

Návrhy využití vybraných brownfields v okrese Břeclav

Soňa Horváthová

Bakalářská práce
2019

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Soňa Horváthová
Osobní číslo: M16060
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: Veřejná správa a regionální rozvoj
Forma studia: prezenční

Téma práce: Návrhy využití vybraných brownfields v okrese Břeclav

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Rozeberte klíčové pojmy z oblasti brownfields a charakterizujte přístupy využívané k regeneraci brownfields.

II. Praktická část

- Analyzujte minulost a současný stav vybraných brownfields a přístup municipálních samospráv k jejich využití.
- Proveďte dotazníkové šetření mezi zaměstnanci městských úřadů a občany.
- Navrhněte možnosti regenerace vybraných brownfields.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

ČERNÍK, Jakub. Současná východiska výzkumu brownfields. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 783 s. ISBN 978-80-210-7861-1.

ČERNÍK, Jakub a Josef KUNC. Analýza možností regenerace brownfields: příklad Libereckého kraje. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2014, 8 s. ISBN 978-80-210-6840-7.

DOLEŽELOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. 1. vyd. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015, 111 s. ISBN 978-80-86684-96-3.

PETŘÍKOVÁ, Dagmar, Maroš FINKA a Vladimír ONDREJIČKA, ed. Brownfield redevelopment in the Visegrad countries. 1st ed. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Fakulta stavební, 2013, 90 s. ISBN 978-80-248-3125-1.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavel Grebeníček, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 14. prosince 2018
Termín odevzdání bakalářské práce: 14. května 2019

Ve Zlíně dne 14. prosince 2018

L.S.

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 14.5.2019

Jméno a příjmení: Soňa Horváthová

.....

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Abstrakt česky

Cílem mé bakalářské práce „Návrhy využití vybraných brownfields v okrese Břeclav“ je provést analýzu historie a současného využití vybraných brownfields v okrese Břeclav a vyhodnotit další možné budoucí využití. Teoretická část se zabývá vymezením pojmů, původním využitím a možným budoucím využitím brownfieldů, stejně tak jako možnými problémy a bariérami revitalizace. Praktická část je složena z historie a současného využití brownfields, informací poskytnutými zaměstnanci městských úřadů vybraných měst a dotazníků ohledně spokojenosti občanů. Areály, kterými se zabývám, jsou bývalý cukrovar a zámek v Břeclavi a cvičištěm A, kasárnami a hotelem Galant v Mikulově.

Klíčová slova: brownfields, revitalizace, Břeclav, Mikulov

ABSTRACT

Abstrakt ve světovém jazyce

The aim of my bachelor thesis "Proposals for the use of selected brownfields in the Břeclav district" is to analyze the history and current use of selected brownfields in the Břeclav district and to evaluate other possible future uses. The theoretical part deals with the definition of terms, original use and possible future use of brownfields, as well as possible problems and barriers to revitalization. The practical part consists of the history and current use of brownfields, information provided by the employees of the municipal authorities of selected cities and questionnaires on the satisfaction of citizens. The areas I deal with are the former sugar factory and castle in Břeclav and the A training ground, barracks and the Galant Hotel in Mikulov.

Keywords: brownfields, revitalization, Břeclav, Mikulov

Tímto bych chtěla poděkovat Ing. Pavlovi Grebeníčkoví za rady a vedení při vypracování této bakalářské práce. Dále své rodině, která za mnou celé studium stála, svému příteli, který mi byl ohromnou oporou a své spolubydlící za trpělivost a podporu. V neposlední řadě musím poděkovat zaměstnancům městských úřadů za poskytnutí informací, bez kterých by tato práce nevznikla, konkrétně panu Ing. Zdeňku Mrlákovi z Odboru kanceláře tajemníka v Břeclavi a Ing. et Ing. Stanislavu Machovi z Odboru rozvoje a živnostenského podnikání v Mikulově.

OBSAH

ÚVOD.....	9
I TEORETICKÁ ČÁST.....	11
1 VYMEZENÍ POJMU, VZNIK BROWNFIELDŮ, TYPOLOGIE A PROBLÉMY S NIMI SPOJENÉ.....	12
1.1 VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELD	12
1.2 VYMEZENÍ SOUVISEJÍCÍCH POJMŮ.....	12
1.2.1 Greenfields	12
1.2.2 Greyfields	12
1.3 PŘÍČINY VZNIKU.....	13
1.4 TYPOLOGIE BROWNFIELDŮ.....	14
1.4.1 Dělení z hlediska původu vzniku	14
1.4.2 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity v ČR.....	15
1.4.3 Model A–B–C.....	16
1.5 SPECIFIKA PROBLEMATIKY V ČR	17
1.6 NASTAVENÍ STRATEGIE REGENERACÍ BROWNFIELDŮ	19
1.6.1 Doporučení pro regeneraci brownfieldů	19
1.6.1.1 Zapojení občanů a ohled na veřejný zájem.....	20
1.6.1.2 Územní plán jako nástroj udržitelného rozvoje	20
1.6.1.3 Společná participace veřejného a soukromého sektoru při regeneraci	21
1.6.1.4 Financování regenerace z fondů EU.....	21
1.6.1.5 Regenerace prostřednictvím Rozvojové agentury	22
1.6.1.6 Rozvojová společnost	22
1.7 PŮVODNÍ VYUŽITÍ.....	23
1.8 PROBLÉM REVITALIZACE	24
1.9 MOŽNÉ BUDOUCÍ VYUŽITÍ	24
1.10 BARIÉRY	25
1.11 JAKÝM ZPŮSOBEM SE VYHNOUT BROWNFIELDŮM	26
II PRAKTICKÁ ČÁST	28
2 ANALÝZA BROWNFIELDS V BŘECLAVI	29
2.1 BÝVALÝ CUKROVAR.....	29
2.2 ZÁMEK BŘECLAV	31
2.3 INFORMACE Z MĚSTSKÉHO ÚŘADU	32
2.3.1 Bývalý cukrovar	33
2.3.2 Zámek.....	33
2.4 VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ	34
3 ANALÝZA BROWNFIELDS V MIKULOVĚ.....	40

3.1	KASÁRNY	40
3.2	HOTEL GALANT	42
3.3	CVIČIŠTĚ A	43
3.4	INFORMACE Z MĚSTSKÉHO ÚŘADU	44
3.5	VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ	44
4	NÁVRHY PRO VYLEPŠENÍ SOUČASNÉHO STAVU.....	50
4.1	BŘECLAV.....	50
4.2	MIKULOV	51
	ZÁVĚR	53
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	56
	WEBOVÉ ZDROJE	57
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	58
	SEZNAM OBRÁZKŮ	59
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	60

ÚVOD

Díky historickému i společenskému vývoji se na mnoho opuštěných míst zapomnělo a byly ponechány k chátrání. K novým stavbám se používaly greenfields (zelené nezastavěné plochy), místo zaměření se na místa, které je možné také použít, ale bylo by potřeba vynaložit dodatečné náklady. Brownfields proto často spadají na hlavu veřejného sektoru, který je nucen využívat pro financování dotace, jelikož vlastní zdroje na revitalizaci nejsou dostačující.

Podnikatelé o brownfields mívají menší zájem, ať je to kvůli vyšším nákladům na revitalizaci než na budování od nuly, či komplikacím v rámci odkoupení pozemku, dodatečnými komplikacemi ohledně stavu brownfieldu, likvidací zchátralých budov na pozemku či v omezených případech kontaminací.

Města, kterými se ve své práci zabývám jsou Břeclav a Mikulov, obě nedaleko od sebe ve spodní část Jižní Moravy. Obě města jsou oblíbená, co se týče turistiky i atraktivnosti pro podnikatele. Hlavně město Mikulov je oblíbené turisty kvůli své přírodě, památkami a nejvíce kvůli tomu, čím je Jižní Morava proslavená – vinařství.

Má práce je členěna na dvě části – teoretickou a praktickou. V teoretické části se zabývám pojmy, které jsou nezbytné pro pochopení tématu a celkové problematiky brownfields. Zahnuji také členění podle původního využití, možnosti pro budoucí využití, které byly zmíněny v použité literatuře a možné bariéry a problémy s revitalizací. Praktická část je zacílena na dvě výše zmíněná města a v každém z nich na 2–3 brownfieldy. Konkrétně v Břeclavi se jedná o areál bývalého cukrovaru a zámku a v Mikulově na bývalé vojenské kasárny, hotel Galant a vojenské cvičiště A. U obou měst se zabývám jejich původním využitím, aktuálním využitím a možným budoucím využitím. Pro informace o budoucím využití jsem kontaktovala příslušné pracovníky městských úřadů a rozeslala dotazníky ohledně spokojenosti mezi občany obou měst.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem mé práce byla analýza vybraných brownfields a návrhy budoucího využití s použitím dostupných informací. Dále seznámení čtenáře se základními pojmy týkajícími se brownfields, náhled do problematiky a celkové seznámení s tématem, historií a případnými komplikacemi spojených s využitím u každého vybraného brownfieldu v okrese Břeclav, konkrétně ve městech Břeclav a Mikulov.

Analýza areálů v okrese Břeclav byla založena na literárních zdrojích. Poznatky poté byly použity na jednotlivé brownfields. Zároveň bylo provedeno dotazníkové šetření mezi občany obou měst a zaměstnanci městských úřadů. Pro reálné možnosti využití areálů byli kontaktováni příslušní zaměstnanci městských úřadů, kteří pro mou práci poskytnuli informace, co se týče aktuálního a budoucího využití.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ POJMU, VZNIK BROWNFIELDŮ, TYPOLOGIE A PROBLÉMY S NIMI SPOJENÉ

1.1 Vymezení pojmu brownfield

Pojmem brownfield se rozumí nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. (Czechinvest.org, 1994-2019) Případně podle Černíka a Kunce (2014, s. 1) za brownfields považujeme území, jež jsou deprimována po svém předchozím využití. V současnosti pozbyla tato území a objekty, které se na nich nachází, využití a vytváří tak překážku v dalším rovnovážném rozvoji území.

1.2 Vymezení souvisejících pojmů

S pojmem brownfields zároveň úzce souvisí pojmy greenfields a greyfields.

1.2.1 Greenfields

Pojmem „greenfields“, resp. „greenfield sites“ označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány.

(ekopolitika.cz, 2006)

1.2.2 Greyfields

Greyfield je nemovitost nebo pozemek, který byl dříve vyvinut a používán. Jako takové, greyfields jsou opakem nikdy nevyvinutých greenfields. Některá greyfields jsou jednoduše nevyužitá nebo prázdná, připravená k opětovnému použití s rychlou obnovou. Ostatní greyfields obsahují zastaralé struktury, které vyžadují adaptivní opětovné použití nebo demolici. Greyfields mohou trpět nadbytečným volným prostorem, prodlouženou nečinností, selháním či dokonce úplným opuštěním, ale mohou také disponovat infrastrukturou pro opakované použití, jako jsou parkoviště, obslužné zařízení nebo struktury. Podobně jako brownfields

mohou být greyfields zničeny nebo v podstatné havarijní situaci, ale na rozdíl od brownfields a redfields nemají známou nebo podezřelou environmentální kontaminaci jakékoliv významnosti. (brownfieldlistings.com, 2019)

1.3 Příčiny vzniku

Hlavním jmenovatelem jsou socioekonomické změny:

- změny výrobních procesů
- vývoj technologií,
- doprava a distribuce zboží,
- ceny surovin,
- změny vojenských strategií,
- proměny ve strategiích lokalizací podniků a investic atd.

Některé změny mohou vznik brownfieldů ovlivnit nepřímo, jako například politické převraty, technické vynálezy či proměny životního stylu a hodnot společnosti.

Územní dopady vzniku brownfieldů dělíme podle rozsahu výskytu brownfieldů:

- Celoplošný výskyt brownfieldů (industriální země např. Anglie, Česká republika) regionální charakter (Francie),
- postižená celá města/ jejich části (téměř všechna velká průmyslová a přístavní evropská města).

Dopady výskytu brownfieldů se projevují v oblastech:

- ekonomická (pracovní místa, daňové příjmy, ceny a investice do nemovitostí),
- sociální (nezaměstnanost, příjmy obyvatelstva, výsledky vzdělávání, kriminalita),
- environmentální (ekologické zátěže, další zábory půdy, krajina)
- urbánní (nevyužité plochy uvnitř měst, tlak na suburbanizaci s nároky na osobní dopravu, negativní dopady na okolní nemovitosti).

(Doleželová, 2015, s. 7–8)

1.4 Typologie brownfieldů

Kategorizace brownfieldů může sloužit následujícím účelům:

- Obecné statistiky o počtu a charakteru brownfieldů na sledovaném území,
- Nastavení druhu a výše míry veřejné podpory,
- výběr ploch vhodných pro projekty regenerace (nabídka investorům),
- výběr ploch vhodných pro veřejné projekty nebo zásahy.

(Doleželová, 2015, s. 14)

1.4.1 Dělení z hlediska původu vzniku

Územní brownfields jsou do jisté míry poznamenány historickým vývojem a lokalitou výskytu a oblast možností budoucího využití je z tohoto důvodu limitována. Poptávka po nových armádních, zemědělských a drážních objektech je velmi nízká a lze tedy předpokládat, že tyto areály nebudou renovovány za účelem svého původního využití. Oproti tomu je kladen neustále větší důraz na občanskou vybavenost, tedy výstavbu nákupních center, objektů na bydlení a sportovních zařízení. Analýzu vzniku objektů brownfields lze využít jako zpětnou vazbu při určování rizik vytváření nových poškozených území.

1. Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území

Ke vzniku BF prvního typu vedla zásadní změna v orientaci českého průmyslu, kterou charakterizuje odklon od těžké průmyslové výroby k orientaci na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky.

2. Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

BF tohoto typu představují budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a pro které se nepodařilo najít nového majitele. Do této skupiny spadají i BF, které vznikají při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území.

3. Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty

U BF spadajících do této skupiny představuje největší problém především skutečnost, že majetek státních podniků Českých drah a Správy železničních dopravní cesty není dodnes kompletně zinventarizován a ohodnocen. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků není

řada objektů dlouhodobě udržována a mnoho budov se nachází v natolik špatném stavu, že by měly být určeny k demolici.

4. Nevyužívané objekty ozbrojených složek

Vznik tohoto typu brownfields je spojen s odchodem sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, popř. ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby. (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 6-8)

Vojenské brownfields mají řadu specifických znaků ve srovnání s ostatními typy. Mezi nejvýznamnější patří funkční rozmanitost budov v rámci areálu (mohly tu být často administrativní a obytné budovy, sklady, garáže atd. v jednom areálu) a umístění plochy. Většina vojenských brownfieldů se nacházejí na území měst nebo v jejich bezprostředním sousedství. (Hercik a kol. 2014, str. 129)

5. Nevyužívané zemědělské objekty

Mnoho objektů brownfields nachází svůj původ v zemědělském sektoru. Po roce 1989 prošlo české zemědělství změnami nebyvalých rozměrů počínaje narovnáním vlastnických vztahů k půdě a konče regulací produkce jednotlivých komodit, což mělo opět za následek tvorbu nových objektů BF.

6. Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Sanace a opětovné začlenění důlních objektů do okolní krajiny bude dlouhodobou záležitostí, která je ovlivněna vysokými náklady na revitalizaci území a dlouhou periodou přírodních procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů.

(Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 6-8)

1.4.2 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity v ČR

1. Projekt s nulovou bilancí

O tento typ brownfields se vzhledem k velmi dobré lokaci postará samotný trh. Investice veřejných prostředků není nutná, i když je možné poskytnou veřejnou nepeněžní intervenci, která pak zpětně může zvýšit výhody místní komunity.

2. Projekty s mírnou podporou

Projekty s mírnou podporou představují brownfields, které se již nenacházejí v tak exkluzivní lokalitě, jako je tomu v prvním případě. Tyto typy projektů obvykle vyžadují silnou

veřejnou podporu a intervenci, bez níž by se projekt nemohl vůbec uskutečnit. Podpora ať již v nefinanční podobě či ve formě veřejných prostředků je použita pro pokrytí nákladové mezery projektu. Obvyklý poměr veřejných a soukromých investic je 1:5 a více, tj. investujeme-li do projektu jednu korunu veřejných prostředků, měl by soukromý sektor přispět nejméně pěti a více korunami.

3. Nekomerční projekty

Do této kategorie patří lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden ve vyšší míře sociálními cíli či ochranou životního prostředí. V tomto případě je třeba vždy počítat s vyšší intervencí veřejných prostředků, obvykle 1:1 až 1:4. Projekty spadající do této kategorie jsou vhodné pro využití grantů strukturálních fondů.

4. Nebezpečné projekty

U brownfields v této kategorii se již obvykle jedná o havarijní stav ohrožující lidské zdraví a životní prostředí. Jestliže není možné přivést k zodpovědnosti toho, kdo způsobil škody, platí obvykle jejich odstranění cestou veřejných prostředků daňových poplatníků.

5. Ostatní projekty

Kromě uvedených kategorií se velké množství brownfields vyskytuje v nekomerčních oblastech a je pravděpodobné, že pro ně nebude nalezeno v dlouhodobém horizontu nové funkční využití. Tato skutečnost je zapříčiněna převahou nabídky nad poptávkou. Řešení problematiky objektů spadajících do této kategorie bude vyžadovat vytvoření speciálního programu, který by byl ve většině případů zaměřen na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem

(Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 8-9)

1.4.3 Model A–B–C

Tento model představuje základní ideové členění brownfields z hlediska identifikace realizátora regenerace, byl výrazněji užit v rámci celoevropského projektu CABERNET (2006) a ve stručnosti vymezuje role veřejného a soukromého sektoru při regeneraci brownfields.

(Černík, 2015, s. 535)

Písmenem A jsou označeny tzv. samorozvojové brownfieldy. Jejich regenerace je realizovatelná v rámci tržních podmínek bez potřeby veřejné podpory.

Kategorie B označuje „potenciálně rozvojové brownfieldy“, které vyžadují nějakou (třeba nepřímou) formu veřejné podpory, neboť realizovatelnost projektů se pohybuje těsně u hranice ziskovosti, tudíž jsou pro soukromé investory příliš rizikové.

Kategorie C označuje „nerozvojové brownfieldy“, jejichž regenerace znamená ztrátu. Tyto lokality musí být pro své vlastnosti regenerovány z veřejných prostředků a často přímo veřejným sektorem, a to z důvodů veřejného zájmu ochrany životního prostředí, sociálních či ekonomických. Soukromý sektor nemá o tyto lokality zájem, neboť ani po regeneraci vynaložené náklady nezajistí nárůst hodnoty nemovitostí. Veřejné správě se může investice v delším čase vyplatit, pokud se pozemky mohou stát například územní rezervou a čekat na lepší rozvojové podmínky.

Některé studie zavádějí i kategorii D, kam lze zařadit lokality nevyžadující žádné náklady a kde se o regeneraci může postarat přírodní sukcese (spadne samo).

Kategorizace A, B, C je poměrně univerzální, neboť poměr vyjadřující náklady na regeneraci vůči budoucí hodnotě nemovitosti zohledňují jak lokalizaci brownfieldu, tak jeho stav. Pro přesné zařazení brownfieldu do kategorie A, B, C je však nutné znát kromě současného stavu také budoucí využití nemovitosti, aby mohla být stanovena výše nákladů na regeneraci.

(Doleželová, 2015, s. 14)

1.5 Specifika problematiky v ČR

Podle Doleželové (2015, s. 65) je pojem brownfield v České republice užíván od roku 2000. Z původně odborného tématu se stalo politikum veřejné správy. Brzy se ukázalo, že problém nevyužitých nemovitostí, není pouze problémem rozvoje území, ale zasahuje do dalších oblastí veřejné správy. Mezi prvními institucemi zapojenými do problematiky brownfieldů byly od roku 2000:

- Ministerstvo životního prostředí (sanace starých ekologických škod),
- Agentura CzechInvest (plochy pro investory),
- Ministerstvo pro místní rozvoj (územní plánování, regionální rozvoj, strukturální fondy),
- postižené kraje (zejména Moravskoslezský a Ústecký),
- postižená města (Brno, Ostrava),
- akademická pracoviště a neziskové organizace (VŠB, ČVUT, ITDP, IURS).

Základní okruhy problémů, které brownfields způsobují či negativně ovlivňují, lze rozdělit do následujících skupin:

a) ekonomické

- zhoršení podnikatelského klimatu,
- ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo,
- ztráta atraktivity území pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu),

b) finanční

- pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny,
- pokles výnosu z místních poplatků,
- pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů),
- zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky,

c) územní

- deprivace okolí,
- podporování nové výstavby (urban sprawl),

d) ekologické

- ekologické škody (a jejich prohlubování),
- znečištění horninového prostředí,
- znečištění podzemních vod,
- kontaminace staveb a technické infrastruktury

e) sociální aspekty

- vyšší nezaměstnanost,
- sociální degradace,
- potřeba sociálních dávek,
- zvýšení kriminalit

(Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 2-3)

1.6 Nastavení strategie regenerací brownfieldů

Podle Doleželové (2015, s. 16) je cílem politiky nebo strategie regenerací brownfieldů zajištění systematické podpory procesu regenerací v oblastech:

- institucionální neboli organizační,
- finanční (dotační programy, daňová opatření),
- legislativní (většina opatření se týká nástrojů územního rozvoje, plánování a ochrany půdy),
- měkká podpora v oblasti vzdělávání a osvěty.

Na základě sebraných informací o brownfieldech a analýze problému následuje syntéza neboli definování vize a strategie podpory regenerací brownfieldů. Politika nebo strategie stanovy ve výše uvedených oblastech (institucionální, finanční, legislativní a měkké podpoře) hlavní a dílčí cíle podpory regenerací. Opatření jsou implementována prostřednictvím akčních plánů, které stanovují monitorovací hodnoty. Na realizaci úkolů mají subjekty přiděleny časové termíny, případně prostředky k realizaci.

Strategie je možné tvořit pro různé územní úrovně od státních po municipální a mohou se vztahovat na vybrané kategorie brownfieldů. Problematika regenerací má mezioborový charakter, důležité je tedy nastavení koordinace a výměny informací mezi institucemi, které podporu připravují a provádějí. To platí na úrovních:

- horizontální (regionální rozvoj, podpora podnikání, životní prostředí, finanční nástroje),
- vertikální (stát, kraje, města, obce v rámci principu subsidiarity),
- mezi aktéry (veřejná správa, podnikatelský sektor, veřejnost, vzdělávací instituce, média apod.)

1.6.1 Doporučení pro regeneraci brownfieldů

Při regeneraci brownfieldů je potřeba mít na paměti komplex všech cílů, kterých má být dosaženo a také za maximální snahy o cílené a účinné zapojení evropských dotačních prostředků dosáhnout celkového ozdravění území, vytvořit a rozšířit nabídku pro podnikatele, vytvářet nové impulzy pro vzrůst ekonomické aktivity a dále pak zefektivnit využití dříve zanedbaného území vytvořením kvalitní struktury osídlení a krajiny, což se pojí též se snahou zamezit další suburbanizaci a výstavbě na zelené louce (greenfields). Zároveň je potřeba

respektovat kulturně-historická, ekonomická, ekologická a sociální hlediska. Tímto komplexním přístupem je pak možno dosáhnout též zvýšení turistického ruchu, zvýšení bezpečnosti v lokalitě.

1.6.1.1 Zapojení občanů a ohled na veřejný zájem

Komunální politici, kteří se k regeneraci chystají, by se měli v oblasti regenerace brownfieldů dále vzdělávat a získat v této oblasti patřičné know-how. Jeden z aspektů, který je v České republice často opomíjen a chybí k němu patřičné zkušenosti (a vůle) je snaha do rozhodování o budoucnosti brownfieldů maximálně zapojovat veřejnost. Další stinnou stránkou mnohých regenerací je jejich sociální nezodpovědnost, kdy partikulární zájmy developerů a dalších silných ekonomických aktérů, často v součinnosti s komunálními politiky, zcela převáží nad zájmy komunity, která v regenerované lokalitě žije. Socioekonomicky zranitelnější skupiny obyvatel tak mnohdy mohou na regeneraci spíše tratit, nežli z ní něco získat (tím, že kupř. v rámci regenerace přijdou o své domovy, lokalita se pro ně stane finančně nedostupnou, nebo dojde k realizaci projektů, které nejsou v jejich zájmu, případně je realizovaný projekt od lokality odcizí apod.).

1.6.1.2 Územní plán jako nástroj udržitelného rozvoje

Časté jsou případy, kdy se komunální politici předem vzdávají jakýchkoliv nástrojů, s jejichž pomocí mohou další rozvoj brownfieldů ovlivňovat a účinně řídit. Mnohdy se přitom odkazují na fakt, že regeneraci sama obec nedokáže z veřejného rozpočtu financovat a její realizace je tím pádem plně v kompetenci investora, který o danou lokalitu projeví zájem. Je nicméně potřeba mít na paměti, že jedním nástrojů, s jejichž pomocí lze budoucí rozvoj lokality ovlivnit, je především vypracovaná koncepce budoucího rozvoje a následně územní plán. Pomocí územního plánu lze regulovat kupř. pokračující suburbanizaci, nebo vymezit plochy, jejichž regenerace je v zájmu obce. Jestliže není známo budoucí funkční využití ploch a územní plán definuje plochu např. jako smíšenou městskou funkci, je možné podmínit rozhodování o využití území zpracováním územní studie nebo dokonce regulačního plánu. K odprodeji jednotlivých pozemků investorům je vhodné přistupovat až po vyřešení územně plánovacích podmínek, včetně vybavení území potřebnou infrastrukturou. Stavební zákon umožňuje využití nástroje veřejnoprávní smlouvy. Takovémuto koncepčnímu přístupu se dodnes politická vedení mnohých českých obcí vyhýbají a považují jej za „sociální inženýr-

ství“, nebo za „svobodu-omezující“. Je nutné si uvědomit, že právě v západních demokraciích bývá výstavba v obcích velmi přísně regulovaná a regulativy, které novou výstavbu vymezují, jsou důsledně dodržovány.

1.6.1.3 Společná participace veřejného a soukromého sektoru při regeneraci

K těm nejkomplikovanějším regeneracím patří regenerace brownfieldů, které jsou málo lukrativní, ať už z důvodu odlehlosti, kontaminace, nebo kupř. památkové ochrany. V zahraničí přitom existují různé pobídky, s jejichž pomocí se stát snaží investory a developery nalákat do méně atraktivních brownfieldů. Příkladem jsou kupř. pobídky ve formě finančních dotací, daňové úlevy, nebo snížení ručení za případná rizika v případě regenerace velmi kontaminovaných lokalit. V českém prostředí jsou k dispozici pouze některé dotace (např. na sanace, průzkumy a studie; pro podnikání; pro venkovské brownfieldy; na mimopražské městské brownfieldy s veřejným využitím a veřejným vlastnictvím). Dále existují daňové prázdny pro významné investory, ty se však nijak specificky nezaměřují na brownfieldové investice. Regeneraci málo lukrativních brownfieldů navíc komplikuje fakt, že obec nemá ze zákona možnost nemovitost investorovi prodat za symbolickou cenu (což by investorovi následně umožnilo do zchátralé nemovitosti více investovat), nýbrž se při odprodeji musí řídit odhadní cenou, respektive cenou obvyklou.

1.6.1.4 Financování regenerace z fondů EU

V regeneraci brownfieldů je velmi významná finanční podpora z fondů Evropské unie. V současné době je ale nutné brát na zřetel nevyjasněnost nastavení operačních programů EU na období 2014 – 2020. Nový návrh rozpočtu nicméně obnovu brownfields zahrnuje a pravděpodobně bude navýšena finanční podpora určená na regeneraci brownfields a na pomoc starým průmyslovým oblastem vytvářejícím nové hospodářské činnosti. Nejméně 5% z prostředků přidělených prostřednictvím Evropského fondu pro regionální rozvoj je zaměřeno na pomoc rozvoje regionu. Agentura CzechInvest nicméně dodává, že nové operační programy budou stejně jako nyní určené především pro malé a střední podnikatele, nikoliv pro obce. Kromě podpory z Integrovaného operačního programu (IROP) na obnovu památek či renovaci a zateplení veřejných budov, bude možné z IROP i OPZ (operační program zaměstnanost) čerpat na projekty cílené na podporu sociálního začleňování v sociálně deprimovaných oblastech, a to na podporu sociálních služeb, zaměstnanosti, včetně podpory sociálního podnikání, renovace bytového fondu apod.

(Pixová, 2014, s. 6-9)

1.6.1.5 Regenerace prostřednictvím Rozvojové agentury

Další možnost spočívá v delegování kompetencí spjatých s regenerací brownfields na Regionální rozvojovou agenturu. Za situace, kdy rozvojové agentury dnes působí ve všech českých a moravských krajích a vzhledem ke skutečnosti, že agentury zaměstnávají zkušené odborníky, lze o tento přístup využívat i jinde. Regionální rozvojové agentury jsou jedním z efektivních nástrojů institucionální podpory regionálního rozvoje i v zemích Evropské unie. V České republice představují nástroj regionální politiky státu a krajů, jehož hlavním cílem je podpora hospodářského rozvoje v krajích, využívání státní a zahraniční pomoci a podpora spolupráce veřejného a podnikatelského sektoru.

1.6.1.6 Rozvojová společnost

Založení Rozvojové společnosti je v rozvinutých zemích nejčastější a nejtypičtější možností organizace rozvoje nebo revitalizace území. Společnost může mít mnoho podob, z nichž nejtypičtější jsou následující tři:

A) Společnost pro přípravu rozvoje (+ uskutečnění vlastní výstavby developerskou organizací);

Společnost bude mít charakter podnikatelského subjektu – akciové společnosti, kde město bude mít postavení majitele „zlaté akcie“ nebo jinak zajištěné rozhodující postavení. Podnikatelské aktivity budou omezeny na rozvoj daného území. Do Společnosti vloží všichni vlastníci nemovitostí v území tento svůj nemovitý majetek. Vstup všech vlastníků nemovitostí v území je nanejvýš potřebný, v našich podmínkách však poměrně složitě realizovatelný.

B) Společnost pro rozvoj jako developer;

Namísto „Společnosti pro přípravu rozvoje“ však vzniká „Společnost pro rozvoj“ (dále též Společnost). Cílem Společnosti zde není odprodat připravené pozemky, ale na těchto pozemcích ve své režii realizovat spekulativní výstavbu, popřípadě investiční výstavbu pro vlastní potřebu.

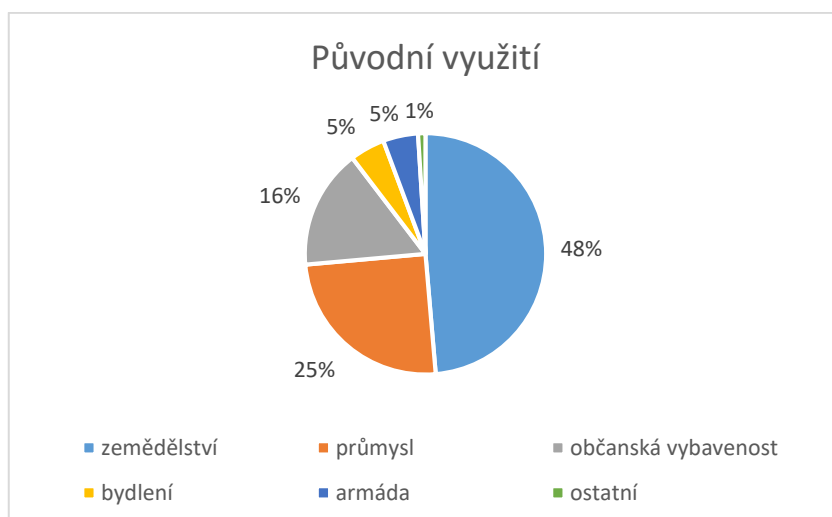
C) Společnost pro rozvoj s následnou transformací do vlastnické organizace.

V postupu var. B) lze dále pokračovat po dokončení výstavby objektů tím, že se Společnost nebo některé subjekty, které jsou jejími podílčníky, transformují do vlastníků zhodnocených nemovitostí, a ty buď dále pronajímají (nejspíše prostřednictvím pověřené realitní kanceláře), nebo sami užívají. Vypořádání subjektů Společnosti, kteří se nehodlají stát vlastníky objektů, probíhá stejně jako ve var. B). Rozhodnutí o přijetí var. C) lze učinit v rámci var. B) eventuelně i var. A) během procesu přípravy a realizace územního rozvoje. Toto rozhodnutí nemá vzájemné vazby mezi jednotlivými subjekty Společnosti.

(Šilhánková, 2006, s. 85–88)

1.7 Původní využití

Ačkoli dříve byl vznik a výskyt brownfieldů spojován především s nevyužívanými výrobními areály, současné univerzální pojetí problematiky a stejně tak i dosud zpracované evidence ukazují, že (nejen) v Jihomoravském kraji je situace poněkud odlišná. S převahou je nejvíce nevyužívaných lokalit po bývalých zemědělských družstvech (více jak 50 %). Zchátralé průmyslové areály tvoří přibližně čtvrtinu celkového počtu evidovaných lokalit a třetí nejpočetnější skupinou jsou brownfielddy po občanské vybavenosti (kulturní střediska, památky, obchodní zařízení, školy – 16 %). Co do plošné výměry pak bývalé průmyslové i zemědělské areály zaujímají dokonce téměř 85 % (817 ha), významný podíl (11 %) tvoří plošnou výměrou armádní areály, které se vyznačují největší průměrnou rozlohou (5,7 ha).



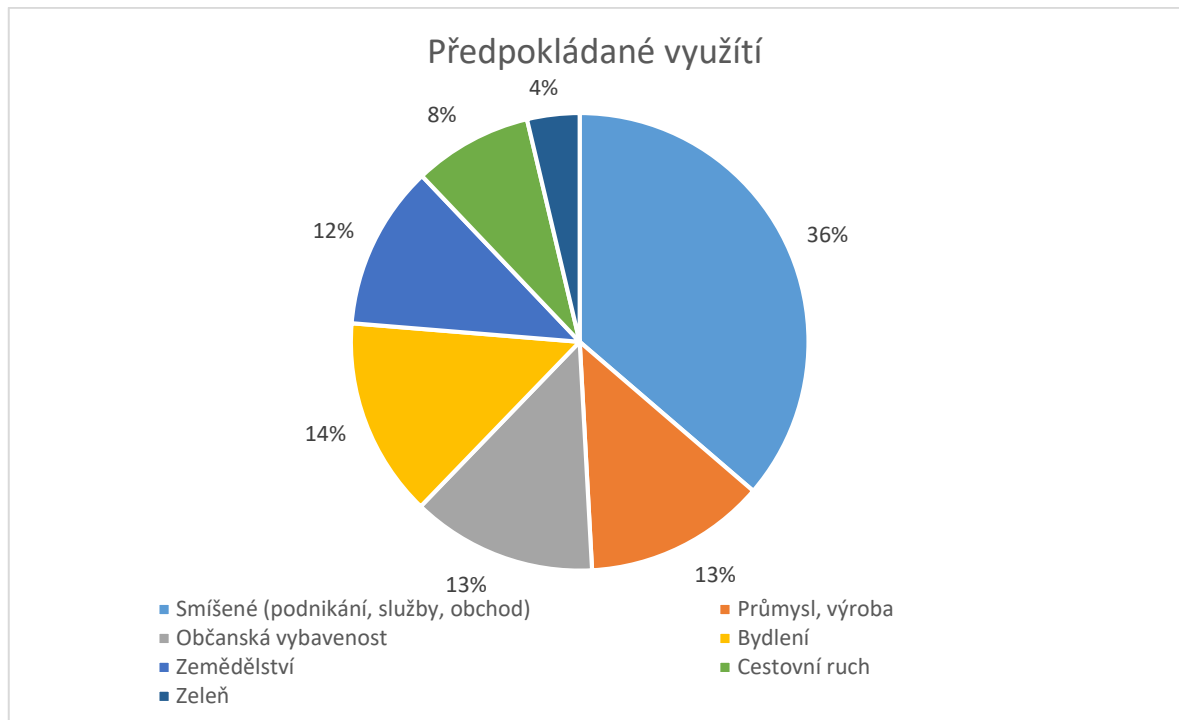
Graf 1 Původní využití brownfieldů (zdroj: Hladík, 2018, s. 8)

1.8 Problém revitalizace

Podle Hurníkové (2009, s. 1) jsou brownfieldy jistým bohatstvím ve smyslu dříve investovaných prostředků, nikoliv však ve smyslu své stávající tržní ceny. Pouhá likvidace brownfieldů, resp. jejich transformace v greenfieldy (zelené louky), může dokonce posílit trendy spojené s poklesem ekonomických aktivit v území, což může vytvořit začarovaný kruh permanentně se prohlubujících negativních efektů. Optimální řešení problému brownfieldů souvisí s oživením ekonomických aktivit areálů a budov, neboť ty na sebe vážou obyvatelstvo a s ním spojený řetězec dalších činností. Stavba nových objektů na volných plochách je sice zpravidla levnější než varianta přeměny brownfieldů na produkční jednotky, přesto se však může přímá revitalizace brownfieldů z hlediska udržitelnosti územního rozvoje „vyplatit“.

1.9 Možné budoucí využití

Budoucí podoba současných brownfieldů je formulována nejčastěji na základě záměrů vlastníků, z charakteru předchozího využití, případně z platné územně plánovací dokumentace. Na rozdíl od jejich původního využití má zamýšlené uplatnění velmi často polyfunkční charakter. Stavební rozmanitost objektů bývalých průmyslových, zemědělských a armádních areálů předurčuje zejména kombinace záměrů smíšeného podnikání, drobné výroby, skladování, služeb, ale i bydlení. Celkově se u 36 % lokalit jeví jako ideální využití pro podnikatelské aktivity lokálního významu (řemesla, sklady, obchod). Zhruba stejné poměrné zastoupení (okolo 13 %) mají nevyužívané areály a objekty s předpokládaným využitím pro průmyslové a výrobní aktivity, pro potřeby občanské vybavenosti (zázemí pro kulturně-sociální aktivity, sport, sociální zařízení, funkce samosprávy) a pro bydlení. Vzhledem k charakteru předchozího využití a současných trendů na trhu s nemovitostmi narůstá i počet lokalit pro budoucí zemědělské využití. Statisticky významný je i podíl lokalit s převažujícím budoucím využitím pro potřeby cestovního ruchu, pro potřeby veřejné zeleně – areály po demolici objektů, za hranicemi zastavěného území obce. Jen necelá čtvrtina z téměř dvou set původně zemědělských areálů a objektů je koncipována opět pro hospodářské potřeby. S celoplošnou redukcí armádního majetku došlo ke snížení jejich prostorových nároků (technické zázemí, ubytovací kapacity, výcvikové prostory, sklady), pro tyto účely již nebude využita ani jeden ze současných 19 brownfieldů.



Graf 2 Předpokládané využití brownfieldů (zdroj: Hladík, 2018, s. 8)

1.10 Bariéry

Obecně ze zkušeností regionů a měst, ve kterých se systematicky zabývají podporou regenerací, vyplývá, že největšími překážkami znovuvyužití brownfieldů jsou finanční náročnost, komplikované majetkové vztahy a konkurence nabídky ploch připravených na zelené louce. Důvody, pro které nevyužívané areály a objekty nemají smysluplná využití, jsou však mnohem početnější. Problémy se zároveň v území mnohdy kumulují, což procesy revitalizace ještě více prodlužuje. Brownfieldům obecně nepatří místo na výsluní realitního trhu, jejich nižší atraktivita a problematická uplatnitelnost vedle nezastavěných podnikatelských ploch je intenzivně vnímaná potenciálními zájemci. Nízká poptávka je také jednou z nejčastějších bariér regenerace (zhruba 30 % evidovaných lokalit). Čekání na finanční zapojení vhodného investora, ať už formou odkupu nebo pronájmu, může trvat i několik let a očekávané zhodnocení lokality se snižuje o nezbytné provozní výdaje. V nabídce ob stojí zejména ty s vhodnou lokací v blízkosti většího města s dopravním napojením na kapacitní komunikaci a inženýrské sítě. Ani to však nestačí, pokud nejsou v lokalitě vyjasněné majetkové vztahy. Pozemky pod zanedbanými budovami bývalých JZD vystavěných na znárodněném majetku mohou po restitucích mít desítky vlastníků s rozdílnými názory na další využití, a nalezení shody může trvat i několik let. Průtahům při sjednávání konsenzu mezi

vlastníky, ale také např. zdoluhavým exekucím, konkurzům a nedokončeným privatizacím čelí asi 24 % všech evidovaných lokalit.

Nejčastější objektivní příčinou současného stavu brownfieldů je však beze sporu nedostatek finančních prostředků.

Absence nebo obtížná dosažitelnost veřejných (evropských, národních, regionálních), ale i soukromých finančních zdrojů (investice, development, úvěry, sponzoring) jsou hlavním problémem zhruba dvou třetin všech lokalit. U dotací mohou být navíc obtíže spojené s náročnou administrativou.

(Hladík, 2018, s. 15)

1.11 Jakým způsobem se vyhnout brownfieldům

Dle Petříkové a kol. (2013, s. 36-37) byl vyvinut nový přístup k regeneraci brownfieldů v projektu Circular Flow Land Use Management (management využití půdy), zkratka Cir-cUse. Představuje strategický přístup k udržitelnému managementu území. Projekt je realizován v rámci operačním programu Střední Evropa, který je spolufinancován z Evropského fondu pro regionální rozvoj a jedná se o spolupráci 12 partnerů ze 6 zemí. Mezi nimi jsou různá města a regiony (Trnava, Asti, Piekary Slaskie, Ústí nad Labem), regionů Voitsberg a Středního Saska, ale také instituce jako Německý Institut městských záležitostí, Rakouská agentura pro životní prostředí, Polský institut pro ekologii průmyslových oblastí a České NGO, Institut pro udržitelný rozvoj osad (IURS) a Centrum excelence Spectra, pracující pod Slovenskou technickou univerzitou v Bratislavě. Filozofie přístupu CircUse ukazuje využití země jako cyklus s potenciály půdy:

- a) zónování nových "greenfields" (minimalizace),
- b) odmítnutí půdy, která není vhodná pro následné použití,
- c) aktivace půdních potenciálů (posílení),
- d) brownfields (průmyslové, komerční, vojenské),
- e) mezery mezi budovami ve vnitřních oblastech,
- f) místa pro obnovu měst,
- g) plánovaná místa.

Prostřednictvím projektu CircUse zúčastnění partneři řeší problémy, kterým čelí z dlouhodobého hlediska značná a nekontrolovaná urbanizace, současná hospodářská krize a důsledky demografických změn. Tyto faktory způsobují nevhodné a neudržitelné přístupy k

využívání území. Takové přístupy jsou charakterizovány vysokými nároky na území, půdu a energii, což nakonec způsobuje zrychlení procesů a účinky změny klimatu. Účastníci budou společně rozvíjet a realizovat více ekonomických konceptů využívání půdy, které budou v souladu s novými nástroji a budou prezentovány ve formě modelových příkladů, které dokládají, jak lze vyřešit určené problémy.

Cíle projektu CircUse:

- podporovat udržitelné formy využívání půdy,
- snížení škrtů v nezastavěných oblastech,
- zvýšit soukromé investice do již urbanizovaných území,
- koordinace veřejných investic a financování,
- koordinace investic do greenfields, greyfields a browfields vedoucích k účinným městům prostřednictvím územního plánování.

Nástroje a výsledky projektu budou zahrnovat:

- databáze oblastí vhodných pro rozvojové aktivity
- mapy orientované na udržitelné hospodaření s půdou,
- strategie integrovaného přístupu k recyklaci správy využívání půdy,
- akční plán, který podporuje udržitelné využívání půdy,
- pilotní projekty (skutečné implementace pracovního systému se skutečnými zákazníky, i když v omezené míře).

II. PRAKTICKÁ ČÁST

2 ANALÝZA BROWNFIELDS V BŘECLAVI

Jedná se o město v Jihomoravském kraji, 52 km jihovýchodně od Brna na řece Dyji, poblíž hranic s Rakouskem a Slovenskem. Má katastrální výměru 8 717 hektarů a žije zde k 1.1.2018 24 476 obyvatel. Skládá se ze tří katastrálních území a ze tří jim odpovídajících místních částí:

Břeclav (východní polovina města, asi 15 000 obyvatel)

Charvátská Nová Ves (severozápad, asi 5 000 obyvatel)

Poštorná (jihozápad, asi 6 000 obyvatel).

Starostou je aktuálně pan Pavel Dominik.



Obrázek 1 Znak města Břeclav (zdroj: breclav.eu)

2.1 Bývalý cukrovar

Břeclavský cukrovar založila židovská rodina Kuffnerů v roce 1863 jako smíšený závod – měl tedy surovarnu, ve které se řepa zpracovávala na surový cukr, a rafinerii, kde se surový cukr čistil na bílý (rafinovaný). Vznikl na původně státním pozemku poblíž železničního uzlu, kde dříve stávaly stodoly na sklad sena a slámy pro vojsko, a postupem času se z něj stal největší cukrovar v monarchii.

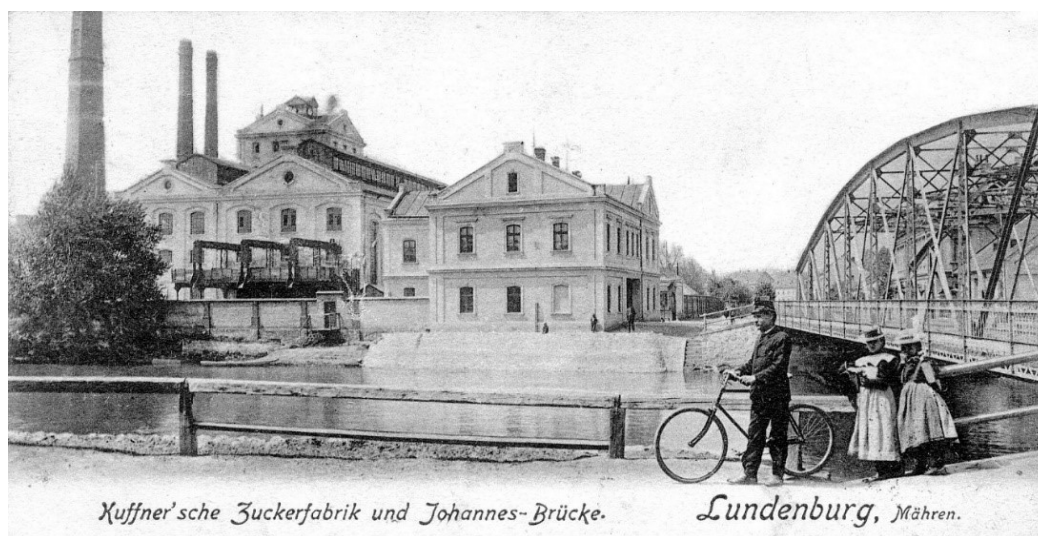
V roce 1884 byl modernizován, ale o 9 let později kompletně vyhořel, proto musel být vybudován znovu. Od roku 1905 fungoval cukrovar jako akciová společnost. V roce 1907 proběhla velká rekonstrukce provozu – nově vybavena byla výrobní a balírna kostkového cukru a upravena výrobní moučkového cukru. Tou dobou už Kuffnerova společnost hospodařila na několika dvorech v regionu, o které však později v rámci první pozemkové reformy přišla. V roce 1924 všechny akcie koupila Akciová společnost pro průmysl cukrovarnický v Hodoníně, v roce 1939 pak došlo k fúzi obou společností. Během druhé světové války spadaly mnohé z řepných základen pod rakouské území a provoz cukrovaru stagnoval, navíc byl jeho

areál značně poškozen (náklady na jeho opravu byly po válce vyčísleny na 33 mil. Kč) a musel být postupně opravován.

V Břeclavi nechali Kuffnerové například postavit synagogu a areál židovského hřbitova z poštorenských tvarovek, typického výrobku místní knížecí cihelny.

V části komplexu bývalého cukrovaru dnes sídlí firma Racio, která jej upravila pro své výrobní účely.

(breclav.eu, 2014–2017)



Obrázek 2 Cukrovar před revitalizací (zdroj: stavbaweb.cz)



Obrázek 3 Současný stav cukrovaru (zdroj: turistika.cz)

2.2 Zámek Břeclav

Břeclavský hrad byl založen knížetem Břetislavem I. mezi lety 1041–1050 na ochranu důležitého přechodu obchodní stezky přes hraniční řeku Dyji. Původně dřevěný hrad stával patrně v místě dnešního zámku. První velká přestavba v dějinách břeclavského hradu proběhla v 1. pol. 13. století a je spojena se jmény Konstancie Uherské, druhé manželky Přemysla Otakara I., a Oldřicha Korutanského. Dřevěný hrad byl přestavěn na kamenný – dodnes dochovaným dokladem této přestavby je torzo obytné válcové hradní věže, zbudované po vzoru francouzských donjonů, o průměru 16,8 m a síle zdiva 4,8 m (dnes vinárna Rotunda). Věž je založena na dubovém roštu, neseném dřevěnými pilotami. Kmeny použité pro tuto základovou konstrukci byly vysazeny kolem roku 600 n. l.

V roce 1384 opouští hrad definitivně zeměpanské držení – markrabě Jošt prodává hrad bratřím Hanuši a Jiřímu z Liechtensteina. Tak vstoupili Liechtensteinové poprvé do dějin břeclavského zámku. Za vlády Liechtensteinů na Břeclavi byl roku 1414 sepsán urbář panství, zmiňující vedle vlastního hradu již také pivovar a mlýn. Za uherských válek, kolem roku 1470, bylo založeno dnešní město Břeclav.

V roce 1534 se ve vlastnictví břeclavského hradu objevuje rod Žerotínů. Žerotínové skupováním okolních statků vytvořili velké panství a započali s přestavbou gotického hradu v renesanční zámek. Ve dvou etapách (1540 až 1570) zde vznikl dvojkřídlý zámecký objekt, vybavený na styku křídel hranolovou schodišťovou věží, otevřený do nádvoří patrovými arkádami. Nádvoří ze strany mlýnského náhonu uzavíral objekt purkrabství. V této době byl přebudován též panský pivovar (dnešní sladovna). Po porážce stavovského povstání (1620) bylo břeclavské panství Ladislavu Velenu ze Žerotína, vůdci stavovských vojsk, zkonfiskováno. Z odhadu břeclavského panství, provedeného 10. ledna 1623, se dozvídáme, že u zámku byla zřízena zahrada, mlýn, pivovar a samotný zámek byl „od kamene dobře vystavěný“.

Roku 1638 se panství dostává opět do rukou Liechtensteinů. Ve 2. pol. 18. století přestává být břeclavský zámek sídlem feudála (sídelním městem Valtice) a stává se sídlem patrimoniálních úřadů a předních vrchnostenských úředníků. V zámeckých zdech sídlil například okresní soud, četnictvo a pod věží od lesa byla věznice. Poslední rozsáhlé stavební úpravy zámeckého objektu probíhaly v 1. pol. 19. století. Byla přistavěna jižní vstupní schodišťová

věž, nárožní věžice a nadstavěny zříceninové atiky. Na přelomu 19. a 20. století byl v severním předpolí zámku vystavěn nový panský pivovar, stávající byl přestavěn pro účely čisté sladovnického provozu.

Za druhé světové války utrpěl zámek četné škody při bombardování spojeneckého letectva. Od roku 1945 byl zámek majetkem československého státu. MNV Břeclav získal zámek do vlastnictví v roce 1948. Na přelomu let 1948 a 1949 probíhaly nejnnutnější opravy zámeckého objektu (oprava fasády, střešní krytiny, oken, dveří, vestavba hygienického zařízení) a byly zde umístěny základní odborná škola a úřadovna SNB. V roce 1970 byly započaty stavební úpravy torza obytné gotické věže, zbudované v 1. pol. 13. století, na restaurační zařízení – dnes vinárna Rotunda. V roce 1973 byla stržena hlavní část novogotické západní brány (výstup z nádvoří směrem k zimnímu stadionu). V 70. letech sloužil zámecký objekt jako sídlo řady společenských organizací (například České státní pojišťovny, Domu politické výchovy OV KSČ, Socialistické akademie aj.). V současné době patří zámek městu, je zcela vyklizen a zpřístupněna je pouze vyhlídka na zámecké věži. Zámecká věž byla zpřístupněna za podpory Operačního programu přeshraniční spolupráce Slovenská republika – Česká republika 2007–2013 v rámci projektu Spoznajme naše mestá – Trnava a Břeclav.

(breclav.eu, 2014–2017)



Obrázek 4 Aktuální stav zámku (zdroj: místopisy.cz)

2.3 Informace z Městského úřadu

Pro zjištění postoje města k problematice jsem kontaktovala vedoucího oddělení kanceláře tajemníka, Ing. Zdeňka Mrláka, který má na starosti dotační činnosti pro město, rozvoj území

města Břeclav. Vyjádřil se pouze k areálu zámku a bývalého cukrovaru. Níže zmíněné odstavce jsou přímo odpovědi Ing. Mrláka.

2.3.1 Bývalý cukrovar

Cukrovar je posledním větším uceleným prostorem v majetku města. Jedná se o cenou lokalitu i vzhledem ke své poloze, leží u řeky, blízko centra města. Součástí areálu jsou také velké původně skladovací haly, které jsou v současné době minimálně využívány. Ucelená koncepce v této chvíli neexistuje. Vedení města by chtělo lokalitu nějak řešit, každopádně názory se liší a dost je to ovlivněno i skutečností, kdo je zrovna v čele Radnice. V minulých letech se zvažoval i odprodej areálu jako celku. Byla řešena také soutěž na řešení cukrovaru, tato však byla zrušena. Současné vedení započalo se sběrem podnětů od veřejnosti, kdy se zajímá, jak vidí obyvatelé města tuto lokalitu, co by tam být mělo, případně co by tam obyvatelé nechtěli. Cukrovar a jeho revitalizace je běh na dlouhou trať, město by chtělo řešit v budoucnu ideovou soutěž na využití areálu či jeho budoucí podobu. Do procesu by měli být zapojeni odborníci i veřejnost. Výsledkem by měly být první kroky k rozvoji samotného areálu. Vzhledem k velikosti areálu se nabízí řešení po nějakých logických krocích (etapách). Jednou z cest může být i postupné ožívání areálu (menší postupné kroky, které budou přitahovat zájem veřejnosti o jeho budoucí podobu). Možností jsou také byty, multifunkční hala pro sport a kulturu, padají i úvahy na přemístění knihovny. Vše je v současné době ve fázi idejí a sběru podnětů, současné vedení však má snahu nastartovat proces, který bude zcela jistě dlouhodobý, ale povede ke smysluplnému oživení tohoto cenného území. Jak již bylo uváděno v jedné diplomové práci zaměřené na cukrovar „Areál má potenciál vytvořit chybějící městské centrum – lokace je příhodná a existence monumentálních budov skladovacích hal, které se řadí mezi nejstarší stavby ve městě, by podtrhovala průmyslovou podstatu Břeclavi. Revitalizace tak může zhodnotit jak území areálu, tak i jeho blízké okolí, v širším důsledku dokonce i image celého města.“

2.3.2 Zámek

V současné době patří zámek městu, které se snaží o oživení zámeckého areálu. Všechna řešení však naráží na bariéru vysokých investičních nákladů, jejichž návratnost je ve většině případů značně nejistá. Návratnost vložené investice je ve velké míře podmíněna vhodně zvolenou funkční náplní objektu, lákající dostatečné množství uživatelů.

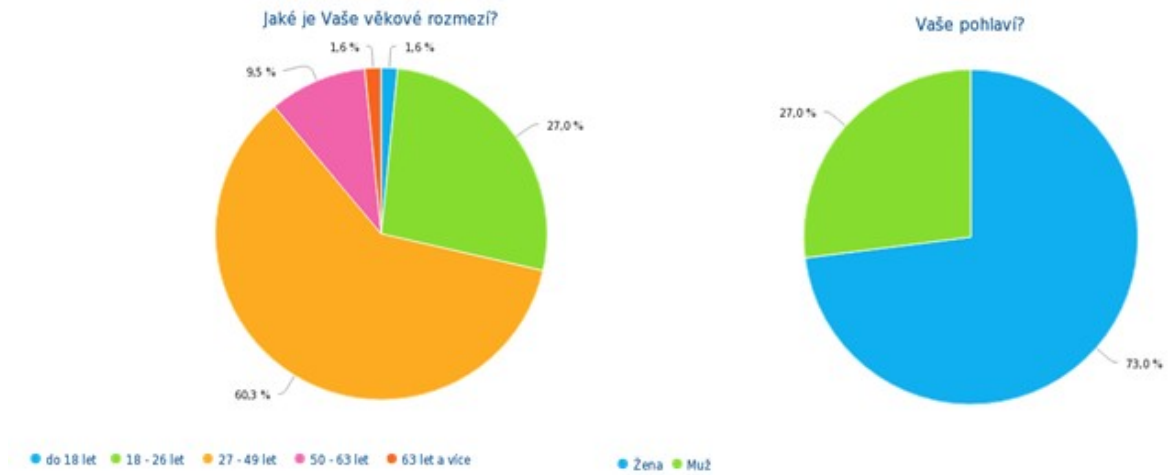
Hlavním cílem města Břeclavi je do zámku vnést život, který si objekt zaslouží a který je dlouhodobě slibován. V rámci zámeckého areálu probíhají téměř veškeré kulturní akce. Zámek a jeho okolí je svou polohou jediné místo, které velké kulturní akce v rámci města umožňuje. Zároveň od zámku vyjíždí za cyklistickými výlety velké množství cyklistů, kterým chybí adekvátní zázemí. Město k celému objektu přistupuje koncepčně, celkové náklady na celou revitalizaci jsou dnes odhadovány na 250 mil. korun, které v rozpočtu město nemá. Proto je projekt rozdělen na dílčí etapy tak, aby objemově pro jednotlivé etapy město bylo schopné zajistit dotační prostředky a dofinancovalo svůj podíl, a nebyl narušen současný rozvoj této lokality.

V rámci plánované revitalizace zámku bude v případě získání finančních prostředků realizována první etapa zámku – Jižní křídlo a inženýrské sítě. Jižní křídlo má být první částí, která bude sloužit pro nekomerční využití. Primárně pro zázemí pracovníka městského muzea a galerie, který dnes nemá adekvátní podmínky pro vykonávání své činnosti. Dále bude dobudováno sociální zázemí pro veřejnost a turisty, kteří se v rámci jednotlivých akcí v areálu okolo zámku pohybují. Vybudováno bude zázemí pro turistické informační centrum a multifunkční sál primárně tvořen pro občanské obřady. Inženýrské sítě je nutné dobudovat i pro budoucí rozvoj celého objektu.

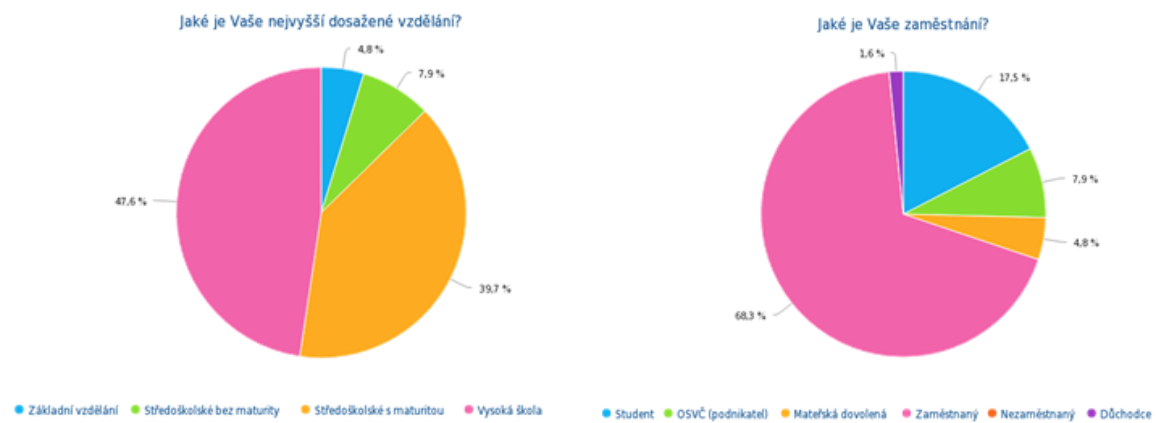
V letošním roce započneme s přípravou ucelené koncepce podzámčí, zámecké zahrady a přilehlého zámeckého lesa. Vše bude navazovat na už vybudovaný park a areál zámku. Chceme tak vytvořit v centru města místo pro lidi, turisty a návštěvníky města. Město si uvědomuje vzácnost tohoto území, a proto jej chce i s ohledem na budoucí rozvoj města koncepčně rozvíjet. Do dalších etap v rámci revitalizace zámku chce zapojit i soukromý sektor. Už dnes v areálu soukromníci svou činností vykonávají a vychází z jednotné koncepce, kterou město nechalo v minulosti zpracovat.

2.4 Výsledky dotazníkového šetření

Problematika se netýká jen vedení města, podnikatelů a investorů ale především i občanů. Z tohoto důvodu jsem sestavila stručný dotazník, který jim dává možnost se vyjádřit k tomu, co jim ve městě chybí a jak jsou spokojeni s již revitalizovanými brownfieldy. Dotazníkové šetření jsem spustila 22.3.2019 a sběr odpovědí proběhl 5.4.2019. Dotazník jsem rozeslala mezi své známé, kteří jsou občany Břeclavi, mezi zaměstnance městského úřadu a také ho vyvěsila na sociální sítě. Odpovědi jsou od celkem 63 respondentů.

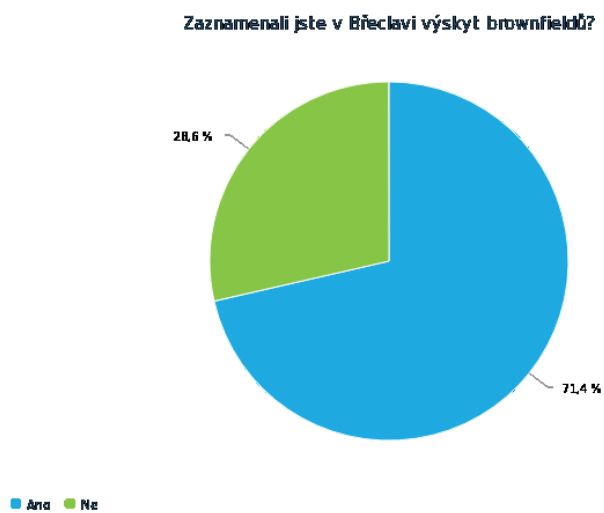


Obrázek 5 Obecné údaje – Břeclav



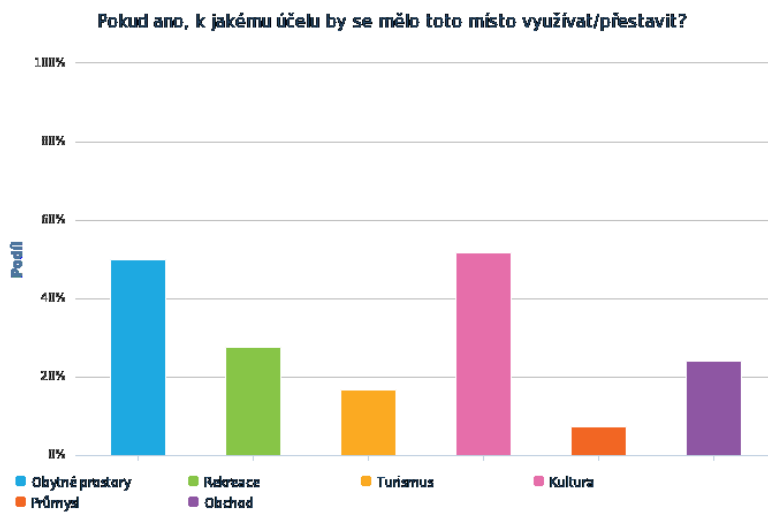
Obrázek 6 Obecné údaje 2 – Břeclav

Otázky zaměřené na problematiku:



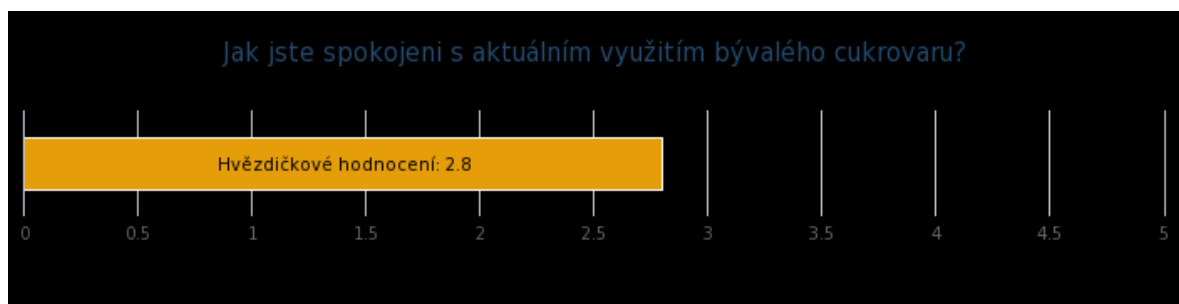
Obrázek 7 Výskyt brownfieldů – Břeclav

Podle databáze brownfieldů, kterou spravuje Czechinvest, se v Břeclavi nachází 2 brownfieldy, tedy areál zámku a bývalého cukrovaru.



Obrázek 8 Využití brownfieldu – Břeclav

Obecně vzato je Břeclav vyvinuté město, co se týče všech možností. Co se týče nabídek bydlení, je Břeclav mnohem přívětivější město než Mikulov. Sice málo ale i přesto je možné najít byt k pronájmu nebo i dům k prodeji. Město má vlastní kino a množství kulturních akcí. Jediné, co chybí je divadlo, jelikož všechny divadelní akce se konají v aule Obchodní akademie Břeclav nebo v již zmíněném kině.



Obrázek 9 Spokojenost s využitím cukrovaru

Jak je již zmíněno v předchozí části, areál bývalého cukrovaru má částečně ve vlastnictví firma Racio, která ho využívá pro výrobní účely. Občanům toto využití nevyhovuje plně, i přestože firma otevřela značné množství pracovních pozic. Dle nepovinné otevřené otázky „Jaké jiné využití by podle Vás bylo vhodnější“ několika respondentům přijde využití v pořádku, ale vadí jim, že celý prostor není řešen jednotně a koncepčně. V těsné blízkosti je zároveň poměrně nový park a cyklostezka. V návaznosti na to byla další z otevřených odpovědí, spíše stížnost na to, že přes cihlovou zídku nejde vidět na řeku, některé z laviček

jsou otočené směrem k budově, z parkoviště létá prach a nacházejí se tam neudržované záhony. Jak firma, tak park se nacházejí přímo u řeky Dyje, která protéká městem.



Obrázek 10 Park u firmy Racio (zdroj: mapy.cz)

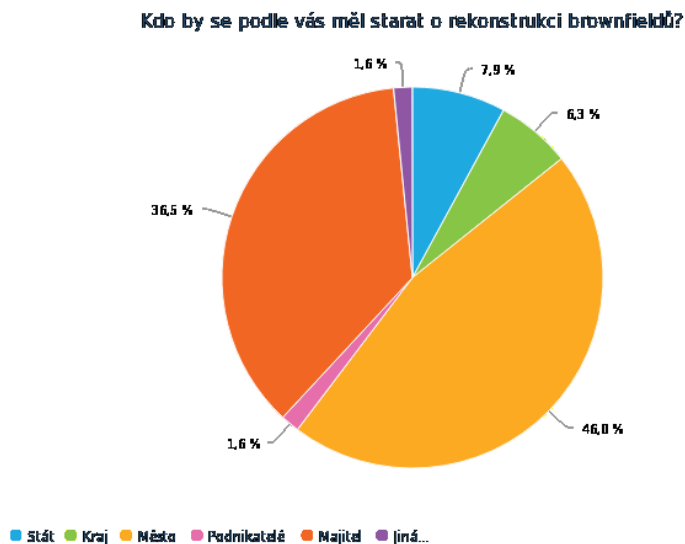
Tento snímek byl pořízen roku 2015, takže tam chybí později umístěné lavičky a záhony. Zbylé otevřené odpovědi se zaměřují na odpočinek, kulturu či sport a také na bytové domy a park.



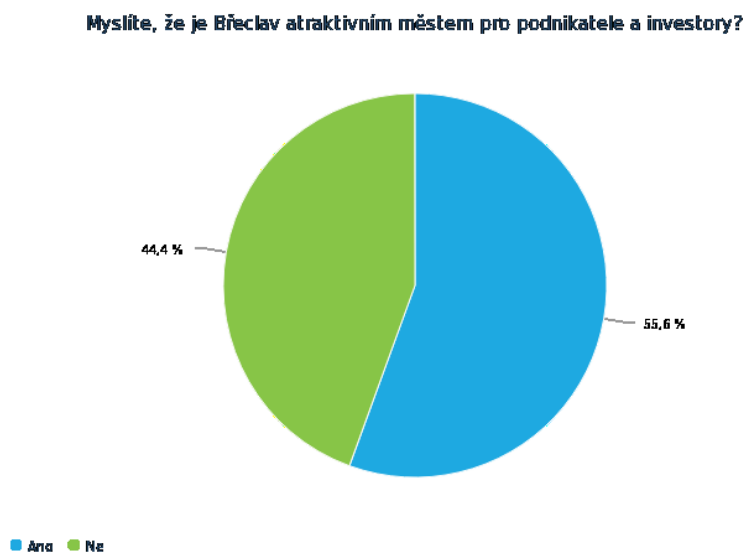
Obrázek 11 Spokojenost s využitím zámku

Respondentům překáží, jakým způsobem je areál řešen, podle některých chaoticky bez jednotné vize. Několik jich navrhlo využití zámku jako kulturní středisko či pro odpočinek, kulturu, sport a turismus. V rámci sezóny město pořádá v areálu zámku řádku kulturních akcí jako např. Slavnosti Břeclavského piva či Chillifest, takže je možné říci, že je areál již

pro kulturní akce, odpočinek a turismus využít. Dalším návrhem byla rekonstrukce a otevření zámku pro veřejnost. Jak je již zmíněno v odpovědi Ing. Mrláka plánuje město revitalizaci řešit po etapách.



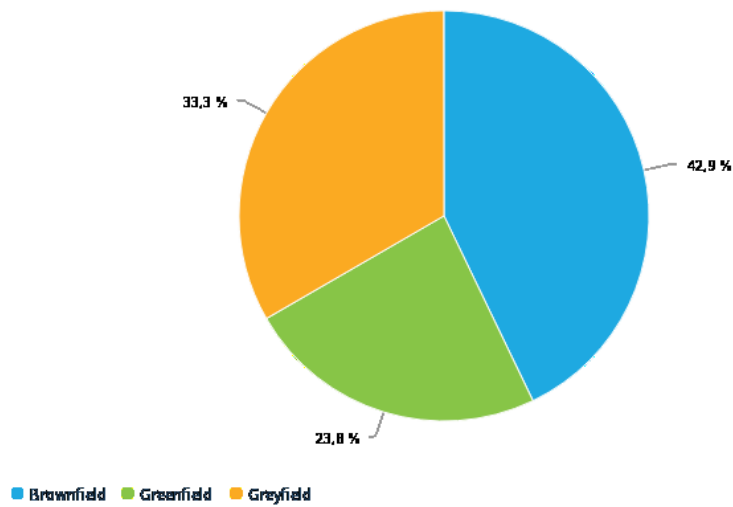
Obrázek 12 Odpovědnost za rekonstrukci – Břeclav
Odpověď „jiná“ je „Primárně město, ale s pomocí dotačních titulů“.



Obrázek 13 Atraktivita města – Břeclav

Kromě kulturních akcí, koupaliště a kina toho bohužel město nemá moc co nabídnout jak pro podnikatele, tak pro turisty. Aktuálně je ale možné zpozorovat nárůst menších podniků, hlavně co se týče posezení a občerstvení.

Která z možností by se měla využívat více pro rozšíření města?



Obrázek 14 Rozšíření města Břeclav

Nejčastější odpovědí bylo využití brownfieldů a greyfieldů, s čímž souhlasím. Greenfieldy město příliš neoplývá, tedy ne takovými, na kterých by bylo možné stavět. Nejčastěji se jedná o chráněné území nebo je parcela již využita pro zemědělské účely.

3 ANALÝZA BROWNFIELDS V MIKULOVĚ

Historické město Mikulov leží v těsné blízkosti moravsko-rakouské hranice cca 50 km jihovýchodně od Brna. Rozkládá se na okraji Pavlovských vrchů v kotlině, kterou lemují tři dominanty: Zámecký vrch se zámekem, Kozí vrch s gotickou obranou věží a Svatý kopeček, který se svojí křížovou cestou vytváří charakteristickou kulisu města.

(historickasidla.cz, 2000-2019)

Má katastrální výměru 4 533 hektarů a žije zde k 1.1.2018 7354 obyvatel. Starostou města je pan Rostislav Košťál.



Obrázek 15 Znak města Mikulov (zdroj: historickasidla.cz)

3.1 Kasárny

Areál leží v severovýchodní části města u státní silnice vedoucí na Milovice. Areál je v současné době využíván pouze částečně. Od roku 2007 byl postupně odprodán stavební společnosti Moravostav Brno, a.s. Prozatím je činnost Moravostavu soustředěna do cca desetiny areálu.

S výstavbou se započalo někdy v roce 1937-38 pro potřeby naší armády. Během okupace zde zřejmě sídlila německá jednotka (nemáme však žádné informace).

Naše armáda se v kasárnách usadila hned po ukončení 2. svět. války. Jako první zde k 1.10.1947 začal působit Pěší pluk 6. Různé redislokace a změny názvů pak pokračovaly do roku 1958, kdy zde vzniknul 5. mechanizovaný (motostřelecký) pluk.

Jeho historie zde pokračovala až do roku 1991, kdy započaly v naší armádě změny. Útvar pak na místě fungoval až do svého úplného zrušení 30.11.2003. Celý areál byl v roce 2005 převeden pod město, které ho hned v roce následujícím z velké části prodalo.

(vojensko.cz, 2007-2019)



Obrázek 16 Letecký pohled na kasárny, rok 1947 (zdroj: vojensko.cz)

Areál je v současné době využíván pouze částečně. Od roku 2007 byl postupně odprodán stavební společnosti Moravostav Brno, a.s., která zde odstranila většinu budov, část příjezdových panelových cest a část EZ. Po změně ÚP byla v jižní části pozemku zahájena výstavba obytných bloků (cca 70 bytů). Dokončena a kolaudována byla 01/2009.

(Brownfieldy-jmk.cz, 2019)



Obrázek 17 Letecký pohled na aktuální stav kasáren (zdroj: mapy.cz)



Obrázek 18 Pohled z ulice na aktuální stav kasáren (zdroj: vojensko.cz)

3.2 Hotel Galant

V 80. letech 20. století byla na více než 8000 m² v historickém centru města Mikulova postavena továrna na výrobu kožené galanterie Gala Prostějov, závod Mikulov, ve kterém pracovalo 400 zaměstnanců. Po revoluci se po několika podnikatelských nezdarech dostal areál do rukou správce konkurzní podstaty a ve veřejné dražbě byl prodán. Novým vlastníkem se stala rodinná firma, která podniká od roku 1990 v hotelnictví a cestovním ruchu. Zrodil se projekt, díky kterému na více než 10000 m² vznikl hotel ve vinařství.

Celá rekonstrukce byla kvůli nedostatku finančních prostředků naplánována na řadu etap a postupných kroků. Cílem se stalo ubytovací zařízení o kapacitě 300 lůžek s odpovídajícími konferenčními a obslužnými prostory a vinařství, které zajišťuje výrobu vína z 30 ha vlastních vinic. Díky ROP Jihovýchod se naskytla příležitost urychlit celou rekonstrukci, většinu ubytovacích kapacit bylo možné realizovat v průběhu necelých 10 měsíců. CzechInvest pak umožnil v rámci programu Eko-energie hospodárné využití energetických zdrojů. V hotelu je experimentálně realizováno jedinečné řešení recyklování odpadní energie pomocí tepelných čerpadel. Díky tomuto komplexnímu pojetí regenerace dosáhl projekt i na významné mezinárodní ocenění v nejprestižnější světové soutěži ekologických projektů Energy Globe Award 2016.

(Hladík, 2018, s. 25)



Obrázek 19 Galant před revitalizací (zdroj: rrajm.cz)



Obrázek 20 Aktuální stav Galantu (zdroj: czechhotels.com)

3.3 Cvičiště A

Areál leží asi dva kilometry severovýchodně od Mikulova. Území je domovem řady vzácných druhů živočichů.

Lokalita je od roku 2003 nevyužívaná, zčásti je zde skládkovaná zemina (na cca 0,5 ha) a sejmutá ornice. V areálu se nachází 2 budovy (administrativa, pozorovatelna), obě ve špatném stavebně technickém stavu. Budovu administrativy je však možné rekonstruovat. Dle stávající ÚPD je část areálu využívána pro nakládání s odpady, část pro rekreaci v přírodě a část je od roku 2016 krajinná zóna přírodní. (Brownfieldy-jmk.cz, 2019)

Informace z města je, že areál je v současné době nevyužitý prostor bez plánovaného využití.

3.4 Informace z Městského úřadu

Pro bližší informace, co se týká přístupu města k problematice a jejich vizi v rámci stávajících brownfieldů, jsem se rozhodla kontaktovat zaměstnance městského úřadu. Bohužel dostat se k informacím není tak snadné, jak by se mohlo zdát. Nejdříve jsem dle své logiky kontaktovala paní Procházkovou z Odboru stavebního a životního prostředí, která má ve své kompetenci územní plánování v Mikulovsku. V rámci kontaktování prostřednictvím emailu jsem paní Procházkové zaslala několik z mých otázek, týkajících se problematiky, ta mě poté odkázala na Odbor rozvoje a živnostenského podnikání, který vede pan Mach. S panem Machem se mi povedlo sjednat osobní schůzku pro rozhovor, který byl ale bohužel zrušen z důvodu jeho nemoci. Předání informací tedy probíhalo komunikací emailem.

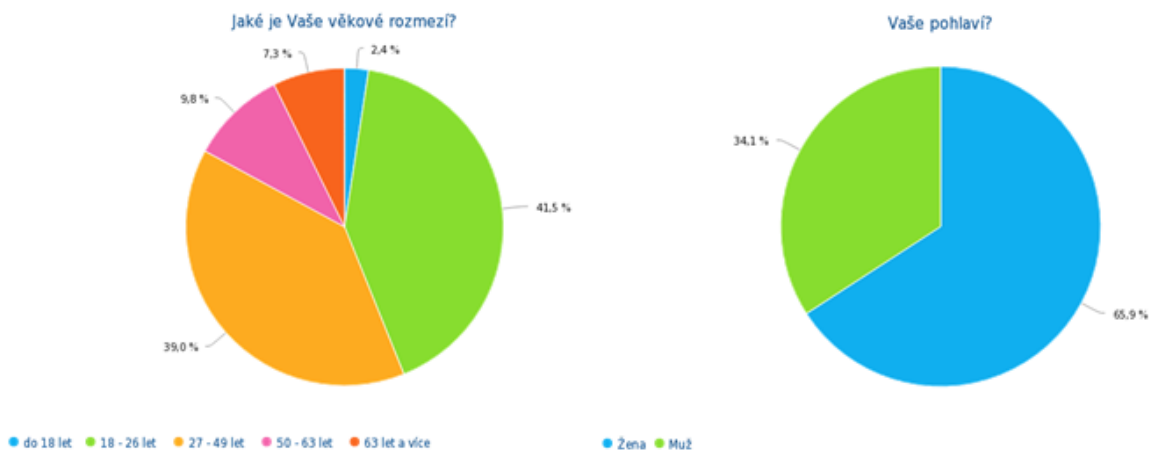
Město se k revitalizaci staví pozitivně. Pan Mach mi sdělil k postoji města k problematice brownfields: „Město nyní problematiku brownfieldů řeší mnohem více i díky možným dotacím. Problém u dotací je nízká alokace a velké množství žádostí, takže se určitě v prvním kole nedostane na všechny. Dotace je pro město příležitost, jak obnovit brownfieldy, na které by jinak nebyly peníze.“ Město má v úmyslu využití dotace na regeneraci brownfieldů z dotačního titulu MMR.

Město používá přímo pojem brownfields, chápe ho ve smyslu dotačních titulů, jako prostor trvale nevyužívaný, který by bez finančních prostředků zůstal nevyužitý, toto vymezení je téměř shodný s obecnou definicí brownfieldu. V současné době se ve městě nachází 3 brownfieldy, ze kterých je v plánu revitalizovat 2 z nich, jedná se o objekt bývalé hasičské zbrojnice a objekt národního domu na náměstí. Tyto objekty nejsou uvedeny v databázi brownfieldů. Třetím objektem je myšleno Cvičiště A, které bude zmiňováno dále v mé práci.

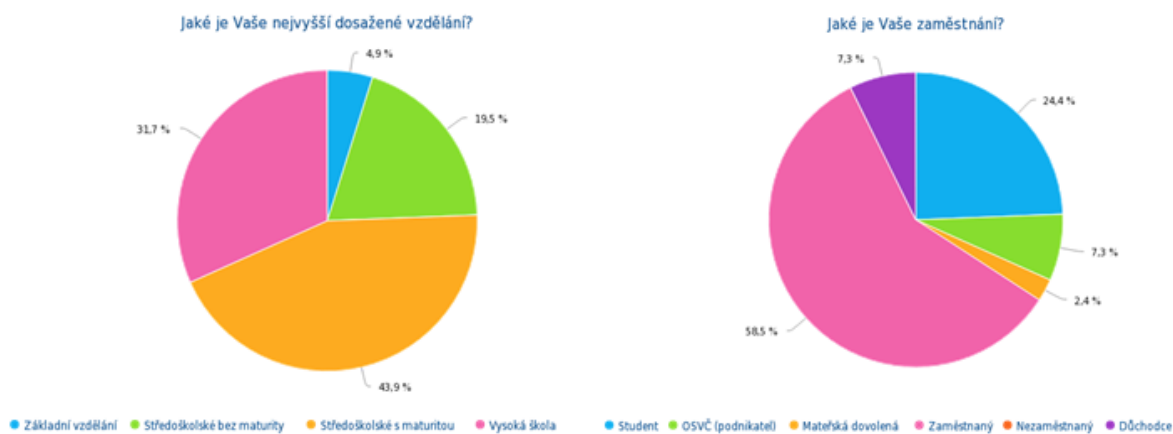
3.5 Výsledky dotazníkového šetření

Pro zjištění spokojenosti občanů jsem stejně jako u Břeclavi vytvořila dotazník a rozeslala a vyvěsila ho na sociální média a rozeslala zaměstnancům Městského úřadu.

V rámci sběru odpovědí, co se týče spokojenosti občanů Mikulova s revitalizací vybraných brownfieldů i problematikou jako celku. Dotazník získal celkem 41 odpovědí od různých respondentů různého věku a vzdělání. Pro sběr odpovědí jsem vybrala z časových důvodů hlavně elektronickou komunikaci. Dotazníky jsem prostřednictvím odkazu zaslala zaměstnancům městského úřadu a přes sociální média jsem odkaz na dotazník umístila na různé skupiny města.



Obrázek 21 Obecné údaje – Mikulov

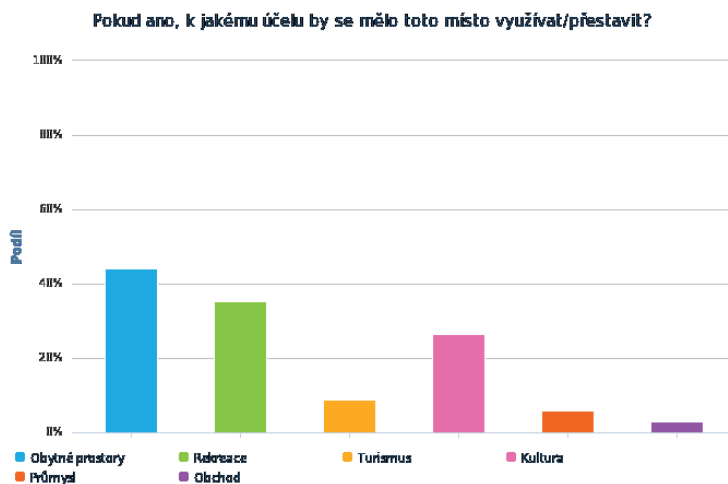


Obrázek 22 Obecné údaje 2 – Mikulov

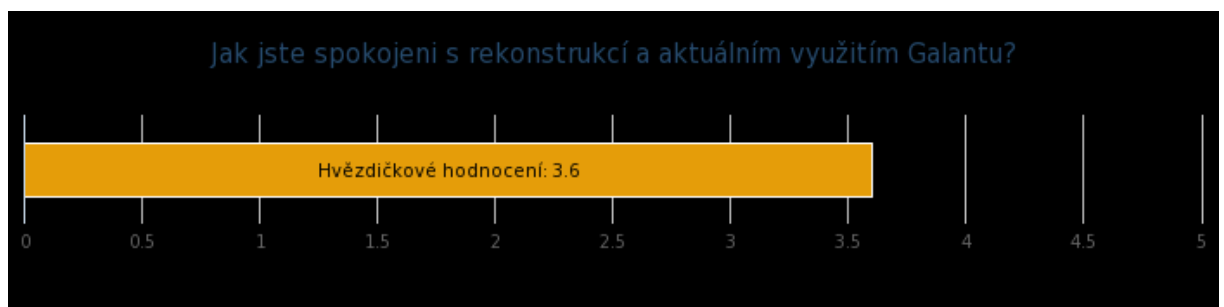
Odpovědi zaměřené na problematiku:



Obrázek 23 Výskyt brownfieldů – Mikulov



Obrázek 24 Využití brownfieldu – Mikulov



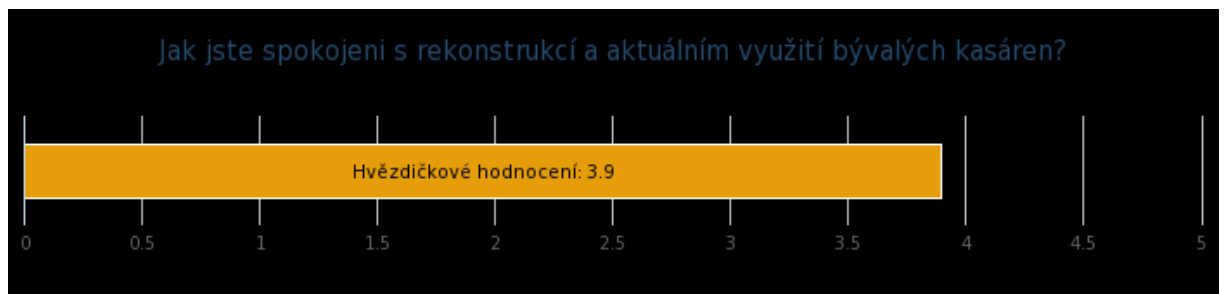
Obrázek 25 Spokojenost s využitím Galantu

V 80. letech 20. století byla v centru města postavena továrna na výrobu kožené galanterie Gala Prostějov. Po odkupu soukromým subjektem, rodinnou firmou podnikající v hotelnictví a cestovním ruchu, od roku 2006 do roku 2013 probíhala rekonstrukce. Aktuálně je z bývalé továrny vybudován hotel s restaurací a wellness. Občané jsou jistým způsobem spokojeni s rekonstrukcí, k této otázce jsem zvolila i další nepovinnou otevřenou otázku: Pokud nejste spokojeni, jaké jiné využití by podle Vás bylo vhodnější? Ze 41 respondentů pouze 3 na tuto otázku nějakým způsobem odpovědělo.

Jednou z odpovědí byl „wellness se pořádným plaveckým bazénem“, pro tuto odpověď hlasovali 3 další respondenti. Mikulov již má plavecký bazén, ale je v rámci letního koupaliště, které je otevřeno jen v několika měsících a bazénům by také neškodila menší rekonstrukce. Hotel Galant má také bazén, ale jedná se spíše o bazén určený k odpočinku než k plavání.

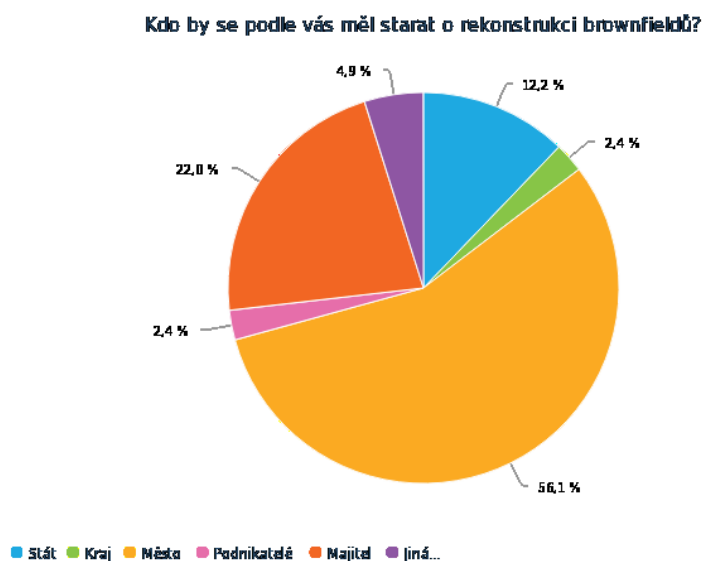
Další odpověď byla „Jakékoliv jiné jen ne pro ubytování“. Město Mikulov je velice turisty velice oblíbené kvůli památkám, přírodě i hlavní činnosti města a okolních vesnic – vinařství. Aktuálně je v Mikulově 66 možností ubytování, v čemž nejsou započítány možnosti

soukromého ubytování. Z pohledu turistů je to velice příhodné, hlavně pro dobu Pálavského vinobraní, kdy jsou všechna ubytování zarezervována již měsíce předem. Pro občany Mikulova, kteří neprovozují některé z těchto ubytování a neprofitují z toho, je tolik ubytoven až příliš. S tím se také pojí problematika parkování po celém městě a dlouhodobé stížnosti občanů města, týkající se toho, že turisté často parkují na místech, za které občané platí. I z těchto důvodů v rámci sezóny, a hlavně již zmíněného vinobraní jezdí občané dočasně pryč. S touto odpovědí se váže i poslední „Obchodní centrum“. Město samo o sobě nemá něco připomínající obchodní centrum. Je tam několik klasických potravinových obchodů a samostatných textilních obchodů. Klasické obchodní centrum by rozhodně ve městě nebylo na škodu.



Obrázek 26 Spokojenost s využitím kasáren

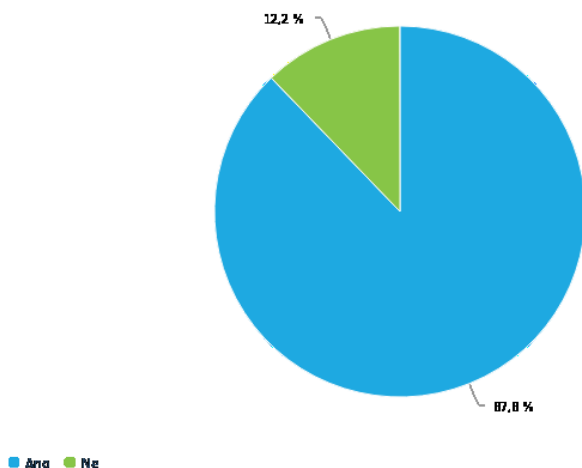
Aktuálně je na místě bývalých kasáren vystaveno několik bytových jednotek. Tady v rámci názorů občanů na jiné využití areálu byly pouze 2 otevřené odpovědi, tedy „Rozsáhlejší využití“ a „Rekreační a sportovní středisko“



Obrázek 27 Odpovědnost za rekonstrukci – Mikulov

Odpovědi „jiná“ byly „Prioritně majitel, pokud se majitel nestará, a ani neplánuje s tímto nic dělat – případně se nestará dlouhodobě – odkup“ a „ten komu patří“.

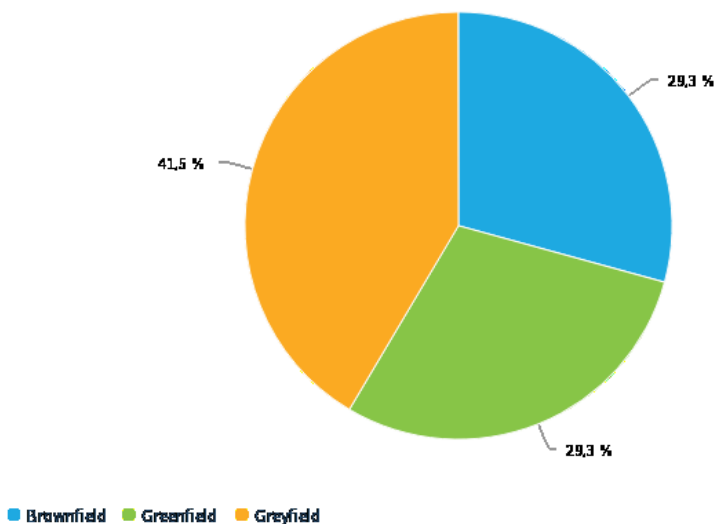
Myslíte, že je Mikulov atraktivním městem pro podnikatele a investory?



Obrázek 28 Atraktivita města – Mikulov

V tomto mají respondenti pravdu. Mikulov je skutečně vyhledáván investory kvůli obrovskému turismu ve městě, a i v okolí.

Která z možností by se měla využívat více pro rozšíření města?



Obrázek 29 Rozšíření města Mikulov

Jak je vidět, nejčastější odpovědí byl greyfield, který je svou definicí velice podobný pojmu brownfield. Jedná se stále o dříve již využívaný pozemek/areál, který nyní chátrá. Ideální postup by podle mého názoru byl nejdříve revitalizovat lokality brownfieldů a greyfieldů a

až poté uvažovat o zastavění greenfieldu. Důvodem je, že město je oblíbené především i pro svou přírodu, kterou si snaží občané hýčkat.

4 NÁVRHY PRO VYLEPŠENÍ SOUČASNÉHO STAVU

Pro tyto návrhy jsem využila své nápady, stejně jako využití informací z MěÚ a dotazníkových šetření.

4.1 Břeclav

Název projektu	Bytový dům
Areál	Bývalý cukrovar
Cíl	Úprava areálu a vybudování bytového domu
Popis	Z informací v dotazníku víme, že občanům vadí nejednotné řešení areálu, malý výhled z laviček na řeku a zaprášené prostředí. Tyto věci by se daly řešit přesunutím laviček, aby to bylo vyhovující a vysazením další zeleně, což by pomohlo s prášením a také by to dodalo areálu celistvost a sympatičtější vzhled. Dle informací z MěÚ je budoucnost tohoto brownfieldu již v řešení a vzhledem k velikosti areálu bude řešení probíhat v rámci etap. Mnou vybraná možnost revitalizace pro tuto lokalitu je vystavění bytů, na čemž se shoduje město i občané města. Vzhledem k dostupnosti a ceně bytů ve městě by toto byla jedna z nejpříhodnějších možností. Výstavba bytového domu by zahrnovala likvidaci opuštěné tržnice, která patří k areálu, a pak konkrétní výstavba. Pro výstavbu bytů jsem počítala prozatím s výstavbou jednoho bytového domu o 3 podlažích a 12 bytech. Pokud by se jednalo o výstavbu bytových domů s velmi nízkou energetickou náročností, naskytuje se možnost využití dotačního programu Nová zelená úsporám. V tomto případě je podmínkou, aby budova jako celek splňovala požadavky na téměř nulovou spotřebu energie, které jsou uvedeny ve vyhlášce 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov.
Zapojené subjekty	Město Břeclav
Příslušný zákon	§169 Stavebního zákona, Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, Vyhláška 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

Odhad nákladů	15 milionů Kč (dřevostavba na klíč, cena dle ceníků stavebních společností)
Zdroj financování	Rozpočet obce, dotační program Nová zelená úsporám

Tabulka 1 Bývalý cukrovar

4.2 Mikulov

Název projektu	Krytý bazén Mikulov
Areál	Bývalé kasárny
Cíl	Výstavba dlouho žádaného krytého bazénu ve zbývajících částech areálu bývalých kasáren.
Popis	Dle informací z města v areálu bývalých kasáren vznikl developer- ský projekt výstavby rodinných domů, o další revitalizaci vedoucí pracovním odboru rozvoje a živnostenského podnikání nemá infor- mace. V tomto případě je možné aplikovat informace z dotazníko- vého šetření, kdy občané nejvíce souhlasí a revitalizací pro účely rekreační, obytné nebo kultury. Areál v současné době není plně vy- užit, stále zbývá prostor pro využití na jeden z těchto účelů. Je mož- nost uvažovat o využitím pro vybudování rekreačního a sportovního střediska, kterým město prozatím nedisponuje či turistického cen- tra. Ale nejvíce žádaným, a i nevhodnějším využitím by bylo využít zbývajících areál pro výstavbu žádaného krytého bazénu celoročně přístupného pro obyvatele města i návštěvníky.
Zapojené subjekty	Město Mikulov, Moravostav Brno, a.s.
Příslušný zákon	Zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), Vyhláška č. 238/2011 Sb. o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygie- nické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch
Odhad nákladů	90 milionů Kč (pro nejskromnější variantu, informace čerpány z rozhovoru od starosty města pro Břeclavský deník ze dne 2.6.2018)

Zdroj financování	Rozpočet města, Moravostav Brno, a.s., dotace Evropského fondu pro regionální rozvoj
-------------------	--

Tabulka 2 bývalé kasárny

Název projektu	Revitalizace vojenského cvičiště
Areál	Cvičiště A
Cíl	Vytvoření zázemí pro volnočasové aktivity v přírodě a akce pod otevřeným nebem.
Popis	Na tomto pozemku se nachází 2 budovy, které jsou obě ve špatném technickém stavu. Vzhledem k této skutečnosti a vysokým nákladům na opravu budovy administrativy (budova pozorovatelná již není vhodná k rekonstrukci), umístění areálu v klidové zóně a požadavků občanů, je nejvhodnějším řešením provést demolici obou budov, výsev trávníku, vysazení zeleně a vytvoření nenáročného zázemí pro různé volnočasové aktivity a akce pod otevřeným nebem. V návaznosti na to, že je areál z části krajinná zóna přírodní, by se jednalo o co nejšetrnější činnosti, které bude možné realizovat, samozřejmě s konzultací se Správou CHKO Pálava.
Zapojené subjekty	Město Mikulov, Správa CHKO Pálava
Příslušný zákon	§128 Stavebního zákona
Odhad nákladů	500 000 Kč (odhad ceny je složen z ceníků firem, zabývajících se demolicí budov, nákladů na odvoz sutin a výsev trávníku a zeleně)
Zdroj financování	Rozpočet obce

Tabulka 3 Cvičiště A

ZÁVĚR

Jak již víme, ve své práci jsem se zabývala výše zmíněnými brownfieldy ve městech Břeclav a Mikulov. Jejich bývalým a současným využitím, možným budoucím využitím s použitím informací od zaměstnanců městských úřadů a spokojenosti a návrhy občanů, jakým směrem se mohou areály ubírat dále.

Břeclavské areály bývalého cukrovaru i zámku jsou zakotveny do historie města. Bývalý cukrovar prošel komplikovanou cestou do své dnešní podoby. Roku 1863 byl založen židovskou rodinou Kuffnerů jako smíšený závod (surovárnou a rafinerii), poté modernizován a o několik let později vyhořel a byl znovu vybudován. Od roku 1905 fungoval jako akciová společnost, V roce 1924 všechny akcie odkoupila Akciová společnost pro průmysl cukrovarnický v Hodoníně, a poté došlo ke sloučení obou společností. V průběhu druhé světové války byl areál jako jeden z mnoha značně poškozen a náklady na opravu převyšovaly částku 30 milionů korun. Nyní v části areálu sídlí firma Racio, která si areál upravila pro své výrobní účely, další využitá část je park s cyklostezkou. Zbytek areálu je prozatím nevyužit. Dle dotazníkového šetření vadí občanům nejednotné a nekoncepční využití. Z městského úřadu se mi dostalo odpovědi, že město by chtělo řešit v budoucnu ideovou soutěž na využití areálu či jeho budoucí podobu a do procesu by měli být zapojeni odborníci i veřejnost. Komplikací je velikost areálu, proto se město přiklání k revitalizaci po malých částech. Možné budoucí využití zahrnuje výstavbu bytů, multifunkční halu pro sport a kulturu, dokonce i možnost přemístění knihovny.

Břeclavský zámek byl původně dřevěný hrad založen knížetem Břetislavem I. mezi lety 1041–1050 na ochranu přechodu obchodní stezky přes hraniční řeku Dyji. V 1. pol. 13. století byl tento dřevěný hrad přestavěn na kamenný, důkazem pro přestavbu je přestavby je torzo obytné válcové hradní věže. Roku 1384 byl hrad prodán bratřím z Liechtensteina a poté v roce 1534 se ve vlastnictví břeclavského hradu objevuje rod Žerotínů, kteří původní hrad přestavili ve dvou etapách na renesanční zámek. Roku 1638 se panství dostávalo opět do rukou Liechtensteinů. V průběhu druhé světové války byl areál také značně poškozen bombardováním a od roku 1945 byl zámek majetkem československého státu. Do 70. let byly prováděny pouze úpravy objektu a poté sloužil zámecký objekt jako sídlo řady společenských organizací. V současné době patří zámek městu a dle informací z městského úřadu je cílem do tohoto areálu vnést zpátky život a projekt revitalizace je rozdělen na etapy, protože pro celkové náklady na opravy město v rozpočtu prostor nemá. Vybudováno bude

zázemí pro turistické informační centrum a multifunkční sál primárně tvořen pro občanské obřady a v letošním roce se bude připravovat ucelená koncepce podzámčí, zámecké zahrady a přilehlého zámeckého lesa, tyto areály budou samozřejmě navazovat na už vybudovaný park a areál zámku.

V rámci města Mikulov jsem rozebrala 3 areály – kasárny, hotel Galant a vojenské cvičiště A. Areál bývalých kasáren byl vystavěn roce 1937-38 pro potřeby naší armády, během okupace zde poté údajně sídlila německá jednotka, ale bližší informace, či důkazy pro toto tvrzení nejsou. Po ukončení 2. světové války se v tomto areálu opět usadila naše armáda s průběžnými změnami až do roku 2003, kdy byl vojenský útvar zrušen. Areál poté přešel do vlastnictví města, které ho v následujícím roce z velké části prodalo. Aktuálně je tato velká část areálu ve vlastnictví stavební společnosti Moravostav Brno, a.s., která zde vybuvovala obytné bloky. Dle informací z úřadu o budoucích plánech pro využití nemá město informace. Pro návrhy na budoucí využití jsem se zaměřila na odpovědi z dotazníkového šetření, kdy by občanům vyhovovalo využití zbytku areálu pro rekreační, obytné nebo kulturní účely.

Původní využití Galantu byla od 80. let 20. století výroba kožené galanterie. Aktuálním vlastníkem je rodinná firma, zabývající se cestovním ruchem a hotelnictvím, díky ROP Jihovýchod byla celá rekonstrukce urychlena a poté CzechInvest umožnil v rámci programu Eko-energie hospodárné využití energetických zdrojů. Areál je nyní využit plně pro účely hotelnictví, wellness, vinařství a restauraci.

Cvičiště A bylo stejně jako kasárny do roku 2003 využíváno pro potřeby armády a je nyní ve vlastnictví města rozděleno na 3 části podle využití – pro nakládání s odpady, pro rekreaci v přírodě a krajinná zóna přírodní. Město pro tento areál zatím nemá plánované využití, ale dle dotazníků by občanům vyhovovalo vytvoření rekreačního centra, obytných prostorů či zázemí pro volnočasové aktivity. Pro oba účely je možné využít budovu administrativy, kterou je možné zrekonstruovat nebo také budovu pozorovatelný, ale pro tu již není možnost rekonstrukce. V případě vytvoření zázemí pro volnočasové aktivity by byla v plánu demolice budov a úprava terénu. Každou z možností pro budoucí využití je do budoucna potřeba důkladně zvážit a případně konzultovat se Správou CHKO Pálava, aby nebyla poškozená část areálu, která je krajinná zóna přírodní.

Kromě areálu Cvičiště A, které je nevyužíváno a využití je komplikované z hlediska prohlášení části pozemku za krajinnou zónu přírodní a hotelu Galant, který je v soukromém vlastnictví, mají všechny areály ve městech Břeclav i Mikulov pestré možnosti budoucího využití

a odhaduji, že budoucí revitalizace bude mít minimální, či žádné negativní dopady, jelikož oběma městům na těchto areálech záleží, i na jejich budoucích využití.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- ČERNÍK, Jakub, 2015. Současná východiska výzkumu brownfields. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 783 s. ISBN 978-80-210-7861-1.
- ČERNÍK, Jakub a Josef KUNC, 2014. Analýza možností regenerace brownfields: příklad Libereckého kraje. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 8 s. ISBN 978-80-210-6840-7.
- DOLEŽELOVÁ, Lucie, 2015. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. 1. vyd. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 111 s. ISBN 978-80-86684-96-3.
- HERCIK, Jan, Petr ŠIMÁČEK, Zdeněk SZCZYRBA, Irena SMOLOVÁ, 2014. Military brownfields in the Czech Republic and the and the potential for their revitalization, focused on their residential function. *Quaestiones Geographicae*, [online]. 33(2), 129 [cit. 2019-04-03]. ISSN 0137-477X. Dostupné z: <https://www.degruyter.com/download-pdf/j/quageo.2014.33.issue-2/quageo-2014-0021/quageo-2014-0021.pdf>
- HLADÍK, Jan, 2018. Brownfieldy Jihomoravského kraje 2018. Regionální rozvojová agentura jižní Moravy [online]. 8. [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.rrajm.cz/projekty-rrajm/brownfieldy/publikace/>
- HURNÍKOVÁ, Jana, 2009. Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj*, ročník XII. [online]. 1. [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01_brownfieldy%20rozvoj.pdf
- KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA, 2009. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- PETRÍKOVÁ, Dagmar, Maroš FINKA a Vladimír ONDREJIČKA, ed, 2013. Brownfield redevelopment in the Visegrad countries. 1st ed. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, Fakulta stavební, 90 s. ISBN 978-80-248-3125-1.
- PIXOVÁ, Michaela, 2014. Zkušenosti s revitalizací „brownfieldů“. *Centrum pro výzkum a inovaci v sociálních službách*. [online]. 6-9. [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <http://socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/jaromer>
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, 2006. Rekonverze vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 218 s. ISBN 80-7194-836-5.

WEBOVÉ ZDROJE

Brownfieldy, © 1994–2019. CzechInvest [online]. [cit. 2019-01-09]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>

Brownfieldy, ©2019. Brownfieldy-jmk [online]. [cit. 2019-02-10]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy-jmk.cz/>

Bývalý cukrovar, © 2014–2017. Město Břeclav [online]. [cit. 2019-04-03]. Dostupné z: <https://breclav.eu/kultura/cestovni-ruch/byvaly-cukrovar-1>

Greyfield, ©2019. Brownfield listings [online]. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://brownfieldlistings.com/definitions/Greyfield>

Mikulov, © 2000-2019. Historická sídla [online]. [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <http://www.historickasidla.cz/dr-cs/271-mikulov.html>

Slovníček pojmů, © 2006. Ekopolitika [online]. [cit. 2019-01-03]. Dostupné z: <http://www.ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>

Vojensko, © 2007-2019. Vojensko – objekty bývalé PS a ČSLA [online]. [cit. 2019-01-23]. Dostupné z: <http://www.vojensko.cz/vu-3866-mikulov-na-morave>

Zámek, © 2014–2017. Město Břeclav [online]. [cit. 2019-04-03]. Dostupné z: <https://breclav.eu/zamek>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BF	Brownfield
EZ	Elektrická zařízení
MěÚ	Městský úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NGO	Nevládní nezisková organizace
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Znak města Břeclav (zdroj: breclav.eu)	29
Obrázek 2 Cukrovar před revitalizací (zdroj: stavbaweb.cz)	30
Obrázek 3 Současný stav cukrovaru (zdroj: turistika.cz)	30
Obrázek 4 Aktuální stav zámku (zdroj: místopisy.cz).....	32
Obrázek 5 Obecné údaje – Břeclav.....	35
Obrázek 6 Obecné údaje 2 – Břeclav.....	35
Obrázek 7 Výskyt brownfieldů – Břeclav	35
Obrázek 8 Využití brownfieldu – Břeclav	36
Obrázek 9 Spokojenost s využitím cukrovaru	36
Obrázek 10 Park u firmy Racio (zdroj: mapy.cz).....	37
Obrázek 11 Spokojenost s využitím zámku.....	37
Obrázek 12 Odpovědnost za rekonstrukci – Břeclav.....	38
Obrázek 13 Atraktivita města – Břeclav	38
Obrázek 14 Rozšíření města Břeclav	39
Obrázek 15 Znak města Mikulov (zdroj: historickasidla.cz).....	40
Obrázek 16 Letecký pohled na kasárny, rok 1947 (zdroj: vojensko.cz).....	41
Obrázek 17 Letecký pohled na aktuální stav kasáren (zdroj: mapy.cz)	41
Obrázek 18 Pohled z ulice na aktuální stav kasáren (zdroj: vojensko.cz).....	42
Obrázek 19 Galant před revitalizací (zdroj: rrajm.cz)	43
Obrázek 20 Aktuální stav Galantu (zdroj: czechhotels.com)	43
Obrázek 21 Obecné údaje – Mikulov	45
Obrázek 22 Obecné údaje 2 – Mikulov	45
Obrázek 23 Výskyt brownfieldů – Mikulov	45
Obrázek 24 Využití brownfieldu – Mikulov.....	46
Obrázek 25 Spokojenost s využitím Galantu.....	46
Obrázek 26 Spokojenost s využitím kasáren	47
Obrázek 27 Odpovědnost za rekonstrukci – Mikulov	47
Obrázek 28 Atraktivita města – Mikulov	48
Obrázek 29 Rozšíření města Mikulov	48

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1 Bývalý cukrovar.....	51
Tabulka 2 bývalé kasárny	52
Tabulka 3 Cvičiště A	52
Graf 1 Původní využití brownfieldů (zdroj: Hladík, 2018, s. 8).....	23
Graf 2 Předpokládané využití brownfieldů (zdroj: Hladík, 2018, s. 8)	25