brandenvoort v Helmond - Nizozemsko



Obytný celek Ypenburg - část řešená studiem MVRDV (zdroj: MVRDV.com)

Automatické mlýny - prostor dnešní Gočárovvy galerie před rekonstrukcí · Pardubice

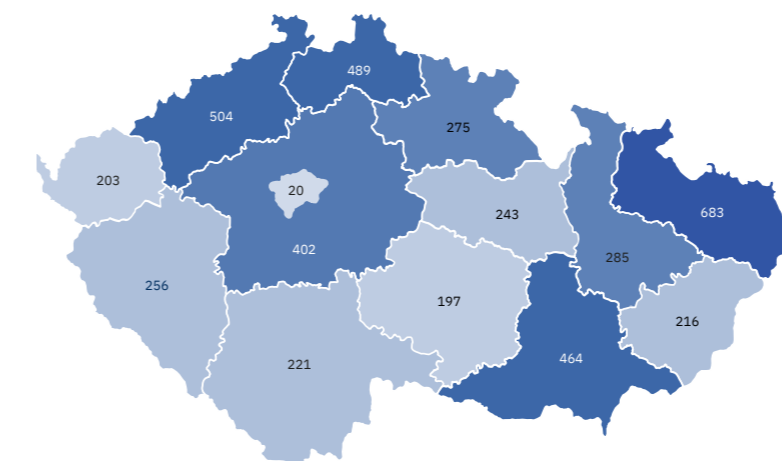


BROWNFIELDY V ČESKU POHLEDEM CZECHINVESTU

HANA ŠINDELKOVÁ & RADOVAN BALOUN · CZECHINVEST

CzechInvest je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu, která podporuje vznik a rozvoj českých firem a domácích i zahraničních investic se zaměřením na nové technologie a výzkumně-vývojové aktivity. Mezi klíčové aktivity patří již více než 20 let také mapování trhu s podnikatelskými nemovitostmi a brownfieldy. Stěžejním nástrojem pro práci s daty o nemovitostech je Databáze investičních příležitostí, jež v sobě integruje Národní databázi brownfieldů. Tu organizace CzechInvest spravuje již od roku 2007.

brownfield dnes dosahuje velikosti 3,2 hektaru. Největší počet brownfieldů byl v roce 2023 evidován v Moravskoslezském kraji (683 lokalit) a poté v Ústeckém kraji (504 lokalit). V pořadí třetím regionem s největším zastoupením brownfieldů byl kraj Liberecký, v těsném závěsu následován krajem Jihomoravským. Pořadí regionů s největším zastoupením brownfieldů na jejich území zůstává v posledních letech stejné. Všechny tyto kraje mají velmi výrazné historické predispozice pro vznik brownfieldových lokalit a bohužel se tak děje i v dnešní době. Často se zapomíná na to, že cílem by měly být nejen kvalitní regenerace, ale také co největší snaha o zamezení vzniku brownfieldů „nových“.



Rozložení evidovaných brownfieldů napříč kraji ČR k (31. 12. 2023)

Kolik máme v Česku brownfieldů?

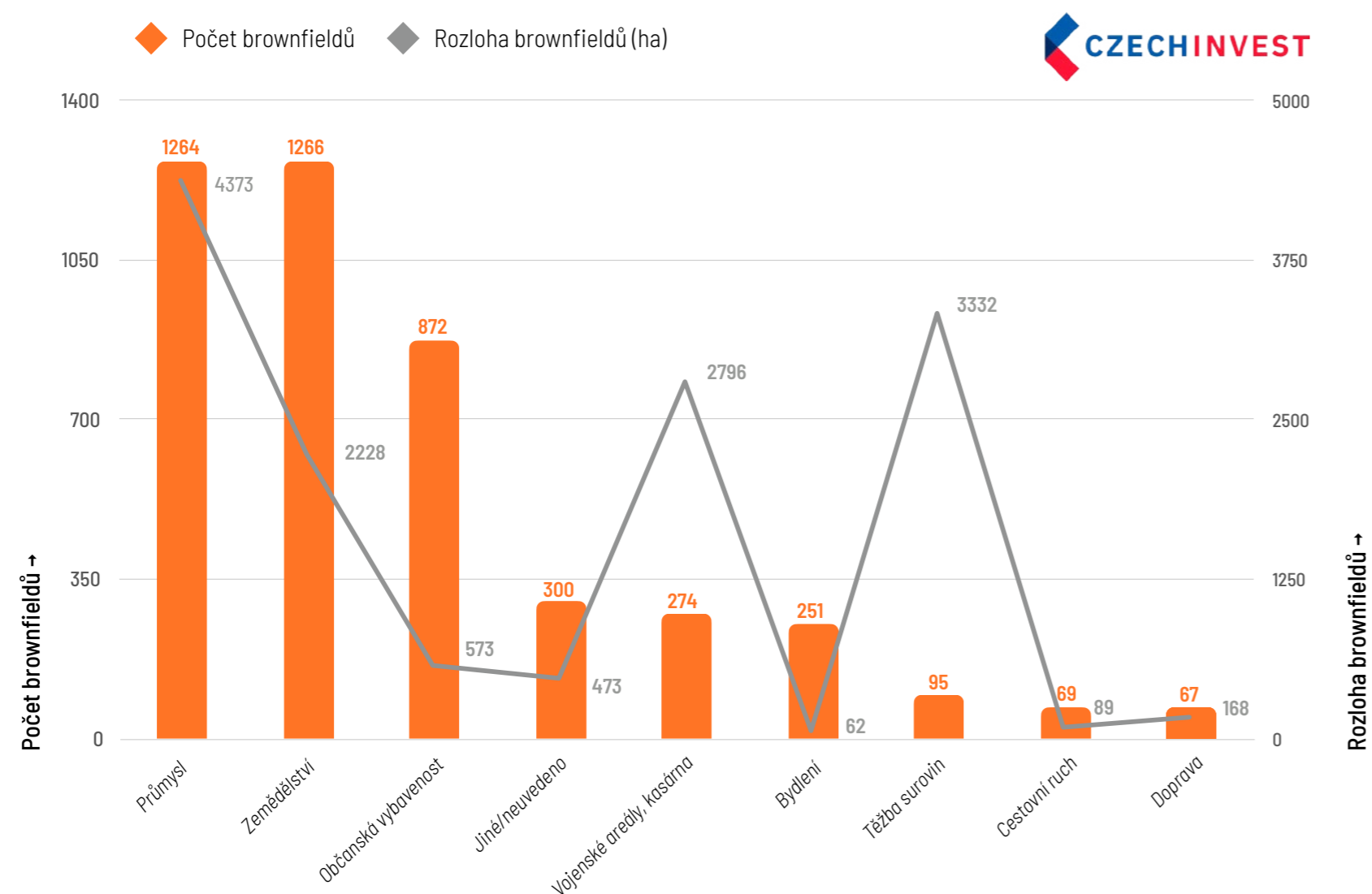
Na konci roku 2023 se v Národní databázi brownfieldů (NDB) nacházelo 4 458 lokalit. Oproti roku 2022 stoupl počet nevyužitých budov a areálů o 81, čímž se celková rozloha registrovaných brownfieldů zvýšila z 13 351 hektarů na 14 094 hektarů. Průměrný

Charakter a původ brownfieldů

Z pohledu předchozího využití brownfieldů jsou v České republice nejvíce zastoupeny brownfieldy průmyslové a zemědělské. Obě tyto kategorie zabírají shodně asi 28 % z celkového počtu evidovaných lokalit. Téměř 20 % pak připadá na někdejší objekty občanské vybavenosti, jako jsou kulturní domy, knihovny či objekty služeb. Jejich počet v databázi kontinuálně roste již šestým rokem v řadě. Je to dané hlavně tím, že si na regeneraci těchto objektů stále častěji troufají i menší obce, které poté tyto lokality registrují do databáze s vidinou zisku dotačních prostředků. Areály bývalých továren a výrobních podniků (průmyslové lokality) zaujímají napříč regiony Česka v součtu největší rozlohu, a to přes 4 300 hektarů. Druhou největší rozlohu zabírají brownfieldy po těžbě surovin, mezi něž patří bývalé důlní areály a související objekty. Celková plocha těchto lokalit je přibližně 3 332 hektarů. Další velmi rozsáhlé lokality jsou evidovány

jako pozůstatek vojenské činnosti. Kasárna a střelnice zabírají plochu 2 796 hektarů. Těžební brownfieldy bývají až neuvěřitelně rozlehlé a jejich průměrná rozloha se pohybuje kolem 35 hektarů. Naštěstí jich na území Česka není příliš mnoho, a proto z celkového počtu brownfieldů, které jsou registrovány v databázi, zaujímají pouze 2 %. Největší počet brownfieldů tohoto typu najdeme v Karlovarském, Ústeckém a Moravsko-slezském kraji, které byly nejsilněji zasaženy odklonem od uhlí

a souvisejícími socioekonomickými změnami. Na tyto oblasti cílí zejména program Spravedlivá transformace, jenž v rámci obnovy území zahrnuje také regeneraci brownfieldů. Těžební brownfieldy mají aktuálně značný potenciál pro umístění různých druhů obnovitelných zdrojů energie (OZE), jako jsou větrné a fotovoltaické elektrárny. Tyto projekty jsou podporovány dotacemi například z Modernizačního fondu, což napomáhá jejich instalaci a rozvoji.



Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit a rozlohy (k 31. 12. 2023)

Jak se daří brownfieldům

U konference Brownfieldy, která se letos konala již pošesté, je CzechInvest od samého začátku. Nejprve jako organizátor a v dalších letech jako hrdý partner. Nabízí se proto ohlédnutí, jak se během posledních pěti let brownfieldům daří a co říkají data. Mezi roky 2019-2024 bylo z Národní databáze brownfieldů deaktivováno 532 brownfieldů o celkové rozloze 1 257 ha, a to z důvodů prodeje nebo úspěšné regenerace. Nejvíce regenerovaných lokalit si připsal Liberecký (81) a Jihomoravský kraj (69), naopak nejméně brownfieldů ubylo na Vysočině (12) a v Karlovarském kraji (19). Většina deaktivovaných brownfieldů byla v majetku soukromých subjektů, konkrétně 64 %.

Během stejného období se do Národní databáze nově zaregistrovalo 2 452 brownfieldů o celkové rozloze 6 846 ha. Tato čísla se mohou zdát na první pohled až děsivě vysoká, a proto je na místě situaci vysvětlit. Neznamena to, že by od roku 2019 vzniklo v Česku tak velké množství zcela nových brownfieldů. K tomuto navýšení došlo zejména vlivem aktualizace databáze a podrobnějšího vyhledávání a mapování brownfieldů napříč regiony. Zejména v průběhu roku 2022 se provedla konsolidace dat z několika interních databází. Svou roli hraje také dostupnost dotačních programů na revitalizaci veřejných brownfieldů. Díky nim mají municipality v posledních letech větší motivaci své brownfieldy zapisovat do databáze, a tak se daří tyto objekty mnohem lépe mapovat. Registrace brownfieldu v Národní databázi je aktuálně podmínkou většiny dotačních titulů.

Stát od roku 2015 investoval do obnovy brownfieldových lokalit více než 11 miliard korun skrze různé dotační tituly. Další miliardy korun byly do brownfieldů investovány skrze soukromý sektor. Vynaložené prostředky jsou důkazem toho, že stát i privátní investoři mají na rozvoji brownfieldů enormní zájem. Agentura CzechInvest se tohoto procesu aktivně účastní prostřednictvím svých služeb, poradenství a konzultacemi. Podrobnosti jsou k dispozici na webu www.brownfieldy.cz.

Dotační program	Počet podpořených projektů*	Celková výše podpory (v Kč)**
Podnikatelské využití brownfieldů (MPO+CI)	53	1 308 159 808 Kč
Výzva č. 1 (r. 2017)	1	11 475 000 Kč
Výzva č. 2 (r. 2018)	6	87 611 316 Kč
Výzva č. 3 (r. 2019)	4	49 253 545 Kč
Výzva č. 4 (r. 2020)	9	246 863 921 Kč
Výzva č. 5 (r. 2021)	8	248 709 927 Kč
Výzva č. 1 (Národní plán obnovy, r. 2022)	19	472 565 898 Kč
Výzva č. 6 (Národní plán obnovy, r. 2023)	6	191 680 201 Kč
OPPIK - Nemovitosti (MPO/API)	478	5 115 149 889 Kč
Výzva I 2015	128	1 097 068 609 Kč
Výzva II 2016	152	1 127 832 390 Kč
Výzva III 2019	115	1 459 688 490 Kč
Cestovní ruch - Výzva IV 2020	23	354 573 154 Kč
Uhlíkové regiony - Výzva V 2020	47	855 388 309 Kč
ITI Olomouc - 01_17_118 - 1. výzva 2017	3	75 448 996 Kč
ITI Olomouc - 01_18_257 - 2. výzva 2018	6	89 542 589 Kč
ITI Hradec-Pardubice - 01_17_172 - 2a. výzva 2017	1	18 169 632 Kč
ITI Hradec-Pardubice - 01_19_295 - 2b. výzva 2019	3	37 437 719 Kč
Nepodnikatelské využití brownfieldů (MMR/SFPI)	205	4 771 224 438 Kč
Výzva č. 1 a 2 (r. 2019)	36	422 748 532 Kč
Výzva č. 1 a 2 (r. 2020)	65	677 772 501 Kč
Výzva č. 1 a 2 (r. 2021)	19	495 702 038 Kč
Výzva č. 1 a 2 (r. 2022)	26	360 384 463 Kč
Výzva č. 1 až 10 (r. 2023)	49	2 484 764 726 Kč
Výzva č. 11 až 13 (r. 2024)***	10	329 852 177 Kč
CELKEM	736	11 194 534 134 Kč

* Projekty byly zařazeny do programu a byla pozitivně rozhodnuta o jejich podpoření
 ** Částka z vydaného rozhodnutí o poskytnutí dotace (mohla se měnit v průběhu nebo na konci realizace)
 *** Výzva byla ukončena k 31.5.2024, částka = výše alokace

Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit a rozlohy (k 31. 12. 2023)

Panattoni Business Park - aktuální stav · Poldi Kladno



BROWNFIELDS JAKO PŘÍLEŽITOST PRO PRŮMYSLOVOU SOBĚSTAČNOST ČR

MATĚJ HEJMA · PANATTONI

V návaznosti na krizi dodavatelských řetězců během pandemie covid-19 nebo války na Ukrajině Evropa intenzivně řeší téma průmyslové soběstačnosti. Analýza průmyslové soběstačnosti České republiky, kterou vypracovala společnost EY, podrobně zmapovala aktuální globální rizika a nabízí sadu doporučení, jak může v této oblasti Česko využít svůj potenciál. Brownfieldy po průmyslových areálech jsou logickým místem, kde by měla opět vznikat i nová průmyslová infrastruktura.

Geograficky rozptýlené a dlouhé dodavatelské řetězce jsou jednoduše narušitelné. Geopolitické krize, obchodní války, přírodní katastrofy a války samotné se často stávají příčinou přerušení toku materiálu a zboží. Například potenciální geograficky vzdálený konflikt mezi Čínou a Tchaj-wanem by měl nedozírné následky i pro evropskou ekonomiku. Přes 40 % obchodu EU probíhá přes jednu z nejvytíženějších obchodních tras – Tchajwanský průliv. Tchaj-wan je také jedním z nejvýznamnějších světových výrobců čipů a polovodičů. Případné zastavení výroby by znamenalo globální nedostatek součástek a náhradních dílů. Hrozí tak riziko celosvětové hospodářské recese, trvalé inflace, masových státních bankrotů, růstu nezaměstnanosti a možných sociálních nepokojů.

Pro průmyslovou činnost je optimální, aby suroviny, komponenty, pracovní síla, stroje a zařízení pocházely ze zdrojů domácí ekonomiky a byly cenově a kvalitativně nejvýhodnější. V roce 2021 tvořily výrobky zpracovatelského průmyslu 91,8 % dovozu do ČR, s největším podílem v oblasti motorových vozidel, počítačů a elektroniky, přičemž hodnota importu vzrostla z 1 878,6 mld. Kč v roce 2005 na 3 958,1 mld. Kč v roce 2021. Pro posílení domácího průmyslu je důležité rozvíjet výrobní kapacity, zlepšovat know-how, snižovat administrativu a hledat

alternativy k dovozu. Jako hlavní pilíře pro posílení průmyslové soběstačnosti ČR jsou vnímány inovace, využití průmyslové tradice ČR, přilákání kvalifikovaných pracovníků a robustní energetická infrastruktura.

Evropská unie už dnes vyvíjí snahy o lokalizaci co největší části dodavatelských řetězců. Části řetězců, které nemůže lokalizovat přímo, by pak měla využívat ve stabilních a spřátelených částech světa (např. Severní Amerika). Výsledkem jsou třeba dokumenty jako Antverpská deklarace o evropské průmyslové dohodě nebo Evropský akt o kritických surovinách, jež mají posílit roli Evropy jako světové průmyslové velmoci. To znamená příležitost i pro českou ekonomiku, disponující už od 19. století vysokou mírou industrializace. V minulosti se řada velkých průmyslových areálů změnila v mrtvé brownfieldy s chátrajícími budovami. Dnes však představují ideální prostory pro novou výrobu, která je pro konkurenceschopnost i průmyslovou soběstačnost ČR nezbytná.



Panattoni Karviná Důl Barbora

Musíme se zaměřit na diverzifikaci zdrojů a stát se atraktivní pro nearshoring. Pokud naše extrémně otevřená ekonomika nechce zůstat zranitelná narušenými dodavatelskými řetězci, měli bychom usilovat o lokalizaci co největší části těchto řetězců do České republiky a podpořit automatizaci a robotizaci všech typů výroby. Rozlehlé brownfieldy, kam je možné umístit větší průmyslové haly či celé výrobní komplexy, jsou dobře geograficky rozprostřené po celém území ČR. Jejich revitalizace je však blokována řadou komplikovaných povolovacích procesů i NIMBY efektem v místních komunitách.

Na brownfieldy po těžební činnosti, které leží často v dopravním dosahu aglomerací a současně nejsou v přímém sousedství obytných čtvrtí, lze umístit i primární výrobu materiálu s vyšší přidanou hodnotou.

V případě železa, oceli a výrobků z nich máme mírně pozitivní obchodní bilanci, co se týče jejich objemu. V cenách je ale bilance výrazně minusová, a to v hodnotě 11,4 miliard Kč. Znamená to tedy, že dovážíme ve vyšších cenách, než vyvážíme. A podobná situace se netýká jen železa a oceli. U řady surovin nevyvážíme s přidanou hodnotou. Třeba u výrobků ze zinku dovážíme 6,6 tisíc tun v hodnotě 1,2 miliardy korun, ale vyvážíme v úplně stejné hodnotě 10,2 tisíc tun, tedy vyvážíme mnohem levněji, než dovážíme. Naopak u lithia dovážíme 1,9 tisíc tun galvanických článků a lithiových baterií v hodnotě 1,6 miliardy korun. Vyvážíme pouze 0,5 tisíc tun, ale v hodnotě 1 miliarda – tady je vidět, že s přidanou hodnotou dokážeme pracovat správně a mohlo by tomu tak být i u ostatních surovin.

Česká republika ukázala, že umí nabídnout zázemí pro výrobu s přidanou hodnotou. Ještě větší výhodu bychom získali, kdybychom měli dostatek zón připravených pro moderní průmyslovou výstavbu. Jejich umístění na brownfieldy je zcela logické. Proto je potřeba rychlejší a předvídatelnější povolování staveb. Také jsou nutné opravdu komplexní strukturální změny v celém procesu, nejen dílčí změny stavebního zákona. Musíme se rovněž zaměřit na nastavení rozpočtového určení daní, aby byly obce více motivované k rozvoji, a snížit byrokracii stávajícím podnikům a podnikatelům obecně, aby mohli více investovat do automatizace a zvýšení přidané hodnoty. Prioritou pro stát by se mělo stát také zmapování ložisek a obnova těžby kovů, nerostů a materiálů pro stavebnictví šetrnou formou, přímo napojená na



Panattoni Park Kojetín na bývalém brownfieldu po kojetinském cukrovaru



Brownfield Poldi - Kladno



Brownfield Kovošrot - Praha

jejich zpracování v Česku. I zde jsou brownfieldy ideálním místem pro vznik průmyslových parků s tímto zaměřením.

Energetika se ukazuje jako klíčový faktor pro budoucí rozvoj průmyslové soběstačnosti a konkurenceschopnosti ČR, přičemž zejména cena a dostupnost energií budou pro rozvoj zpracovatelského průmyslu rozhodující. Ten se v důsledku transformace, automatizace a digitalizace stává energeticky náročnějším. Investice do jaderné energetiky, modulárních reaktorů, rychlý rozvoj obnovitelných zdrojů a modernizace energetické infrastruktury jsou nezbytné pro zajištění konkurenceschopnosti v klíčových odvětvích a pro snížení závislosti na fosilních palivách, což je zásadní nejen pro ekonomickou bezpečnost, ale i pro udržitelný růst České republiky.

Brownfieldy představují příležitost pro rozvoj průmyslu, přesto se nám nedaří jejich efektivní transformace na nové udržitelné průmyslové parky. Důvodů je více. V ČR je jednoznačným problémem délka povolovacího procesu a obrovská míra byrokratických procesů, které v očích investorů vytváří těžko čitelné a nepředvídatelné prostředí pro podnikání. Oproti okolním zemím je doba realizace revitalizace brownfieldů často i dvojnásobná a investorům brání v možnosti umístit své provozy s přidanou hodnotou do Česka.

Rozvoji nové aktivity na brownfieldech naopak začíná pomáhat Zelená dohoda (Green Deal). Nejzásadnější myšlenkou Zelené dohody je dosažení klimatické neutrality do roku 2050. S při-

blížujícím se termínem začíná všem ekonomickým i politickým subjektům docházet, že bude třeba podniknout již záhy řadu kroků. Některé se týkají i průmyslové infrastruktury, která bude více pod tlakem udržitelnosti. Je důležité zmínit, že na schvalování dokumentu se podílela i Česká republika, nejde tudíž o nějaké příkazy shora. Každý stát EU se snaží, aby trvale snížil emise skleníkových plynů. Opatření se v jednotlivých zemích liší, protože každá země má trochu jiné startovní podmínky (někde je víc rozvinutý průmysl, někde zemědělství, klimatické podmínky jako vítr nebo sluneční záření mají vliv na získávání energie z obnovitelných zdrojů atd.). Česká republika se stále komplikovanějším povolováním výstavby na „zelené louce“ začíná na brownfieldy pohlízet jako na vítanou alternativu.

Příkladem je firma Hanon v Panattoni Parku Kladno South. Tato výrobní společnost chce zefektivnit provoz a zmenšit dopad na životní prostředí se záměrem naplnit svůj vlastní cíl uhlíkové neutrality. Společnost Panattoni pro tuto firmu postavila novou udržitelnou halu, která splňuje ty nejpřísnější parametry, v přímém sousedství staré výrobní budovy. Po zahájení výroby v nové budově dojde k rekonstrukci původní haly, jež bude nejen efektivnější a modernější, ale současně bude mít i minimální CO₂ stopu a energetickou náročnost.



Vizualizace haly Hanon v Panattoni Parku Kladno South

„Kladenská katedrála“ v obytné čtvrti Na Vysokém · Kladno

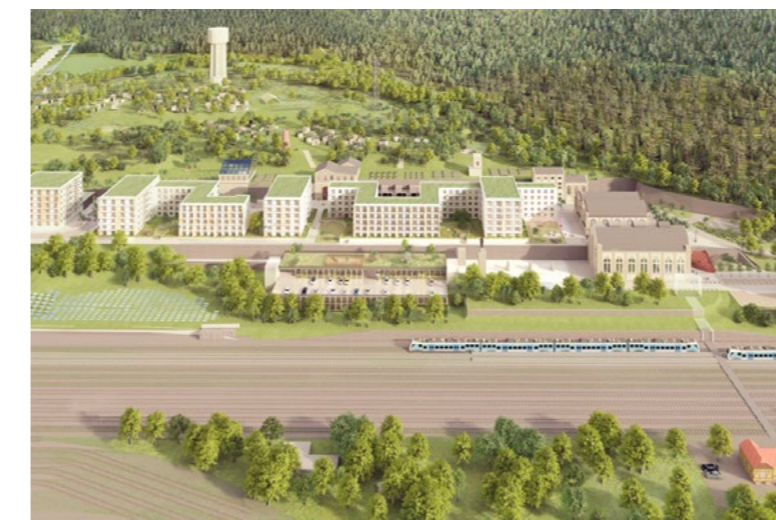


JAK ZÍSKAT PODPORU A VYTVÁŘET PROSTŘEDÍ PRO ROZVOJ BROWNFIELDŮ

JANA VONDRÁČKOVÁ · CIO PROJECT

Brownfieldy vykazují stále stejný vzorec

Dříve místo, které bylo významným industriálním centrem, mnohdy s nadregionálním významem. V určitý okamžik však ztratilo svou funkci a začalo chátrat. Přišlo o obyvatele. V důsledku toho pozbylo své postavení, vliv a nakonec i reputaci. Čím významnější a rozsáhlejší industriální centrum, tím obvykle hlubší propad. Někde vznikly celé vyloučené lokality, jako tomu je kupříkladu v oblastech, které desítky let hrály významnou roli díky těžbě uhlí. Po dlouhou dobu chátrající brownfieldy jsou zatíženy sociálně patologickými jevy, jako bezdomovectví, vandalismus, zvýšená kriminalita, černé skládky atp.



Celkový pohled na obytnou čtvrt Na Vysokém - Kladno

Obce jsou v důsledku toho nuceny činit nákladná opatření, která mají za cíl zvýšit v lokalitě bezpečnost. Ačkoliv jsou bezesporu potřebná, zaměřují se na důsledek, nikoliv příčinu. Skutečným

řešením jsou kroky vedoucí ke kultivaci lokality, jež vyvolají příliv nových obyvatel, vznik pracovních míst a s tím spojený růst hodnoty nemovitostí. Výsledkem je zvýšení úrovně standardu území, kdy se dříve většinové, problémové chování stane menšinovým a nabude významu jako v běžně fungujících městských čtvrtích. I ty se potýkají s řadou problémů. Žádný z nich však pro ně není devastující.

Čím větší propad, tím větší potenciál

Rozsáhlé brownfieldy mají sílu proměnit identitu nejen města, dokonce i celého regionu. Jejich rozvoji však často brání, či jej téměř znemožňuje celá řada složitých problémů, které jsou s brownfieldy spojeny. Situaci neusnadňuje ani množství zainteresovaných stran, jež mnohdy dochází k závěru, že jsou svými záměry v dané lokalitě ve vzájemném konfliktu. Jak z takové situace ven?

Win-win strategie a „před-před projektová příprava“ jako klíč k odemčení potenciálu území

V případě našich projektů, zahrnujících nejen konverze brownfieldů, se nám osvědčil postup, při němž v úvodu problém rozdělíme na jednotlivé fáze tak, aby byl uchopitelný pro nás i ostatní, kterých se týká nebo bude týkat. Tuto fázi jsme si pojmenovali jako „Před-před projektová příprava“, jejímž předmětem je:

- Vymezit problém, určit a oddělit příčiny od následků a stanovit faktory, které jej zásadně ovlivňují – pozitivní, negativní, včetně míry vlivu.
- Identifikovat zájmové strany – současné, budoucí.

- Oslovit dotčené strany a v úvodu se pokusit „jen“ odstranit vzájemné předsudky a vysvětlit, proč a v čem se potřebují.
- Společně se pak pokusit navrhnout řešení, jež bude win-win pro všechny zúčastněné, a dohodnout, kdo bude mít jakou roli.
- Podaří-li se strany zainteresovat, tedy aby si vzaly věc za svou, je potřeba usilovat o udržení jejich zájmu. Ideální je stav, kdy začnou řešení samy aktivně rozvíjet.
- Ačkoliv musíme na začátku sami roztlačit vlak, když se nám to povede, vyvolá to tsunami rozvoje potenciálu, kterou už po cestě jen tak někdo nezastaví. Jsou však i takové lokality, kde za vítězství považujeme to, že se v území uzavře „příměří“ a strany si vzájemně neškodí.

Lék na předsudky

Právě předsudky zájmových stran bývají jednou z největších brzd rozvoje brownfieldů. Předsudky, na něž nejčastěji narážíme, jsou vůči:

- Obci – typicky jedni podezírají, že se vychází vstříc těm druhým. Občané se bojí, že obec „půjde na ruku“ developerům. Developeri se naopak bojí nejednoznačných zájmů a vydírání ze strany obce.
- Místním obyvatelům a spolkům – jsou dopředu považováni za kverulanty, kteří se z principu urputně brání změnám, včetně těch k lepšímu.
- Developerům – budí obavy, že přichází vytěžit území a pošlapat jeho hodnoty.
- A v neposlední řadě brownfieldu jako takovému – je často zatížen kognitivním zkreslením – pohledem z perspektivy lidského života – „Co žiju, tak to tu takové bylo, takže tomu tak bude vždycky“. Obdobně z pohledu komunálních politiků, jen s tím rozdílem, že jimi vnímané období je ještě kratší, čtyři roky – „Bylo to tak minulé volební období, tj. bude to tak i to další“.

Jak lze tyto předsudky „lécit“?

- Obce mohou proti předsudkům bojovat transparentními metodikami spoluúčasti investorů, v ideálním případě se specifickými podmínkami pro rozvoj brownfieldů. Dále jsou vhodné pečlivě zpracované strategické analýzy, ze kte-

- rych lze vyčíst silné i slabé stránky, příležitosti a hrozby obce jako celku, potažmo v něm existujících brownfieldů. Kromě analýzy je třeba zpracovat i územní plány, jež v případě brownfieldů umožní širší využití. A pokud to bude dávat smysl, poskytnout prostor pro změnu funkcí v územním plánu.
- Je třeba co nejdříve s obyvateli a spolky navázat kontakt a s projektem je seznamovat postupně, po částech. Vysvětlovat. Nestavět je před hotovou věc.
- Developeri pomáhají odstraňovat předsudky developmemtem postaveným na hodnotách, tj. budou se zajímat o přínos jak vlastníkům (shareholderům) a novým rezidentům svých projektů, tak okolním obyvatelům a prostřednictvím toho i obci. V tom jim může významně pomoci právě zmíněná „před-před projektová příprava“, popsaná výše.

U námi připravovaných záměrů je projekt konkrétní konverze brownfieldu až 2. fázi projektu. Předchází jí analytické „odpracování“, příprava a jednání v podobě před-předprojektové fáze, jak byla představena výše. Třetí fáze je pak samotná realizace. Naučili jsme se, že co na začátku nevíme, nevyřešíme nebo si nevyřídíme i s dotčenými stranami, vrátí se nám v podobě nutnosti činit zásadní změny v projektu. Ty jej zdržují, zdražují a komplikují. Ve zkrácené verzi ho využíváme i u běžného developmentu. Argumenty v boji proti nejčastějším kognitivním zkreslením u brownfieldů mohou být:

- Pokud takovou lokalita nebyla vždy, nemusí takovou být ani v budoucnu.
- Pokud něco dlouho trvá, lze čekat, že brzy přijde změna spíše než, že to vydrží.
- Zajímavé kognitivní zkreslení je například fenomén domnělé versus skutečné kriminality. Obyvatelé mají často brownfield spojen s větší mírou kriminality, než jaká je skutečnost. Zde si lze na pomoc vzít např. mapy kriminality zpracovávané Policií ČR.

Stejnou cestou tam i zpět – je to proces

V době, kdy byly současné brownfieldy funkčními industriálními a společenskými centry, přinášely obcím vliv, prestiž a příjmy. V okamžiku, kdy ztratily svou funkci a zchudly, by se obce měly o své brownfieldy postarat. Nejen kvůli nim, ale také kvůli sobě

sámým, protože každá obec je tak silná/prestižní, jak silná je její nejslabší „městská“ část. Brownfieldy jsou často pro obce a jejich obyvatele „vylomeným zubem“. Je tedy potřeba, aby si na nich investoři „nevyhlámali zuby“. Je nezbytné brownfieldům vrátit jejich prestiž. Jednou z možných cest je ta, která byla popsána výše:

- Vytvořit prostředí pro rozvoj brownfieldů.
- Najít novou funkci.
- Prostřednictvím strategie win-win a zařazením „nulté“ fáze tzv. „před-před projektové přípravy“ zajistit podporu zúčastněných stran.
- Uskutečnit konverzi brownfieldu.
- Tím kultivovat prostředí, v jehož důsledku dojde k růstu hodnoty nemovitosti v území a znovu vybudování reputace.
- Což akceleruje příliv nových obyvatel – rezidentů, turistů i nových pracovních míst.
- Výsledkem je opětovné získání vlivu, postavení a prestiže lokality.

Skvělou zprávou je, že existují platformy, jako právě konference Brownfieldy, které nechávají promluvit všechny zúčastněné strany – obce, developery, veřejnost – a vystupují v roli moderátora takovýchto diskusí. Už jen to samo o sobě vytváří prostředí potřebné k hledání win-win řešení a cestu k odstranění vzájemných předsudků.

CIO project – aktuální projekty konverzí brownfieldů:

- Přeměna bývalého dolu František Josef v Kladně-Dubí na obytnou čtvrť Na Vysokém. Fáze přípravy dokumentace pro územní rozhodnutí.
- Konverze bývalého železničního depa Tábor na obytnou čtvrť. Fáze studie proveditelnosti.
- Konverze bývalého horského hotelu Hnědý vrch na Apartmány Hnědý vrch. Ve fázi výstavby, dokončení r. 2024.



Apartmány Hnědý vrch - vizualizace cílového stavu



Apartmány - probíhající realizace



Apartmány - interiér wellness pro rezidenty

Galerie Šantovka · Olomouc



REVITALIZACE BROWNFIELDŮ Z POHLEDU SOUKROMÉHO SEKTORU

JAN LUKÁŠ · REDSTONE

Regenerace území, která ztratila svou původní funkci a na nichž stojí chátrající a zapomenuté budovy, je jedním ze zásadních témat rozvoje městských sídel. Bývá vnímána primárně jako úkol pro městské samosprávy, jež by měly zajistit opětovné začlenění degradovaných území zpět do života měst. Často jim však na to chybí ekonomická síla, dlouhodobé odhodlání, příznivé majetkoprávní poměry či praktická zkušenost. V naší developerské skupině Redstone zastáváme názor, že k revitalizaci brownfieldů může významnou měrou přispět soukromý sektor. V příspěvku chceme tematizovat hlavní problémy v této sféře developerské činnosti a na příkladech z naší praxe demonstrovat složitost, výzvy a rizika, kterým čelíme.

Skupina Redstone je aktivní v developmentu od roku 2016. Jednou z našich hlavních činností je hledání nového využití pro opuštěné průmyslové a vojenské areály. Ty ztratily svůj původní účel, ať už vinou nefunkčnosti podnikatelského záměru, zeštíhlení zázemí pro armádu či v rámci procesu deindustrializace. Často jde o rozsáhlé, mnohahektarové zóny ležící uvnitř městských celků, z nichž se staly chátrající připomínky minulosti čekající na znovuoživení. Přes většinou žalostný však tyto areály disponují unikátní a strategickou polohou v centrech měst, jsou výborně dopravně dostupné a představují tak mimořádný ekonomický potenciál pro další využití po konverzi.

Namísto neřízené expanze sídelních celků do krajiny se všemi negativními ekologickými důsledky je žádoucí dynamický rozvoj měst tzv. zahušťováním. Tohoto přesvědčení se drží i naše společnost. Právě proto připravujeme projekty polyfunkčního využití bývalých brownfieldů, přičemž klademe vždy důraz na kvalitní urbanistické a architektonické zpracování jednotlivých

projektů. Promyšlíme je do posledního detailu. V tom tkví jedna z významných výhod soukromého sektoru. Veřejné instituce nemohou ve výstavbě suplovat specializované firmy.

Zájmem soukromých společností je totiž hledání ekonomické racionality v reakci na poptávku, smysluplné investice vlastních prostředků do rentabilních projektů. Sama odpovědnost za projekt je pak spjata s odpovědností za vlastní finanční prostředky. Veřejné instituce nemohou z principu vnímat stejnou odpovědnost za vynaložené prostředky a následnou životaschopnost projektů, navíc nemají know-how a kompetence, kterými disponuje privátní sféra. Iniciativa v oblasti revitalizace brownfieldů by proto měla být i na straně aktérů působících ve standardním tržním prostředí. Jejich podnikatelské záměry jsou nadějí pro úspěšnou regeneraci území skrze kvalitní, funkční a ekonomicky udržitelný projekt.

Úspěch jménem Šantovka · Olomouc

Jedním z příkladů z naší praxe je revitalizace areálu bývalé chemické továrny Milo v Olomouci. V lokalitě v centru Olomouce probíhala od konce 19. století chemická výroba, nejprve v továrně Heikorn, v průběhu válečných let následně v podniku Milo-Werke, v období komunistického režimu pak ve státním podniku Milo, který vyráběl kosmetiku. Po ukončení výroby na konci 90. let 20. století místo chátralo a změnilo se v ostudný desetihektarový brownfield v bezprostřední blízkosti historického jádra Olomouce.

Zakladatel skupiny Redstone Richard Morávek se svými společníky v areálu zrealizoval v letech 2009–2011 kompletní demolice, území bylo vyčištěno od ekologických zátěží a došlo

k revitalizaci vodních toků. První etapu obnovy území završila výstavba obchodně-společenského centra Galerie Šantovka, dokončeného za pouhých 18 měsíců a otevřeného na podzim roku 2013. Za architektonickou podobou budovy stálo londýnské studio Benoy, vedené architektem Robertem Bishopem. Vznikla tak nejnavštěvovanější obchodní galerie v kraji a jedno z nejúspěšnějších center v České republice. Jen v roce 2023 navštívilo Galerii Šantovka cca 8,6 milionů lidí. Projekt současně otevřel celou dosud spící lokalitu Olomoučanům a popřel ji s dopravní infrastrukturou města.



Celkový pohled na původní areál Milu před demolicí

Druhá etapa rekonverze lokality započala v roce 2022 výstavbou rezidenčního areálu Šantovka Living. O exkluzivní byty tohoto záměru je od počátku velký zájem, projekt byl oceněn jako nejlepší rezidenční projekt v ČR (CIJ Awards 2022) a získal také mezinárodní ocenění jako nejlepší rezidenční projekt ve střední a východní Evropě (HOF Awards 2023).

Finální, třetí etapa doplní revitalizované území o jeho část na druhém břehu Mlýnského potoka a vznikne tak ucelená nová čtvrť Šantovka District. Ta nabídne nejen obchody, ale i špičkovou gastrozónu, volnočasové aktivity, služby, čtyřhvězdičkový hotel mezinárodního řetězce AC Hotels by Marriott, moderní multifunkční sál pro kulturu, kongresy či výstavy a další byty i kanceláře. Srdcem lokality bude náměstí Šantovka Amfi, součástí projektu je i oživení dříve nepřístupného nábreží Mlýnského-

ho potoka. Zapojení vodních toků příznivě ovlivní mikroklima v lokalitě. Poslední fáze revitalizace Šantovky má být hotová v roce 2027, celá rekonverze území po bývalém Milu tak potrvá více než 20 let a její náklady dosáhnou cca 10 miliard korun. Již nyní můžeme s jistotou říct, že jsme pozitivně proměnili lokalitu a rozšířili živé centrum města Olomouce o další moderní část. Revitalizace pod naším vedením byla na české poměry rychlá, je ekonomicky úspěšná a díky spolupráci se špičkovými architekty také nadčasová a vizuálně atraktivní. Celek je tvořen promyšlenými a vzájemně se doplňujícími detaily.



Galerie Šantovka po otevření v roce 2013



Rezidenční projekt Šantovka Living v Olomouci

V neposlední řadě je velkým bonusem také organické připojení periferních městských částí, které původní brownfield od centra města separoval.

Galerie Pernerka – Pardubice

Působíme však i v jiných městech. Například v Pardubicích, ve kterých vidíme velký rozvojový potenciál. V roce 2017 jsme zde provedli akvizici území po bývalém lihovaru Hobé. Tradiční lihovar byl založen v roce 1875 a k ukončení výroby došlo po 127 letech fungování v roce 2002. První výzvou byla demolice areálu



Vizualizace záměru Galerie Pernerka od ateliéru Chapman Taylor



Pohled z parteru na připravovanou Galerii Pernerka v Pardubicích

dokončená v roce 2019. I v případě brownfieldu po lihovaru Hobé jde o strategickou lokalitu nedaleko historického centra Pardubic, naproti hlavnímu vlakovému nádraží.

Naším cílem je vybudovat polyfunkční městskou čtvrť, jež veřejnosti nabídne obchody a služby, kvalitní gastronomii, kanceláře nejvyššího standardu, multikino se sedmi sály, fitness, wellness, jump arénu a společenský sál pro kongresy nebo jiné kulturní a společenské akce s kapacitou až 1000 osob. Významným příspěvkem pro rozvoj turistického ruchu bude i čtyřhvězdičkový hotel mezinárodního řetězce AC HOTELS by Marriott. Na architektonickém návrhu pracujeme s renomovanou architektonickou kanceláří Chapman Taylor. V současnosti disponujeme pravomocným stavebním povolením a výstavbu bychom rádi zahájili na přelomu let 2024/2025.

Další výzvy před námi

Ani po dokončení Galerie Pernerka však naše práce na revitalizaci brownfieldů neskončí, naopak jsou před námi výzvy ještě většího rozsahu. Nedaleko lokality Šantovka, při Velkomoravské ulici, hlavní tranzitní komunikaci města Olomouce, připravujeme revitalizaci sedmnáctihektarového chátrajícího brownfieldu bývalého Vojenského opravárenského podniku. Pro Olomouc jde o strategické rozvojové území, v němž vidíme potenciál možnosti vybudování celé nové městské čtvrti. Plocha má navíc vynikající napojení na všechny dopravní sítě.



Demolice brownfieldu po Vojenském opravárenském podniku

Naším záměrem je umožnit polyfunkční využití rozsáhlé lokality pro bydlení, podnikání, obchod, služby, v univerzitní Olomouci ale i např. pro vědu a výzkum. Uvažujeme taktéž o umístění infrastruktury celoměstského i nadregionálního významu. S městem Olomouci proto jednáme např. o spolupráci při výstavbě multifunkční haly pro sport a kulturu. Znovuoživení území bude probíhat více než 15 let a odhadované náklady na jeho proměnu přesahují částku 20 miliard korun. Nejčerstvější akvizicí skupiny REDSTONE je brownfield po bývalých slévárnách VHM v Ostravě. Jde o zcela výjimečnou lokalitu s výborným dopravním napojením v jednom z center metropole Moravskoslezského kraje. Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti Ostravar arény a stadionu Baníku Ostrava. V současné době analyzujeme toto území o rozloze 21 hektarů a připravujeme studii jeho dalšího optimálního funkčního využití.

Spolupráce vs. házení klacků pod nohy

Revitalizace brownfieldů je náročným během na dlouhou trať, často na několik desetiletí. Pro soukromý sektor představuje velkou příležitost, zároveň však mimořádnou výzvu s ohledem na délku časových horizontů finančního plánování, komplikovanost povolovacích procesů a celkovou administrativní zátěž. Při zpětném pohledu lze již dnes říct, že časově nejnáročnější stránkou procesu není akvizice území, jeho vyčištění, projektová příprava, či dokonce vlastní výstavba. Nejvíce času zabere bohužel schvalovací procesy, od územního plánování až po stavební řízení s obrovskou byrokratickou zátěží.

Nejsme schopni přímo ovlivnit stav stavební legislativy v České republice, i přes její složitost a častou iracionalitu však vidíme jako nejpodstatnější stále lidský faktor. Naším partnerem při přípravě a schvalování záměrů jsou samosprávy, politici a úředníci na městských úřadech a v dalších institucích. Konstelace, kdy obě strany sdílejí společný zájem o rozvoj měst a v dialogu hledají oboustranně přijatelné řešení, dává procesům zcela jiný časový rámec než situace, v níž převládá házení klacků pod nohy, vymýšlení nesmyslných regulací a stanovování podmínek, které odporují nejen ekonomické udržitelnosti projektu, nýbrž často i zdravému lidskému rozumu. Dávno přítom neplatí, že by soukromý developer připravoval záměry bezohledně pouze s cílem maximálního výtěžku. Jsou to často soukromé firmy,

kteří přinášejí do regionů kvalitní urbanistické koncepty a špičková architektonická řešení v kombinaci s promyšleným byznys plánem a udržitelnou ekonomikou včetně důrazu na ekologii. Ve městech vznikají nové kapacity nejen pro bydlení a maloobchod, ale i pro rozvoj různých forem podnikání, pro kulturu a volný čas. Přínosem jsou nová pracovní místa i celkové zvýšení kvality života ve městech, jež jsou motorem hospodářského rozvoje státu. Podpora soukromých záměrů revitalizace brownfieldů navíc představuje výraznou úsporu veřejných prostředků, pro naše projekty získáváme financování standardními instrumenty (vlastní zdroje, bankovní úvěry, dluhopisové programy, nemovitostní fondy), a pokud to jde (projekty jsou ekonomicky soběstačné), vyhýbáme se využívání dotačních prostředků.

Jsme přesvědčeni, že budování partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem je nezbytnou podmínkou pro úspěch procesu revitalizace brownfieldů a že přístup stavící na synergii se nakonec vyplatí všem.



Připravovaná dostavba Šantovka District na druhém břehu Mlýnského potoka

Bývalé generátorové haly · Kladno



MAXIMALIZACE HODNOTY BROWNFIELDU

DAVID MAŽÁČEK · MBARE

Brownfieldy jsou často neoblíbeným místem, kterému se snaží většina obyvatel spíše vyhnout. V mnoha případech představují nevyužitou příležitost k přeměně na jinou funkci a jsou trnem v oku urbanistům a architektům, zvláště pokud se nacházejí uvnitř města samotného. Podíváme-li se na dvě největší města v České republice – Prahu a Brno, najdeme zde několik menších nebo větších lokalit, které jsou nedořešené a představují mrtvé plochy uvnitř města. Za vše můžeme jmenovat například pražské Bubny, lokalitu Dvory na Praze 4, části Libně nebo v Brně pak lokalitu kolem autobusového nádraží Zvonařka a další. Přitom v žádném z těchto případů se nejedná o ekonomicky neukraticivní lokality v porovnání s brownfieldy, které se nacházejí na okrajích měst, nebo dokonce mimo ně v podobě opuštěných výrobních areálů.

Brownfield brownfieldem

Důvodů proč mnoho brownfieldů zůstává dlouhá léta v nezměněném stavu, může být několik. Často se jedná o zanedbaná území anebo bývalé výroby mimo města a tyto lokality mají v dnešní době velmi malé ekonomické využití pro jinou funkci. Navíc s rehabilitací území je spojován velký náklad. Naopak mnohé brownfieldy jsou umístěny v zajímavých lokalitách, kde je možné změnit jejich funkci a využít tyto plochy k jinému účelu. Tyto projekty musí být na první pohled ekonomicky výnosné. Jen těžko si lze představit, že by se špatně prodávaly byty nebo pronajímaly kanceláře v pražských Bubnech nebo brněnské Zvonařce. Problémem těchto lokalit bývá kontaminace území po původní výrobě, která představuje značný počáteční náklad a také příliš velké utopené náklady v případě cash-flow projektu.

Dalším problémem bývají nedořešené nebo rozdrobené vlastnické vztahy, a v neposlední řadě náklady na technickou a dopravní infrastrukturu. V některých případech i nemožnost řešení této problematiky z důvodu kapacity sítě nebo kapacit okolních komunikací v zastavěném území, které není možné rozšířit. Přitom nezmiňujeme zásadní problematiku změn územních plánů na vhodné využití těchto ploch.

Příliš velký

Většina výše zmíněných problémů se dá vyjádřit finančními prostředky – dekontaminace, nové inženýrské sítě, kupní cena brownfieldu nebo čas. Právě velký objem potřebné investice brání jednoduché transakci a developmentu mnoha brownfieldů. Soukromí majitelé brownfieldů nedosáhnou při prodeji developerovi často ani zdaleka požadované ceny, protože čím déle projekt trvá, tím vyšší finanční náklady s sebou nese, tzn. pokud má projekt několik fází a celý pozemek bude prodán v jeden okamžik, poslední fáze projektu ponese finanční náklady třeba i patnáct let, což výrazně sníží možnou kupní cenu v první fázi. Pokud brownfield nemá územní plán odpovídající nové funkci, cena rovněž klesá. Pokud se veřejný sektor jako majitel brownfieldu rozhodne brownfield prodat, čelí stejné situaci jako soukromý majitel.

Řešením tohoto základního problému jsou strukturované obchody, dlouhodobé spolupráce, PPP projekty a JV-partnerships, jež jsou samozřejmě pro řadu soukromých majitelů, kteří nejsou profesionálními investory do nemovitostí, neuchopitelné, komplikované a situace pro ně tak nemá jasné řešení.

Maximalizace hodnoty a řešení

Na hodnotu brownfieldu není možné hledět optikou současné hodnoty, která bude často nízká, ale optikou hodnoty v čase. Tento přístup ovšem předpokládá silného partnera pro re-development brownfieldu a silného partnera v podobě majitele nebo koordinátora, když jsou obě strany schopny pohlížet na projekt principem Highest and Best use. Velkou roli v této problematice hraje veřejný sektor, který zastává pozici vlastníka některých brownfieldů. V územích se smíšeným vlastnictvím by měl veřejný sektor zaujmout roli koordinátora, potažmo garanta některých oblastí projektu. V jiných lokalitách veřejný sektor potřebuje zastat roli budovatele infrastruktury a u všech větších území by měl veřejný sektor (město) určit sám (nebo s developerem) funkční náplň území s ohledem nejen na ekonomickou návratnost a smysluplnost ale i uživatelskou stránku a naplnění potřeb obyvatel města nebo dané čtvrti. Je tak často potřeba, aby se veřejný sektor dokázal na tuto problematiku podívat komerčně a přinést do hry výhody svého postavení – velmi dlouhodobá investiční pozice, expertíza a data v některých převážně socio-ekonomických oblastech a výrazně nižší náklady financování než soukromý sektor. Veřejný sektor se ale musí naučit, pro řadu těchto projektů, řešit strukturované transakce, jako je výměna pozemku za budoucí byty, překlenovací úvěry lokality, kdy například veřejný sektor vybuduje technickou infrastrukturu a postupně si ji nechá uhradit v čase včetně úroků od soukromého sektoru při výstavbě jednotlivých etap projektu.

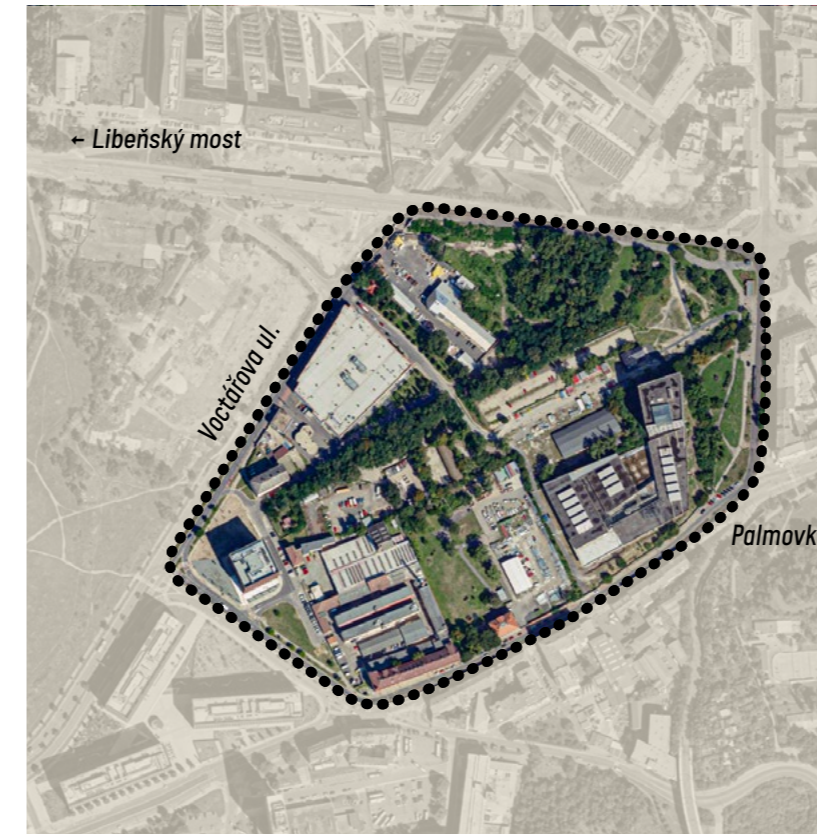
Odklad zobchodování pozemku brownfieldu (prodej nebo výměna za jiné aktivum, jako například budoucí městské byty) vede téměř vždy k zvýšení obchodované hodnoty v čase díky rozvoji projektu, zhodnocení pozemku povolením nebo infrastrukturou a v neposlední řadě i díky vývoji ekonomiky a inflaci. Je ovšem potřeba takovou spolupráci velmi dobře nastavit, což je často komplikované. Osobně jsem názoru, že veřejný sektor se nemá zbavovat svého majetku bez hodnotové náhrady v podobě jiného majetku. K tomu je ale potřeba výrazněji rozvinout spolupráci se soukromým sektorem.

Případová studie Praha 8 - Pentagon

Před několika lety založilo hlavní město Praha Pražskou developerskou společnost (PDS), které svěřilo rozvoj řady lokalit na

území hlavního města – často právě lokalit brownfieldů. Úkolem PDS je připravovat a rozvíjet tyto lokality. Jedná se o výrazný posun k pragmatickému přístupu a hledání vhodných řešení rozvoje těchto území, jež povedou k maximalizaci jejich hodnoty. MBA program Nemovitosti a jejich oceňování aktivně spolupracuje s PDS a svým studentům v rámci předmětu Developerský projekt zadal ve spolupráci s PDS již tři lokality k jejich závěrečné práci. Úkolem studentů MBARE je připravit a prezentovat reálný koncept re-developmentu území, který dává obchodně, finančně a právně smysl včetně přesahu do socio-demografických aspektů. Posledním takto zadaným územím je území tzv. Pentagonu mezi Libeňským mostem, Voctářovou ulicí a Palmovkou. Území s desítkami tisíc metrů čtverečních budoucích ploch studenti rozdělili do řady funkcí, od dostupného bydlení, bytových domů, kanceláří, ubytovacích kapacit, zázemí pro EU-SPA až po obchodní a parkové plochy. Společným rysem všech navrhovaných řešení byla postupná výstavba v území a sledování hodnoty pozemků a předmětných nemovitostí v čase, při zachování částí budoucích staveb ve vlastnictví města. Všechny týmy dospěly k tomu, že strukturovaný projekt ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru je jediným řešením pro maximalizaci hodnoty a užítku projektu v čase.

Problematika brownfieldů značně přesahuje pouze urbanisticko-architektonický a stavební záběr. Základem pro řešení je ekonomicko-právní rámec a rozvaha, jak v těchto oblastech uchopit dané území, stavební pohled a urbanismus následují až poté. Komplexnost této problematiky je důvodem, proč studenti MBA často řeší ve svých pracích právě brownfieldy, neboť velmi dobře vystihují základní hodnoty programu – rozšíření pochopení jednotlivých disciplín realitního trhu a jejich interakce a provázanost ovlivňující celkový úspěch daného projektu.



Ortofotomapa s vyznačením zájmového území - Pentagonu ^{††}, papírový model urbanistického řešení ^{††}

Dětská léčebna se speleoterapií · Ostrov u Macochy



MODERNÍ PŘÍSTUPY K ÚSPORNÉ VÝSTAVBĚ NEJEN NA BROWNFIELDDECH

PAVOL FRAŇO · ENESA - ČEZ ESCO

Představme si, že jsme investor, v jehož majetku je nevyužívaný pozemek, případně stará rozpadající se budova. Někdo v tom vidí problém, jiný zase příležitost. Důležité je věnovat čas tomu, čeho chceme dosáhnout. Pokud si dáme za cíl pouze provést rychlou nápravu bez dalších střednědobých a dlouhodobých cílů, které by měly být investicí naplněny, pravděpodobně se vydáme standardní cestou výstavby/rekonstrukce. Vyhlásíme tak soutěž na architekta, projektanta stavby a poté i vlastní soutěž na zhotovitele stavby. Dosáhneme tak vysoutěžení více na sobě nezávislých zhotovitelů, kteří budou mít omezenou odpovědnost za vlastní dodávku. Toto řešení má své výhody, ale i řadu nevýhod.

Položme si tedy první otázky, na které bychom měli chtít znát odpověď. Jak nejlépe využít nový prostor? Co na něm postavit? Jak vše zakomponovat do stávající výstavby a okolí? Co kdybychom si ale položili i otázky, jež nebývají standardem, přesto jsou pro budoucí provoz budovy a její využití zásadní: Kolik bude stát provoz nové budovy a její údržba? Budou materiály na její výstavbu recyklovatelné a snadno odstranitelné? Nestane se ze současného brownfieldu po několika dekádách opět brownfield, možná i s větší ekologickou zátěží?

Náklady celého životního cyklu budovy

Pokud nechceme opakovat chyby z let minulých a naším cílem je, aby současný nevyužitý prostor byl plnohodnotně využíván desítky let, zaměřme se na trochu jiný přístup k výstavbě. Prvně je potřeba si definovat tzv. náklady celého životního cyklu budovy („LCC“ z anglického Life Cycle Cost). Zjednodušeně

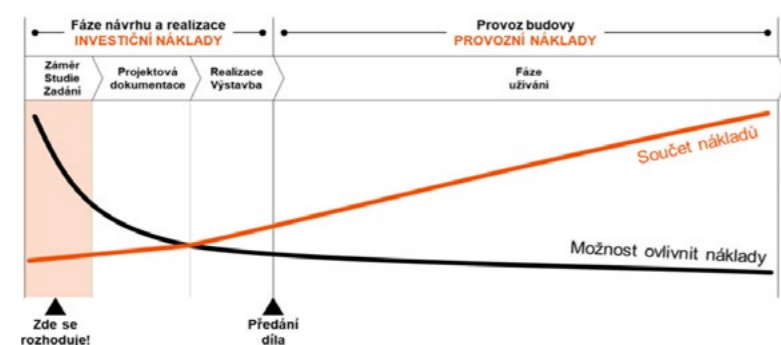
se mezi LCC počítají nejen náklady na výstavbu budovy (záměr, studie, architektonický návrh, projektová dokumentace, inženýring, výstavba), ale také další náklady:

- náklady na údržbu budovy (nátěry, vzduchotechnické filtry, spotřební materiál apod.),
- provozní náklady (energie, správa, úklid, ostraha),
- náklady na obnovu budovy a jejích technických zařízení (výměna dožitých komponent technických zařízení, výměna oken, výměna střešní krytiny apod.),
- náklady na likvidaci budovy (recyklovatelnost).

Díky režimu LCC si tak lze představit, kolik bude stát nejen samotná výstavba budovy, ale i její provoz na příštích 50 a více let. Je možné pak nastavit zdravou hranici mezi investičními a provozními náklady, a to již během samotné soutěže na zhotovitele. Navíc tak můžeme zajistit, aby byla garantována budoucí energetická efektivnost jako hlavní složka provozních nákladů. Jak dále postupovat? Abychom dosáhli maximálního užítku, je potřeba dát zhotoviteli prostor pro jeho odborný potenciál a zapojit jej již na samém počátku přípravy projektu. V té době je totiž největší možnost ovlivnit náklady s minimem již dosud vynaložených prostředků. Viz graf na další straně.

V první řadě je ale třeba zhotovitele vybrat vhodně zvolenou formou zadávacího řízení. Smluvní vztah pak může být založen na vzoru známém jako Žlutá kniha FIDIC, kterou je ale potřebné doplnit o samostatnou smlouvu garantující dosažení výkonových parametrů. Dále musíme určit hranice, podmínky, požadavky a limity. Ty musí být nastaveny tak, aby s vysokou pravděpodobností existovalo alespoň jedno řešení, které se do

vymezeného prostoru vejde. Jinými slovy, musíme vědět, že lze naše požadavky splnit. K tomu je nezbytné vybrat kvalitní experty, kteří zadání připraví a pomohou s výběrem zhotovitele.



Performance Design & Build (PDB)

PDB je způsob realizace výstavbových projektů. Možná jste již slyšeli zkratku DB (Design Build). Podkladem pro vyhodnocení nabídek v tomto režimu není hotový projekt s položkovým rozpočtem, ale třeba jen určitý rozsah prvotní projektové dokumentace. Uchazeči nabízejí zhotovení stavby za celkovou konečnou cenu bez jejího položkového členění. Jejich úkolem je nejdříve vypracovat realizační projektovou dokumentaci a podle ní stavbu dokončit. Žádné diskuse o vícepracích z titulu chyb v projektu tady nemohou nastat, protože možné chyby v projektu jsou chybami zhotovitele, a ten si za ně odpovídá sám.

Pro naše řešení je ale vhodné jít cestou tzv. performance. My jako investor bychom se na začátku měli soustředit především na přesnou definici požadavků na funkce budovy, na komunikační a funkční vazby, na její energetickou efektivnost a podobně. Součástí tzv. performance složky může být i definice požadavků na využití brownfieldu, prostředí, řešení sociálních problémů či environmentální zátěže. Možností je mnoho. Pouze je potřeba mít na paměti, že podmínky musí být nastaveny tak, aby bylo možné je splnit. Pokud existuje architektonické řešení nebo už je třeba vypracován projekt pro stavební povolení, pak část práce s definováním funkcí budovy odpadá, snižuje to však možnosti zhotovitelů ovlivnit energetickou efektivnost stavěné budovy. Ulehčíme si tedy výběr zhotovitele, ale vytvoříme zhotoviteli „překážky“, se kterými bude muset pracovat, což ovlivní konečný výsledek.

Jak se nastavuje výkonový parametr pro hodnocení tzv. performance složky? Hodnotit můžeme nejen výši nákladů na investici, funkčnost budovy a její estetickou či užžitnou hodnotu, ale i budoucí provozní nákladovost, kterou lze naprojektovat, za provozu ověřit a požadovat na ni garance po vítězném zhotoviteli. Všechny parametry by měly být ověřitelné, ať již při předání díla, nebo při provozu projektu PDB. Některé parametry mohou být rovněž i soutěžním parametrem při výběru zhotovitele projektu. V takovém případě se z výkonového parametru může stát kritérium hodnocení nabídky.

Výběr vhodných parametrů pro účely posouzení hodnocení nabídek má významný vliv na volbu kvalitního a zodpovědného zhotovitele a výrazně zvyšuje šance na kvalitní realizaci projektu. Je přitom možné stanovit konkrétní parametry jako hodnotící kritéria, jejichž plnění se bude ověřovat v následných fázích projektu. Další možností je vytvoření referenčního energetického modelu budovy investorem nebo jím pověřeným specialistou, do kterého budou účastníci výběrového řízení zadávat požadované vstupní parametry a který bude sloužit k výpočtu požadovaných souhrnných cílových parametrů. Cílem energetického modelu není predikovat hodnoty hodnotících kritérií zcela přesně s ohledem na budoucí reálné chování budovy, ale především srovnatelně pro všechny účastníky zadávacího řízení. U tohoto způsobu zadávání se na straně zhotovitelů spojí architekti, stavaři, technologové i programátoři do společných týmů a vytvoří profesně a dodavatelsky koordinovanou nabídku, jež se během realizace už neprodrazí. Všechny možné budoucí kolize a nepřijemná překvapení jsou interním problémem zhotovitele a nejsou přenášeny na zákazníka. A právě garance na budoucí provozní náklady, které jsou v soutěži pečlivě hodnoceny jako jedno z důležitých hodnotících kritérií, je podstatou písmenka P ve výrazu PDB.

Příklad PDB

Předmětem projektu byla výstavba nové dětské léčebny se speleoterapií v Ostrově u Macochy. Investorem byl Jihočeský kraj a vítězným uchazečem bylo sdružení společnosti VCES, a. s., ENESA, a. s., a Adam Rujbr Architects, s. r. o. Léčebna fungovala v provizorních nevyhovujících prostorách, a proto byla výstavba areálu odpovídajícího současným požadavkům zvolena investorem jako nejlepší řešení. V provizorní

léčebně se více než 30 let léčí děti převážně školního věku s nemocemi dýchacího ústrojí za využití speleoterapie – klimatické léčebné metody, která jako přírodní zdroj využívá specifické klima v Císařské jeskyni. V novém areálu najdou nejen kvalitní ubytovací kapacity i s možností ubytování doprovodu, ale i moderní stravovací provoz, školní učebny, rehabilitační tělocvičnu, bazén, lékařská terapeutická pracoviště a spoustu dalších možností pro vnitřní i venkovní aktivity. V zázemí areálu a blíže k ubytování jsou šatny a sušárny jako nezbytné vybavení po návratu z léčebného pobytu v jeskyni.



Dětská léčebna se speleoterapií v Ostrově u Macochy

Výběr architekta, projektanta a zhotovitele v jedné osobě probíhal v jednání řízení s uveřejněním dle zákona 136/2016 Sb., ve kterém byla obsažena i architektonická soutěž dle pravidel ČKA. Kvalitní architektonické řešení splňující řadu funkčních a provozně nákladových požadavků a zároveň stanovený limit investičních nákladů mělo při výběru zhotovitele velkou váhu. Nabídkový tým zhotovitele předložil řešení, v rámci něhož odpovídá za vše, dokonce i za nepřekročení investičních nákladů. To se u architektonických soutěží moc často nepovede. Mimořádně dobré energetické efektivnosti bylo dosaženo kombinací stavebně-konstrukčních řešení a výběrem technologií. Budova má velmi nízké tepelné ztráty, které jsou pokryty kotelnou kombinující biomasu s plynem. Komfortu bude dosaženo kombinací sálavého vytápění i chlazení s teplovzdušným vytápěním. Samozřejmostí je vzduchotechnika regulovaná podle naměřených parametrů vnitřního prostředí.

Zadání bylo postaveno na detailní specifikaci požadavků na funkci a výkon (funkční schéma, kniha standardů, požadavky na vnitřní klima, průměrný součinitel prostupu tepla, spotřeba neobnovitelné primární energie). Pro hodnocení nákladů životního cyklu byl zvolen zadavatelem ověřený energetický model, který zpracoval v programu ENERGIE2016. Zhotovitel bude poskytovat službu energetického managementu.

Jak postupovat dál?

Zadávací zakázka v režimu PDB je metodicky odlišná od běžných postupů a možná i finančně náročnější. Je nezbytné stanovit vhodnou kvalifikaci potenciálního zhotovitele a zvolit náležitě hodnotící modely a kritéria pro jeho výběr. Je nutné stanovit druh zadávacího řízení a vhodné a správné smluvní podmínky. Vést výběrové řízení a vybrat zhotovitele vyžaduje specifické znalosti a dovednosti, které většina investorů nemůže zvládnout sama a musí si na to najmout odborníky. Výsledek za to ale určitě stojí. S cílem pomoci investorům zorientovat se v metodice zadávání zakázek způsobem PDB byla vytvořena speciální webová stránka www.p-db.eu. Jedná se o platformu pro výměnu zkušeností, kde zájemci naleznou návodné postupy i příklady z praxe.

ENESA

ENESA je dodavatelem energetických staveb a lídrem na trhu poskytovatelů energetických služeb se zárukou úspor. Úspěšně funguje již od roku 2006. Od prosince 2015 je rovněž součástí ČEZ ESCO (Energy Service Company), jež se zaměřuje na služby související s moderní energetikou, dekarbonizací a snižováním klimatické stopy pro průmyslové klienty, obce a instituce. Je také dodavatelem služeb týkajících se veřejné a firemní elektromobility.

Obytný komplex Vauban · Freiburg im Breisgau



KLÍČOVÁ OPATŘENÍ PRO REVITALIZACI BROWNFIELDŮ

KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ · Ie PLAN
TOMÁŠ KADEŘÁBEK · ASOCIACE DEVELOPERŮ

Již více než dvacet let se vedou diskuse o potřebě rozvoje brownfieldů, ale bohužel se tento proces kvůli mnoha důvodům posouvá velmi pomalu. Účastníci letošní konference, konané 3. června 2024 v Pardubicích, představitelé samospráv, státní správy, investoři, architekti a mnozí další aktivní účastníci procesu transformace brownfieldů v ČR prezentovali a diskutovali v průběhu celého dne různé přístupy a překážky, které brání rozvoji brownfieldů. Dovolujeme si v tomto textu odprezentovat několik klíčových a zastřešujících opatření, která mohou zásadně pomoci při revitalizaci těchto území a oblastí na dynamické části našich měst a obcí.

Prvním klíčovým bodem je zjednodušení legislativního rámce. Současná legislativa neumožňuje efektivní a rychlou revitalizaci brownfieldů kvůli složitým povolovacím procesům. Navrhujeme proto, po vzoru mnoha evropských zemí, přijetí zákona, který zjednoduší povolovací procesy a poskytne finanční pobídky pro revitalizaci těchto území. Taktéž navrhujeme vytvoření centralizovaného kompetenčního centra, jež poskytne technickou a právní podporu. Tento krok by vedl k rychlejší realizaci revitalizačních projektů, zvýšení atraktivity brownfieldů pro investory z ČR i zahraničí a snížení administrativní zátěže.

Druhým klíčovým opatřením je poskytnutí finanční podpory a pobídek. Revitalizace brownfieldů je často finančně náročná, což odráží investory. Navrhujeme zavedení dotací na průzkumnou fázi území, hledání náplně projektů a projektovou přípravu. Dále zavedení daňových úlev a dalších finančních pobídek pro projekty revitalizace brownfieldů. Tento krok by snížil náklady na projekty, zvýšil počet realizovaných projektů a motivoval soukromé investory k účasti na revitalizaci. Posledním finančním

nástrojem by bylo zavedení progresivní daně z lokalit, o které se majitel řádně nestará, a pokud se jedná o ekologicky znečištěné lokality, nekoná nápravu pro odstranění ekologické zátěže. Toto opatření by mohlo aktivně rozhybat trh s prodejem brownfieldů a přinést finanční prostředky do státem spravovaného fondu na realizaci jiných projektů.



Klíčovým opatřením je poskytnutí finanční podpory

Dalším návrhem je automatické neuplatňování vyjmutí ze zemědělského půdního fondu (ZPF) na brownfieldech. Administrativní procesy spojené s vyjmutím brownfieldů ze ZPF jsou zdoluhavé a komplikované. Automatické neuplatňování vyjmutí by zrychlilo revitalizaci brownfieldů, snížilo administrativní zátěž a náklady a zároveň ochránilo zemědělskou půdu. Posledním, avšak neméně důležitým opatřením je hledání kompromisu mezi památkovou ochranou a ekonomickou realizova-

telností. Navrhujeme hledání kompromisu mezi památkovou ochranou a moderním využitím brownfieldů, což by vedlo k zachování kulturního dědictví, zvýšení turistického ruchu a investic a k ekonomickému růstu a oživení městských center.

Věříme, že implementace těchto navrhovaných změn povede k efektivnější a udržitelnější přeměně a revitalizaci brownfieldů na živoucí lokality. Příklady ze zahraničí ukazují, že tyto kroky s sebou mohou nést významné ekonomické, ekologické a sociální přínosy.

PROBLÉMY, NÁVRHY ŘEŠENÍ A PŘÍKLADY ZE ZAHRANIČÍ

1. Legislativní rámec pro brownfieldy

Definice problému

Současná legislativa neumožňuje efektivní a rychlou revitalizaci brownfieldů kvůli složitým povolovacím procesům a nedostatku finančních pobídek.

Navrhovaná řešení

- Přijetí zákona, který zjednoduší povolovací procesy a poskytne finanční pobídky pro revitalizaci brownfieldů.
- Vytvoření centralizovaného kompetenčního centra pro brownfieldy, které poskytne technickou a právní podporu.
- V rámci územních plánů vymezování ploch přestavby na územích brownfieldů při stanovení co nejflexibilnějších regulativů např. stanovení omezeného výčtu nepřipustného funkčního využití.
- Vznik územních rozvojových plánů, konkrétně vymezení zastavitelných a transformačních ploch celostátního významu nebo přesahujících svým významem území jednoho kraje.
- Zefektivnění a urychlení procesu přípravy a schvalování nových ÚPD a změny ÚPD. Cílem tohoto opatření je zkrácení procesu pořizování nových ÚPD a změny ÚPD, který je v současné době (zejména ve větších městech) neúnosně dlouhý a neúměrně náročný. V ideálním případě metodické rozvolnění regulativů územního plánování, zejména na úrovni ÚP měst a obcí, a předcházení jeho striktního pojetí v důsledku závazných předpisů.
- Pořizování územních studií pro rozsáhlejší rozvojové a transformační zóny jako celku. U rozsáhlejších zón zajištění etapiza-

ce a větší flexibility umožňující dílčí změny funkce a parametrů zástavby při změně poptávky na trhu.

Pozitivní dopady řešení

- Rychlejší realizace revitalizačních projektů.
- Zvýšení atraktivity brownfieldů pro investory.
- Snížení administrativní zátěže.

Příklady ze zahraničí

Spojené státy americké

Brownfields Program poskytuje financování a podporu pro sanaci a opětovné využití brownfieldů.

Velká Británie

„Planning and Compulsory Purchase Act 2004“ zjednodušuje plánovací procesy.

Německo

„Bundesbodenschutzgesetz“ (BBodSchG) zahrnuje ustanovení pro sanaci kontaminovaných lokalit.

2. Finanční podpora a pobídky

Definice problému

Revitalizace brownfieldů je často finančně náročná, což odrazuje investory.

Navrhovaná řešení

- Zavedení dotací, daňových úlev a dalších finančních pobídek pro projekty revitalizace brownfieldů.
- Využívání dotací pro přípravu projektů - na průzkumnou fázi území, hledání náplně projektů, projektovou přípravu a sanaci ekologicky znečištěných území.
- V případě daňových úlev je možná inspirace zavedenými pobídkami pro vlastníky nemovitých kulturních památek v ČR. Jsou aplikovány formou osvobození od daně z nemovitých věcí a zvýhodněných odpisů v případě provedení stavebních úprav.

Pozitivní dopady řešení

- Snížení nákladů na projekty.
- Zvýšení počtu realizovaných projektů.
- Motivace soukromých investorů k účasti na revitalizaci.

Příklady ze zahraničí

Francie

„Loi ALUR“ poskytuje finanční pobídky a zjednodušuje administrativní postupy.

Polsko

Rewitalization Act poskytuje finanční podporu a zjednodušuje procesy.

Velká Británie

„Planning Policy Statement 3“ - v roce 1998 stanovila britská vláda národní cíl zabezpečit, aby 60 % nově vznikající zástavby bylo realizováno na území brownfieldů.

Od roku 2001 země využívá daňové úlevy, tzv. „Land Remediation Tax Relief“, která je stanovena v rozmezí 50-150% srážky za náklady spojené s revitalizací.

USA, Kentucky

Daňové pobídky pro subjekty, které provedou vládou odsouhlasenou sanací území, jsou následující:

- Sanované území nepodléhá po dobu 3 let místní dani z nemovitosti.
- Státní daň z nemovitosti je snížena z 31,5 centů za 100 USD na 1,5 centu za 100 USD z hodnoty nemovitosti.
- Sleva na dani až do výše 150 000 USD za náklady vynaložené na sanaci. Za jedno účetní období je možné uplatnit max. 25 % z celkové slevy, kterou je možné čerpat až po dobu 10 let.



Důl František Josef - Kladno

USA, New York

„Brownfield Cleanup Program“ - základní sazba daňových úlev je stanovena v rozmezí 10-12 % a dále procentní sazby v závislosti na typu odstraněných škod a dle vybudovaného nového využití.

3. Progresivní zdanění nevyužívaných území

Definice problému

V ČR je mnoho prázdných, nevyužívaných areálů, které chátrají a omezují svým stavem své bezprostřední okolí. Majitelé objektů jsou neaktivní a žádná legislativní opatření je nenutí k nápravě neutěšeného stavu.

Navrhovaná řešení

- Finanční nástroj, který cílí na pasivní majitele brownfieldů ve formě speciální progresivní daně z nemovitosti pro areály, jež představují pro okolní obyvatele vizuální a ekologické znečištění.

Pozitivní dopady řešení

- Uvolnění trhu s prázdnými a chátrajícími nemovitostmi.
- Vyčištění území s ekologickými zátěžemi.
- Zkvalitnění veřejného prostoru.



Galerie Plato - bývalá ostravská jatka zrekonstruovaná na galerii výtvarného umění

Příklady ze zahraničí

Belgie

Progresivní zdanění – Postihovány jsou areály o rozloze alespoň 1 000 arů. Na pozemku musí stát nejméně jedna nepoužívaná nemovitost, která prokazatelně chátrá. Daň je stanovena na 550 EUR za 1 ar zastavěné plochy a 70 EUR za 1 ar nezastavěné plochy. Po ohledání situace a vydání rozhodnutí finančním úřadem má majitel devítiměsíční lhůtu k nápravě. Pokud nedojde k nápravě, je majiteli vyměřena nová daň z nemovitosti.

4. Ekologický audit a právní jistota

Definice problému

Právní nejistota ohledně odpovědnosti za kontaminaci odrazuje investory.

Navrhovaná řešení

- Zavedení povinného ekologického auditu při prodeji, který zajistí transparentnost a minimalizuje rizika pro kupující.

Pozitivní dopady řešení

- Zvýšení atraktivity brownfieldů pro investory.
- Zvýšení transparentnosti při prodeji brownfieldů



Vauban ve Freiburgu im Breisgau

- Pozitivní vliv na snížení prodejní ceny brownfieldu.
- Zajištění bezpečnosti a ochrany životního prostředí.
- Snížení rizik spojených s nejasnostmi ohledně odpovědnosti.

Příklady ze zahraničí

Velká Británie

Kings Cross projekt využil ekologické audity k přilákání investorů.

Německo

Sídelní celek Vauban ve Freiburgu im Breisgau, nejzelenějším městem Evropy, zahrnoval podrobnou analýzu půdních a vodních vzorků.

Belgie

OVAM – Státní organizace, která usiluje o udržitelné nakládání s odpady, materiály a čistou půdou ve Flandrech a shromažďuje všechny relevantní informace o kvalitě půdy v katastru nemovitostí.

5. Vyjímání ze zemědělského půdního fondu

Definice problému

Administrativní procesy spojené s vyjmutím brownfieldů ze zemědělského půdního fondu jsou zdlouhavé a komplikované.



Brownfield bývalých kasáren Vyšný v Českém Krumlově

Navrhovaná řešení

- Automatické neuplatňování povinnosti vyjmutí ze zemědělského půdního fondu na brownfieldech.

Pozitivní dopady řešení

- Zrychlení revitalizace brownfieldů.
- Snížení administrativní zátěže a nákladů.
- Ochrana zemědělské půdy.

Příklady ze zahraničí

Německo

Innerstädtische Entwicklung zahrnuje automatické vyjmutí brownfieldů ze zemědělského půdního fondu.

Velká Británie

Politika usnadňuje přeměnu brownfieldů bez nutnosti vyjmutí ze zemědělského půdního fondu.

6. Památková ochrana a ekonomická realizovatelnost

Definice problému

Kombinace památkové ochrany a ekonomické realizovatelnosti je složitá. Složitá legislativa a úřednický přístup v mnoha případech brání záchraně a znovuvyužívání objektů a mnohdy neopodstatněně prodražuje rekonstrukci.



EP01 v Trutnově

Navrhovaná řešení

- Hledání kompromisu mezi památkovou ochranou a moderním využitím brownfieldů, tak aby došlo k ochraně technických objektů a areálů s důrazem na zachování jejich památkové podstaty. Je třeba ke každému areálu a objektu přistupovat individuálně a potřebné úpravy vyhodnocovat s ohledem na nové využití.
- V případech, kdy bývalé průmyslové objekty nespádají do památkové ochrany, ale svým charakterem významně přispívají k udržení génia loci území i k hodnotným a cenným pozůstatkům předešlé doby, potom citlivě posuzujeme množství demoličních prací a opět hledáme společensky žádaný kompromis při znovuvyužití těchto území.

Pozitivní dopady řešení

- Zachování kulturního dědictví.
- Zvýšení turistického ruchu a investic.
- Ekonomický růst a oživení městských center.

Příklady ze zahraničí

Rakousko

Gasometer City ve Vídni.

Velká Británie

Tate Modern v Londýně.

ZÁVĚR

Implementace navrhovaných změn povede k efektivnější a udržitelnější revitalizaci brownfieldů v ČR. Příklady ze zahraničí ukazují, že tyto kroky mohou přinést významné ekonomické, ekologické a sociální přínosy.



Nové Kukleny - Cihlovka · Hradec Králové



NOVÉ KUKLENY – POD TAKTOVKOU NADČASOVÉ ARCHITEKTURY I UDRŽITELNOSTI

TOMÁŠ VRBICKÝ · NOHO

Královéhradecká čtvrť Kukleny – dříve sídla velkých průmyslových výrobních podniků – jatka, koželužna i strojírenský podnik, byla dlouhou dobu považována za část města, kterou se pouze projíždělo. Pro mě i mého otce Karla (oba zakladatelé rodinné developerské společnosti NOHO) Kukleny od počátku znamenaly místo s obrovským potenciálem, byť ukrytým pod neotesanou maskou. Proto jsme se jako majitelé rozhodli, že vložíme veškeré své zkušenosti i energii do rozvoje tohoto místa.

Stavíme · Rozvíjíme · Napájíme

Výstavba na bývalém brownfieldu v městské části Kukleny v Hradci Králové představuje zásadní krok směrem k revitalizaci této dlouho opomíjené oblasti. Území, kde se dříve nacházela jatka a koželužna, bylo po mnoho let nevyužívané a chátralo, což přispělo k celkovému útlumu života v Kuklenách. Nový projekt však přináší svěží vítr do plachet této spící části města, proměňuje ji v moderní a živou čtvrť, která nabídne širokou škálu občanské vybavenosti.

Plánovaná výstavba zahrnuje nejen rezidenční zónu s moderními bytovými jednotkami, ale také komerční prostory, které poskytnou místo pro nové obchody, restaurace a služby. Důraz je kladen na vytvoření kvalitního životního prostředí, příjemného pro všechny generace. Součástí projektu jsou také parky, dětská hřiště a relaxační zóny, jež zajistí dostatek zeleně a možnosti pro aktivní trávení volného času.

Jedním z hlavních cílů revitalizace je vytvoření komunity, kde se budou lidé cítit jako doma. Plán zahrnuje nejen bytové a komerční objekty, ale také infrastrukturu pro vzdělávání a kulturu, včetně nových škol a kulturních zařízení. Tento komplexní pří-

stup zaručuje, že nová čtvrť nebude jen místem k bydlení, ale plnohodnotným prostředím pro každodenní život.

Významným prvkem je důraz na udržitelnost a ekologii. Moderní architektonická řešení využívají energeticky úsporné technologie a obnovitelné zdroje energie, což přispívá k celkově nižší ekologické stopě nové čtvrti. Tam, kde nebudou stačit čerpadla a fotovoltaické panely, budeme dodávat energie z větrných elektráren, které realizuje naše divize NOHO Energy. Revitalizace brownfieldu navíc znamená, že místo zbytečné výstavby na zelené louce je využito již existující, avšak zanedbané území.

Cihlovka 1

Leitmotivem prvního projektu NOHO v Kuklenách bylo i po změně využití areálu zachovat charakter místa s industriální tradicí. Ponechali jsme jeho urbanistickou stopu a ve vizuálním těžišti zůstal pro místo charakteristický komín. Architektonické principy jsme volili typické pro Hradec Králové. Dům, který vznikl v první etapě, má klidnou nezdobnou fasádu s pečlivě navrženou kompozicí otvorů podtrhující horizontální charakter členění.

Jedná se o rekonstrukci administrativní budovy staré koželužny, z níž zůstala zachována dvě nadzemní podlaží, na ně pak byla přistavěna dvě nová. Horizontální přístavba ve dvoře je odkazem na původní sklady a haly. Zatímco podnož reflektuje jejich zděné stěny, obytné kontejnery mají fasády z vlnitého plechu, které jsou odkazem na původní střešní krytinu. Materiály jsme volili s ohledem na popsání konceptu – základem jsou omítané fasády, které v původním řešení převažovaly. V interiéru jsme pracovali také s příznanými cihlami.

Cihlovka obsahuje mnoho udržitelných prvků, na nichž si naše firma zakládá. Tudiž splňuje přísné požadavky na úniky tepla. Veliký důraz byl kladen na dokonale těsnící okna a zateplení pláště budovy. Ve všech bytových místnostech je teplovodní podlahové topení. Okna, která by se mohla přehřívát, jsou již ve standardu opatřena venkovními žaluziemi. Na střeše domu jsou instalovány speciální fotovoltaické panely. Vyrobená elektřina se využívá přímo v běžném provozu bytů i společných prostor. Nespotřebovaná elektřina předejde zásobník teplé vody. Navíc byly do všech bytů instalovány perlátory a další zařízení, díky nimž ušetří domácnost až 50 % vody. Dispoziční řešení bylo vedeno snahou přinést do bytů co nejvíce atmosféry klidného a slunného dvora.

Cihlovka 2

První etapa byla navržena jako energeticky úsporná stavba, druhá etapa mířila ještě výše a stala se prvním pasivním bytovým domem v Hradci Králové. Důležitým motivem autorů bylo tak jako u první etapy zachování charakteru místa s industriální tradicí a zároveň vytvoření prostředí pro komfortní a udržitelné bydlení v 21. století. Novostavba má šest nadzemních podlaží a jedno podlaží podzemní. Byty se nacházejí od prvního nadzemního podlaží, přičemž část přízemí je určena pro komerční prostory (zubařské ordinace a služby). Řešení pater je dispozičně obdobné, pouze ustoupené šesté nadzemní podlaží obsahuje atypické byty s prostornými terasami. V projektu jsou zastoupeny všechny velikostní kategorie bytů (1+kk až 4+kk). Geotermální vrty pro tepelné čerpadlo typu země/voda slouží pro jímání nízkopotenciální energie v zimním a přechodovém období i pro chlazení v letních měsících. Tepelné čerpadlo má výkon 47 kW a je napojeno na vrtné pole. Pod základovou deskou stavby se tedy realizovalo osm geotermálních vrtů, každý o hloubce 199 m.

Zelená budova

Projekt Zelené budovy je propojujícím prvkem mezi bytovými domy Cihlovka 1, Cihlovka 2 a vznikající obytnou čtvrtí v rámci projektu Sousedství. Rekonstrukce budovy je dalším projektem na území velkého brownfieldu v královéhradecké čtvrti Kukleny. Budova bývalé koželužny je industriálním skvostem, proto za-

chováme její ráz, jak v interiéru, tak exteriéru, a pomůžeme jí stát se srdcem nových Kuklen. Projekt v sobě snoubí řešení dvou základních potřeb – nájemní bydlení pro jednotlivce i malé rodiny a setkávání lidí napříč celou lokalitou díky komunitním prostorům (kavárna, bistro, dětská skupina, coworking, fitko).

Zelená budova nabídne vysoký standard bydlení, umožní moderní přístup k propojení pracovního, soukromého a komunitního života. Vysoké stropy dají prostor se nadechnout, vestavěné spací patro maximalizuje obytnou plochu. Zásobení elektrickou energií z fotovoltaických panelů a napojení na komunitní energetiku Cihlovky 1, 2 a Sousedství bude dalším významným krokem k udržitelnější budoucnosti.



Návrh rekonstrukce bývalé koželužny královéhradecké čtvrti Kukleny

Sousedství 1, 2, 3

Na Cihlovky a Zelenou budovu plynule navazuje aktuálně připravovaný projekt Sousedství zahrnující až 350 bytových jednotek v pasivním standardu. Jedná se o přestavbu velkého brownfieldu mezi Labským náhonem a sportovním areálem hradecké Olympie, která proběhne po jednotlivých etapách. Soubor domů, situovaných do dvou částí oddělených malebným korytem meandrujícího vodního toku, je jako živý obraz. Propojení celé lokality tvoří mosty pro pěší tak, aby každý krok byl pohodlný a radostný. Sousedství není jen o kamenných zdech, ale o vytváření komunity. Zabýváme se proto velmi komplexně všemi oblastmi – dopravou, energetikou i společnými prostory, abychom vytvořili místo, které každý bude



Cihlovka 1 a 2 před rekonstrukcí a výstavbou



... a po dokončení



Sousedství 1, 2 a 3 - vizualizace návrhu

s radostí i hrdostí nazývat domovem. Společně tvoříme komunitu, jež pečuje nejen o správu a udržování zeleně, ale také o komunitní energii pro všechny. V této pozoruhodné komunitě pracujeme, žijeme, hrajeme si a sdílíme radosti i výzvy. Vytváříme společně nejen bydliště, ale i živoucí část města plnou inspirace, klidu a pohody.

Inspirujeme

Nová čtvrt přinese nejen zvýšenou kvalitu života pro své obyvatele, ale také nový impuls pro celkový rozvoj Hradce Králové. V našich projektech ukazujeme způsoby, jak využít moderní technologie pro rozvoj udržitelného bydlení. Naše iniciativa dokazuje, že je možné proměnit nevyužívané průmyslové areály v živé a prosperující části města, které přispívají k jeho dynamickému růstu a zvyšují jeho atraktivitu pro současné i budoucí generace. Chceme být dobrým sousedem všude, kde působíme.

Komplex Habitat · Praha – Malešice



NA MALEŠICKÉM BROWNFIELDU VYROSTE BYTOVÝ KOMPLEX HABITAT

JAN POHORSKÝ · SKANSKA RESIDENTIAL a.s.

Pozemky v severovýchodní části Prahy 10 při ulici Černokostelecká původně vlastnil státní podnik Letecké opravny Malešice. Skanska pozemky odkoupila v roce 2016 a od té doby pracovala na vývoji rezidenčního projektu Habitat. Nacházely se zde staré haly (kompresorovna, zkušebny motorů, skladiště PHM, nadzemní i podzemní nádrže), a i přesto, že byly na pozemku ekologické zátěže, nezažádala Skanska o žádnou dotaci, ani zde nebyla podepsána žádná ekologická smlouva s MŽP/MF. Veškerá dekontaminace území tak byla hrazena ze strany investora. Dekontaminace probíhala dle standardizovaných postupů, tj. nejprve realizace průzkumů kontaminací, následně stanovení sanačních limitů s ČiŽP, projekty sanací, povolení pro odstranění staveb, výběr zhotovitele demolicí a dekontaminací, která po jednotlivých etapách probíhala několik let za důsledného environmentálního dohledu. Následovalo vyhodnocení sanace a závěrečné prohlídky ze strany stavebního úřadu Prahy 10. V současné době je území zcela připravené a pro bytovou výstavbu nabízí velký potenciál díky nevyužitým vysokokapacitním ulicím v okolí a dobré dopravní dostupnosti do centra i za hranice města. Nová zástavba lokalitu pomůže revitalizovat logickým napojením na širší centrum města. V blízkosti jsou dostupné služby, pracovní příležitosti i volnočasové aktivity. Na dosah je také MHD, kvalitní dopravní spojení pro automobily, cyklisty, stejně jako i zelené parky, školy nebo velká obchodní centra. Půjde přitom o doposud největší rezidenční projekt od developer-ské společnosti Skanska, který vyroste v pěti etapách a nabídne přes tisíc bytů. Nová čtvrť na pozemku o rozloze 70 tisíc m² navazuje a dále rozvíjí standard udržitelné rezidenční výstavby Skanska, vychází z trendu modrozelené infrastruktury a aspiruje na vysoké hodnocení v rámci environmentální certifikace BREEAM.



Letecký pohled na řešenou lokalitu, kde vyrosté bytový komplex Habitat



Letecký pohled na architektonické řešení bytového komplexu Habitat - vizualizace

Nebudou chybět fotovoltaické a fototermitické panely, zelené střechy, recyklace tzv. šedé vody pro splachování toalet, centrální rekuperace a další inovativní technologie. Z pohledu energetiky půjde o bydlení v téměř pasivním standardu a už v první etapě se bytové domy stanou doposud nejušpornějšími budovami od Skanska v nejlepší možné kategorii PENB-A.

Roky práce se vyplácí

V Habitatu zástupci Skanska využívají know-how pracně získané za několik dekad na jiných projektech. Postupy a technologie, které si vyzkoušeli jinde, tady spojují do celistvého konceptu reagujícího na potřeby moderního městského člověka. Ve finále tu vznikne hodnotná infrastruktura s občanskou vybaveností a bohatým veřejným prostorem, jenž bude plný zeleně a míst pro setkávání či poklidné trávení volného času.

Jedním z moderních trendů, který Habitat naplňuje, je modrozelená infrastruktura se zahrnutím prvků tzv. sponge city, k nimž patří například zelené střechy. Především jde ale o důraz na efektivní práci se zelení. Cílem je zachytit co největší množství dešťové vody pro závlahu a zabránit vzniku teplotních ostrovů. Krajinná architektura jde ohleduplnou cestou k životnímu prostředí, část původní vegetace a vzrostlé stromy tu zůstanou a nově se vysadí luční kvití přirozené fauny. Biodiverzitu podpoří také hmyzí hotely, broukoviště i ptačí budky.

Habitat reaguje na vzrůstající poptávku po relaxačních zónách. Zelené prostory v něm doplní běžeké tratě, cyklostezka a herní prvky pro děti různých věkových skupin. Poloveřejné vnitrobloky nabídnou postupně v rámci etap koncepčně různorodé využití, kdy v jednom bude komunitní zahrada, v jiném malá a velká pískoviště či altány. Soukromí obyvatel potom zajistí vizuální i funkční oddělenost vnitrobloků od předzahrádek bytů v nacházejících etapách.

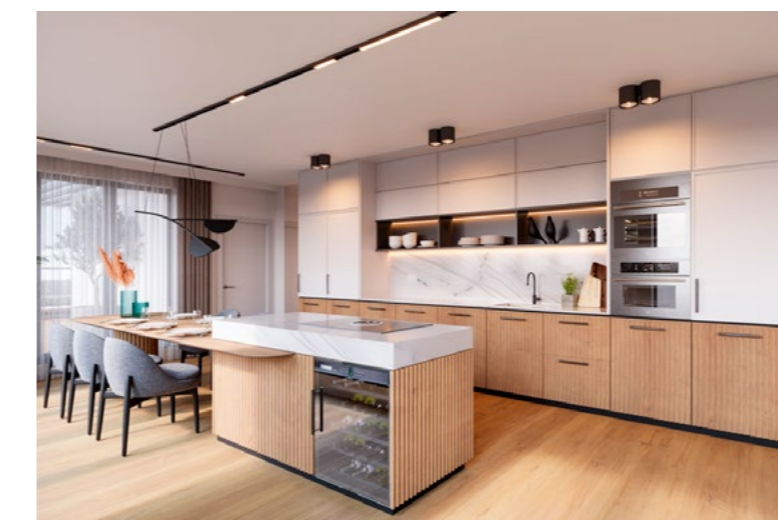
Roli generálního architekta zastává v celém projektu renomovaný ateliér Chapman Taylor. Habitat navrhnul jako moderní čtvrť, která bude ve své době patřit k těm nejpokrokovějším, a to s sebou nese uplatnění aktuálních trendů moderního bydlení. Pokud člověk žije běžný rodinný život, ocení klidné místo a velmi dobrou dopravní dostupnost. Ani velká obchodní centra nebo stanice metra nejsou daleko, zároveň je v okolí kvalitní městská zeleň a dobře organizovaná doprava.



Vizualizace malešického komplexu Habitat

Zahájení výstavby první etapy proběhne už v roce 2025

V červnu 2024 uvedla rezidenční část Skanska na trh první etapu se 124 bytovými a 6 nebytovými jednotkami. Zahájení výstavby plánuje na začátek roku 2025 s předpokladem dokončení začátkem roku 2027. Celý projekt by měl být hotov přibližně do deseti let. Nový bytový dům o 7 sekcích vytvoří polootevřený vnitroblok s dostatkem zeleně, herními prvky i dvěma altány pro odpočinek nebo zábavu dětí a dospělých. V nabídce bytů převažují dispozice 2+kk a 3+kk, nechybí ani menší garsoniéry nebo prostorná 4+kk v nejvyšších patrech. Každý byt disponuje lodžii, terasou nebo balkonem. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepy, kolárna s kočárkárnou, ale také sprcha pro mytí kol i zablácených domácích mazlíčků. Dále se v podzemí nachází 135 garážových stání, která budou připravena i pro nabíjecí stanice elektromobilů. Nový bytový dům dosahuje mimořádné energetické účinnosti v kategorii PENB-A a zajistí tak citelné a dlouhodobé úspory na provozních nákladech. Oproti legislativnímu standardu z roku 2024 vychází úsporněji o 45 % a jedná se tak o doposud energeticky nejušpornější budovy dodané od Skanska Residential na český trh. Zelené střechy budou doplňovat fotovoltaické panely s instalovaným výkonem 34,12 kWp a fototermitické panely s předpokládanou účinností 30,60 MWh za rok. Fotovoltaická elektrárna bude šetřit energii ve společných prostorech a fototermitické panely ve spojení s využitím tepla z recyklace šedé vody výrazně sníží náklady na ohřev teplé vody. Efektivně se bude hospodařit



Jídlna s kuchyní - vizualizace

také s pitnou vodou včetně systému pro recyklaci šedé vody na splachování WC. Celkově se předpokládá úspora pitné vody až o 44 %, tj. 48,66 l denně na obyvatele.

O skupině Skanska a českém rezidenčním zastoupení

Zkušenosti a vize skupiny Skanska nám pomáhají utvářet prostředí pro život, práci a setkávání. Více než 135 let jsme jednou z největších stavebních a developerských společností na světě. Naše tržby v roce 2023 dosáhly 157 miliard švédských korun. Působíme na vybraných trzích v Evropě, severských zemích a Spojených státech. Společně s našimi zákazníky a díky odborným znalostem více než 27 000 zaměstnanců přinášíme inovativní a udržitelná řešení, která umožňují vytvářet zdravé prostředí pro život nejen po dobu našeho života, ale i dlouho po něm.

Na českém rezidenčním trhu působíme ve Skanska Residential už od roku 1997. Doposud jsme v Praze vytvořili přes 9 000 nových domovů, ve kterých bydlí více než 23 000 lidí. Za zcela zásadní považujeme respekt k přírodním zdrojům a pravidelně na trh přinášíme inovativní technologie. Jako první jsme se v České republice zavázali k projektování a výstavbě udržitelného bydlení podle mezinárodní certifikace BREEAM s cílem podpořit zdraví obyvatel, sousedství i celé planety. Postupně jsme se tak stali lídrem na trhu výstavby hospodárných rezidenčních budov, které přispívají k úspoře vody, energií a uhlíkové stopy. Do roku 2045 chceme dosáhnout uhlíkové neutrality.



Obývací pokoj - vizualizace

Inovace jsou podmínkou plynulého rozvoje území


 demaco
 development · management · construction


MANAŽERSKÝ SYSTÉM - KLÍČ K REVITALIZACI BROWNFIELDŮ

JAROSLAV KAIZR & JAROSLAV KAIZR SENIOR · DEMACO

Každé období přináší specifické požadavky na využití území. Například průmyslové zóny, které hrály klíčovou roli v urbanistickém rozvoji během průmyslové revoluce a ve 20. století a které byly uzavřené za branami a ploty do svého vlastního světa, dnes ztrácejí svůj původní význam a jsou transformovány na otevřené, multifunkční komerční prostory, jež zahrnují i volnočasové aktivity, a tak lépe vyhovují současným potřebám společnosti.

Technologický pokrok a společenské změny přinášejí nové možnosti a potřeby, které významně ovlivňují způsob využití území. S rozvojem dopravy se mění logistické požadavky, digitalizace zvyšuje poptávku po technologických parcích a datových centrech a rostoucí důraz na udržitelnost a ekologii přináší nové přístupy k urbanismu a architektuře. Tyto faktory vedou k přirozené evoluci využití území, jež reflektuje aktuální potřeby a výzvy a které klade nové nároky na jejich management.

Demaco je developer, generální dodavatel a správce nemovitostí specializující se na revitalizaci brownfieldů a jejich přeměnu na moderní a technologicky vyspělé provozy s vysokou přidanou hodnotou. Demaco se pyšní unikátní charakteristikou mezigenerační spolupráce, která je klíčem k úspěchu při revitalizacích brownfieldů. Kaizr senior, zodpovědný za správu vybraných průmyslových parků ve skupině Demaco, úzce spolupracuje s Kaizrem juniorem, který zastává roli asset managera. Tato spolupráce, probíhající mimo jiné i prostřednictvím unikátního manažerského systému Budova.online, umožňuje firmě přistupovat k brownfieldům s hlubokým respektem k jejich historické hodnotě s vizí postupné přeměny. Namísto bezhlavých demolí se snaží vytvářet efektivní propojení mezi starým a novým.

Mezi významné projekty společnosti Demaco patří revitalizace bývalých Továren mlýnských strojů v Pardubicích, jež je realizována ve spolupráci s investičním partnerem Star Capital Finance. Cílem obou partnerů je transformovat tento průmyslový areál na moderní výrobní a technologické centrum, které odpovídá současným potřebám a které zároveň ctí historickou hodnotu lokality. Tímto způsobem obě společnosti aktivně přispívají k obnově městské infrastruktury a podporují ekonomický rozvoj v pardubickém i širším regionu východních Čech.

Demaco zde uplatňuje strategii kombinující rekonstrukci stávajících objektů a novou výstavbu. Jedním z příkladů této strategie je projekt spojený se společností Svoboda TMS, nástupcem původních Továren mlýnských strojů. Díky citlivé rekonstrukci stávající haly o velikosti 11 000 m² mohla i v době rekonstrukce společnost Svoboda TMS provozovat svoji výrobu a následně i investovat do modernizace svého podniku v této hale. Na rekonstruovanou halu navazuje nová průmyslová hala o velikosti 11 000 m², přičemž jsou obě haly napojeny na stejné protipožární systémy a infrastrukturu, tvoří tak do jisté míry jeden celek. Nejde tedy jen o zachování původních staveb a jejich rozvoj, cílem je také zachování provozů, které v areálu dlouhodobě působí a mají zájem investovat do svého dalšího rozvoje.

Revitalizace brownfieldů vyžaduje inovativní a konstruktivní přístup s ochotou ke kompromisům. Nutná je trpělivost a zároveň rozhodnost. V případě bývalých Továren mlýnských strojů je dlouhodobým cílem transformace této průmyslové části Pardubic na moderní, dynamický technologicko-průmyslový komplex s provozy přinášejícími vysokou přidanou hodnotu. Ve střednědobém horizontu je tento cíl realizován pomocí investic do

infrastruktury, do stavebních dokumentací a do povolenacích procesů. Konkrétně došlo v nedávné minulosti k investici do retenční a zasakování dešťové vody, jež přinesla kromě nesporného přínosu pro životní prostředí také zásadní úsporu na nákladech za odvod dešťových vod z areálu. Retence o velikosti 900 m³ je v nádrži, která dříve sloužila jako rezervoár pitné vody čerpané z podzemních vrtů. Vrty byly zachovány jako zdroj pitné vody pro případy nouze a zdroj běžné pitné vody se přepojil na vodovodní řád. Opět se jednalo o investici šetrnou k životnímu prostředí a zároveň generující úsporu vzhledem k levnější povrchové vodě z řádu. Dalším nedávným projektem je zelený protihlukový val, který odclonil průmyslovou zónu od rezidenční zástavby, zkrášlil východní okraj areálu a v budoucnu umožní další intenzifikaci využití průmyslové zóny navýšením zastavěné plochy. V neposlední řadě v blízké budoucnosti bude realizována investice do obnovy celého vodovodního řádu a energetické infrastruktury v areálu. Přinese další provozní úspory a rovněž umožní využití areálu pro provoz s vyšší přidanou hodnotou.



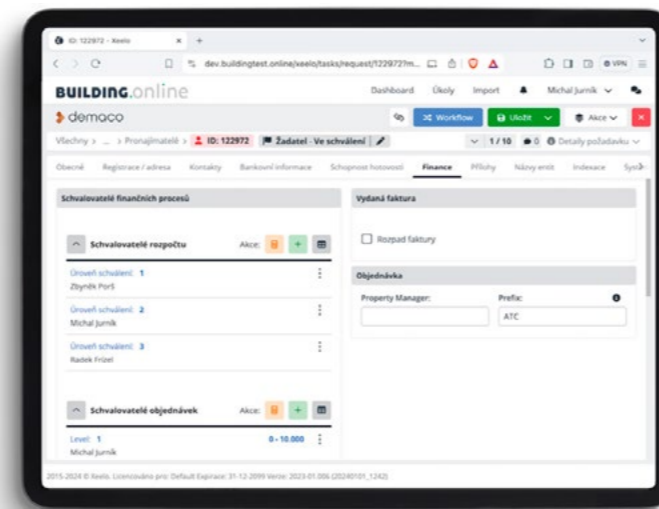
Původní areál se transformuje na moderní výrobní a technologické centrum

Manažerský systém Budova.online

V krátkodobém horizontu se úsilí soustředí na zefektivnění provozu areálu, správu procesů a uchování dat. Každodenní využití manažerského systému Budova.online pro stavbu a správu nemovitostí je klíčovým faktorem. Naše společnost se podílí na vývoji tohoto softwaru, jehož primárním cílem je usnadnění správy

vy nemovitostí, a to zejména nemovitostí s velkým množstvím interních a externích vztahů a vazeb. Budova.online je mimo jiné nástrojem pro evidenci, kontrolu a vyřízení interních a externích požadavků, k rozpočtování a ke správě smluv, dodavatelských i odběratelských. Tento systém hraje roli nástroje podporujícího rozhodovací procesy v různých situacích a umožňuje jejich následnou kontrolu na úrovni jednotlivé nemovitosti nebo projektové společnosti. Systém umožňuje okamžitý přístup k rozpočtům provozních i kapitálových výdajů, které jsou propojeny s účetnictvím a smlouvami dodavatelů. Tento nástroj je klíčový pro interní reportování, lze jej využít pro správu energetiky a pro účely ESG reportingu.

Kaizr senior, který zastává roli property managera průmyslového parku v Pardubicích, se na vývoji tohoto systému aktivně podílel a vnesl do něj své rozsáhlé zkušenosti s výstavbou a správou průmyslových areálů, sahající až do 70. let minulého století, kdy pracoval například na výstavbě elektráren Chvalečice a Tušimice II.



Tehdejší projektová dokumentace byla k dispozici v papírové podobě v jedné místnosti plné šanonů a map, které člověk musel pečlivě procházet list po listu a výkres po výkresu, aby se seznámil s detaily. Vzhledem k tehdejším podmínkám bylo nutné řešit všechny každodenní úkoly a rozhodnutí na místě spolu s lidmi přímo na stavbě nebo v provozu, což často vedlo k rychlejší reakční době, než je tomu v současnosti. Systém Budova.online vhodně kombinuje databázi dokumentů se záznamy



o postupu v rozhodovacím procesu a tím umožňuje uživatelům v každém okamžiku rozhodovat na základě dostupných dat a kontrolovat prostřednictvím notifikací postup jednotlivých tiketů či požadavků. Zvláště důležité jsou přehledy o nájemních smlouvách a rozpočtech na agregátní úrovni, proto je správa průmyslového areálu prostřednictvím Budova.online efektivní a umožňuje strategické plánování a rychlé, informacemi podložené rozhodování.

Během následujících dvou let plánují Demaco a SCF do areálu bývalých Továren mlýnských strojů v Pardubicích investovat více než dvě miliardy korun. Bez manažerského systému, jako je Budova.online, by taková investice nemusela být efektivně řízena a další generace by nemusely mít možnost plynule navázat na tuto transformaci a přizpůsobit využití území svým potřebám. Správný management brownfieldů je zásadním faktorem jejich úspěšné revitalizace.

Urbanity Campus Tachov



Revitalizace brownfieldů je klíčovým krokem k udržitelnému rozvoji našich měst a obcí. I proto se v nemovitostní skupině Urbanity namísto stavby na zelené louce, která často znamená ztrátu cenných přírodních a zemědělských ploch, zaměřujeme na přeměnu zanedbaných a málo využívaných průmyslových areálů. Tato cesta nám umožňuje zachovat nejen přírodní bohatství, ale také vdechnout nový život místům s historickou hodnotou a významem pro místní komunity. Spojení moderní architektury a pokročilých technologických řešení s respektem k minulosti představuje směr, kterým se ubírá budoucnost udržitelného stavebnictví. Nedílnou součástí každého projektu je pro nás spolupráce s místní komunitou. Věříme totiž, že úspěšná revitalizace brownfieldů přináší benefity nejen pro nové uživatele areálů, ale i pro obyvatele přilehlých měst. Proto aktivně zapojujeme veřejnost do plánování a realizace našich projektů, čímž vytváříme prostory, které slouží nejen ekonomickým účelům, ale také zlepšují kvalitu života v daném regionu. Skvělým příkladem toho, jak lze transformovat staré průmyslové oblasti do prosperujících a udržitelných výrobních areálů s vazbou na místní tradice a komunitu, je Urbanity Campus Tachov.

Proměna brownfieldu spolu s místními

Urbanity Campus Tachov zcela mění zavedené způsoby průmyslové výstavby. Není proto překvapením, že se jedná o první projekt v České republice, který získal prestižní certifikaci BREEAM Communities pro udržitelné čtvrti měst. Tento projekt dosáhl nejvyššího hodnocení ve střední a východní Evropě, což dokládá jeho výjimečnost. Unikátnost kampusu spočívá v propojení

URBANITY CAMPUS TACHOV A BRUNTÁL

MARKÉTA ŠIMÁČKOVÁ & ROLAND HOFMAN · URBANITY



Budova Beta z roku 1967 před rekonstrukcí



Budova Beta po rekonstrukci

jeho historie, která sahá až do roku 1967. Ještě před několika lety se jednalo o zanedbaný průmyslový brownfield v Tachově s původní areálovou infrastrukturou, vysokými tepelnými ztrátami, nepronajatými prostory a nevyužitým územím. Vstup skupiny Urbanity odstartoval komplexní rekonstrukci a znovuožiti tohoto brownfieldového území.

Během posledních čtyř let prošel brownfield kompletní revitalizací, která zahrnovala rekonstrukci budov za plného provozu nájemců s využitím moderních řešení. Naši klienti v areálu například zpětně využívají odpadní teplo získané ze svých výrobních technologií k vytápění vestavků. Pokročilé je i hospodaření s vodou, ať už dešťovou, odpadní či pitnou, která je dodávána z vlastních vrtů. Pro řízení technologií je využíván systém chytrého energetického managementu, založený na optimalizaci energetických toků.

Nájemci areálu mají možnost využívat střešní fotovoltaiku v kombinaci s bateriovým úložištěm a nabíjecími stanicemi pro elektromobily. Úložiště se již dnes může pyšnit celkovou kapacitou 1,4 MWh a v plánu je jeho další rozšiřování na více než dvojnásobek. Vyrobena energie může pokrýt až 40 % roční spotřeby výrobního areálu.

Součástí projektu je také již otevřená dětská skupina, závodní lékař, relaxační zóny či například výdejní box a environmentální prvky podporující biodiverzitu. Projekt byl intenzivně pro jednávan s místní komunitou a spolky a těší se velké podpoře místní samosprávy. Urbanity Campus Tachov je vzdálený 1 km vzdušnou čarou od náměstí Tachova, zastávka MHD se nachází přímo před vrátnicí a kampus je napojený na cyklostezku, což výrazně snižuje emisní stopu, prašnost i hluk z dopravy.

Udržitelné kampusy nájemce lákají

Kampus se skládá nejen z průmyslových budov, ale nabízí také širokou škálu souvisejících služeb a inovativních řešení, které představují nový standard výrobního prostředí s důrazem na architekturu a místní komunitu. Zaměření na výrobní firmy vyžaduje odlišný přístup než stavba logistických parků u dálnice. Jako konečného zákazníka vnímáme zaměstnance, tedy reálného uživatele kampusu, který v něm tráví čas nejen během svého pracovního dne.

V letošním roce jsme také zahájili komplexní rekonstrukci multifunkčního objektu s cílem doplnit občanskou vybavenost o ubytování hotelového typu, stravovací a společenské zařízení s venkovní terasou, kavárnou, fitness či dalšími prvky. Budoucí rozvoj zahrnuje také výstavbu vilodomů, mateřské školy a vytvoření 3,5hektarového lesoparku přístupného veřejnosti. Není proto divu, že se Urbanity Campus Tachov v posledních měsících těší velkému zájmu a boduje v řadě soutěží. Dvě první místa si odnesl ze soutěže Estate Awards 2023, kde zvítězil v kategorii Udržitelnost a ekologie. V kategorii Industriální projekt roku navíc bodoval areál ještě jednou, když prvenství získala výstavba budovy Gama. To pak doplnilo ještě vítězství v 25. ročníku prestižní soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit a zařazení mezi nejlepší udržitelné projekty v ČR v soutěži Sustainability Star 2024.

Druhá etapa výstavby již začala

Na začátku roku 2024 jsme zahájili výstavbu dalších dvou výrobních budov v areálu Urbanity Campus Tachov. Kampus tedy nabídne firmám k dispozici dalších až 31 700 m² pronajimatelných ploch. Jedná se o dvě budovy se zaměřením na high-tech výrobu a možností dodatečných stavebních úprav podle požadavků nových nájemců. Postupně v Tachově vyrostete na 20 hektarech celkem 106 300 m² výrobních ploch v šesti budovách. Ve druhé fázi stavby pokračujeme v naší strategii dostat vysokým nárokům na udržitelnost, ať už to znamená energetickou úspornost budov, nebo napojení na obnovitelné zdroje energie. To je náš přístup nejen v kampusu v Tachově, ale ve všech našich projektech.

Projekt Urbanity Campus Bruntál

V Urbanity nezůstáváme pouze u revitalizace brownfieldu v Tachově. Naším dalším významným projektem je Urbanity Campus Bruntál, na jehož realizaci jsme nedávno získali stavební povolení. Opět zde pokračujeme ve strategii revitalizace brownfieldů a přeměny zanedbaných průmyslových oblastí na prosperující a udržitelná místa. Stávající infrastrukturu zrenovujeme a doplníme o další čtyři budovy. Nejmenší z nich bude mít plochu 3 500 m², dvě budou o velikosti 5 000 a 10 000 m². Místo pro podnikání v nich najdou

menší regionální firmy. Čtvrtá budova bude výjimečná, jednak svou velikostí, protože bude mít rozlohu 36 000 m², ale i možností čisté výšky 20 metrů, což umožňuje umístění automatizovaného a robotizovaného provozu. Tato „super hala“ bude ideální pro průmyslového výrobce, který se plánuje usadit v regionu s kvalifikovanou pracovní silou blízko u hranic s Polskem.

Od jiných průmyslových parků se tento kampus liší také architektonickým pojetím. Na jeho zpracování jsme si pro tentokrát zvolili architektonický ateliér JA architekti. Opět budeme cílit na komplexní certifikaci, jejímž předmětem nejsou pouze samostatné budovy, ale posuzována je celá lokalita a dopady projektu na region. Na propojení kampusu a města úzce spolupracujeme s místní municipalitou a po dostavbě se tak kampus stane integrální součástí města. Navíc se díky vybudování nové příjezdové komunikace do areálu zklidní doprava v přilehlé rezidenční oblasti. V rámci nového dopravního řešení bude postavena zastávka MHD, která se bude nacházet opět přímo u vjezdu do kampusu. Výstavba kampusové komunikace započne v letošním roce. Předpoklad výstavby průmyslové části je plánovaný na příští rok. Dokončení celého projektu zabere přibližně tři roky.



Urbanity Campus Tachov



Urbanity Campus Bruntál



Urbanity Campus Bruntál – architektonické řešení



Vizualizace areálu Ponávka · Brno



PRŮMYSL, KANCELÁŘE I BYDLENÍ: BRNĚNSKÝ BROWNFIELD PLNÝ MOŽNOSTÍ

RADEK ŠTENGL · CTP ČESKÁ REPUBLIKA

Změna je život a CTP ho navrácí do starých areálů

Často si na starých fotografiích všimneme, jak se místa lišila dříve a dnes. Z původní zástavby vznikla zcela nová místa, která změnila tvář města a ulice se zaplnily životem. V některých případech je ale takové srovnání poněkud pochmurné. Zejména když vidíme, jak dříve prosperující areál skončil ve zchátralém stavu a zcela opuštěný. Navracení bývalé slávy a především funkčnosti starých areálů se mimo jiné věnuje developer CTP, jenž proměnil již několik takových území. Jen v Brně vlastní čtyři: Vlněna, Spielberk, Ponávka a Brno-Líšeň – Zetor. Všechny tři se pyšní pestrými příběhy, které díky CTP pokračují nadále. My se zaměříme na areál Ponávka, jenž je dnes vyhledávanou lokalitou místních i investorů nejen z Čech, ale i ze zahraničí.

Po stopách Ponávky: Slavné továrny a neslavný pád

Ponávka byla jedním z míst, kam ve velkém směřovali průmyslníci. Kdysi tudy opravdu tekla říčka Ponávka a klapaly zde mlýny, které byly poháněné vodními náhony, tedy uměle vytvořenými vodními toky. Mlýny časem ustoupily modernějším továrnám, ale náhony zůstaly, neboť přišli vhod i dalším nástupcům v areálu. V případě Ponávky využívala jeden z nich jatka, ta dodnes připomíná Masná ulice, ale i škrobárny, jež stály naproti přes ulici. Právě na jejich místě se dnes Ponávka rozkládá.

Průmyslová činnost v areálu dnešní Ponávky začala už v roce 1844, kdy došlo k založení první chemické továrny na území habsburské monarchie. Později se v areálu rozvinuly škrobárny, které byly v roce 1922 považovány za nejlépe zařízenou továrnu svého druhu v tehdejší Československu. Brambory sem byly dováženy z Vysočiny, vyráběl se z nich škrob a ten byl dále zpracováván.

O slávě továrny svědčí i její dlouhé trvání, výroba škrobu tu probíhala během celé éry socialismu až do počátku 90. let. Změna přišla v porevolučním Česku, kdy se tato výroba ukázala už jako zastaralá a neefektivní. Areál tak byl rozdělen mezi několik nájemců a jeho sláva rychle opadla. Zchátraly dokonce i novější obchodní aktivity v areálu, jako třeba výroba konzerv, která začala fungovat až během 80. let. V další dekádě již továrna nenašla své využití a celý areál postupně sešel.

Zachránce CTP: Nový příběh na starém základě

Krokem ke znovuoživení slavného areálu se stal příchod developera CTP. Ten odkoupil pozemky v roce 2007 jako celek a zařadil Ponávku do svého úspěšného portfolia průmyslových, logistických a kancelářských parků. A území Ponávky skutečně změnil k nepoznání. Během přeměny areálu navíc nezapomínal ani na jeho dlouholetý příběh. Díky tomu nejen od roku 2010 vybudoval nové stavby, ale také zachoval část těch původních, na nichž je jejich historie dodnes patrná. Při procházce mezi budovami ji můžeme vyčíst z mnoha detailů, jež nám dlouholetou tradici a slávu areálu připomínají. K čemu dnes ale vlastně areál slouží?

Multifunkční park Ponávka

Dnes je areál Ponávky unikátním a moderním parkem s atmosférou městského kampusu v centru Brna nabízející celou škálu služeb. Jeho prostředí tvoří prostorný a upravený pozemek osázený stovkami původních stromů, mezi kterými se prohání také říčka Ponávka. Kromě kousku přírody uprostřed města je skutečným pokladem areálu také jedinečná směsice různých typů budov, podporující inovace na pracovišti a dynamické ko-

munitní prostředí. Ponávka totiž nabízí jedinečnou směsici komerčních, industriálních, kancelářských a rezidenčních prostor. Proto si také zasloužila od CTP označení multifunkčního parku.

Kanceláře se zachovaným diamantem

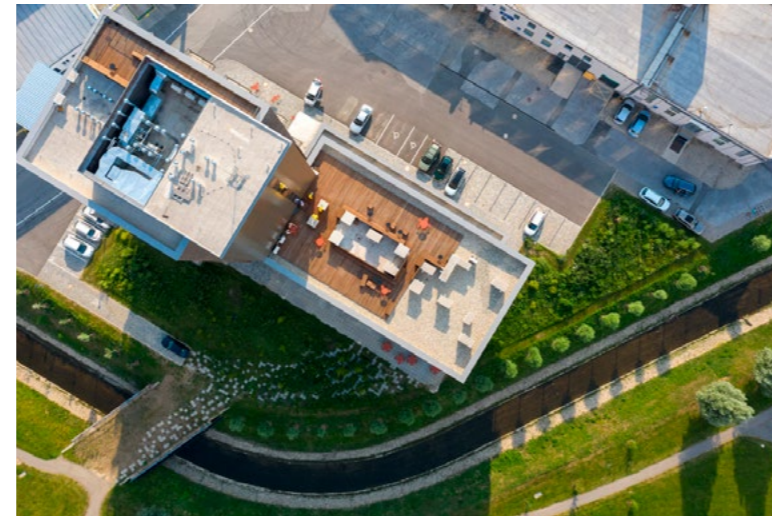
Kanceláře na Ponávce jsou ideální pro širokou škálu využití, ať už jako regionální sídlo, prostředí pro vývoj IT, výzkumu a vývoje, prodejní kanceláře, poradenské a profesionální obchodní služby nebo jako centrum zákaznické podpory. CTP upravuje prostory nájemcům na míru dle jejich potřeb a přání, aby byla zajištěna maximální spokojenost klientů a byly podpořeny jejich obchodní aktivity a další růst. Kanceláře jsou proto také špičkově vybavené a odpovídají nejvyšším standardům v oblasti kancelářského zázemí.

Posledním článkem přeměny bývalé lokality v prémiovou destinaci 21. století je vysoce moderní kancelářská budova A4. Jde o poslední budovu, která vznikne na původním brownfieldu a zakončí revitalizaci areálu Ponávka. Poté už jen přijde tzv. vybrušování diamantu v podobě budovy C5, jež ponese stopu historie v moderním pojetí architektury nové budovy.

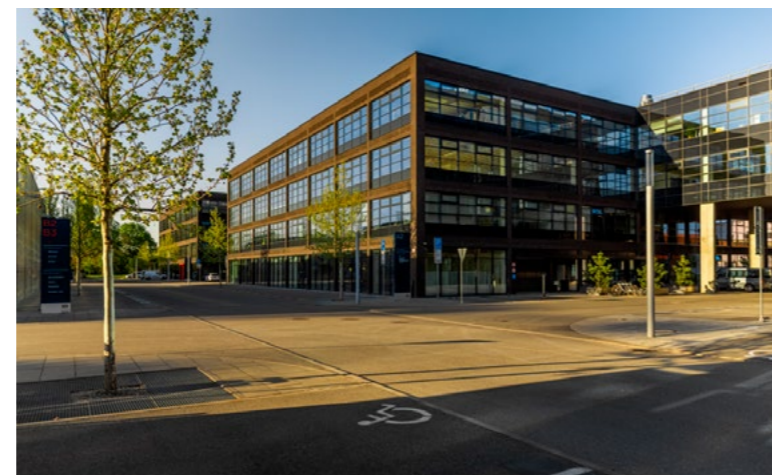
Budova A4 bude velmi impozantní svou podobou i funkcemi a na svých 13 patrech nabídne celkem 25 000 m² kancelářských prostor, které ve spodních patrech doplní drobné obchody, showroomy a restaurace. Bude odpovídat také nejvyšším nárokům v oblasti udržitelnosti. Součástí budou chytrá řešení v práci s dešťovými i šedými vodami i technologie světového standardu. Energetickou efektivnost budovy výrazně podpoří autonomní světla reagující na sluneční svit a množství osob, dále fotovoltaické elektrárny nebo unikátní systém větrání a výměny vzduchu garantující nejvyšší možný komfort.

Jednotky pro sklad i výrobu

V nabídce areálu nechybí ani menší industriální prostory, a to v podobě tzv. CTBoxů. Pod tímto názvem se ukrývají multifunkční a energeticky šetrné prostory ideální pro startupy i menší a střední podniky. Tyto unikátní budovy v sobě kombinují prostory pro skladování či lehkou výrobu, ale také showroom nebo retail. Kromě své flexibilní (ne)velikosti a možnosti propojovat či naopak zmenšovat jednotlivé jednotky navíc nijak nebrání dalšímu růstu a potřebám nájemců. Všechny CTBoxy jsou nad-



Multifunkční park Ponávka - letecký pohled



Nové kanceláře



Nové kanceláře



Nové CTBoxy



Areál Ponávka



Domeq

to již od roku 2010 osazeny fotovoltaickými panely a přispívají tím k výrobě elektřiny z obnovitelných zdrojů, což zapadá do dlouhodobé ESG politiky CTP.

Stylové bydlení v byznysové komunitě

Ponávka se zároveň stala domovem úspěšného rezidenčního projektu developera CTP známým jako Domeq. Jde o moderní koncept bydlení s důrazem na život v dynamické sociální komunitě uvnitř byznysového parku, kde působí různorodá směsice inovativních podniků. Tato myšlenka také stála za spuštěním projektu. Pracovní příležitosti v regionu se rozrůstají, ale mladým lidem na startu jejich kariérní či univerzitní dráhy mnohdy situace na trhu s bydlením příliš nenahrává. Domeq proto nabízí stylové a plně vybavené byty v cenově dostupné relaci a přímo v centru města. Mladým lidem má pomoci v rozjezdu jejich kariéry a rozšíření osobní i profesní sítě. Nájemci se mohou těšit z moderního bydlení a řady nadstandardních služeb. V lobby se nachází odpočinková zóna s pitkem a knihovnou, dále je zde kolárna, prádelna, denní místnost pro zaměstnance nebo kojící místnost. Uživatelé mají možnost využívat komunitní zahradu nebo společenské prostory vybavené kuchyňskými pulty, klavírem, kulečnickem, moderními technologiemi jako Playstation, různými typy sezení a studovnou. Součástí je i bezplatná wifi nebo podzemní parkoviště s možností dobíjet elektrokola, elektrokoloběžky a elektromobily. Celá budova je také vybavena klimatizací a rekuperací pro efektivní větrání prostor a zachování tepla s nadstandardně kvalitním dodávaným vzduchem díky vyšší filtraci. Domeq navíc potěší i svým estetickým zaměřením. Samotná budova je svým způsobem umělecké dílo: Architekti vsadili na moderní minimalismus, spojení geometrických tvarů, přírodních materiálů a jemných barev, jako je pohledový beton, dřevo či velké prosklené fasády, doplněné decentními prvky výrazných barev podtrhujícími originalitu designu. Jednotlivé chodby jsou oživené barvami, odlišenými po patrech a propojené s grafikou ze schodiště.

WELL Platinum pro zdravý život

Unikátnost projektu Domeq spočívá také v jeho zdravém přístupu k životu a v tomto ohledu dosáhl v roce 2024 velkého milníku. Domeq 2 a 3 se staly prvními rezidenčními budovami v České republice, které splnily nejpřísnější kritéria nejvyšší

úrovně certifikace WELL Platinum pro kvalitu vzduchu, vody, výživy, světla, pohybu, tepelné a akustické pohody, materiálů, mysli a komunity. Jde o prestižní certifikaci, jež je celosvětově uznávaným standardem pro hodnocení kvality vnitřního prostředí budov s ohledem na lidské zdraví a pohodu.

Městský park a cyklostezka

V rámci dlouhodobé obnovy území kolem toku říčky Ponávky pracuje CTP i na dalších projektech. V současné době spolupracuje s městem Brno na vybudování moderního městského parku, který vznikne rekultivací městských pozemků a pozemků CTP. Součástí nového parku bude také cyklostezka propojující areály Ponávka a Vlněna v centru Brna.

Nové projekty na obzoru

CTP v revitalizaci a rozvoji brownfieldů aktivně pokračuje. Tyto lokality představují zajímavé příležitosti pro rozvoj portfolia v místech, do nichž se průmysl významně otiskl, ale pomalu se z nich vytratil. Česká republika stále disponuje řadou opuštěných a nevyužitých průmyslových areálů, které mají potenciál stát se moderními a živými centry pro podnikání, bydlení a komunitní život. Na některé další přeměny v rukách CTP se můžeme těšit už v blízké době.



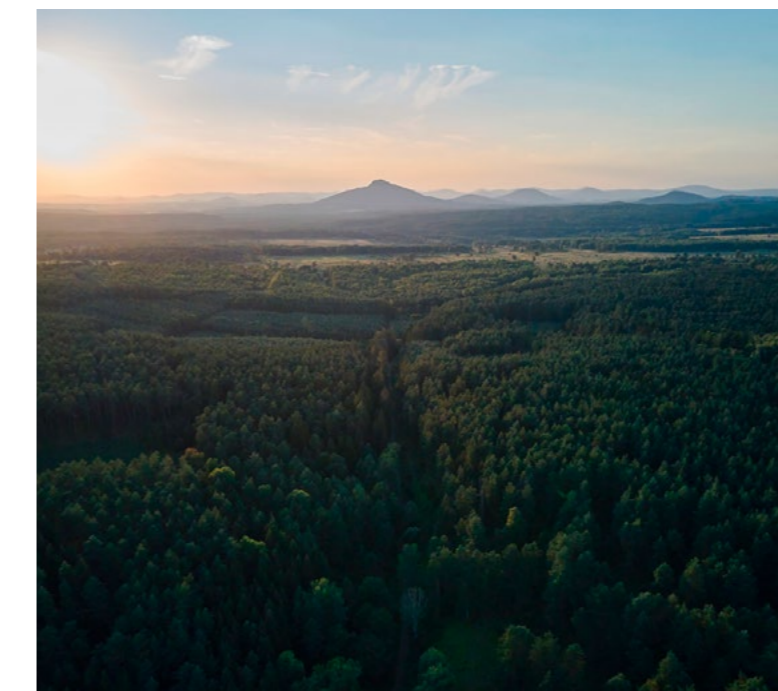
Krajina Jablonečku



REVITALIZACE KRAJINY A ZNOVUOSÍDLENÍ ÚDOLÍ JABLONEČKU

HANA SAMUELOVÁ · PROJEKT JABLONEČEK

Osídlení údolí Jablonečku je doloženo už za vlády Přemysla Otakara I. na přelomu 12. a 13. století, v severní části území se nachází malé pozůstatky hradu Křída ze 14. století. Dnes spadá Jabloneček katastrálně k městu Ralsko, které územně kopíruje bývalý vojenský újezd. Do údolí Jablonečku vede silnice od Mnichova Hradiště, dále pokračují pouze stezky pro pěší a cyklo, neboť sousedí s druhou největší oborou v ČR.



Romantická krajina Ralské pahorkatiny

Pozemky historické obce Jablonec (lidově Jabloneček) jsou jediné ze sedmnácti zaniklých obcí v této oblasti, které byly určeny krajským rozvojovým plánem k revitalizaci na rekreač-

ní oblast. V roce 2003 začal do pozemků bývalého vojenského újezdu v dnešním katastru Jablonečku investovat Stanislav Ludvík, jenž následně inicioval založení geoparku Ralsko pečujícího o zapomenutou historii a o přírodní a krajinné kvality bývalého újezdu.

Pro jedinečný charakter této krajiny naprosto získal Serge Borensteina, který od něj odkoupil majoritní část pozemků. Dalšími akvizicemi pak vznikl ucelený územní celek. Dnešní koncepce pro revitalizaci údolí a vznik unikátního rekreačního resortu ovšem zrála více než deset let. Citlivý přístup ke krajině a současné architektuře byl předmětem řady architektonických workshopů, k nimž byla přizvána přední česká architektonická studia mladé generace. Architektura Jablonečku tak vzniká synergií specifického know-how renomovaných architektů a specialistů různých oborů a přináší komplexní pohled na aktuální témata v oblasti architektury.

Nadhled a vize developera Serge Borensteina překonaly před 25 lety paradigma nedůvěry v potenciál bývalých průmyslových zón v Praze. Svými developerskými projekty započal úspěšnou proměnu Karlína v jednu z nejatraktivnějších městských částí a brownfieldy české metropole se dnes obecně staly vyhledávanými lokalitami pro současný život. Revitalizace údolí Jablonečku je obdobně procesem, ve kterém se projevuje transformační schopnost vidět potenciál a kouzlo lokality nezávisle na před-
sudcích, jež do oblasti promítly dějiny 20. století. Jabloneček, kdysi kulturní centrum svého okolí, naváže na přírodní krajinné kvality, pro které zde lidé sídlili po staletí. Díky inspirativní soudobé architektuře se současně stane centrem moderního životního stylu člověka v souladu s přírodou.



Masterplan · CHYBIK + KRISTOF

Koncepce resortu klade důraz na respektování přírodního charakteru údolí a jeho propojení s okolní krajinou. Inovativní design inspirovaný přírodou poskytne maximální zážitek a zároveň bude ohleduplný a pokorný k životnímu prostředí. Práce s terénem a výběr materiálů reagují na přírodní kontext, samozřejmostí je využití lokálních surovin a obnovitelných zdrojů energie.

Individuální architektura bydlení je situována do svahu, střední část údolí patří společenskému životu. Všechny navržené koncepty bydlení umožňují intenzivní spojení s přírodou a zároveň poskytují nejvyšší míru soukromí a pohodlí. Zvláště to platí pro chalety, které se stanou organickou součástí lesního porostu.

Obnova kulturní krajiny · Atelier Partero

Koncept krajinářských úprav vychází z jedinečného rázu krajiny, který zahrnuje přírodní, geologické, technické, kulturní, archeologické i historické památky. Nacházíme se uprostřed stinných listnatých lesů v geologicky cenném území. Záměrem je navázat na existující přírodní hodnoty a krajinu rekultivovat, přinést nové funkce a s nimi jí vdechnout další život. Kulturní krajina obce Jabloneček s obhospodařovanou půdou přilehlých polí, luk, sadů a pastvin se v důsledku historických událostí 20. století proměnila v místo tajemné a nepřístupné. Uvolnění místní energie povede k obnově silného charakteru lokality.

Spouštěčem proměny je už pouhé vyčištění místa. Jednou ze stěžejních myšlenek je znovuvyužití bouraného betonu a kameniva, dále nulová bilance zemních prací nebo upcycling stavebních materiálů v uměleckých dílech. Samozřejmá je kultivace půdy a obnovení prostředí pro půdní organismy, výsev květnatých luk, výsadba lemů z křovin a živých plotů a obnovení sadu starých odrůd ovocných stromů. Krajinu zpřístupní obnovené i nově vybudované stezky a pěšiny, zútulní drobná zastavení a křehké zahradní pavilony. Obytná krajina bude synergií přirozeně působící výsadby, měkkého modelování terénu, použití přírodních materiálů doplněných o landartové prvky z betonu a kameniva, připomínající skalní výchozy a pukliny, nebo o vodní plochu zrcadlící oblohu. Plynulý přechod kulturní krajiny údolí v zalesněné kopce podpoří nejen vnímání přírody, ale také obnovu biodiverzity hmyzu, ptáků, drobných živočichů, lesních tvorů a rostlin na pomezí kulturní krajiny a lesa. Sjednocující

prvkem landscapingu je napojení architektury na krajinu, respekt k přírodě a historii místa, využívání přírodních principů a materiálů, ale i hravost a vtip. Vzniká idylické a harmonické prostředí pro pozvolné znovuzabydlení údolí. V kulisách malebné romantické krajiny vyroste architektura reagující na přírodní i kulturní osobitost údolí.



Masterplan - CHYBIK + KRISTOF

Concierge a škola · Formafatal, So Concrete

Již v rámci iniciační fáze revitalizace bude realizováno zázemí pro umělecké a společenské eventy. Concierge neboli správcovský domek s kompletním vybavením zahrnujícím společenské prostory, ubytovací zázemí i saunu bude prvním objektem při vstupu do údolí. Stavba archetypálního tvaru se šikmou střechou je navržena pro technologii 3D betonu, která umožňuje organické architektonické formy. Za drobným concierge se vypíná objekt školy, jediné původní stavby v údolí. Jako symbolické přemostění z minulosti bude zachována její vstupní fasáda se štuky, do obvodu původní budovy však bude vložen dům nový, realizovaný rovněž technologií digitálního betonu.

Hotel a restaurace · Mjølke architekti

Dominantním objektem komplexu je hotel, jehož konstrukce přemostuje údolí. Elegantní skeletová dřevostavba se rozkřídí nad údolní zahradou, aniž by tvořila bariéry. Komorní počet hotelových pokojů levituje nad klidnou krajinou. Střecha hotelu je mostem mezi prudkými svahy pískovcového kařonu. Propojuje kultivovanou lesní krajinu do jednoho celku. Bezprostředně na hotel navazuje multifunkční sál. Hotel je napojen na lobby a hotelovou restauraci – jednopodlažní stavbu zanořenou do vodní hladiny. Otevřený provoz představuje gastronomii jako show. Hladina jezera odráží světlo a zrcadlí okolní krajinu, atmosféra je s každou minutou jiná.

Hotel · CHYBIK + KRISTOF

Design hotelu podle návrhu CHYBIK + KRISTOF spojuje zásadní prvky čisté estetiky, precizního zaměření na detaily a pečlivý výběr materiálů s důrazem na opravdovost a přírodní charakter. Koncept spočívá v citlivém zasazení do okolní krajiny, kdy objekt kopíruje tvar kopce, následuje vrstevnicí a stává se organickou součástí krajiny, aniž by jí konkuroval. Ze společných prostor se otevírají výhledy na údolí a jabloňový sad. Hotelové pokoje naopak díky své orientaci do svahu poskytují maximální klid, soukromí a spojení s přírodou.

Lesní chalety · KOGAA

Chalety umístěné ve svažitém lese jsou konzolovitě vyneseny základovou spárou a objekty se tak zdánlivě vznášejí mezi stromy. Prosklení od podlahy ke stropu pak noří hotelové pokoje do okolního lesa a umožňuje bydlení v maximálním obklopení přírodou. Každá chata je umístěna v trochu jiném úhlu, aby se vzájemně nedívaly jedna do druhé a dosáhlo se tak naprostého pocitu soukromí.

Chalety · Formafatal

Individuální ubytovací objekty jsou inspirovány selskými staveními a stodolami původní vesničky. Tvarosloví (archetyp) stodoly je užito v novém hávu. Materiálově se jedná o probarvený beton, kombinovaný se sklem, dřevem a dalšími přírodními materiály. Interiér vytváří pocit jednoduchého, ale luxusního zázemí s krbem před oknem a skleněnou střechou s lamelováním. Variabilní

typologie dovoluje navyšovat kapacitu jednotlivých objektů. Varianta chaletu jako „torza stodoly“ s plochou zelenou střechou umožňuje pozorování hvězd i spaní na střeše.

Lesní spa · CHYBIK + KRISTOF

Design lesního spa je inspirován přírodními skalními jezírky a konfigurací terénu. Světly a prosklený interiér spojuje vnitřní a vnější prostory, přičemž vlnící se hranice mezi nimi tvoří odpočinková atria, světlíky a výhledy do korun stromů. Inovativní lehká skořepinová konstrukce v sobě nese unikátní architekturu, která čerpá z okolní přírody. Významnou součástí návrhu je použití moderních inovativních technologií.

Spa · Formafatal

Série rotundovitých stavbiček – domů – realizovaných za pomoci 3D betonového tisku se inspirované jeskynnými útvary. Labyrint vnitřních světů rozmanitých atmosfér, kde skrze průrvy ve stěnách domů vnímáme měnící se venkovní krajinu. Průhledy mezi domy dávají tušit, že na konci labyrintu se jeskynní svět otevírá nebi. Cestu završuje dům s vodní plochou a otevřenou kupolí. Venkovní prostor je protkávan cestičkami s privátními zákoutími, vířivkami či tůněmi.

Parking · Mjølke architekti

Minimalistický objekt parkingu se zelenou střechou navazující na terén je situovaný při vjezdu do areálu. Následná doprava je již realizována pěšky nebo prostřednictvím malých elektrických čtyřkolek.

Investor

Serge Borenstein, Stanislav Ludvík

Sousoší Na Horu na piazzetě komplexu Bořislavka · Praha



SO CONCRETE - TECHNOLOGIE A ESTETIKA DIGITÁLNÍHO BETONU

JÁCHYM KLIMKO · SO CONCRETE

Společnost So Concrete využívá konstrukčních i estetických možností digitálního betonu jakožto technologie nové éry stavitelství, která klade vysoké nároky na efektivní optimalizaci výroby, digitalizaci procesů a naplňování požadavků udržitelnosti. Multidisciplinární tým projektantů, staticků, technologů, designérů, programátorů a expertů robotiky vyvíjí v technologickém a výrobním centru So Concrete v pražských Holešovicích řešení pro maximálně optimalizovanou sériovou výrobu i jedinečné site-specific projekty architektury i uměleckých a designových instalací. Na rukopisu esteticky unikátní a přitom konstrukčně pragmatické architektury společnosti So Concrete se podílí i umělá inteligence a roboti.

Revoluce v navrhování i realizaci architektury

Inovativní technologie zahrnující umělou inteligenci, robotickou fabrikaci a smart materiály už nyní radikálně proměňují způsob navrhování i realizace architektury. Jestliže tradiční technologie betonu a standardní konstrukční metody omezují architektury v používání pravoúhlých forem, 3D tisk betonu naopak umožňuje překročit toto paradigma a navrhovat organické a komplexní formy. Svoboda experimentovat s neobvyklými tvary a strukturami tak otevírá novou éru v architektuře.

Efektivita a šetrnost

Robotické fabrikace a AI přinášejí významné ekologické a ekonomické benefity. Díky topologické optimalizaci se využívá minimálního množství materiálu. Snížení uhlíkové stopy ve výrobním procesu (optimalizací, rychlostí výroby, možností realizací v místě) doprovází další aspekty významně přispíva-

jící k udržitelnosti ve stavebnictví: Jednak trvanlivost daná kvalitou materiálu (pevnost, bezúdržbovost), jednak možnost upcyclingu a recyklace materiálu za splnění podmínek statiky.



Proces 3D tisku

Topologická optimalizace

Topologická optimalizace patří mezi přírodou inspirované principy designování objektů pro 3D tisk. Algoritmy propočítané umělou inteligencí organicky eliminují nadbytečnou hmotu navrhovaného objektu na staticky nezbytné minimum, čímž ušetří až 70 % materiálu. Metoda topologické optimalizace řeší nejběžnější inženýrský problém – jak vyrobit konstrukci dostatečně pevnou při použití co nejmenšího množství materiálů, tím snížit náklady a dosáhnout maximálního výkonu. Složité organické tvary návrhu dokážou vyrobit právě roboti 3D tiskem.

Robotická fabrikace

Nejmodernější sedmiosá robotická technologie umožňuje vyrobit extrémně složité tvary včetně konzol a kleneb prakticky v jakémkoli úhlu. Chladná, industriální, nepoddajná textura betonu se zjemňuje a ožívá díky variabilitě robotické fabrikace. Přesná aplikace materiálu včetně povrchové úpravy zajišťuje maximální kvalitu a významnou úsporu času.

Smart materiál

Ultra-vysokohodnotný beton (UHPC) a ultra-vysokohodnotný vláknobeton (UHPCFRC) mají pokročilé mechanické vlastnosti a odolnost, což umožňuje vyrábět jemné organické tvary bez nutnosti tradičních masivních betonových monolitů. Materiálové betonové směsi vyvíjené společností So Concrete navíc pojmom recykláty, přírodniny i příměsi s vlivem na izolační vlastnosti, jako je perlit. Materiál je nepropustný a téměř nenásákavý, proto několikanásobně prodlužuje životní cyklus komponent, které jsou prakticky bezúdržbové.

Kreativita a funkčnost

Na jedné straně umožňuje robotizace vysokou efektivitu produkce, na straně druhé přináší optimalizace jedinečná tvarová řešení. Arbitrem estetických kvalit je pak lidský cit. Využití technologie 3D betonu pro realizaci esteticky jedinečných objektů je charakteristickým know-how společnosti So Concrete. Příkladem monumentálního uměleckého díla realizovaného technologií So Concrete je socha Na Horu (Aerial) umělce Federica Diáze, která je umístěna do veřejného prostoru piazzetty na Bořislavce. Aby bylo nástroji robotické fabrikace dosaženo co nejvěrnější interpretace díla architektů, designérů a umělců, je důležitá správná volba technologického procesu. Jednotlivé návrhy jsou proto optimalizovány na základě individuálních vstupních parametrů. Pro robotickou fabrikaci jsou pojmy jako rytmus, dynamika či exprese vlastní, ačkoli výsledná forma může být i naprosto minimalistická.

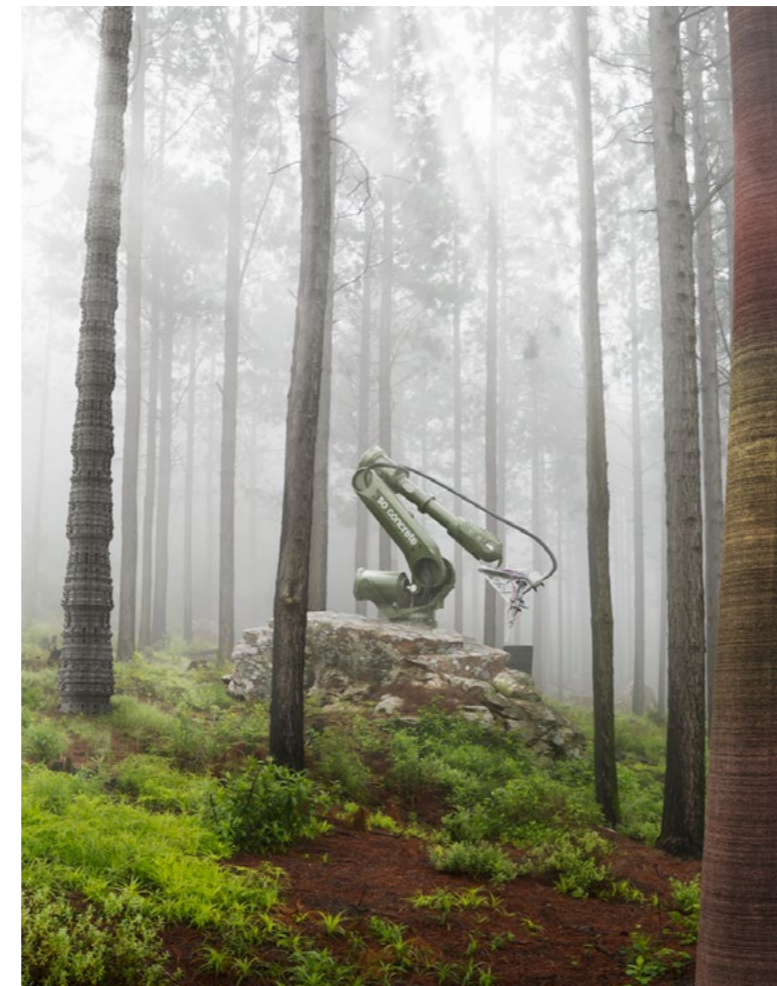
So Concrete Architecture

S technologií 3D betonu má stále velká část obce architektů a projektantů málo zkušeností, proto poskytuje So Concrete komplexní řešení od designu, statiky až po výrobu a montáž.

Program So Concrete Architecture nabízí celou řadu produktů pro interiérové i exteriérové využití, které spojují vlastnosti pohledové i konstrukční. Klíčovým produktem technologie So Concrete pro odvětví architektury a stavebnictví jsou fasádní systémy budov, jež slučují funkci statickou, tepelněizolační a estetickou, a tak umožňují provedení jedinečného tvarosloví. Maximálně optimalizované produkty vycházejí z vývoje specifických zakázek, které vyžadují vlastní statické i estetické řešení.

Architektura (v)tištěná do revitalizované krajiny

So Concrete aktuálně připravuje k realizaci konstrukčně i esteticky výjimečné objekty pro butikový resort Jabloneček. Resort vzniká v lokalitě zaniklé historické vesnice, procházející procesem revitalizace původní malebné krajiny, která byla po desetiletí vojenským úvozem.



Příroda je nám inspirací

S ambicí maximálně šetrného přístupu k výstavbě uprostřed ralských lesů navrhují architekturu resortu pro developera Serge Borensteina nejvýraznější studia mladé české architektonické scény: Chybík-Křištof, Mjůlk architekti, Partero, Formafatal a KOGAA, z nichž poslední dvě se podílí na designu objektů pro technologii So Concrete. Budova archetypálního tvaru concierge určená pro společenské akce a ubytování bude řešena kompletně modulárním systémem So Concrete. Moduly slučují funkci pohledové i nosné fasády s tepelnou izolací a jsou určeny pro vily a rodinné domy. 3D tiskem budou realizovány také interiérové příčky a schodiště. Za budovou concierge se pak vypíná historický objekt školy, jehož obvodové zdi nahradí z části přístavba z 3D betonu, která zahrnuje nosnou konstrukci a jedinečný fasádní obklad včetně zastřešení. Technologie 3D tisku doplní přírodní prostředí organickým tvaroslovím.

Utilitární objekty s estetickým přesahem

Sochařské dílo Heraldic umělce Federica Diáze bylo realizováno jako vnější plášť výdechu Blanka Bubenečského tunelu. Negativ pro odlití reliéfu obkladových panelů s heraldickými motivy vytvořilo robotické rameno technologií modelování do speciální směsi jemnozrnného písku a oleje. Celkovou geometrickou kompozicí výrazně členitého konvexního reliéfu, jemnost jeho struktury i gradací utváří soustava základních bodů propojených křivkami vytvořenými pomocí generativních algoritmů simulujících gravitaci. Jednoduše a ekologicky zlikvidovatelná směs umožňuje opětovné použití.

Vizuálně působivý přístřešek tramvajové zastávky Výstaviště přinesl do art distriktu Letné esteticky zajímavý objekt využívající parametrického designu. Zastávka je složena z několika konstrukčních segmentů, na něž byly použity různé druhy betonu a různé přístupy 3D tisku. Střeška a lavička pro cestující jsou vyrobeny pomocí robotického 3D tisku. Materiál, beton, byl zvolen podle funkce a zatížení. Např. pro sedací plochu lavičky nebyla použita rozptýlená výztuž z ocelových drátků oproti střeše, která tuto výztuž obsahuje. Při výrobě hlavic sloupů robot vyřezoval a vytiskl formy, do nichž byly následně vytištěny finální hlavice.



Projekt Heraldic od umělce Federica Diáze.

Pradiareň · Bratislava



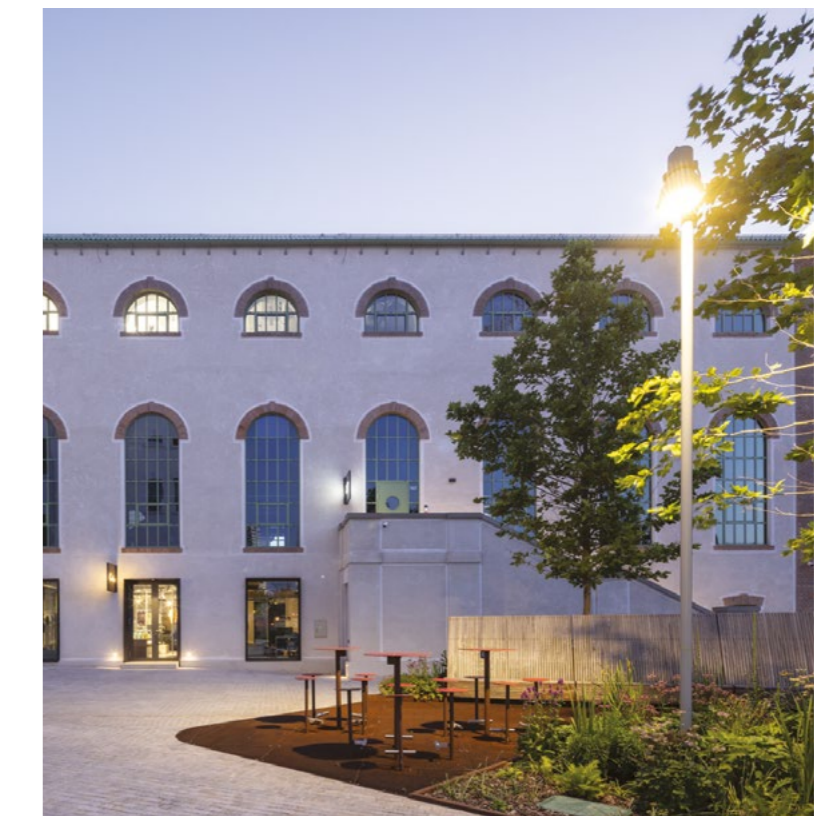
SLOVENSKÁ METROPOLE SE MĚNÍ - PROMĚNA MĚSTSKÝCH BROWNFIELDŮ

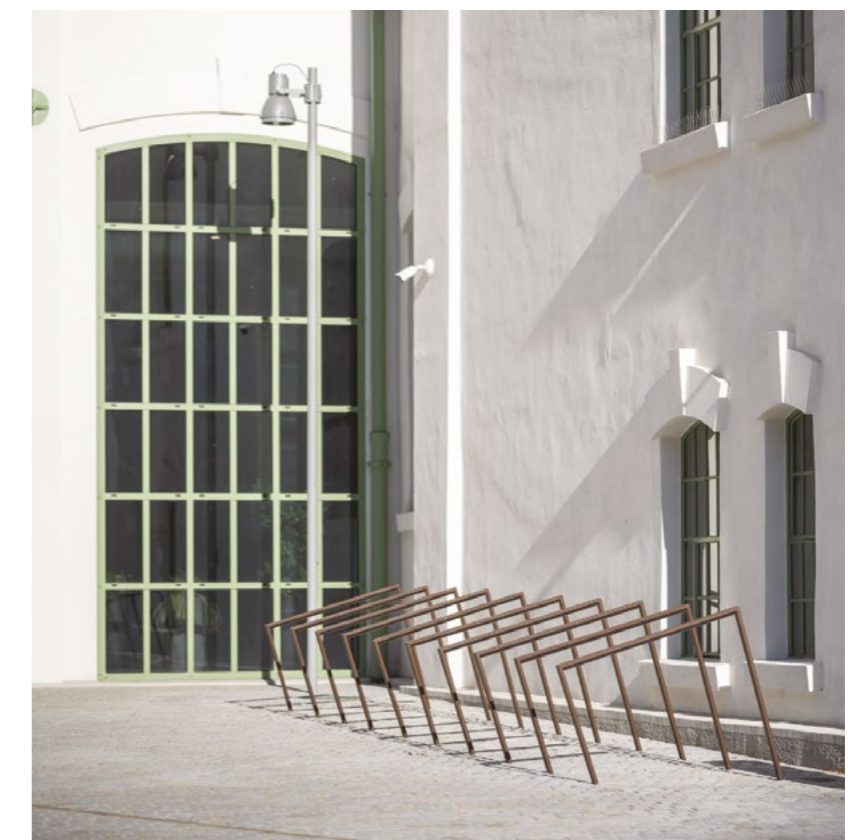
LENKA SRŠŇOVÁ · mmcíté

Bratislava prochází nesčetnými změnami. Odrážejí se i v prvním pocitu, který návštěvník po příjezdu do města získá. Nové autobusové nádraží Mlynské Nivy a část města, která ho obklopuje se svými administrativními budovami, jasně změnily ráz této městské čtvrti nacházející se v blízkosti historického centra. K proměně přispívá i budova bývalé přádelny z roku 1900. Dlouhodobě nevyužívaný brownfield se v posledních letech otevřel veřejnosti pod názvem „Cvernovka“. Využívali jej umělci, designéři a probíhaly v něm kulturní události. Dnes prošel rozsáhlou rekonstrukcí, která ho transformovala na administrativní budovu s restauracemi a obchody. Bývalý brownfield se dnes těší vysoké návštěvnosti a firma mmcíté se svými produkty při tomto projektu nemohla chybět.

Budova pradiarne a přilehlé silocentrály představovala na prahu 20. století vrchol dobové industriální architektury, nástup funkcionalismu a odezňující romantismus. Je jednou z mála národních kulturních památek, do které se vrací život. Byla postavena v několika etapách v letech 1902–1912, dnes prošla pod záštitou dvou architektonických studií rozsáhlou rekonstrukcí. Bouda Masár architekti přispěli k zachování 120leté historie rekonstrukcí pozornou ke všem detailům výrobního areálu. Odstranili přístavby a nánosy, které přibývaly s měnící se dobou a léty fungování tohoto objektu. Exteriér charakterizuje bílá fasáda kontrastující s okny v originální zelené barvě. Silocentrála získala původní hrubozrnnou omítku doplněnou o prvky z režného cihlového zdiva. Interiér byl přizpůsoben dnešním požadavkům na prostory administrativní budovy s obchodní pasáží v přízemí. Za povšimnutí stojí také veřejný prostor v okolí budovy. Do jeho dnešní podoby jej upravili Compass architekti, kteří svými pro-

jekty dlouhodobě mění ráz Bratislavy. Betonová plocha malého náměstí nese intimní parky oživující celou oblast. Pod košatými stromy je ukryto posezení protkané vzrostlou trávou a zelení. Vše směřuje k tomu, aby se návštěvník cítil příjemně. Celkový dojem prostoru dotváří specifická lavička Landscape s vysokým opěradlem, díky němuž vytváří skryté části vhodné k odpočinku. Stoly a židle Bistrot zase vybízejí k rychlému obědu či vyřízení mailu. Součástí projektu jsou také stojany na kola, které jsou často využívány i díky komunitnímu centru pro cyklisty v přízemí objektu.







Automatické mlýny - veřejná prostranství · Pardubice



MODERNÍ MĚSTSKÁ ČTVRŤ Z NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY

LUKÁŠ SMETANA · NADACE AUTOMATICKÉ MLÝNY

Nápad, že bych měl koupit areál Automatických mlýnů, se zrodil v hlavě protagonisty pardubického Studia Zette a mého kamaráda, architekta Zdenka Balíka. Oslovil mě s návrhem, zda bych nechtěl Automatickým mlýnům vdechnout nový život podle vlastních představ. Bylo to pro mě velkou výzvou, ale zároveň obrovskou příležitostí.



Automatické mlýny jsou impozantní cihlová stavba, kterou v roce 1910 navrhl architekt Josef Gočár pro bratry Egona a Karla Winternitzovi. Mouka se tu mlela až do roku 2013 pod firmou GoodMills. Na prodávanou nemovitost jsem se přijel podívat vlakem, a protože jsem na obhlídku dorazil i s manželkou a dítětem v kočárku, nikdo ze zájemců o koupi mě nebral příliš vážně. Přesto jsem v roce 2016 koupil Automatické mlýny za téměř 21 milionů korun. Pochopil jsem, že tato stará, ale vznešená stavba má potenciál stát se centrem kultury, vzdělání a života v Pardubicích.

Neměl jsem vizi, že všechno vybourám, ale že areál zachráním a ponechám v původním stavu. První dva roky jsme s architektem Zdenkem Balíkem promýšleli koncept celého brownfieldu z hlediska urbanismu a hmotového řešení. Zároveň jsme se snažili oživit opuštěný areál kulturními akcemi.

Do oživení areálů se připojil Pardubický kraj i samotné město Pardubice. Se Zdenkem Balíkem jsme oslovili výborné architekty. A ač to na první pohled návštěvník nepostřehne, na každém objektu pracoval jiný architekt – Petr Všečetka na krajské Gočárově galerii, Prokš & Příkryl na sílu, Jan Šepka na nové budově vzdělávacího centra Sféra, městské galerie GAMPa a veřejném prostranství a se Zdenkem Balíkem řešíme druhou etapu přestavby areálu. Všichni přitom zachovali ducha mlýnů, dali vyniknout červené cihle a výhledům na okolní krajinu. Automatické mlýny tak dnes pojímají krajskou Gočárovu galerii a městskou galerii GAMPa, vzdělávací centrum Sféra, multifunkční sál, turistické informační centrum a kavárnu.

Financování tak rozsáhlého projektu bylo samozřejmě výzvou, ale díky především evropským dotacím jsme byli schopni zrealizovat naše sny. Celá výstavba i rekonstrukce za 905 milionů korun proběhla hladce, včetně spolupráce s památkáři.

Jsem hrdý na to, že jsme dokázali zachovat krásu starých mlýnů a zároveň vytvořit místo, které ožívá novým životem. Věřím, že tato snaha přinesla do Pardubic něco jedinečného, co přitahuje nejen turisty, ale i místní obyvatele.

Nicméně, mluvíme-li o finanční soběstačnosti areálu, musíme být realističtí. Ano, mlýny dnes slouží jako kulturní a vzdělávací centrum, ale abychom dosáhli plného potenciálu, potřebujeme rozšířit nabídku o další služby, jako jsou restaurace,

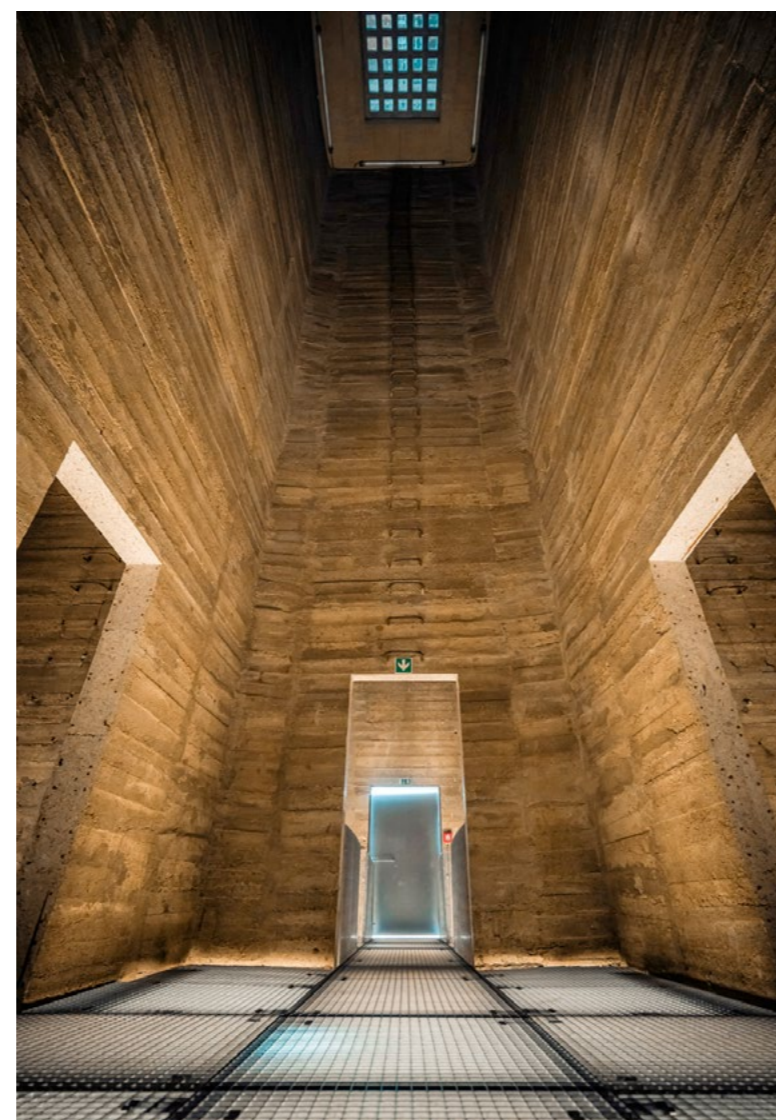
pekárny, pracovní místa s kanceláři, ordinace doktorů a bydlení. Pokud půjde vše hladce, na jaře 2025 se začne znovu stavět. Až bude hotová i tato fáze, teprve pak budou Automatické mlýny fungovat tak, jak jsme si to spolu s architekty představovali.



Budoucí podoba dokončeného areálu Automatických mlýnů

Silo je součástí oživených Automatických mlýnů. Areál tvoří dohromady více budov a institucí, které jsou propojeny cihelným kobercem a nepochybně i zvláštním napětím mezi sebou. Hlavní náplň sila je společenská funkce, která po sto letech nahradila funkci průmyslovou. Tento dům-stroj měl tři základní části: mlynářskou technologii (firma Prokop a synové), skeletovou konstrukci (dílo stavitele Pollerta) a vnější plášť (architekt Gočár). Díky Josefu Gočárovi nejsou mlýny od počátku vnímány čistě jako průmyslová stavba. Mají v sobě tajuplnost stroje ukrytého v pevnosti. Ani obilné silo, přistavěné k mlýnici v roce 1924, není jednoznačně uchopitelné. Úvahy o hlavním vstupu vedly k rozhodnutí odtajnit a aktivovat parter z obou bočních stran, a tak vytvořit pod zásobníky volně přístupný veřejný prostor. Myšlenka otevření budovy do náměstí šla ruku v ruce s otevřením areálu městu po více než sto letech. Architekti otevřeli velkým otvorem i cihelný sokl, který byl doposud uzavřený. Odkryté zásobníky obilí daly krytému prostoru atmosféru. Ze strany mezi mlýny a silem je parter propojen v místech původních dveří. Z druhé strany je sokl naopak široce prolomen novým otvorem.

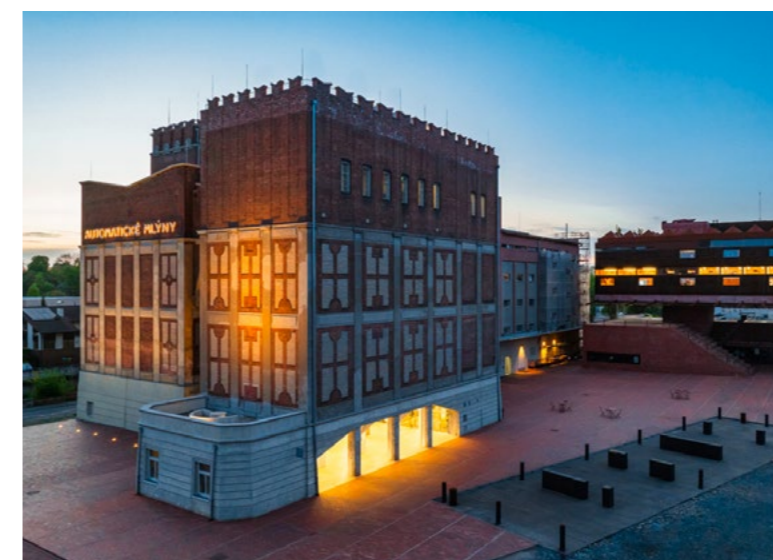
Stejně jako v minulosti, i dnes silo propojuje komunikační jádro. Hlavní změnou je umístění sálu do bývalého technologického prostoru v šestém podlaží. Zde má výsostnou polohu nad celým areálem. Společně se sálem je bezbariérově zpřístupněna i střecha objektu.



Interiér rekonstruovaného sila · Prokš & Příkrýl architekti

Pro silo a jeho technologii je typická vertikálnost a vertikální pohyb. Sklobetonové podlahy v parteru a sálu vytvářejí pro světlo vertikální dráhu přes všechna podlaží až do suterénu. Suterén byl vyhlouben mezi masivními sloupy a slouží jako zázemí. Nově je zpřístupněn i vnitřek zásobníků na obilí v úrovni druhého podlaží. Zde je vidět samotná podstata sila. Úpravy interiéru jsou

civilní, barvy a cihly jsou přenechány fasádám, vnitřek je tlumený, rejstřík materiálů standardní a jde cestou nekontrastního doplňování starého. Původní povrchy jsou ponechány včetně patiny, různých odvrťů a šrámů po vybouraných příčkách. Snahou bylo rozvinout dům v jeho racionalitě i monumentalitě.



Veřejné prostory Automatických mlýnů Pardubice · Šépka architekti

Areál bývalých Winternitzových Automatických mlýnů v Pardubicích, jedna z prvních realizací architekta Josefa Gočára, přestal sloužit svému účelu v roce 2013. O rok později byl prohlášen za národní kulturní památku. Naším záměrem bylo začlenit památkově chráněný objekt do nového areálu, kde bude mít ústřední postavení. Na celé akci se finančně podílelo město, kraj i soukromá osoba. Cílem bylo vytvořit nový vícefunkční městský prostor pro kulturní a vzdělávací instituce, ale i soukromé aktivity. Vznikl tak jakýsi trojúhelník důležitých městských prostor a objektů, jež tvoří zámek, Perštýnské náměstí a areál Automatických mlýnů.

Odstraněním některých stávajících staveb umocňujeme dominantní čelní portál se vstupním obloukem a zároveň umožňujeme nerušený pohled na celý areál ze strany historické části města. Naprosto zásadní z hlediska oživení mlýnů je vznik dvou nových veřejných prostor, které mají záměrně rozdílný charakter i funkci. Hlavní vstup potvrzujeme navrženým náměstím s platanovým bosketem, kde je ke každému stromu veden vodní kanálek z cihel pro zavlažování. Jde především o klidové repre-

zentační vstupní místo, ale předpokládáme, že se zde mohou konat například trhy či jiné veřejné aktivity. Uvnitř nového areálu pak vytváříme Mlýnské nádvoří, jež bude představovat živý prostor k pořádání výstav, koncertů nebo divadelních představení pod širým nebem.



Mlatové nádvoří s terakotovými zavlažovacími žlaby · Šépka architekti

Nedílnou součástí celkové koncepce je barevné řešení. Celý areál zahrnuje řadu objektů různých funkcí, které zpracovávaly čtyři architektonické ateliéry. Bylo proto velmi důležité společně koordinovat jednotlivé záměry. Naší snahou bylo ladit všechny nové zásahy do jednotné barevnosti navazující na stávající cihelnou barvu Automatických mlýnů. Tím jsme chtěli celý areál více sjednotit, a to včetně pochozích ploch, které jsou z cihel a červeného mlátu. Různorodost jednotlivých objektů s rozmanitým funkčním využitím by tedy neměla působit chaotickým dojmem.

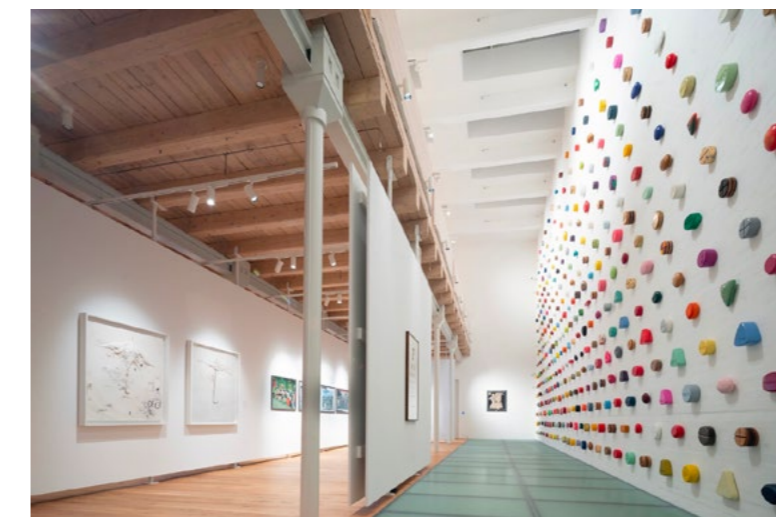
Automatické mlýny · Pardubice



BROWNFIELDSY - PŘÍLEŽITOST, JAK ZATRAKTIVNIT MĚSTA PRO MLADÉ LIDI

ROMAN LÍNEK · NÁMĚSTEK HEJTMANA PARDUBICKÉHO KRAJE

Rád bych se podělil o své zkušenosti jako zástupce samosprávy, která na sebe vzala závazek rekonstrukce brownfieldu. Z pohledu lidí, kteří pracují s veřejnými financemi, musí je vynakládat s rozvahou, při konsenzu většiny dalších volených zástupců a prostřednictvím výběrových řízení, v nichž vyhrávají nejnižší cenové nabídky.



Gočárava galerie - výstava POSTPRIZMA

Je dobré, když se politik radí s respektovanými odborníky

Na začátku mého působení v oblasti rozvoje krajských kulturních institucí byla úvaha, že ač jsem vystudovaný stavař, je dobré mít k ruce odborníka, architekta, který přinese svůj pohled na úpravu a možné využití památkově chráněných objektů, v té době to byl především zámek Pardubice. Žádný z mnou oslovených architektů neměl čas se strategií našich projektů osobně dlouhodobě věnovat, a tak jsem v roce 2017 skončil u poradního

sboru trojice Ladislav Lábus – Josef Pleskot – Petr Všetečka. To se nakonec ukázalo jako dobré řešení, které funguje dodnes, a vzájemné debaty s pány architekty pro mě byly lekcemi, jak se při vši pokoře a respektu k sobě navzájem a samozřejmě i k historii budov nebát nových pohledů, moderních prostředků a také velkých cílů. Právě tady vznikl požadavek uvolnit prostory, jež využívala v hospodářských budovách pardubického zámku tehdejší Východočeská galerie, a přestěhovat ji „třeba naproti do Automatických mlýnů“, které krátce předtím koupili manželé Smetanovi a hledali pro ně využití.

Získat konsenzus pro odvážné řešení

Odvážné plány se lehce tvoří, ale pak přijde doba, kdy o nich musíte přesvědčit i všechny ostatní, kteří mají moc rozhodovat. Nemluvě o hledání cest možného financování, jež při tak velkých stavbách, kde se mísí nejvyšší česká památková ochrana s protipožárními předpisy a klimatickými podmínkami pro cenná umělecká díla, nejde předem zcela přesně odhadnout. Každá samospráva si klade otázky, jak prospěšné budou vložené finanční prostředky. Zatímco u silnic, nemocnic a nových učeben škol je to všem na první pohled zřejmé, investice do kultury či památek bývají často považovány za zbytečné. A přesně podle významu tohoto slova se občas realizují, až pokud na ně zbydou peníze.

Před samotnou koupí dvou budov v areálu Automatických mlýnů v Pardubicích od Smetanových jsme měli naštěstí několik trumfů v ruce: Hlavní budova byla národní kulturní památkou s možností čerpat na její obnovu evropské dotace. Majitelé areálu měli představu o její rekonstrukci a prodávali ji s architek-

tonickou studii Petra Všečky, jemuž se Pardubice v té době staly díky zámku druhým domovem. A schylovalo se k tomu, že i další budovy v areálu obnoví město a soukromý vlastník, tedy dosavadní majitelé, a vdechnou tak bývalé průmyslové čtvrti nový život. Navíc, Pardubáci měli a mají bývalé mlýny rádi, jejich silueta působí jako hradní protiváha zámku a od řeky Chrudimky připomíná velkou zaoceánskou loď. Vlaštovčí křídla jako ozvěna renesance na atikách ji zjemňují a oblouk spojující síla připomínal novinářům už v době svého vzniku bájnou babylónskou lštarinu bránu, jejíž kopie je v berlínském Pergamonském muzeu.



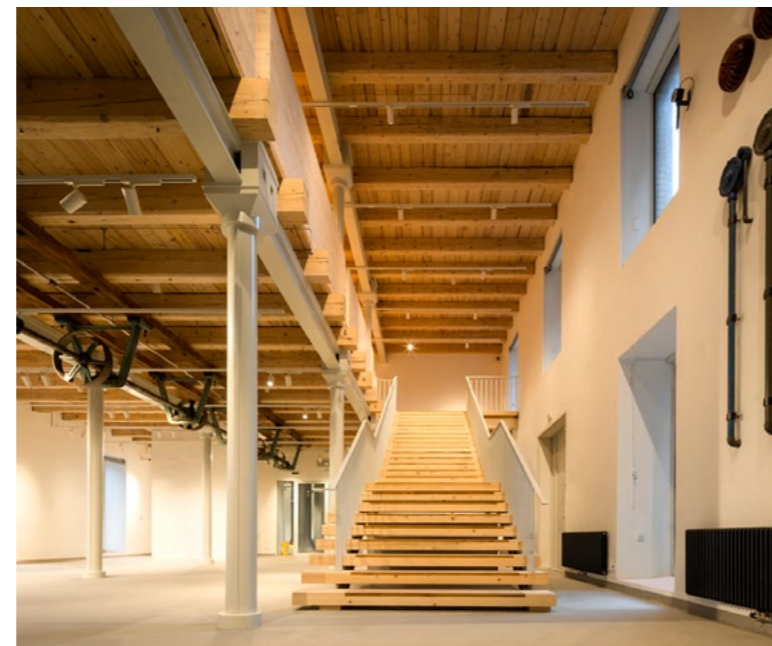
Interiér Automatických mlýnů před rekonstrukcí na Gočárovu galerii

Krajští zastupitelé měli možnost se všichni do ještě prázdné mlýnské budovy podívat, stejně jako členové kulturního výboru, a nechat si vysvětlit kvality a možnosti celého areálu, který se může stát novým pulzujícím centrem. A snad i genius loci tohoto místa přispěl k tomu, že koupí a následnou rekonstrukcí poté velkou většinou podpořili.

Stavba za covidu a precizování detailů

Teprve následně jsme si uvědomili, jakým štěstím bylo, že jsme hlavní rozhodovací procesy stihli těsně před covidem. Poklepání na základní cihlu se uskutečnilo už s rouškami a dezinfekčními gely. Následovaly nejistota provozu kulturních institucí, zdraže-

ní stavebních materiálů, začátek války na Ukrajině a nedostatek stavebních dělníků. Výběrové řízení na realizaci stavby naštěstí vyhrálo konsorcium dvou velkých renomovaných firem, ale ani pro ně to nebylo jednoduché. Tvůrce architektonického konceptu přestavby Petr Všečka a jeho studio TRANSAT architekti po vítězství ve výběrovém řízení na projektovou dokumentaci zpracovali i podrobnou dokumentaci, jež se ovšem v průběhu stavby přizpůsobovala novým zjištěním a snahám o preciznější vyjádření charakteru budovy. Zde se svými názory vstoupil do diskuze i architekt Josef Pleskot, který odkazoval na skutečnost,



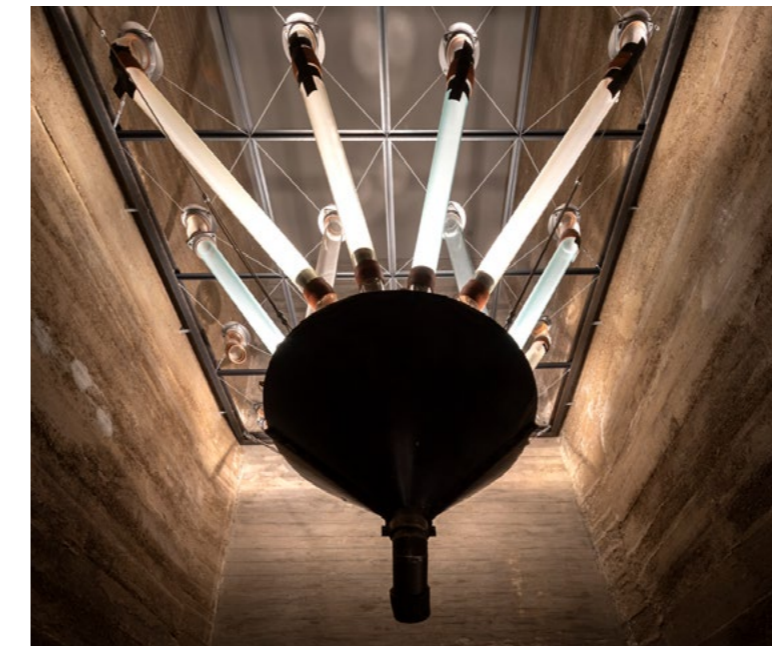
... a po provedené rekonstrukci

že Josef Gočár projektoval mlýny jako fabriku na výšku, procházející pěti podlažimi od shora dolů. Výsledkem je vzdušnost a vertikální propojenost jednotlivých pater, a to nejen schodištěm. Najdete zde průhlednou podlahu, jedenáctimetrovou výstavní stěnu přes dvě podlaží, navíc s možností přirozeného světla ze světlíků kopírujících svým sklonem vlaštovčí ocasy. A své kouzlo má i dvoupatrová otevřená knihovna.

Stavbaři si jistě dovedou představit náročnost této mimořádné rekonstrukce ve složitých podmínkách a s mnoha proměnnými. Ke cti všech zúčastněným musím říci, že se dílo nakonec v zásadě podařilo ke spokojenosti všech a některé detaily se doladují podle provozních potřeb dál.

Ze šedé myšky štírem?

Původní Východočeská galerie byla respektovanou institucí. Měla za sebou 70letou historii a v jejích sbírkách je mnoho nádherných děl. Ovšem je také pravda, že v rohu zámeckého dvora se ukrývala tak trochu jako šedá myška, která občas vystrčila nos na zámecké valy nebo na nádvoří. Nyní zahájila novou etapu své historie v budově navržené architektem Josefem Gočárem, rodákem z nedalekého Semína u Přelouče. V návaznosti na nové sídlo má se souhlasem architektovců nový název, tedy „Gočárova galerie“ a novou vizuální identitu s dvěmi G



Gočárova galerie - výstava POSTPRIZMA

Pilotně se galerie veřejnosti otevřela už v červnu 2023 jako první v areálu, protože byla nejdříve stavebně dokončena, ale plný provoz zahájila spolu s ostatními okolními institucemi Gampou, Sférou a Silem až koncem září roku 2023. Od té doby poutá pozornost jak odborné, tak i laické veřejnosti, především jako příklad krásné konverze. Na odborném týmu kurátorů Gočárové galerie je nyní budování stejně silného dojmu i obsahem a kvalitou výstavních projektů, pedagogické činnosti a dalších aktivit. Přesto je nutné počítat i do budoucna s diferenciací návštěvníků. Někteří se přijedou podívat do Pardubic za uměním, další zajímá silný příběh mlýnů a jejich paměť ukrytá ve stavbě a někdo přijíždí jen za zábavou s příděchem umění pro děti a rodiče.

K výslednému dojmu přispívá i galerijní kavárna Café Gočár. Abychom vyhověli podmínkám projektu dotovaného z evropských programů, museli jsme její prostor z projektu vyjmout a řešit ho samostatně po krajské linii. To se ovšem vyplatilo, protože právě posezení uvnitř kavárny, na její terase nacházející se na nábřeží nebo na piazzettě ve vnitrobloku jsou tou pomyslnou třešinkou na dortu, který tvoří atmosféru toho, jak se tu lidé cítí.

Místo, které dává městu nový rozměr

Pardubice mají několik charakteristik, jichž až donedávna málo využívaly. Je to město na úplně rovině, ideální pro dopravu na kole, pro niž se snaží zlepšovat podmínky. Leží na soutoku dvou řek, které snad budou v příštích letech více vtaženy do jeho života. V intravilánu města ukončilo výrobu několik průmyslových podniků, na jejichž místě chystají developerské výstavby bytů a služeb prakticky v centru města. Do Prahy s vysokými cenami bytů je to za práci jen hodina vlakem, a tak se mnozí mladí lidé nejen vrací do rodného města po studiích, ale zabydlují se tu i ti odjinud. A právě pro ně je rekonstrukce Automatických mlýnů tou nadějnou vlaštovkou, jež z města dělá příjemné místo pro život a má svůj specifický X faktor. Určitě díky estetice Josefa Gočára, ale hlavně díky všem, kteří se na přestavbě mlýnů a jejich novém využití podíleli. Věřím, že tato etapa ještě nekončí. Pardubický kraj letos vypsá mezinárodní architektonickou soutěž na rekonstrukci dostavby mlýnské budovy z 50. let minulého století, piazzettu budou uzavírat domy Smetanových a nábřeží by mohla lemovat nová náplavka.

Automatické mlýny - Vzdělávací centrum SFÉRA · Pardubice



AUTOMATICKÉ MLÝNY V PARDUBICÍCH - VZDĚLÁVACÍ CENTRUM SFÉRA

DAVID KOPPITZ · SFÉRA PARDUBICE

Koncept Centrálních polytechnických dílen, od loňského roku označovaný jako Vzdělávací centrum SFÉRA, se zrodil v roce 2016 s ambicí vytvořit moderní organizaci pro polytechnické vzdělávání a také excelentní prostor pro děti z mateřských škol, žáky základních i studenty středních škol. Ve stejném roce koupili manželé Smetanovi areál Automatických mlýnů, kde plánovali postupnou obnovu místa a přeměnu jeho využití. Na konci roku 2017 vstoupilo do projektu město Pardubice, které odkoupilo bývalý sklad obilné mouky a na jeho základech dalo vzniknout zcela nové budově ze symbolických „červených cihel“ pro GAMPA (Galerii města Pardubic) a nově také Vzdělávací centrum SFÉRA (Centrální polytechnické dílny, z. s.).

Celý projekt regenerace brownfieldu v centru devadesátitisícového města na kulturně-kreativní městskou čtvrť byl možný díky nemalé podpoře z evropských fondů a také spolupráci několika architektonických studií v areálu. Jedním z nich bylo studio Šépka architekti, jmenovitě Jan Bárta, Marek Fischer a Jan Šépka, kteří jsou autory novostavby GAMPA/SFÉRA. Spodní část galerie je zděná a navazuje na Gočárovu industriální stavbu mlýnů. V případě SFÉRY se jedná o probarvený pohledový beton pro konstrukce a podlahy, ocelové nosníky, jež umožňují instalovat rozvody příznané v interiéru a lehké panely kryté atmfioxovým plechem, umístěné po celém obvodu stavby. Celkové náklady na realizaci obou provázaných projektů dosáhly výše 352 milionů korun, více než polovinu výdajů pokryla dotace IROP v rámci realizace Integrované územní investice (ITI) Hradecko-pardubické aglomerace.



SFÉRA - dotekem k poznání

SFÉRA je unikát, který nikde jinde nenajdete

Stavba SFÉRY a GAMPA nebyla úplně jednoduchá, musela totiž skloubit estetické a architektonické vize s požadavky na funkčnost a provoz. SFÉRA je umístěna ve 4. a 5. patře budovy a disponuje čtyřmi moderními dílnami, čtyřmi laboratořemi, technologií Science on a Sphere a didaktickým prostorem s názvem Sférické hřiště. Odborné laboratoře jsou vybaveny pro interaktivní výuku přírodovědy, chemie, fyziky/robotiky a IT/virtuální reality. Dílny pak na kov/elektro, grafiku, textil a dřevo. Čtvrté patro doplňuje neméně atraktivní projekční sál Science on a Sphere s unikátní technologií „Věda na kouli“ – interaktivním modelem planety Země, která se již stala nedílnou součástí každodenního učení a poznávání ve SFÉRE.

SFÉRA je odvážná, kreativní a spolupracující

Po vstupu do SFÉRY se ocitnete v inspirativním prostředí, které povzbuzuje kreativitu a podněcuje touhu objevovat nové techniky a přicházet s nápady. Její unikátnost spočívá v propojení tradičních řemeslných dovedností s moderními technologiemi, což vytváří neskutečný prostor pro experimentování a učení. Nenačnete zde exponáty z „tradičních“ science center, s nimiž však SFÉRA navazuje úzkou spoluprací, ale za to zde zařijete vzdělávací programy, ke kterým se chcete často vracet a které dnes již mají své časové sloty, dramaturgii i náplň.



SFÉRA vzdělává i baví

Ve SFÉRE je otevřeno 7 dní v týdnu. Dopoledne je SFÉRA přístupná pro školy, a to nejen pardubické, navštěvují ji totiž i školy zdaleka. Odpoledne do futuristicky řešené budovy přicházejí děti i dospělí na inspirativní kroužky a kurzy. V podvečerních hodinách se tu veřejnosti nabízejí popularizačně-naučné přednášky, otevřené dílny i programy pro seniory. Kapacita dílen i laboratoří, kde probíhají zábavné výukové programy, je omezená obvykle na 15 účastníků. Všichni tedy mají svůj pohodlný prostor i pozornost lektora.

SFÉRA je živý organismus, který neustále roste

První pilotní rok přináší spoustu nových situací v technické, organizační i vzdělávací rovině pro celý, dnes už více než 50členný tým SFÉRY. Mezi faktory úspěchu a tedy i priority SFÉRY bezpochyby patří také spolupráce s firmami. Postupně navazujeme partnerství s převážně technologickými firmami v regionu a přibližujeme dětem svět jejich možných budoucích profesí. SFÉRA vítá nejen materiální vybavení, zapůjčení technologií, ale i spolupráci na samotných vzdělávacích programech. V několika případech se dokonce daří i to, že přímo do výuky docházejí odborníci a specialisté z firem a pravidelně vyučují v programech, jež sami pomáhali vymyslet. SFÉRA se postupně zapojuje do větších a významnějších událostí, zejména v oblasti umělé inteligence ve vzdělávání, národních zahájení – například Muzejní noci, nebo nově do technologického festivalu Maker Faire, který se chystá na září 2024. SFÉRA využívá nejnovějších přístupů ke vzdělávání, jakým je i kreativní učení. To je zatím hodnoceno mimořádně pozitivně, neboť staví na hravosti, mezioborovosti, silné interakci a zapojování umělců do technicky laděných kurzů. Zároveň vytváří prostor pro další sbližování institucí v areálu Automatických mlýnů, který je alfou i omegou úspěchu celého ambiciózního projektu. V příštích letech předpokládá mj. silnější edukaci v oblasti moderní architektury a urbanismu coby jednotlivých prvků celého areálu.

SFÉRA je veřejný prostor

Celý areál i SFÉRA se staly místem pořádání kulturních a společenských akcí pro školy, instituce i veřejnost. Všechny organizace sídlící v Automatických mlýnech eventy společně koordinují, sdílejí informace i požadavky od odborné i široké veřejnosti. Probíhají pravidelné porady ředitelů, provozních manažerů i PR týmů. Koordinuje se provoz na centrálním náměstí – piazzettě – i návaznost u společných akcí a komentovaných prohlídek tak, aby návštěvník, ať už pravidelný, nebo turista, dostal z neotřelého místa co nejvíce.

SFÉRA vzdělává pro budoucnost. Vytváří prostor pro kreativitu, tvorbu a objevování nových souvislostí. Propojuje aktéry z různých oborů a skupin, spolupracuje s partnerskými subjekty na rozvoji vlastním i rozvoji celé komunity. Mění zavedené způsoby učení a poznávání a má dopad na lidi žijící v regionu i mimo něj.



Ze života SFÉRY



Nádražní budova · Pardubice



PARDUBICKÁ NÁDRAŽNÍ BUDOVA

MAREK NUREK · ENTERIA

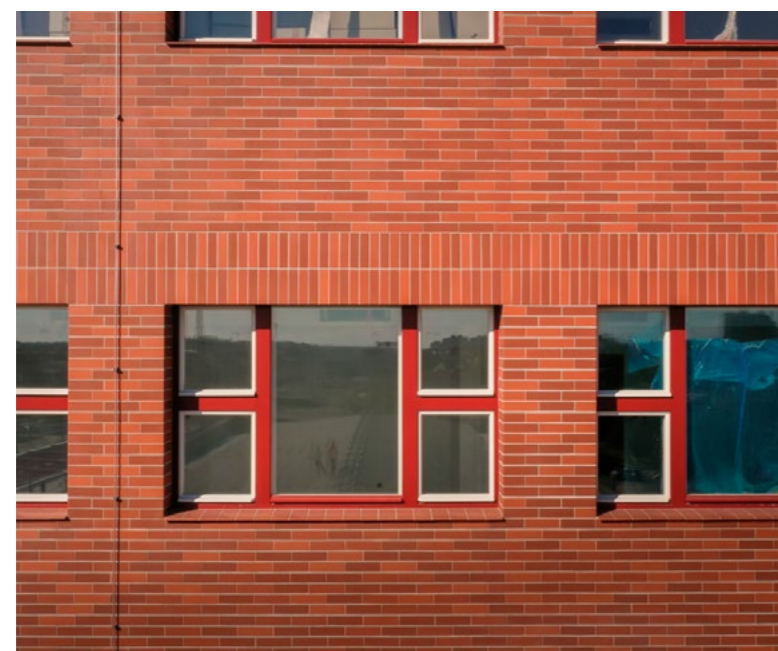
Pardubické hlavní nádraží, majestátní stavba z červených cihel, je neodmyslitelnou součástí panoramatu města. Budova nádraží je nejen důležitým dopravním uzlem, ale i architektonickým skvostem, který svědčí o bohaté historii Pardubic. V tomto článku se zaměříme konkrétně na výškovou budovu. Stručně prozkoumáme její historii a dozvíme se více o proběhlé rekonstrukci pod hlavičkou našeho holdingu Enteria, která si kladla za cíl zmodernizovat tuto důležitou památku. Autorem vítězného návrhu původní podoby třetí budovy byl architekt Ing. arch. Karel Řepa a Karel Kalvoda, kteří spolupracovali s Josefem Dandou, specialistou na dopravní stavby. Karel Řepa (1895–1963) se proslavil především svými funkcionalistickými stavbami, mezi něž patří i zmiňované pardubické hlavní nádraží. Návrh výškové budovy předložil po roce 1948 v architektonické soutěži a zvítězil. Řepa navrhl budovu v pro něj typickém funkcionalistickém stylu, s důrazem na jednodušost, účelnost a přísné geometrické tvary. Nezapomněl

však na dekorativní detaily oživující interiéry a exteriéry. Budova je tvořena třemi kvádrovými objemy, které jsou uspořádány do tvaru písmene T. Fasáda budovy z tmavě červených cihel je členěna velkými okny. To je nemalý výčet aspektů, díky nimž se stavba stala kulturně chráněnou památkou. Výšková budova pardubického hlavního nádraží je dodnes považována za jeden z nejvýznamnějších příkladů funkcionalistické architektury v České republice. Její elegantní a nadčasový design z ní dělá symbol Pardubic a důležitou součást panoramatu města. Pravidelný provoz zde odstartoval slavnostní příjezd vyzdobené vlakové soupravy 1. května 1958. Vnitřní prostory výškové budovy pardubického hlavního nádraží byly navrženy tak, aby splňovaly funkční potřeby administrativní budovy. Budova disponovala kancelářemi, zasedacími místnostmi, archivy, sklady a dalšími prostory nezbytnými pro hladký chod nádražních operací. V přízemí budovy se nacházela restaurace a kavárna, které sloužily nejen pro zaměstnance nádraží, ale i pro cestující.



Průběh rekonstrukce nádražní budovy

Čas neúprosně zanechával na výškové budově pardubického nádraží své stopy. Přestože stále udivovala svou architektonickou krásou, bylo zřejmé, že tato památka potřebuje citlivou péči, aby mohla opět zářit v plné síle. Nebylo to poprvé, co se tato budova dočkala oživení. Jak jsme již zmiňovali, její dnešní podoba vděčí za svůj zrod poválečné obnově města v 50. letech. Pod vedením architekta Karla Řepy a jeho týmu, včetně Karla Kalvody a Josefa Dandy, byl celý komplex nádraží zrekonstruován v duchu tehdejší moderní architektury. Když nadešel čas na novou regeneraci, bylo nezbytné přistupovat k památce s maximální šetrností a úctou. Náročným úkolem pověřený architektonický tým si před započítím prací pečlivě prostudoval stavebně historický průzkum z roku 2017. Překvapením byla vysoká nadčasovost a technická vyspělost budovy, která již tehdy disponovala vzduchotechnikou či primitivním podlahovým vytápěním. Při rekonstrukci byly jednotlivé architektonické prvky buď renovovány, nebo v případě nutnosti nahrazeny věrnými replikami. To se sice odrazilo v ceně projektu, avšak tyto komponenty vydrží minimálně 50 až 70 let. Nešlo pouze o zkrášlení fasády, jež s sebou nesla rovněž originální řešení. Fasáda je totiž tvořena třemi odstíny keramických pásků. Na základě konzultace s architektem Miroslavem Řepou a památkáři se určily tři odstíny, které se



Fasáda je tvořena třemi odstíny keramických pásků

poté v krabicích míchaly, aby je obkladači dávali ve správném rozvržení. Úpravy si vyžádalo i vnitřní vybavení, aby objekt vyhověl současným standardům. Bylo třeba zavést centrální dispečink, modernizovat kamerový systém a přidat eskalátory či parkovací místa. Jedinečná výzva této stavby spočívala v tom, že tato budova má tolik unikátních prvků, které se komplikovaně vyrábějí a nahrazují poničené původní komponenty. Například již zmiňované fasádní pásky ve třech odstínech se zaoblenou hranou či vnitřní mozaiky skládané do spirály, které dnes skoro nikdo nevyrobí. Navázali jsme proto spoluprací s původním dodavatelem firmou Rako, která tyto mozaiky v 50. letech dodávala. Tento nesmírně citlivý a složitý projekt, vedený pod dohledem Miroslava Řepy, potomka původního architekta, byl rozdělen do etap, aby minimalizoval dopad na běžný provoz nádraží. Tým projektantů navíc využíval pokročilých metod BIM, jež zajišťují sdílení všech projektových informací napříč odděleními. V době, kdy byly dokončeny práce na střední části sloužící jako školicí středisko Správy železnic, se rekonstrukce přesunula do veřejných prostor haly a křidel. Jakmile bude dílo dovršeno, budova opět ze sebe smete všechny stopy uplynulých desetiletí a rozzáří se v plné kráse. Pýcha a majestát byly, troufáme si říct, navraceny. Detaily, na kterých vytrvale lpěl architekt Miroslav Řepa, vytvořily opět nezapomenutelný dojem. V případě

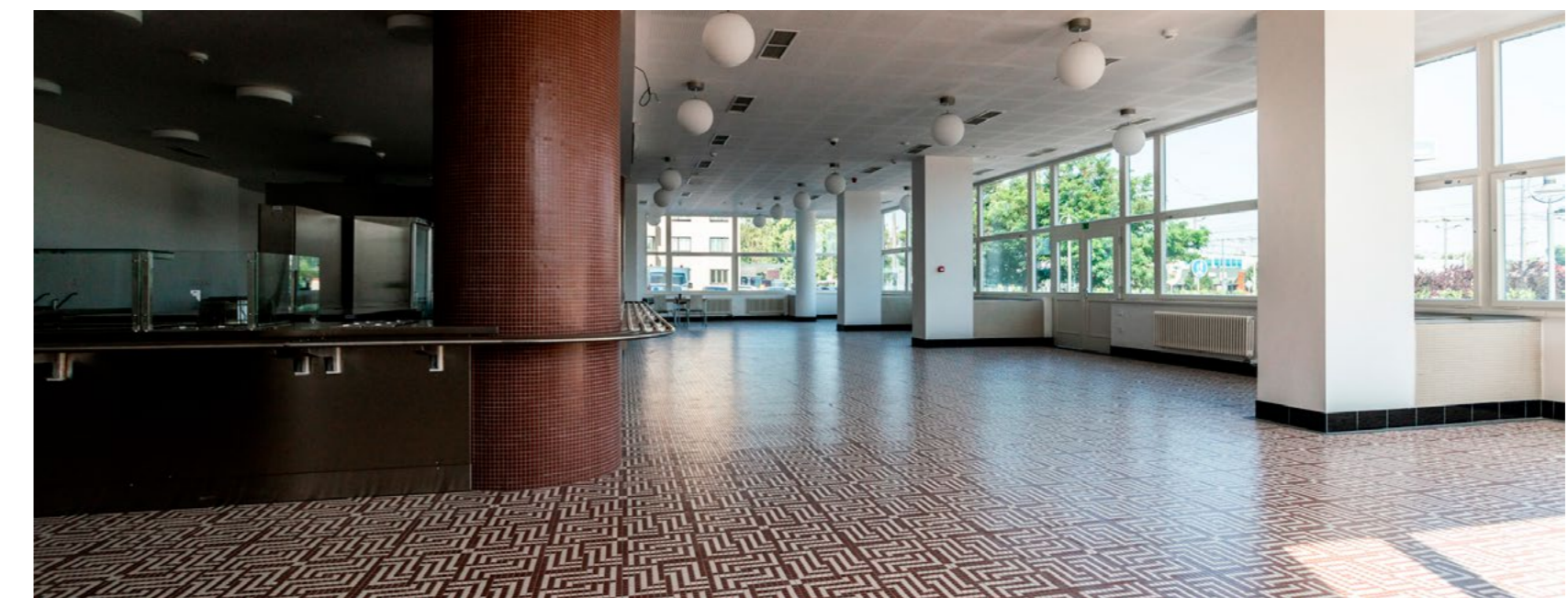


Vnitřní prostory nádraží

pardubického hlavního nádraží můžeme s jistotou říci, že se jedná o důležitou dopravní a architektonickou památku s vysokou hodnotou. Zanedbání rekonstrukce by mohlo vést k postupnému chátrání budovy a s tím i k možnému znehodnocení a přeměny na brownfield. Rekonstrukce má naopak potenciál zachovat tuto památku pro budoucí generace a dále rozvíjet její dopravní i kulturní význam.

A poučení?

Výšková budova byla dlouhou dobu zchátralá a nebyla plně využívána. Její citlivá rekonstrukce navrátila život do tohoto dopravního srdce města. Úspěšná přeměna nevyužívané budovy na moderní vzdělávací centrum nebo zázemí pro prosperující společnosti lze považovat za jeden z typických příkladů revitalizace brownfieldu. Pardubice byly tradičně průmyslovým a dopravním centrem. Záchrana historické výpravní budovy umožnila uchovat cennou část tohoto průmyslového architektonického dědictví pro další generace. Opravená budova nezískala pouze novou funkci školicího střediska, ale stala se také přirozenou součástí městského organismu. Vdechla nový život celému nádražnímu areálu a znovu ho propojila s okolím. Úspěch přeměny bývalých průmyslových areálů často závisí na aktivním zapojení místních obyvatel a architektů. Příkladem zde



Vnitřní prostory nádraží

byla úzká spolupráce s architektem Miroslavem Řepou, který osobně dohlížel na to, aby rekonstrukce zůstala věrná geniální myšlence svého otce. Rekonstrukci realizovala firma Chládek a Tintěra Pardubice spolu se společností EUROVIA CS v režimu Design & Build. Celkové investiční náklady přesáhly 570 milionů korun. V soutěži Železniční stavba roku 2023, pořádané Správou železnic, získala společnost Chládek a Tintěra Pardubice ocenění v kategorii Rekonstrukce a opravy. Při pozdějších renovacích a rekonstrukcích bylo a bude zásadní zachovat původní autentický design a architektonický ráz celého komplexu. Je skvělé, že se tato budova v posledních letech dočkala záchrany a citlivé rekonstrukce, která jí měla navrátit zašlou slávu. Paradoxně se tak možná v budoucnu stane symbolem vyrovnávání se s naší minulostí a zároveň odvahy kráčet vstříc novým výzvám. Propojení zachované původní autenticity a nezaměnitelného genia loci s moderními technologiemi zajistí, že tato památka industriálního dědictví si udrží svůj půvab i přitažlivost pro další generace návštěvníků a obyvatel města.

Nový Dům dětí a mládeže · Ústí nad Orlicí



NOVÁ PERLA – REVITALIZACE BÝVALÉ TEXTILNÍ TOVÁRNY V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

PETR HÁJEK · STAROSTA MĚSTA ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Ústí nad Orlicí je město s bohatou textilní historií, která se začala psát už v 17. století. V dobách největší slávy textilní podnik Perla slučoval 15 výrobních závodů a zaměstnával více než šest tisíc zaměstnanců. Perla byla značkou, jistotou, byla výkladní skříň města, díky níž získalo Ústí přívlastek „východočeský Manchester“. Bez Perly si mnozí neuměli představit budoucnost města, a o to citelněji byl přijímán její pád.

Textilní průmysl začal v Ústí nad Orlicí stagnovat po roce 1989. Po privatizaci se celková ekonomická situace Perly postupně zhoršovala. Docházelo k růstu zadlužení a propouštění zaměstnanců, ubývali zákazníci. Před vyhlášením konkurzu měl podnik v Ústí nad Orlicí už jen tři závody – tkalcovnu, barevnu a úpravnu. V červnu 2009 byl na Perlu na návrh věřitelů vyhlášen konkurz. Situaci kolem textilky celou dobu pozorně sledovali představitelé města. Město se aktivně zapojilo do řešení problému a na podzim 2010 celý areál koupilo za 30 milionů korun. Zabránilo tím postupnému a nekontrolovanému rozprodávání jednotlivých budov. Tříhektarové území v samém centru bylo strategickou lokalitou a odkupem areálu si město ponechalo možnost rozhodovat, jaká bude její podoba. Díky přístupu města dostala Perla druhou šanci.

Vize Perla 2030

V období let 2011–2013 věnovalo město svou pozornost přípravným činnostem, které zahrnovaly ověřování materiálů z uplynulých let, zaměřování a mapování stávajícího stavu komplexu, přípravy podkladů, prověřování rizika ekologických zátěží a hledání nové náplně areálu. Vznikla pracovní skupina, v níž byli zástupci všech stran a hnutí zastupitelstva města.

Perla byla zaregistrována v Národní databázi brownfieldů agentury CzechInvest. Město začalo spolupracovat s Technickou univerzitou Liberec a ČVUT Praha. Studenti těchto škol zpracovávali revitalizaci území jako své studentské práce. O využití Perly se otevřeně diskutovalo s veřejností. Konaly se workshopy, na kterých se veřejnost měla možnost seznámit s řešením obdobných areálů v jiných městech a zároveň dávala své vlastní podněty a náměty.



Areál bývalé textilní továrny Perla v centru Ústí nad Orlicí – 30 000 m² (rok 2010)

Díky aktivitě a iniciativě se postupně vyprofiloval hlavní partner města pro pořádání veřejných diskusí – zapsaný spolek SPOUSTI, který organizačně přispěl k mimořádné akci „Perla žije!“. Pod záštitou a za finanční podpory města se akce uskutečnila v září 2013 po celém areálu bývalé textilky. Na jeden den byly návštěvníkům zpřístupněny všechny prostory kdysi

slavného podniku. Perla, která v tichosti již několik let chátrala, doslova rozkvetla zájmem přicházejících lidí. Na jeden den Perla naplno ožila! Na akci byla prezentována dosavadní činnost města, představeny názory odborníků a názory ústecké veřejnosti. Návštěvníci se mohli zúčastnit komentované prohlídky jednotlivých objektů a zpřístupněny byly všechny prostory Perly. Akci doplnil kulturní program a každá výrobní hala nabídla nevšední zážitky. V jedné hrál swingový orchestr, ve druhé se tančilo, v další se promítaly staré filmové kroniky města. V bývalé soukárně měly děti možnost soutěžit v jízdě zručnosti na kolečkových bruslích. Úpravna se změnila v galerii, kterou vyzdobili studenti místní uměleckoprůmyslové školy. Malá tkalcovna se stala na jeden den rukodělnou dílnou, kde si návštěvník mohl ze zbytků perláckých látek vyrobit vlastní umělecké dílo. Venkovní prostory nabídl farmářský trh. Celodenní akce byla zakončena poetickou četbou pohádky Radovana Lipuse „O smutné tovarně“. Svým obsahem reaguje na postupnou likvidaci průmyslových objektů a industriální architektury na území naší republiky a je svým způsobem podobenstvím o nutnosti kontinuity a úctě k tradici a práci našich předků.

Akce vzbudila velkou pozornost ústecké veřejnosti. Někteří přišli nostalgicky zavzpomínat, podívat se na známé místo svého bývalého pracoviště. Jiní dorazili ze zvědavosti, nebo aby se jen pobavili připraveným programem. Smysl akce, tedy informovat širokou veřejnost o dosavadním postupu města a zároveň představit další kroky přípravy revitalizace, se beze zbytku naplnil. Přestože Perla nabídla svoji skutečnou tvář – vytrhané parkety na chodbách, kanceláře bez známek života, nefunkční sociální zázemí, absenci jakékoliv technologie, budovy bez světla, vody a tepla, odnášel si návštěvník naději a víru, že předložené záměry města definované v prohlášení VIZE PERLA 2030 je možné časem realizovat a že vedení města má smysluplnou představu, jakou cestou se dál ubírat.

Do Perly se vrací život

Výsledkem veřejných diskusí bylo vyhlášení otevřené soutěže o urbanisticko-architektonický návrh celého areálu. V požadavcích města byl mj. kladen důraz na umístění nového domu dětí a mládeže. Odborná porota vybírala vítěze z 24 soutěžních návrhů. Podle vítězného návrhu, který následně získal ocenění v rámci

celorepublikové soutěže Urbanistický projekt roku, byly v září 2014 zahájeny projekční práce na regulačním plánu. Během následujících čtyř let byly vypracovány jednotlivé investiční záměry města a projekty technické infrastruktury území. V letech 2017 až 2018 probíhala rozsáhlá demolicí výrobních hal, jež zabíraly více než 80 procent z celkové rozlohy areálu.



Dokončená demolicí areálu (rok 2018)

V následujících letech se do prostoru brownfieldu v centru Ústí nad Orlicí postupně vracel život. Stavba nového domu dětí a mládeže byla zahájena v listopadu 2019 a objekt byl otevřen v září 2021. Novostavba včetně interiéru a vybavení tělocvičny přišla na 85 milionů korun bez DPH, město na ni získalo dotaci ve výši 30 milionů korun z programu Podpora revitalizace území Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Samotná stavba je z mnoha pohledů šetrná k životnímu prostředí. Dešťová voda ze střechy je zachytávána do retenční nádrže a je zpětně využívána k zalévání veřejné zeleně vysazené v okolí DDM. Objekt má bezúdržbovou extenzivní zelenou střechu. V září 2022 získal Dům dětí a mládeže Duha Cenu ministra pro místní rozvoj v soutěži Komunální projekt roku 2022 a v roce 2023 byl oceněn v rámci Soutěže Stavba roku Pardubického kraje.

Další stavby mají zelenou

Revitalizace území stále pokračuje. Část areálu si město ponechalo ve svém majetku a část nabídlo k podnikatelským zájmům. Na proměně Perly se tak podílí i soukromé investice. V dubnu roku 2023 bylo v areálu otevřeno nové rehabilitační centrum Vital Komplex, které na Orlickoústecku významně rozšířilo spektrum zdravotnických a rehabilitačních služeb. Dalším investorem je Pardubický kraj s novostavbou ateliérů krajské Střední školy uměleckoprůmyslové Ústí nad Orlicí. Stavba byla zahájena v květnu tohoto roku. Náklady představují 180 milionů Kč včetně interiérového vybavení a na realizaci kraj získal dotaci 165 milionů Kč z Národního plánu obnovy na revitalizaci brownfieldu. V nové budově budou umístěny učebny, dílny, ateliéry a potřebné zázemí pro výuku uměleckých oborů, kterými jsou: textilní výtvarnictví, užitná fotografie a média, průmyslový design, modelářství a návrhářství oděvů, grafický design a pro obor obalová technika.

S revitalizovaným územím má město další plány. Připraven je projekt výstavby parkovacího domu, který by svou kapacitou 240 míst odlehčil přetíženému centru města. Bez finanční dotace si však město nebude moci výstavbu dovolit, a proto netrpělivě čeká na vyhodnocení podané žádosti o dotaci v rámci integrovaného operačního programu (IROP).



Galerie současného umění – vizualizace vítězného návrhu

Dalším ambiciózním záměrem je proměnit bývalou kotelnu, rozvodnu a část administrativní budovy na galerii současného umění s odkazem na textilní historii města. Tyto objekty byly ušetřeny demolicí, protože alespoň částečně nesou prvky industriální architektury. Architektonickou soutěž Galerie Perlou vypsalo město na jaře roku 2022, hodnocení se uskutečnilo v říjnu téhož roku. První cenu získal návrh brněnského architektonického ateliéru CHYBIK+KRISTOF, který zaujal svým odvážným a městotvorným přístupem.

Porota ocenila jasné, elegantní řešení, vycházející z regulačního plánu území, včetně kreativního přístupu ke stávajícím objektům. V současné době vítěz soutěže zpracovává projektovou dokumentaci. Podle tohoto návrhu by se část areálu bývalé textilky Perla 01 mohla v následujících letech změnit v galerii, která rozšíří centrum města. Vedle výstavního prostoru má v objektu vzniknout také kabinet textilu, jež vyzdvihne odkaz na textilní historii města. V přízemí je navržena kavárna, propojená s novým veřejným prostorem, jehož dominantou je zachovalý tovární komín.

Běh na dlouhou trať

Předpokladem realizace obou uvedených projektů budou dotační prostředky. Od roku 2011 vydalo město Ústí nad Orlicí na revitalizaci území bývalé textilní továrny Perla 01 ze svého rozpočtu téměř 130 milionů Kč. Dosavadní realizaci doprovází netrpělivost veřejnosti, která očekává okamžitá řešení. Prodej celého areálu jakémukoli obchodnímu řetězci by jistě část veřejnosti uspokojil a území by bylo „vyřešeno“. Navíc je rozpočet města revitalizací brownfieldu výrazně zatížen, což na popularitě zvoleného postupu nepřidává. Avšak tímto způsobem město rozhoduje o využití tříhektarového území v centru. Cesta, po níž se Ústí nad Orlicí vydalo, není snadná a má mnohá úskalí. Z dlouhodobého hlediska je ovšem správná a přináší řadu pozitivních výstupů.

Vizualizace nové obytné čtvrti Dvorce - Tábor



PŘÍPRAVA NOVÉ OBYTNÉ ČTVRTI DVORCE · TÁBOR

KATEŘINA ČECHOVÁ · TÁBOR - KANCELÁŘ ARCHITEKTA

Projekt nové obytné čtvrti Dvorce není pravidelným návštěvníkům konference Brownfieldy zcela neznámý. Poprvé ho představil tábořský starosta Štěpán Pavlík s kolegyní architektkou Ivetou Čiernou na konferenci Brownfieldy v Českém Krumlově v roce 2021. Obchodní modely rozvoje nové čtvrti potom ukázal na loňské konferenci Tomáš Ctibor ze společnosti 4ct. Jak vypadá stav přípravy projektu v první polovině roku 2024?



Bývalá kasárna - budoucí nová městská čtvrť Dvorce

Cenné pozemky

Téměř jedenáct hektarů velké území bývalých Žižkových kasáren v Táboře je v mnohém unikátní. Nachází se v docházkové vzdálenosti od historického centra města a od největší koncentrace obchodů, institucí a služeb. V bezprostředním okolí najdeme velkou nemocnici, školy, obchody, zimní stadion a další

sportoviště. Zároveň se jedná o poslední takto ucelené a rozsáhlé pozemky nacházející se v intravilánu města a zároveň v městském majetku.

Dalším významným vlastníkem na území je Armáda ČR, které zde patří výstrojí sklad, a její velitelství teritoriálních sil sousedí s celou východní stranou prostoru. Pozemky na jihu získal do majetku soukromý investor, jenž zde rekonstruuje dva objekty kasáren na bytové domy. Pozůstatkem prvního pokusu o development území je zrekonstruovaný bytový dům ve střední části území, v současnosti v majetku jednotlivých obyvatel (SVJ).

Urbanistický návrh a modely developmentu

S těmito danostmi pracuje územní studie, která vznikla na základě vítězného návrhu z urbanistického workshopu ve spolupráci kanceláří NormA, Sporadical a Steiner Malíková pod vedením architektky Jany Moravcové. Územní studie stanovuje základní regulativy pro výstavbu jednotlivých domů, ulic a další infrastruktury. V území se předpokládá rozšíření stávajícího parku, kde na jižní hraně má vyrůst spolkový dům otevřený do náměstí. Severním směrem podél Kyjevské ulice na něj navazuje pěti-podlažní bytový dům a v centrální části území jsou navrženy tři bloky městského bydlení ve formě vilodomů a townhousů. Území Dvorců na severu poté zakončuje blok určený pro občanskou vybavenost. Obchody a služby v parteru jsou umístěny převážně podél Kyjevské ulice, hlavní stávající severojižní spojky.

Na vyhotovení územní studie navázalo zpracování návrhu strategie a obchodního modelu rozvoje území od společnosti 4ct pod vedením Tomáše Ctibora. V tomto dokumentu byla identifikována etapizace a postup rozvoje celého území v návaznosti

na různé finanční a smluvní modely developmentu. Doporučená skladba obchodních modelů v tzv. optimálním scénáři v území předjíhá městské investice v podobě základní veřejné infrastruktury a vybavenosti a bytového domu s městskými nájemními byty. Dva bloky tzv. viladomů a townhousů by měly být nabídnuty ke koupi soukromým developerům pro výstavbu komerčního vlastnického nebo nájemního bydlení. V jednom z bloků je možno zkombinovat model výstavby, v němž soukromý investor realizuje bydlení v partnerství s městem a za podmínek, které umožní vznik dostupného nájemního bydlení, a model družstevního bydlení, v němž jsou pozemky nabídnuty k výstavbě bytovému družstvu.

Vznik Kanceláře architekta města – cílená koordinace projektu nové čtvrti

Po vzniku Kanceláře architekta města Tábora (KAM) na podzim roku 2022 vstoupily přípravy nové čtvrti do další fáze. V rámci KAM byla zavedena pozice koordinátora čtvrti Dvorce. Ta byla koncipována jako in-house veřejný developer, zodpovědný za přípravu území. Přestože se – i v podmínkách a navzdory omezením, která představuje zaměstnání ve veřejné sféře – danou pozicí podařilo obsadit, pracovní poměr neměl dlouhého trvání. Než se podaří pozici personálně stabilizovat, zajišťují v mezích koordinaci jiní pracovníci KAM a řada služeb je poptávána externě.

Pro zodpovědnou přípravu území byly pořízeny další podklady, např. došlo k prověření zatrubněné vodoteče, která prochází pod nedalekým parkem. V rámci urbanistického návrhu bylo počítáno s jejím převedením a vyzvednutím na povrch tak, aby odkrytý potok vedl částí parku a zajišťoval stabilní hladinu v navrhovaném jezírku v jižní části území. Stabilní vodoteč by byla vhodnou podporou navrženého systému hospodaření s dešťovou vodou, kdy do jezírka – retenční nádrže – budou svedeny dešťové vody ze střech veřejných budov v okolí i ze střech domů v nově budované čtvrti. Průzkumy však existenci vodoteče nepotvrdily, v rámci návrhu modrozelené infrastruktury pro území tak budou hledány alternativní postupy.

Určité změny vyplynuly také z jednání s bezprostředními sousedy: Jednak s SVJ bytového domu, který se už v území nachází, jednak s Armádou ČR. Jednání s SVJ přinesla dílčí změny

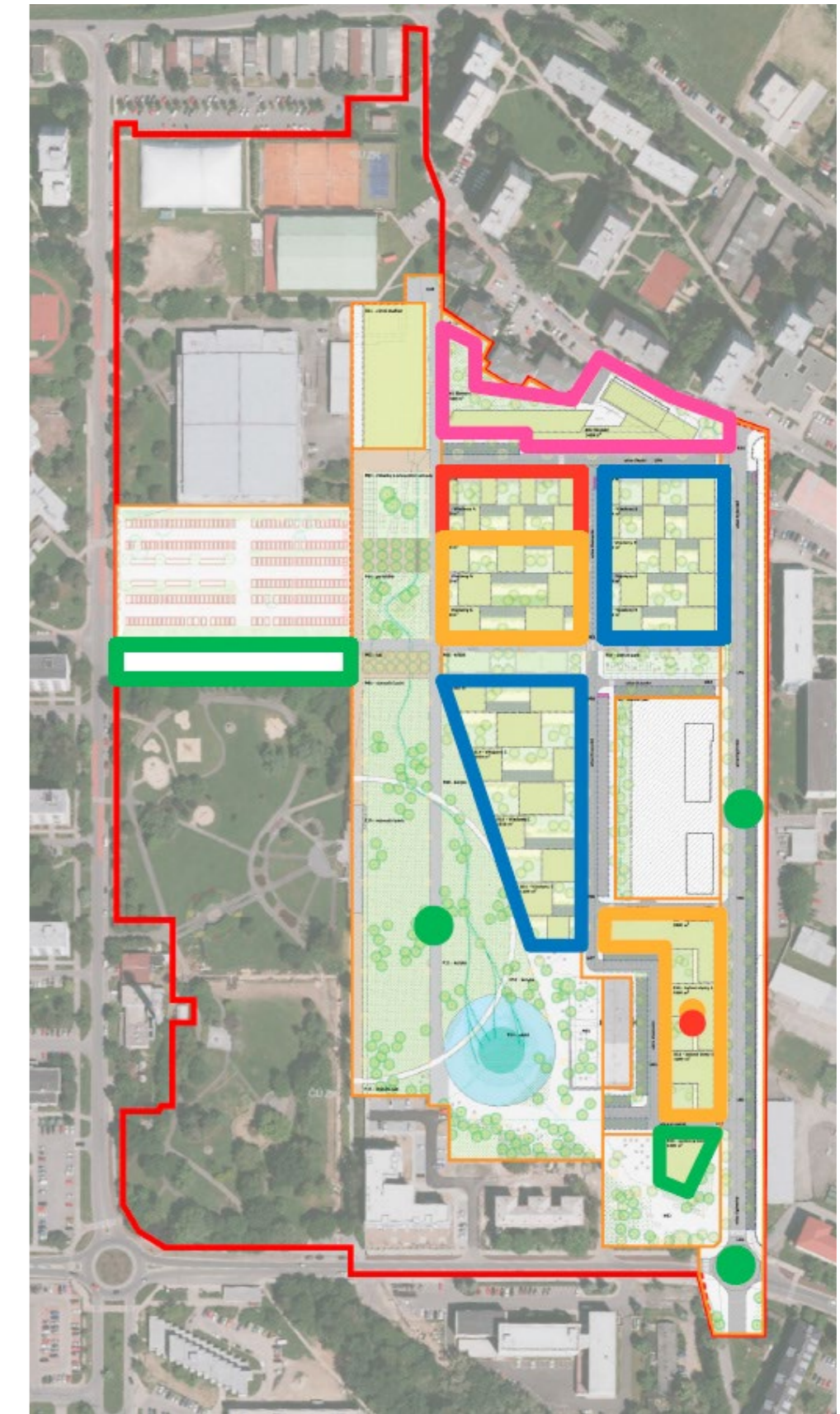
v uspořádání přilehlého uličního profilu a zajištění dostatečného množství parkovacích míst v bezprostřední blízkosti domu. Z jednání o pozemkových směnách s Armádou ČR vyplynula určitá omezení pro využití části pozemků. Nové skutečnosti přinesl i podnět města vytvořit v rámci bloku občanské vybavenosti vhodné podmínky pro výstavbu sociální služby, konkrétně domova se zvláštním režimem. Předběžné tržní konzultace s potenciálními investory a provozovateli takového zařízení přinesly další podněty k úpravě stávajícího urbanistického návrhu. Změna územní studie, do níž jsou propsána všechna nová zjištění, je dokončována v červnu 2024. Město Tábor tak bude schopno plynule navázat projektovou přípravou pro tu část veřejné infrastruktury, kterou bude samo investovat. Na základě upravené studie město Tábor, za podpory týmu infrastrukturního poradenství České spořitelny, kanceláře NormA architekti a společnosti 4ct, v létě 2024 vyhlásí předběžné tržní konzultace, v nichž bude hledat partnery pro výstavbu bydlení. Těšíme se na výzvy, které nám tato nová fáze přípravy nové čtvrti Dvorce přinese.



OBCHODNÍ MODELY REALIZACE ZÁMĚRU

Doporučený scénář so1

- Veřejný model
- Družstevní model
- Soukromý model
- Dlouhodobý partner
- PPP model - Public Private Partnership



Expozice vozů Ferrari v Automoto museu Na cestě · Lučany nad Nisou



AUTOMOTO
MUSEUM
LUČANY



MUSEUM NA CESTĚ · HORNÍ HUŤ LUDWIGA BREITA V LUČANECH NAD NISOU

RADEK DVOŘÁK · MAJITEL MUSEA

Lučany nad Nisou jsou město nacházející se v okrese Jablonec nad Nisou v Libereckém kraji. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1623 a prvním doloženým rychtářem byl Bartoloměj Fischer, jehož v uvedeném roce zmiňuje kronika sklářského rodu Schürerů z Waldheimu ve Mšeně. Lučany patřily do semilského panství, jehož majiteli byli páni ze Smiřic. Toto panství získal v roce 1635 lotrinský rod Des Fours. Město leží na Lučanské Nise, která je jedním ze zdrojů Lužické Nisy. Nejvyšším bodem obce se 787 metry je vrchol Bramberk s kamennou rozhlednou z roku 1912, vypínající se na severozápadě. Na jih od města se nachází hřeben Černé studnice s vrcholem 872 m. Nejvyšším bodem silnice do Smržovky, v místě zvaném Krojčenk (Kreuzschenk), prochází rozvodí dvou moří. Do 50. let 20. století tu stával hostinec, z jehož okapů stékala voda na jednu stranu do Nisy, přes Odru do Baltského moře, na druhou stranu do Kamenice, přes Jizeru a Labe do Severního moře.

Největším zaměstnavatelem v obci bývala sklářská huť Ludwiga Breita, po válce závod Jablonecké sklárny. Vedle toho zde působilo mnoho podniků na výrobu skleněné bižuterie, skleněných perel a skleněných knoflíků, tzv. mačkáren. Skleněné a bižuterní výrobky vyvážela do světa exportní firma J. W. Jäckel a spol., která měla filiálky např. v dnešní Ghaně a Nigérii. Sklářství přišlo do Lučan v 18. století, předtím se zde lidé živili drobným zemědělstvím, domácím tkalcovstvím a předěním. Mezi světovými válkami nesla obec jméno Wiesenthal nad Nisou. Počet obyvatel před druhou světovou válkou byl několikrát vyšší než dnes. V roce 1930 žilo na dnešním území města 5420 obyvatel, v roce 1939 to bylo 5069 obyvatel a dnes je zde pouze 1982 trvale bydlících občanů. K nim je však třeba přičíst až stovky lidí v rekreačních chalupách. Po válce obec ztratila statut města, udělený v roce 1913. Status města byl obci vrácen v roce 2006.



Historie sklárny Horní huť

- 1912 – Ludwig Breit (1845–1914), podnikající v Lučanech nad Nisou od roku 1868, uvedl po roce výstavby do provozu sklárnu na bižuterní polotovary, především skleněné trubičky k výrobě perliček. Patřila k nejmodernějším závodům svého typu v českých zemích. Projekt jabloneckého architekta Emiliana Herbiga zrealizoval stavitel Max Daut.
- 1914 – Řízení sklárny převzal Alfred Breit (1875–1968), synovec Ludwiga Breita. Pracovaly v ní dvě tavicí pece typu Siemens na generátorový uhelný plyn, každá s deseti pánevemi. Z hutní haly vybíhaly tři tažírny dlouhé 180 m. V každé bylo šest kolejnic a šest velkých jízdnic kol. Na nich usazených šest dělníků tak nemuselo při tažení skleněných trubiček místností běžet, jak bylo obvyklé. Později lidskou práci nahradily elektrické tažné stroje.
- 1920–1929 – Breitovy sklárny a rafinerie ročně vyráběly kolem 6 000 tun skla a skleněného zboží, především perliček a mačkárenských tyčí. Firma, zaměstnávající 200–250 lidí, také patřila mezi iniciátory velkovýroby balotiny (drobných posypových kuliček) v českých zemích.
- 1930 – Během světové ekonomické krize byl provoz lučanských skláren omezen, až se k 13. lednu 1934 na čas zastavil úplně.
- 1932 – Firemním společníkem se stal Ing. Ludwig Breit (1899–1992), syn Alfreda Breita. Jeho životním krédem bylo rčení „Budoucnost leží před námi, nikoliv za námi!“
- 1939–1945 – Během 2. světové války se ve sklárně místo bižuterních polotovarů vyrábělo především šedé tyčové sklo pro vojenské knoflíky a lisofované sklenice na potravinové konzervy. V Breitově soukromé vile byl zřízen lazaret, kde se zotavovali němečtí důstojníci.
- 1945 – Do firmy byla po znárodnění zavedena národní správa. Breitové jako sklářští odborníci museli v Lučanech zůstat, až v říjnu 1946 směli odejít do Německa. Po několika měsících se sice československé úřady snažily Ing. Ludwiga Breita zlákat k návratu do Jizerských hor, po dobrém i po zlém, ale neuspěly.
- 1946 – Horní huť byla včleněna do národního podniku Spojené sklárny jablonecké. Výrobní program zůstal beze změny – perličkové trubičky a mačkárenské tyče.

- 1953 – V bavorském Schwäbisch Gmündu, kde se Breitové usadili, uvedli do provozu novou sklárnu, kterou nazvali Lučanská huť (Wisenthalhütte). Pracovala až do roku 1991, přičemž mezi lety 1958–1982 vyráběla díky majiteli–designérovi Klausí Breitovi (1926–2004) vedle bižuterních polotovarů i luxusní duté sklo.
- 1963 – V lučanských sklárnách, jako prvních v rámci národního podniku, byly instalovány elektrické picky a nově vyvinuté rychloběžné tažné stroje s kapacitou 500 kg skleněných trubiček za 8 h, což představovalo výkon tří dosavadních zařízení.
- 2003 – Firma Jizerské sklo se stala součástí a. s. Ornela Desná, která byla jejím akcionářem. Ještě v roce 2000 za své výrobky utržila více než 190 000 milionů Kč.
- 2005 – Sklárnu začala provozovat akciová společnost Jablonex Group, vzniklá z iniciativy firmy Ornela.
- 28. 11. 2008 – Společnost Jablonex Group výrobu v Horní huťi po 96 letech zastavila a převedla do Desné.
- 2018 – Vlastníkem objektu se stává Radek Dvořák, podnikatel z Jablonce nad Nisou.

zdroj: PhDr. Petr Nový, Ph.D.



Historická fotografie sklárny v Lučanech nad Nisou

Rekonstrukce objektu Horní huť 2018–2023

Budova nebyla sice opuštěná, v pronájmu zde sídlilo několik společností, zato se ale nacházela v dezolátním stavu. Poté, co nájemníci odešli, jsme se mohli pustit do její rekonstrukce. Ta trvala zhruba pět let a zasáhla do ní pandemie covid-19

i válka na Ukrajině a s ní spojené zdražování energií a materiálů. Snažili jsme se zachovat z větší části původní tvář sklárny. Prvotní myšlenkou nebylo vybudování muzea. Chtěli jsme si zřídit takovou větší garáž na naši sbírku automobilů a motorek, kde si uloží svoje „miláčky“ i naši kamarádi a společně se tam budeme scházet, kochat se a diskutovat. Díky našemu architektovi jsme se nechali přesvědčit, abychom tu krásu ukázali i lidem. V současnosti to tu žije! Podařilo se nám vybudovat multifunkční centrum, kde si mohou návštěvníci prohlédnout unikátní expozici, vychutnat kouzlo netradičních prostor v rámci nejruznějších kulturních, společenských či obchodních akcí nebo dopřát „wellness“ svým jedno/dvoustopým parťákům v exkluzivním servisním zázemí. Jako architektka jsme si přizvali Ing. arch. Ondřeje Novosadu. Přebudování bývalé sklárny na moderní muzeum a dílny s depozitářem se zachováním genia loci pro něj bylo velkou výzvou. O tom, že si s ní poradil nadmíru dobře, svědčí i hlasování v anketě Stavba roku Libereckého kraje, kde stavba získala Cenu veřejnosti. Rekonstrukce se opírala o původní dochovanou dokumentaci. Převážně dvoupodlažní stavba se sedlovými a pultovými střechami se rozprostírá na

ploše téměř šesti tisíc metrů čtverečních. Její půdorys je ve tvaru písmene H, hlavně díky postupným přístavbám. Uprostřed se nachází dvoupodlažní hala s ocelovým krovem. Tady stály původně dvě sklářské pece. Krov se musel kvůli statickým důvodům vyměnit a nahradit replikou s vyšší nosností. Ten původní totiž počítal s nepřetržitým provozem pecí, takže neřešil zatížení sněhem nebo zateplení. Nová jsou i původně kovová okna. I u nich chtěl architekt jen zrenovovat ta stávající, vyšlo by to ale mnohem dráž. Tak se udělaly přesné repliky. Bývalá brusírna se zachovanými nýtovanými ocelovými sloupy, která se nachází v nejvyšším místě budovy, se proměnila ve VIP salonek, kde jsou ty nejvzácnější exempláře a říká se mu „rumový červený salonek“. V prostoru bývalé sklárny jsme vybudovali i velké dílenské zázemí. Máme zde autodílnu, motodílnu, lakovnu, klempírnu a depozit automobilů a motocyklů. Prostory muzea pronajímáme k různým akcím, jejichž organizátoři mají zájem o něco nevšedního.

„Oprava brownfieldu ekonomický smysl nedává, ale je tu něco, co tu bylo před námi a co zůstane i po nás, a to mi smysl dává.“



Soukromá galerie výtvarného umění EP01 · Trutnov



EP01: Z PRVOREPUBLIKOVÉ ELEKTRÁRNY CENTREM SOUČASNÉHO UMĚNÍ

JAN KUNZE · ŘEDITEL EP01

Elektrárna Poříčí I byla svého času největší tepelnou elektrárnou ve východních Čechách a její historie sahá více než sto let do minulosti. Začala se stavět v roce 1912 a fungovala v letech 1914–1970. V roce 1957 zahájila provoz také mladší sestra poříčské elektrárny – Elektrárna Poříčí II, která Trutnov a značnou část jeho okolí zásobuje teplem dodnes.

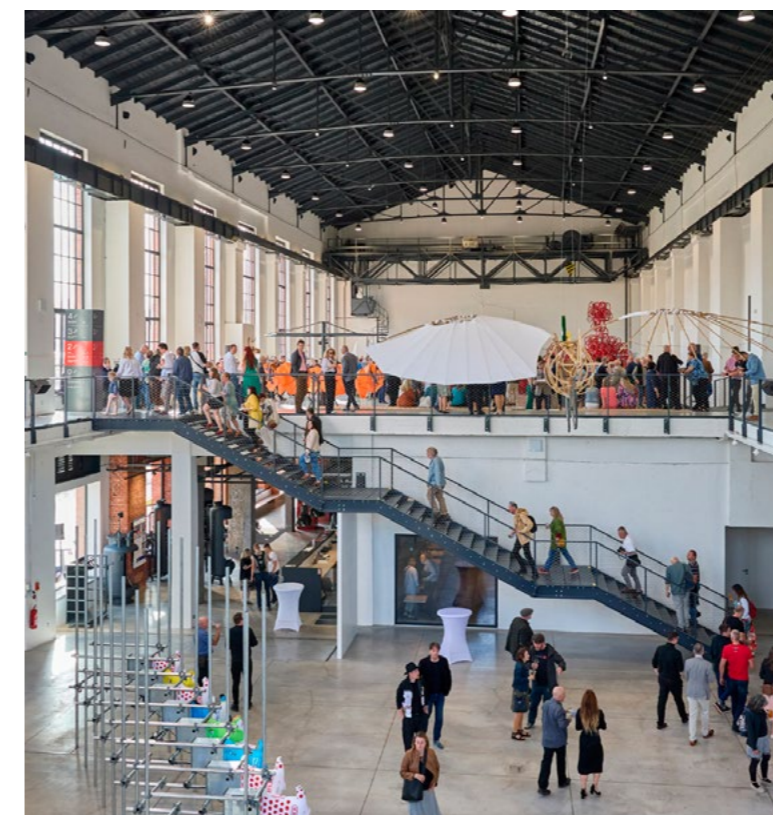
V roce 1970 provoz Elektrárny Poříčí I končí a mohlo by se zdát, že zde končí také celý její „příběh“. Opak je však pravdou. V současné době historický objekt opět ožívá a nabírá druhý dech, který

mu pomyslně vdechli manželé Kasperovi, filantropové, dlouholetí podporovatelé kultury a milovníci umění. Rudolf Kasper, zakladatel a majoritní vlastník skupiny firem Kasper, se rozhodl přetavit sny a vize v realitu. V tu chvíli se začala psát další kapitola příběhu poříčské elektrárny – vzniká centrum současného umění a jedna z největších soukromých galerií v České republice s názvem EP01 s výstavní plochou neuvěřitelných 3400 m², jejíž provoz byl slavnostně zahájen 23. května 2023. Historickému elektrárenskému objektu, jehož dominantním





Výstavní prostory galerie EP01



Z vernisáže výstavy „Volume“

prostorem je obrovská turbínová hala, média okamžitě přidala přezdívku trutnovská Tate Modern, podle světově proslulé londýnské galerie, která rovněž vznikla v budově bývalé elektrárny na břehu Temže. Monumentální galerie výtvarného umění v bezprostřední blízkosti nejnavštěvovanějších českých hor Krkonoš se ve svém budoucím programu zaměřuje na středoevropský prostor současného a moderního umění. Nákladná rekonstrukce objektu byla a je vedena s respektem a zachovává historické prvky, které odkazují k původnímu účelu budovy. Kromě dočasných výstav výtvarného umění je zde i stálá expozice, věnující se historii poříčské elektrárny i samotné výrobě elektrické energie na Trutnovsku.

Jednou z hlavních myšlenek a cílů EP01 je podporovat mladé umělce a zprostředkovat jejich díla veřejnosti v prostorech galerie. Právě s tímto záměrem vznikl projekt Fresh Power, v rámci kterého centrum nakupuje sochy od tvůrců nejmladší generace a buduje tak pestrou a dynamickou sbírku. EP01 se nesoustředí pouze na samotnou galerii, ale projektem Power for Space expandují i do veřejného prostoru po celé České republice. Mimo výtvarné umění se aktivity EP01 zaměřují i na další umělecké obory, jako je hudba, literatura, performance nebo divadlo. V programu nechybí ani přednášky nebo workshopy pro odbornou i laickou veřejnost. Protože umění je zároveň prostředkem ke vzdělávání a kultivaci, je pamatováno také na nejmladší generaci, pro kterou EP01 nabízí bohaté a pestré edukační programy.

Obchodní dům Breda & Weinstein · Opava



OBCHODNÍ DŮM BREDA & WEINSTEIN · OPAVA

LINDA BITTOVÁ · SPOLEK NA ZÁCHRANU OBCHODNÍHO DOMU BREDA

Historická budova obchodního domu Breda & Weinstein je pro Opavu významná hned v několika rovinách. Její architektonické pojetí, inspirované výškovými budovami zámožských velkoměst a tvorbou německých expresionistů, je v tomto prostředí zcela unikátní a právem se řadí mezi nejvýznamnější opavské dominanty a architektonické památky nadregionálního významu. Je rovněž dokladem velkých cílů a ambicí svých stavitelů a celé předválečné Opavy, které mohou inspirovat i dnes.



Historická fotografie interiéru obchodního domu Breda & Weinstein

Breda v toku času

Obchodní dům Breda přinesl do Opavy závan americké architektury, a to už před téměř sto lety. Mimořádnou stavbu tehdy navrhl rodák z nedalekého Krnova a významný vídeňský architekt Leopold Bauer. Inspiroval se takzvanou chicagskou školou a ně-

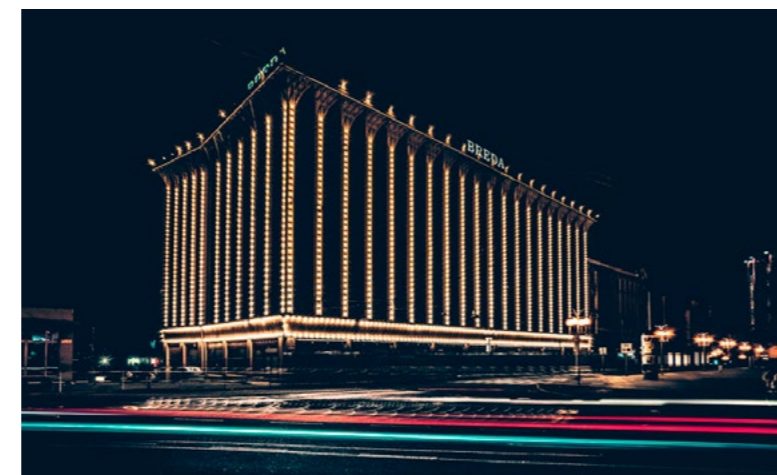
meckým expresionismem a vytvořil unikátní pětipatrový „chrám konzumu“ v pozitivním slova smyslu. Sváteční zážitek z nakupování měla u zákazníků umocnit centrální hala završená velkolepou prosklenou kopulí, pod níž se odehrával nejen samotný obchod, ale třeba i módní přehlídky. Poprvé zde lidé nakupovali už o Vánocích 1928. A Opava se rázem stala městem s největším obchodním domem v tehdejším Československu. Kořeny firmy Breda & Weinstein ovšem sahají ještě dál do historie. Už v roce 1898 ji založili obchodníci Max Breda a David Weinstein. Své sídlo měli nejprve v domě č. 11 na dnešním náměstí Republiky. I tuto budovu nakonec nový obchodní dům pohltil, spolu s několika vedlejšími, které prosperující společnost přikoupila. Úspěšně rozjeté podnikání Weinsteinovi, jenž byl od roku 1911 jediným majitelem firmy, tragicky zastavila druhá světová válka. Opava se tehdy stala součástí Sudet odstoupených Německu a židovský vlastník Bredy kvůli nacistům přišel nejen o svůj milovaný obchodní dům, ale i o život. Samotná Breda válku jako zázrakem přežila i přesto, že Opavu boje téměř celou zničily. Po nástupu socialismu získala budova nový název „Průkopník“ a později „Prior“, popularita a noblesa původní Bredy jí však zůstala. Po sametové revoluci se zdálo, že budova se staronovým jménem dosáhne i někdejšího věhlasu. Bohužel se tak nestalo. Nový majitel, který opavskou pýchu koupil při pochybné privatizaci, v Bredě provedl více či méně povedené stavební úpravy a sám nakonec zkrachoval. Svého času nejluxusnější obchodní dům ve střední Evropě začal chátrat, rapidně dolů šla i kvalita nabídky tamních obchodů. Pomyslnými hřebíčky do rakve Bredy byl požár z roku 2004 a vznik nového obchodního domu Breda & Weinstein v těsné blízkosti. Definitivně se bývalý chrám konzumu-

mu Opavanům zavřel v roce 2012. Opavská radnice se nicméně po smutné dekádě, kdy celé město bezmocně sledovalo, jak ze zavřené budovy padá omítka a insolvenční správce se ji marně snaží prodat soukromým zájemcům, rozhodla objekt bývalého obchodního domu získat zpět do vlastnictví města a pokusit se ji zrekonstruovat. Doopravdy však Bredě na lepší časy začalo svítat až ve chvíli, kdy se do věci vložili samotní obyvatelé Opavy a fanoušci tohoto prvorepublikového klenotu. Společně jsme s výtvarníkem Kurtem Gebauerem a dalšími založili iniciativu Rozsvíťme obchodní dům Breda v Opavě, která na crowdfundingové platformě Hithit vybrala přes 528 tisíc korun. Lidé se tehdy složili na nejnútější opravy zchátralé stavby a odměnou jim za to bylo rozsvícení 1 450 žárovek na fasádě Bredy, jež symbolicky připomněly její zašlou slávu. Akci sledovaly na místě i u obrazovek tisíce lidí. Také média se konečně začala o osud opavského unikátu více zajímat. Z iniciativy se posléze zrodil Spolek na záchranu obchodního domu Breda a do rozhodování o budoucnosti Bredy se začala zapojovat i široká veřejnost. Opavští zastupitelé, povzbuzení velkým zájmem veřejnosti, si po dlouhé debatě odhlasovali odkoupení obchodního domu Breda. Město Opava se tak v prosinci 2021 stalo novým vlastníkem objektu.

Breda se probouzí

Magistrát města uzavřel se spolkem memorandum o spolupráci, která má vést k co největší vzájemné shodě města, široké veřejnosti a expertů napříč obory v hledání nejlepšího využití budovy bývalého obchodního domu. Cílem spolupráce je společenský, kulturní a socioekonomický rozvoj města Opavy. Přestože Bredu čeká ještě dlouhá cesta k její finální podobě, již nyní se stává centrem opavského kulturního dění. Dvě dlouhá léta zavřené budovy se poprvé opět otevřely u příležitosti Dne architektury. Zájemci do Bredy mohli nahlédnout také během komentovaných prohlídek, nejrůznějších workshopů i rozsvěcování vánočního stromku. Nejdůležitějším momentem však pro Opavany nepochybně bylo slavnostní rozsvícení žárovek na fasádě majestátní budovy. Stopadesáté výročí narození tvůrce Bredy, architekta Leopolda Bauera, si pak mohli návštěvníci připomenout koncertem kapely Nebe, která lidem zahrála ze střechy bývalého obchodního domu. Právě díky těmto akcím se pozornost opavské veřejnosti po éře bezradnosti či možná až

lhostejnosti znovu naplno upřela na místo, kam po generace chodili nakupovat obyvatelé města i širokého okolí. Při prohlídkách zjistili, v jakém je Breda stavu, a s tímto poznatkem pak dostali šanci promyslet další budoucnost této kulturní památky. Svůj vzkaz mohli zanechat například na zdech takzvané Malé Bredy. Zmenšený model obchodního domu s portrétem Leopolda Bauera dočasně stál na náměstí před Bredou, než se přesunul do jednoho ze sálů rozlehlé budovy. Tam se pak také konala série workshopů s veřejností i odborníky. Cílem bylo sesbírat podněty a zjistit potřeby obyvatel Opavy. Breda má skvěle nakročeno k tomu, aby se opět stala pýchou této slezské perly a byla živým městským domem, který bude hrát důležitou roli v životech opavských občanů.



Znovu osvětlená Breda v původním světelném hávu aneb „Amerika v Opavě“

Architektonická soutěž

Rekonstrukce započaly v květnu 2023, byly ukončeny v červnu 2024 a 14. června 2024 byly vyhlášeny výsledky soutěže na přestavbu budovy, do něhož se přihlásilo čtyřicet multidisciplinárních týmů z různých koutů Evropy. Jako nejlepší vybrala mezinárodní porota, ve které zasedl mimo jiné také věhlasný architekt Jan de Vylder, projekt česko-belgického týmu ve složení architektonických studií Atelier Gram a Office Kersten Geers David Van Severen a socioložek z organizace Spolka. Součástí zadání totiž nebylo jen vypracovat architektonický návrh, ale také představit koncept budoucího provozu budovy, jež má zásadní význam pro celou Opavu. Vítězný návrh se zaměřil na propojení budovy s okolním městem, a to pře-

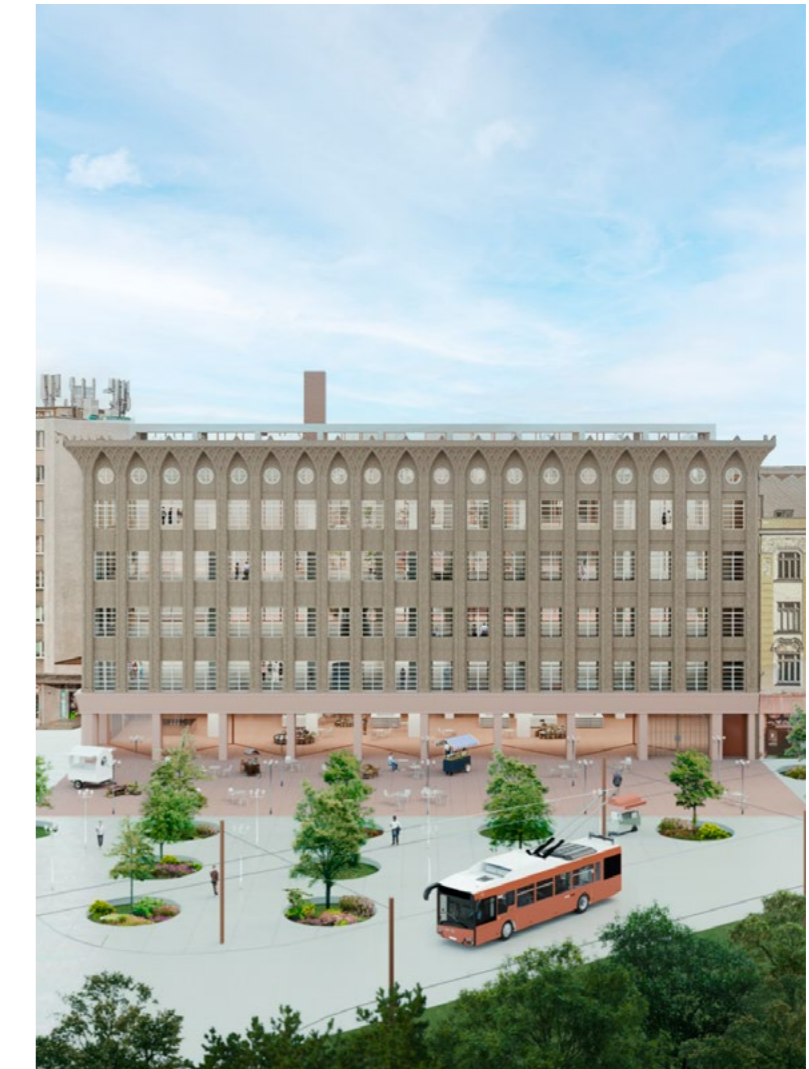
devším pomocí zcela otevřeného parteru. Lidé tak nebudou muset vstupovat pouze obnoveným bočním vchodem, přízemí Bredy se stane pokračováním veřejného prostoru. Díky tomu se velmi posílí vztah budovy samotné s městským životem. Také střechy by se měly dočkat proměny na veřejné terasy. „Porotu oslovilo, že vítězný návrh je razantní a radikální, ale zároveň citlivý a svým způsobem minimální. Autoři se dobře seznámili s budovou, její historií i konstrukční a materiálovou podstatou, bylo poznat, že Bauerovu Bredu oceňují a pokusili se z ní zachovat maximum možného. Zároveň provedli zásah, který každého návštěvníka plynule provede atraktivním prostorem od přízemí až po střechu,“ okomentoval vítězný návrh porotce soutěže Adam Gebrian.



Breda žije - Lukáš Žďárský, Linda Bittová, Marek Zygula, Kurt Gebauer

Po rekonstrukci má Breda nabídnout mix veřejného a komerčního využití, kromě různých gastro provozů a obchodů by se tu mohly nacházet také třeba prostory pro vzdělávání. S realizací záměru se plánuje začít už příští rok, aby se slavnostní otevření domu stihlo ke stoletému výročí od výstavby této pozoruhodné stavby.

Spontánní nápad zachránit architektonický poklad Slezska a rozlehnout srdce Opavanů se na začátku mohl zdát jako jeden velký, bláznivý a nereálný sen. Nikdy v životě však Opava nezažila větší vlnu sounáležitosti než tu, kterou projekt na záchranu Bredy v lidech vyvolal. Je to projekt velké odvahy veřejnosti a vedení města, jež by mohla být inspirací pro další objekty, které na svou záchranu teprve čekají.



Řešení náměstí a hlavní fasády Bredy - vizualizace



Breda - střešní zahrady do vnitrobloku

Původní brána koncentračního tábora · Brněnec



ARCHA: TOVÁRNA RODINY LÖW-BEER A TAKÉ TROCHU OSKARA SCHINDLERA

MILAN ŠUDOMA · NADACE ARCHA

Prolog

Na rozhraní Čech a Moravy leží místo, které navštíví málokdo. Zároveň je ale právem známé po celém světě. Bývalá továrna na vlněnou přízi v Brněnci, již vybudovala rodina průmyslníků Löw-Beer, je totiž součástí hollywoodského příběhu Oskara Schindlera. Především je ale příběhem více než tisícovky Židů, kteří díky přesunu z polského Krakova do továrny v Brněnci přežili holokaust. Daniel Low-Beer, vnuk posledního původního majitele, v roce 2018 odkoupil ruinu bývalé slavné továrny a plánuje jí vdechnout nový život a smysl.

Minulost definuje naši budoucnost!

Historie továrny rodiny Löw-Beerů má kořeny hluboko v 19. století, kdy Izák Löw-Beer roku 1854 přenesl rodinný podnik z Boskovic do Brněnce. Zakoupil zde neprosperující papírnu, kterou přestavěl na přádelnu vlny. S pečlivostí a podnikavostí rozšířil své podnikání a získal kontrolu nad konkurencí. Löw-Beerovy výrobky nejen oslovily domácí trh, ale našly si cestu i do zahraničí, zejména do východního Středomoří a Jižní Ameriky. V 80. letech 19. století se vedení firmy ujímá Arnold Löw-Beer a pod jeho vedením prosperuje firma dále. Rozšíření podnikání pokračovalo i za první republiky, kdy se firma Löw-Beerů stala prominentním hráčem nejen v Brněnci, ale i v Brně nebo ve Vidni. Další generace Löw-Beerů přispěla k technologickému rozvoji a mezinárodní expanzi firmy. Historické události 20. století přinesly do příběhu továrny na vlněné příze nečekaný zvrat. V roce 1944 do Brněnce přichází svitavský rodák Oskar Schindler, který sem přesunul židovské

dělníky ze své továrny v Krakově a zachránil jim tak život. V poválečném období byla továrna v Brněnci začleněna do socialistického podniku Vlněna, po roce 1989 zde pak textilní výrobu provozovala společnost Vitka, která se však dostala do insolvence a podnik musela prodat. Neúspěšným se stal i pokus firmy Bustrex, jež výrobu v Brněnci provozovala do roku 2011. Firma skončila v konkurzu a areál zůstal opuštěný. Začal proces naprostého úpadku a totální devastace, došlo k nepovoleným demolicím několika objektů.

V současnosti je areál bývalé továrny rozdělen do dvou částí. Jižní část má rozlohu 3,4 ha a je ve vlastnictví vnuka posledního majitele z rodu Löw-Beerů Daniela Low Beera. Aktuálně z celé jižní části areálu zbyly jen haldy sutí a dvě zdevastované budovy. Severní část je místem, kde se nacházela pobočka koncentračního tábora Groß-Rosen a kde se odehrál příběh Oskara Schindlera a zachráněných vězňů. Stojí zde tři budovy, které byly součástí tábora a které byly prohlášeny kulturní památkou. A právě v této části se snaží Nadační fond Archa rodiny Löw-Beer a Oskara Schindlera vybudovat památník události 2. světové války, zmapovat historii tohoto místa a ukázat i historii textilní výroby. Aktuálně probíhají práce na záchranu a postupnou obnovu památkově chráněných budov a paralelně i práce na připravovaném Muzeu přeživších, které se otevře v květnu 2025 v hale bývalé přádelny. Architektonickou podobu zpracovala brněnská kancelář Architekti 77 v hlavní roli s architektem Zdeňkem Burešem. Návrh maximálně využívá stávající přísně geometrický prostor se sloupy a střešními světlíky. Muzejní expozice se bude rozkládat na ploše 1500 metrů čtverečních, což je ale pouze zhruba 1/4 celkové rozlohy haly. Zbývající části budou

odděleny velkou skleněnou zdí tak, aby vynikla celá její plocha. Využití zbytku haly je v tuto chvíli předmětem jednání. Nabízí se podnikatelský inkubátor, prostor pro řemeslné a průmyslové startupy, drobná výroba, další expozice apod. Budova samotné Schindlerovy továrny zůstává zatím v původním stavu a probíhají zde průzkumné a sanační práce a také byrokratická příprava na kompletní rekonstrukci. Vzhledem k velikosti budovy, jejímu stavu a významu se bude jednat o největší investici v celém areálu. Financování celého projektu probíhá počínaje rokem 2018, kdy byl areál odkoupen, především díky soukromým financím Daniela Low Beera.



Daniel Low Beer v Brněnci

Jako první krok proběhla konsolidace pozemků a budov, dále pak projektové práce a nyní i samotná realizace oprav. V roce 2023 se podařilo získat první prostředky z fondů Evropské unie, konkrétně přímo z Evropské komise, na projekt Making a Museum. Další prostředky na opravu střechy bývalé budovy posádky SS přidal Pardubický kraj a zapojily se také stavební firmy, které dodávají stavební materiál formou darů. V roce 2024 se objevují další možnosti financování, jak z veřejných

zdrojů, tak formou crowdfundingu a využití dotací na konkrétní části projektu. Zatím malý podíl tvoří prodej vlastních textilních produktů, jež společnost LB Sons začala pod značkou Löw-Beer poprvé od roku 1938 vyrábět opět z vlny. V dubnu 2024 se také otevřela první přednášková a výuková místnost pro školy, kde budou až do otevření samotného muzea probíhat vzdělávací workshopy a přednášky pro studenty i veřejnost. Postupnými kroky se nám daří dávat projektu reálnou podobu. Věříme, že s otevřením muzejní haly se do areálu vrátí život a zájem veřejnosti pomůže rozvoji i dalších částí areálu.

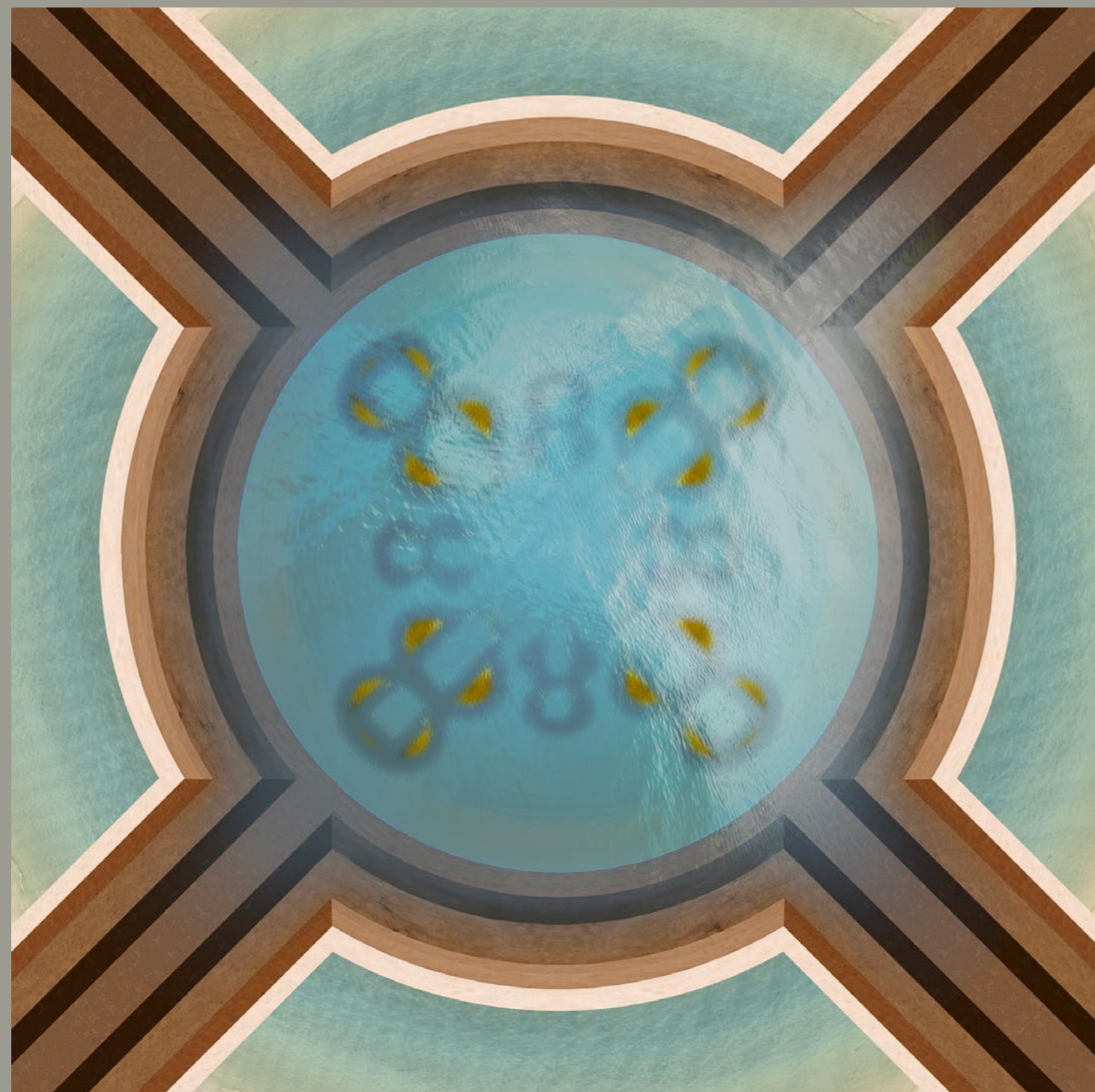


Současnost je zatím neslavná, ale změny se blíží...



Vizualizace interiéru Muzea přeživších (Museum of Survivors)





Atol Winternitz · Vladan Piša · zdroj pro koláž - fotografie Automatických mlýnů



Vydáno u příležitosti konference Brownfieldy 2024 konané 03. 06. 2024 v areálu Automatických mlýnů v Pardubicích

EDITOR

Kateřina Kubizňáková

Marie Burdová

KOREKTURA

Hana Kačmářová

TEXTY PŘÍSPĚVKŮ

Radovan Baloun · Linda Bittová · Peter Bednár · Radek Dvořák · Kateřina Čechová · Pavol Fraňo · Petr Hájek · Matěj Hejma · Roland Hofman · Tomáš Kadeřábek · Jaroslav Kaizr · Jaroslav Kaizr senior · Jáchym Klímko · David Koppitz · Kateřina Kubizňáková · Jan Kunze · Roman Línek · Jan Lukáš · Marek Nurek · Jan Pohorský · Jana Vondráčková · Tomáš Vrbický · Hana Samuelová · Lukáš Smetana · Lenka Sršňová · Markéta Šimáčková · Hana Šindelková · Radek Štengl · Milan Šudoma

AUTOŘI FOTOGRAFIÍ

Dominik Kučera · Vladan Piša · BoysPlayNice · MVDRV · CHYBIK + KRISTOF · Chapman Taylor · NormA architekti · Adam Rujbr Architects

Fotografie použité na obálce - Tomáš Kubelka, archiv Magistrátu města Pardubice

ARCHIV

Pardubický kraj · SFÉRA · Nadace Automatické mlýny · EP01 · Ústí nad Orlicí · Redstone · CTP · Panattoni · CIO project · Noho · Skanska · Museum na cestě · Spolek na záchranu obchodního domu Breda · Nadace Archa · Jabloneček · So-Concrete · Demaco · Urbanity · mmcité

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ

STUDIOPIŠA

www.studiopisa.cz

TISK

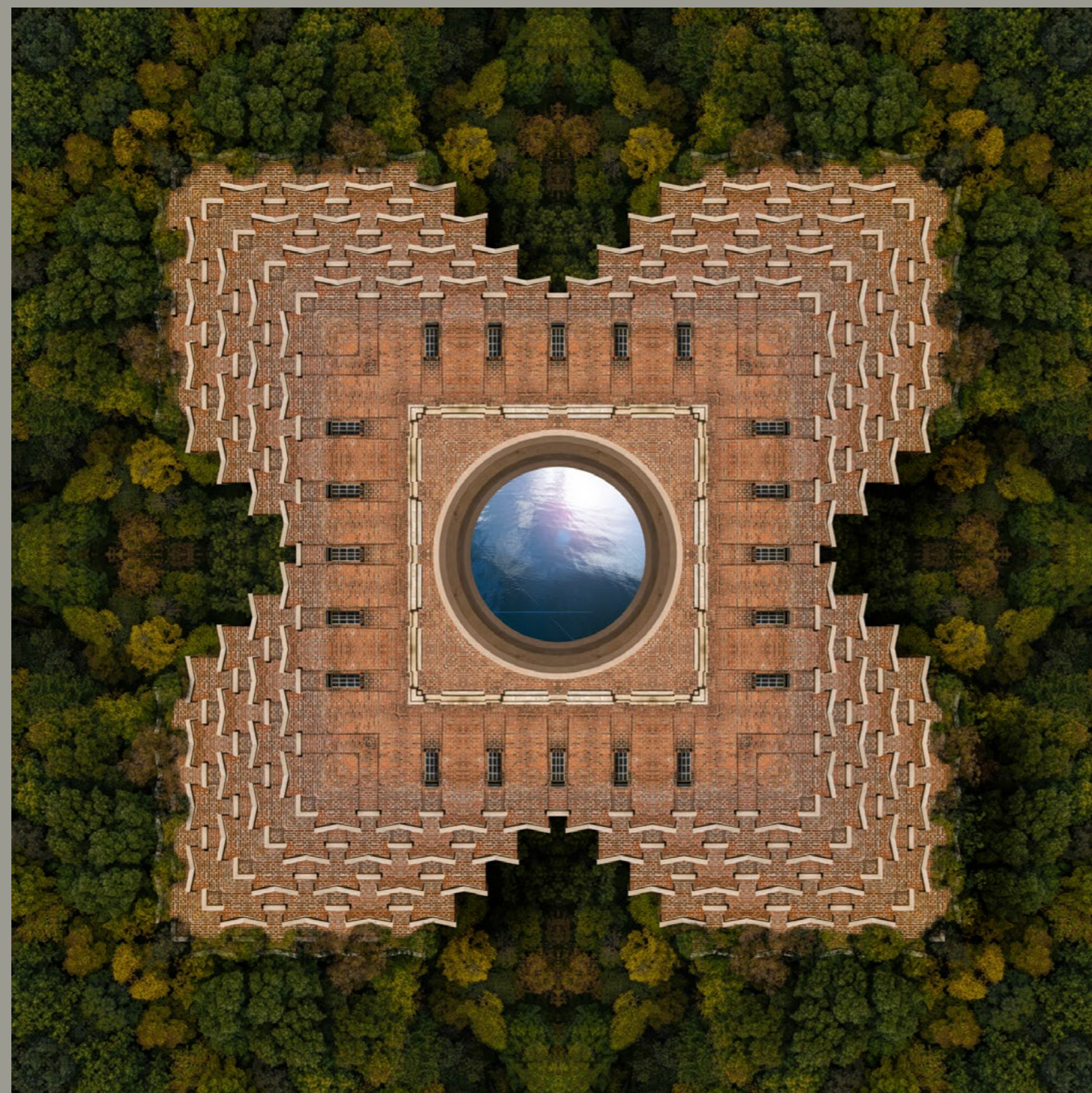
Tiskárna Protisk, s.r.o.

VYDAVATEL

le Plan s.r.o.

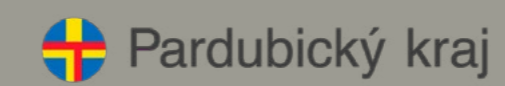
Salvátorská 931/8 · Staré Město · 110 00 Praha 1

www.leplan.cz



Ištářina věž · Vladan Piša · zdroj pro koláž - fotografie Automatických mlýnů

VZNIK A TISK SBORNÍKU BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ:



Pardubický kraje
Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice
www.pardubickykraj.cz



Pardubice

Statutární město Pardubice,
Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice, Město Pardubice
www.pardubice.eu



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

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



Ištařino oko · Vladan Piša · zdroj pro koláž - fotografie Automatických mlynů

pardubice 2024



brownfieldy

The graphic consists of a series of vertical bars of varying heights, resembling a bar chart or a stylized skyline. The bars are black and set against a light background.

konferencebrownfieldy.cz