

# BROWNFIELDS A JEJICH OPĚTOVNÉ VYUŽITÍ VE MĚSTĚ BRNĚ

**Marcela Drkošová**

*Brownfields jsou plochy zcela nebo zčásti opuštěné či minimálně využitě uvnitř urbanizovaného území. Proces revitalizace brownfields omezuje suburbanizaci. Rozhodující pro proměnu brownfields bude i nadále finanční podpora na národní i evropské úrovni. Potřebné pro sledování procesu revitalizace je zpracování databází ploch brownfields podle jednotné metodiky. V Brně tvoří výrobní brownfields celkem 5,8 % ze zastavěného území města. Revitalizace továrny Vaňkovka na moderní obchodně společenské centrum dokazuje, že opětovné využití brownfields je dlouhodobým procesem, plným zvrátů a nutných kompromisů. Příkladem již dříve realizovaného projektu je areál Jihomoravské plynárenské a.s. Jednou z probíhajících revitalizací je lokalita na ulicích Masná, Křenová pro výstavbu bytových domů. Nedávno ukončeným projektem je citlivá regenerace továrny Moravan. Mnoho dalších lokalit na své nové využití teprve čeká.*

K anglickému „brownfields“ se také používá ekvivalent „deprimující zóny“. Fyzicky a ekonomicky deprimují sebe samy i své okolí a v důsledku původní činnosti (výroba, těžba...) jsou pravděpodobně kontaminovány či jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití. Proto složitostí a nákladností na řešení problémů, spojených s renovací a ozdravením, tyto plochy odrážejí soukromý kapitál od účinné intervence. Brownfields se většinou vztahují k industriální minulosti, kdy se jedná hlavně o průmyslové areály (tzv. výrobní brownfields). Může se však jednat i o staré zemědělské areály, nevyužívané drážní pozemky, bývalé vojenské prostory a v poslední době i o nepotřebnou veřejnou vybavenost (tzv. nevýrobní, neboli ostatní brownfields). Důsledkem existence brownfields jsou značné ekonomické ztráty, kdy uvnitř města leží pozemky ladem a nepřinášejí žádné daňové výnosy, ale naopak jsou velkou přítěží.

Počátek vzniku prvních brownfields v ČR je spojen se změnou politických a hospodářských podmínek po roce 1989, kdy došlo k výrazným makroekonomickým změnám. Docházelo především ke změnám charakteru výrobních území, kdy špatná ekonomická situace velkých průmyslových podniků byla spojená se ztrátou tradičních trhů. Nastal výrazný útlum průmyslové výroby a došlo k přesunu pracovníků z výrobní sféry do oblastí služeb.

Jedním ze způsobů, jak aktivně omezit postupující suburbanizaci, je dlouhodobý proces revitalizace brownfields.

Řešení problematiky těchto území je závažným úkolem politickým, ekonomickým, sociálním, ekologickým a územně plánovacím. Jedná se o složitý horizontál-

ní problém široce mezirezortní a meziprofesiční národní, regionální i místní úrovně, pro který je nutné získat chybějící důraznou politickou podporu. Nejzávažnější jsou v dnešní době nerovné podmínky v tržním prostředí v porovnání s plochami na „zelené louce“. Znevýhodnění ploch brownfields je dáno především jejich zjištěnou nebo předpokládanou ekologickou zátěží, problémy vlastnických vztahů, vyšší finanční náročností a delší dobou přípravy území s následnou realizací.

Při projektech revitalizací brownfields, jejichž cílem by mělo být vyčíst maximum z existujícího potenciálu a zachovat stávající kulturní dědictví pro nové využití, bude nadále hrát rozhodující úlohu finanční podpora na národní i evropské úrovni.

Podmínkou úspěšného postupu tohoto procesu je přehledná inventarizace těchto lokalit, která může také sloužit jako podklad pro plánování vhodného budoucího využití a jejich uvedení na trh. Inventarizaci je třeba řešit podle jednotné metodiky pro evidování databáze ploch brownfields. Metodika ani instituce, která by zodpovídala za udržování a aktualizaci databáze brownfields, nejsou prozatím stanoveny. Pro vytvoření jednotného postupu mohou sloužit výsledky výzkumného projektu „Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu“ MMR ČR, který se v současnosti zpracovává. Jedním z hlavních úkolů tohoto projektu je zpracování sjednocující metodologie pro plošnou evidenci brownfields a vytvoření analýzy místní problematiky tak, aby ji bylo možné porovnávat s jinými městy a kraji.

Ve městě Brně jsou evidovány pouze plochy výrobních brownfields v Územním generelu výroby z roku 2003, kde se uvádí celkem 178 ploch o celkové rozloze

463 ha. Větší část těchto lokalit tvoří areály využívané jen minimálně, zpravidla více nájemci, nejčastěji pro velkoobchody, diskontní prodejny, levné kancelářské a skladovací prostory apod. Výrobní brownfields tvoří celkem 5,8 % ze zastavěného území města Brna a z celkové rozlohy výrobních ploch ve městě zaujímají třetinový podíl. Jejich nejvyšší koncentrace je v oblasti tzv. Posvitavské průmyslové zóny, která je v těsné blízkosti historického jádra. Zde tvoří plochy výrobních brownfields 13,8 % z celkové plochy zóny.

Nevýrobní brownfields se ve městě dají pouze odhadnout. Například plochy vojenských brownfields uvolněné nebo uvolňované zaujímají cca 90 ha (z toho uvolněné území tvoří cca 60 ha), dále plochy urbanizovaných lad cca 44 ha.

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna bude zadávat zpracování tzv. Problémové mapy brownfields, která má evidovat jak plošně, tak i písemně (dotazníkovým formulářem) všechny plochy brownfields se zařazením do jednotlivých typů podle původního způsobu využití. Mapa bude vyhotovena podle zpracované metodiky pro plošné evidování ploch brownfields, která je jedním z výstupů výše zmíněného výzkumného projektu MMR ČR. Výsledkem této inventarizace bude získání prvotních informací o plochách výrobních a nevýrobních brownfields na území města včetně jejich kvalitativního hodnocení a doporučení pro opětovné využití.

V následujícím textu je popsána uskutečněná revitalizace výrobního brownfield Vaňkovka, nacházejícího se v bezprostřední blízkosti centra města o rozloze 2,2 ha. Tento projekt je součástí rozsáhlé regenerace nedostatečně využí-

vaného území tzv. Jižního centra a je prvním krokem k rozšíření dosavadního jádra města Brna, který určitě podnítl zájem dalších investorů o toto území. Jedná se o nedávno otevřenou Galerii Vaňkovka, obchodně společenské centrum s 300 metrů dlouhou nákupní pasáží a prosvětlenou centrální rotundou, která tvoří vstupní bránu do Jižního centra. Nachází se zde celkem 130 obchodů s prodejní plochou 38 000 m<sup>2</sup> a parkováním pro 1000 aut. V prvních dnech po otevření byla denní návštěvnost okolo 100 000 lidí, v současné době jich zde projde denně přes 40 000. Výhodou této lokality je její ideální poloha. Galerie Vaňkovka přiléhá k městskému okruhu, je snadno přístupná z kteréhokoli směru a má kvalitní dopravní dostupnost.

Důkazem toho, že staré a nové může vedle sebe existovat v dobré shodě je ulice Fr. Wanniecka, která protíná bývalý tovární areál a odděluje od sebe obchodní galerii a rekonstruované budoucí umělecké galerie. Je skvělé, že se našlo řešení, kde vedle sebe bude koexistovat svět kulturně společenský a komerční. Jde o příklad revitalizace původní továrny Vaňkovka Friedricha Wanniecka se slévárnou a strojírnou z roku 1864, která byla v roce 1992 zapsána do seznamu památek průmyslové architektury ČR.

Vaňkovka byla problémem, u kterého se zdálo, že se řešení bude hledat snad celá desetiletí. Od počátku devadesátých let 20. století bylo snahou města nalézt pro Vaňkovku spolehlivého investora, který by skloubil svůj podnikatelský záměr s regulativy pro dané území z hlediska urbanistického, architektonického, památkového a také naplnil představy občanů města. Poprvé byl námět revitalizace Vaňkovky zveřejněn v roce 1993 v příspěvku o projektu Jižního centra na slavnostní konferenci k 750. výročí města Brna. V roce 1994 vznikla Nadace Vaňkovka (od r. 1997 Občanské sdružení Vaňkovka), jejímž cílem byla podpora záměru rekonstrukce a oživení areálu pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely. V té době začala nadace spolupracovat s odborníky z nevládní organizace Project for Public Spaces (PPS) z New Yorku, kteří záměr nového využití Vaňkovky podpořili startovním grantem z americké nadace. Pomoc PPS umožnila zpracovat studii proveditelnosti a uspořádat výstavu uměleckých fotografií Vaňkovky od Vác-



*Vaňkovka – strojírna a prostor pod jeřábovou dráhou*

Foto © Archiv Občanského sdružení Vaňkovka



*Vaňkovka – ulice Fr. Wanniecka*

Foto © Archiv Občanského sdružení Vaňkovka

lava Jiráskova s vydáním katalogu, který se stal prvním propagačním materiálem o Vaňkovce.

Rada města Brna v roce 1994 delegovala dva zástupce města do rady Nadace Vaňkovka. Byly shromážděny všechny dostupné podklady pro předběžnou studii proveditelnosti nového využití celého areálu. V roce 1995 na prvním mítinku „Setkání přátel Vaňkovky“ byly výsledky studie prezentovány širší veřejnosti. Během tohoto roku Nadace přesvědčovala vedení města, aby odkoupilo areál v rámci priva-

tizace státního podniku ZETOR. Brno představilo Vaňkovku společně s Nadací v rámci projektu Jižního centra v marketingových materiálech pro veletrhy investičních příležitostí.

V roce 1996 započala na základě smlouvy s podnikem Zetor doba „probouzení“ Vaňkovky. Byla uspořádána kulturní akce „Pro Vaňkovku“, kterou město podporovalo a částečně spolufinancovalo. Následovala akce „Setkání přátel Vaňkovky“ a prostřednictvím Útvaru hlavního architekta Magistrátu města Brna bylo



Světla v jádrovně Vaňkovky

zadáno zpracování stavebně historického průzkumu. Myšlenka revitalizace Vaňkovky byla propagována autorem tohoto průzkumu, uznávaným brněnským historikem architektury PhDr. Ilošem Crhonkem, na několika přednáškách i v rozhlasovém pořadu Českého rozhlasu Brno. V roce 1997 bylo uskutečněno několik akcí, které

byly finančně podporovány městem, nadací Open Society Fund a nadací Partnerství. Proběhly workshopy se slovenskými a rakouskými výtvarníky, výstava Anna Franková – odkaz pro současnost, Týden dětské tvořivosti „Modelárna 97“, „Festival v prvním patře“ za účasti začínajících divadelních souborů a tři koncerty. Nadace Vaňkovka spolupracovala s Domem dětí a mládeže JUNIOR na Dornychu, nadací Nová škola, Romskou sekcí Helsinského občanského shromáždění, Židovskou obcí a FAVU.

V prosinci 1997 rozhodlo Zastupitelstvo města Brna podepsat trojstrannou smlouvu s Fondem národního majetku a Konsolidační bankou o převedení Vaňkovky do vlastnictví města. V roce 1998 probíhaly ve Vaňkovce semináře pro neziskové organizace o Strategii rozvoje města na Den země ve spolupráci s Českým svazem ochránců přírody, následovala akce studentů

architektury „Pleš“, týdenní workshop slovenských studentů Akademie výtvarných umění, další ročník divadelního festivalu v souběhu s multikulturním festivalem ETHNOBRNO a týden „Snění o Vaňkovce“. V prostorách vyklizené bývalé jádrovny se v červnu roku 1998 uskutečnila „Továrenská párty“ a v následujících letech byly pořádány „Expozice nové hudby“. Během Dnů evropského dědictví byl pod názvem „Za záchranu Vaňkovky“ poprvé otevřen severojižní průchod areálem pro veřejnost. V letech 1998 a 1999 se Vaňkovka stala pojmem na kulturní mapě Brna i regionu a získala pozornost a podporu nadací i v zahraničí – uskutečnilo se zde přes 170 akcí. Jednou z nich byl například workshop studentů urbanismu z New Yorku, Dortmundu a Vídně a jejich profesorů na téma budoucnost Vaňkovky. Představou Občanského sdružení Vaňkovka bylo zachování bývalé modelárny a jádrovny pro nekomerční kulturu, zatímco velké haly tehdejší strojírný a dřívější slévárny včetně budovy úřednictva pro komerční využití.

V září 2000 se město stalo majitelem areálu, který vložilo do své akciové společnosti Jižní centrum Brno. Brzy poté se objevil německý investor – firma ECE, která představila vedení města svůj investiční záměr výstavby obchodního centra. Původní studie respektovala pouze uliční fasádu Budovy úřednictva, kdežto ostatní objekty byly určeny k likvidaci. Sdružení Vaňkovka v té době připravilo několik akcí za účasti odborníků a veřejnosti, zaměřených na širší souvislosti této realizace. První z nich, tzv. plánovací víkend pro veřejnost – „Ulice ve Vaňkovce“, probíhala přímo v areálu a obracela pozornost na veřejné prostory. Další dvě akce se konaly za účasti zahraničních expertů, odborné veřejnosti, představitelů města a firmy ECE. Jednalo se o kulatý stůl na téma regenerace městských center a urbanistické a ekonomické souvislosti výstavby velkých nákupních komplexů. Následoval workshop „Všechny cesty vedou do Vaňkovky“, který řešil pěší dopravu v okolí Vaňkovky. Probíhala vzájemná komunikace mezi investorem a zástupci Občanského sdružení a města, která pozitivně přispěla k lepší kvalitě projektu.

Z pěti památkově chráněných objektů areálu Vaňkovky zůstaly pouze dvě budovy – Strojárna a Budova úřednictva, které jsou v majetku města a byly kompletně rekonstruovány akciovou společností Jižní



Areál Moravan – pohled z ulice Zábrdovické (2003)

centrum Brno. Strojárna je opravena do podoby univerzálního halového prostoru. Torzo Jádrovny a fasáda části Slévárny jsou integrovány do novostavby Galerie Vaňkovka. Nová pěší ulice Fr. Wannierka pod opravenou jeřábovou dráhou tvoří venkovní jádro celého komplexu.

Firma ECE dlouhodobě pronajala část zrekonstruovaných prostorů (přízemí šaten bývalé slévárny) Občanskému sdružení Vaňkovka, kde vzniklo kulturní centrum Slévárna Vaňkovka s fungujícím univerzálním sálem. V září zde vzniklo Info centrum a v říjnu bude otevřena Kavárna na půl cesty s prodejnou výrobků z chráněných dílen. Činnost Sdružení v nových prostorách byla zahájena výstavou brněnských fotografií pod názvem „Zahájení komunikace“, ve spolupráci s Technickým muzeem a Muzeem města Brna se uskutečnila výstava „Proměny Vaňkovky“ a nadále se pořádají další kulturně-společenské akce.

Vaňkovka před několika lety znamenala jen jakési neproniknutelné místo. Od počátku devadesátých let se stala synonymem občanské angažovanosti, alternativní kultury, tvořivosti a pospolitosti. Nyní se jedná o pojem moderního obchodního centra, které bude sloužit i pro společenské aktivity. Během dubna zde proběhla výstava „Brno – místo setkání“, která návštěvníky seznámila s historií a současností ulice Česká, náměstí Svobody, Zelného trhu, hlavního nádraží a Vaňkovky, kterou připravilo vedení Galerie Vaňkovka ve spolupráci s Muzeem města Brna a Archivem města Brna.

Po více než 15 letech opět areál Vaňkovky, ale již v jiné podobě, funguje a přináší městu užitek a příjem. Tato realizace dokazuje, že opětovné využití brownfields je během na dlouhou trať, plnou zvratů a nutných kompromisů. Významným pozitivem je, že se podařilo zachovat část architektonického dědictví Vaňkovky a vdechnout mu nový život. Snad bude inspirací i pro jiná podobná místa.

V současnosti se můžeme seznámit i s dalším nedávno ukončeným projektem „znovuvyužití“ výrobního areálu pro bytové i nebytové účely. Jedná se o citlivou regeneraci továrny Moravan v Zábrdovické ulici o rozloze 0,45 ha, situovanou 10 minut jízdy z centra města MHD. Architektonické řešení respektuje původní členění vstupní fasády. Vnitřní prostory nabízejí jiné možnosti než jsou běžné



*Areál bývalého Moravanu dnes – čelní pohled*

u ostatní výstavby, jako jsou hliníková okna a přiznané stropní konstrukce se světlou výškou místností 3,6 m.

Mezi dříve realizované projekty revitalizace patří například areál Jihomoravské plynárenské a. s. v ulici Radlas z roku 1995. Budova centrálního skladu byla v roce 1997 oceněna titulem Stavba roku.

Další úspěšnou revitalizací, navazující na areál Jihomoravské plynárenské a. s., je památkově chráněná budova první městské elektrárny z roku 1898. Jedná se o ukázkou průmyslové architektury realizované v roce 1994 – 96, která dnes slouží jako středisko služeb pro zákazníky společnosti E.ON.

V roce 1998 proběhla revitalizace Městských jatek v Masné ulici, která dnes slouží pro technické a skladové provozy Brněnských komunikací.

V Přední ulici v Černovicích působí od roku 2002 Archiv města Brna. Jde o objekt původně staré městské elektrárny. Z dřívějšího výrobního areálu MEOPTY Brno je dnes Stomatologická klinika Fakultní nemocnice v ulici Hybešově.

Hrubá stavba nedostavěného nákupního střediska na Pálavském

náměstí na sídlišti Vinohrady se přeměnila na polyfunkční dům s převahou bydlení, který začal fungovat během února tohoto roku. Následně v březnu byla dokončena rekonverze nedostavěného areálu polikliniky Aesculap v Gajdošově ulici v Židenicích. Vznikla zde sídla radnice městské části, Městské správy sociálního zabezpečení a komerčních firem v oblasti obchodu, administrativy a služeb.

Mezi záměry a projekty revitalizací ve výstavbě patří například lokalita v majetku města pro výstavbu bytových domů o roz-



*Administrativní budova v areálu JMP a. s.*

Foto © Studio GAPP, Ota Neplný

Foto © Zdeněk Náplava



*Středisko služeb pro zákazníky E.ON*

loze 2 ha v ulicích Masné a Křenové, která původně sloužila pro skladovací provozy. Probíhajícím projektem je revitalizace areálu bývalých skleníků pod Ústředním hřbitovem (ulice Vídeňská, Heršpická, Jihlavská), kde probíhá příprava území pro výstavbu Brno Business Parku anglické developerské společnosti. V areálu bývalých Škrobáren Brno je připraven záměr administrativně skladového areálu.

Lokality brownfields, jako jsou Jaseňská kasárna, kasárna ve Slatině, vojenský areál opraven v Lerchově ulici, Městský dvůr na Šilingrově náměstí nebo areál Leteckého opravárenského závodu v Čerňovicích na nové využití teprve čekají.

*Ing. arch. Marcela Drkošová  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Magistrát města Brna*

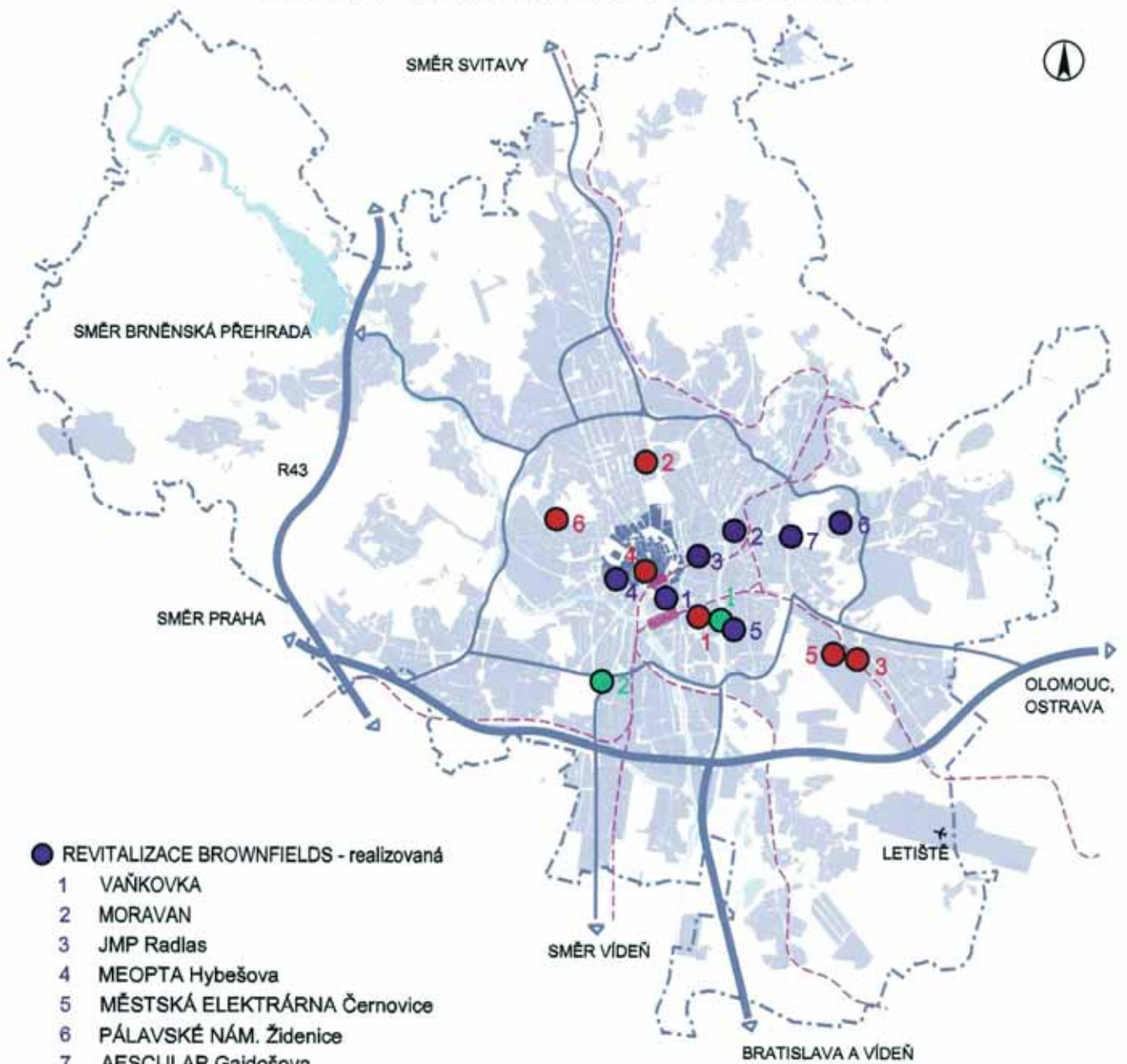


*Rekonverze nedostavěné polikliniky Aeskulap*

#### **Prameny:**

*V popisu revitalizace Vaňkovky bylo také čerpáno z materiálu o případu Vaňkovka, který zpracovala Ing. arch. Eva Staňková, Občanské sdružení Vaňkovka.*

# REVITALIZACE BROWNFIELDS VE MĚSTĚ BRNĚ



**● REVITALIZACE BROWNFIELDS - realizovaná**

- 1 VAŇKOVKA
- 2 MORAVAN
- 3 JMP Radlas
- 4 MEOPTA Hybešova
- 5 MĚSTSKÁ ELEKTRÁRNA Černovice
- 6 PÁLAVSKÉ NÁM. Židenice
- 7 AESCULAP Gajdošova

**● REVITALIZACE BROWNFIELDS - ve výstavbě**

- 1 KŘENOVÁ - MASNÁ - bytová výstavba
- 2 skleníky pod Ústředním hřbitovem (Jihlavská, Heršpická, Vídeňská)

**● REVITALIZACE BROWNFIELDS - plánovaná**

- 1 ŠKROBÁRNÝ - skladový areál
- 2 JASELSKÁ KASÁRNA
- 3 KASÁRNA SLATINA
- 4 MĚSTSKÝ DVŮR Šilingrovo nám.
- 5 LETECKÝ OPRAVÁRENSKÝ ZÁVOD Černovice
- 6 AUTOPARK Lerchova

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- ZÁKL. KOMUNIKAČNÍ SKELET
- DÁLNIČE
- ŽELEZNICE
- VODNÍ PLOCHY
- HRANICE MĚSTA

OÚPR MMB - červenec 2005