

BROWNFIELDS V PLZNI – TŘI LOKALITY, TŘI ODLIŠNÉ PŘÍSTUPY

Milan Svoboda

Plzeň, čtvrté největší město v České republice, se po dynamickém rozvoji v devadesátých letech obrací z exploatace greenfields k přestavbě starých průmyslových a vojenských areálů uvnitř městské zástavby. Je zde řada lokalit, které se stávají předmětem úvah či realizace směřující k novému využití, k nové podobě.

Mezi největší brownfields patří hlavní areál firmy Škoda s rozlohou téměř 200 ha. Nový vlastník zde provádí s podporou státu rozsáhlou přestavbu na moderní průmyslovou zónu. Dalšími příklady jsou využití dvou menších pětihektarových území bývalých kasáren Světovar a garáží dopravních podniků v Cukrovarské. Kasárna Světovar bývala dříve pivovarem a v budoucnu by měla být otevřenou městskou částí s polyfunkčním využitím. Nejcennější budovy původního pivovaru chce město zachovat a dát jim novou náplň. Areál v Cukrovarské bude využit pro bydlení a rekreaci. Jeho nová podoba by měla vzejít z řešení v rámci mezinárodní architektonické soutěže EUROPAN.

Plzeň má díky svému postavení v sídelní struktuře regionu a díky dobré dopravní poloze na spojnici Prahy a Německa velký rozvojový potenciál. Tento fakt se odrazil na vývoji města již od devadesátých let minulého století. Plzeň se stala jedním z nejdynamičtějších měst s rozvojem bydlení, technické i dopravní infrastruktury, terciérní vybavenosti i nových průmyslových ploch, z nichž nejznámější je Městský industriální park Borská pole. Výstavba v devadesátých letech byla soustředěna zejména na volné, dosud nezastavěné plochy (greenfields) navazující na stávající zástavbu.

Od počátku 21. století je znatelný posun ve vývoji města charakterizovaný zvýšeným zájmem o dostavbu a přestavbu lokalit v již zastavěném prostoru města. Jedná se zejména o přestavbu výrobních a technických areálů. Tento proces souvisí s ekonomickými změnami, kdy mnoho subjektů opouští své původní výrobně technické areály z důvodu ukončení činnosti nebo přesunu aktivit do nových průmyslových zón. Odráží se zde též nárůst poptávky po kancelářských prostorách a moderních kvalitních bytech v bytových domech v centru města a jeho nejbližším okolí.

Jako příklad procesu přímé restrukturalizace výrobních areálů lze uvést nové využití areálu tiskáren Typos, které mají vybudovaný nový závod na Borských polích. Původní areál v Kovářské ulici v centru města (západně od historického jádra) bude soukromým investorem přebu-

dován na polyfunkční objekty využitě pro administrativu, bydlení, obchod a zřejmě i ubytování hotelového typu. Podobný osud čeká i areál parních mlýnů v Prokopově ulici, jehož vlastník hodlá přestavět mlýny na obchodní a zábavní centrum.

Charakter brownfields mají také území dříve využívaná armádou. Kromě několika objektů armáda postupně opouští dnes již nefunkční kasárna. Největší z nich, areál kasáren na Slovanech o rozloze 30 ha, je z hlediska využití pro městské funkce nejzajímavější. Po několika pokusech umístit zde velké obchodní zařízení typu „factory outlet centre“, které proběhly v devadesátých letech, byl pro toto území zpracován územní regulativ určující jeho využití zejména pro bydlení a vybavenost. Mělo by zde vzniknout nové centrum jižních Slovan s náměstím a zelenými plochami, nové komunikace by měly umožnit spojení městských čtvrtí, které jsou dnes kasárnami rozděleny. Město Plzeň již několikrát projevilo zájem o získání tohoto areálu do svého vlastnictví a o realizaci uvedených představ, zatím však neúspěšně. Přestavba kasáren byla bohužel nadlouho zastavena soudním sporem mezi státem, přesněji Ministerstvem obrany ČR, a privátní firmou.

Z dalších vojenských areálů je nezbytné zmínit dva areály kasáren na Borech, které se rozkládají po obou stranách Kaplířovy ulice. Jižní kasárna byla ponechána v rukou státu a jsou postupně přestavována. Vzniká zde „státně administrativní“ čtvrť, neboť jsou zde lokalizovány významné státní instituce jako Úřad práce, Úřad pro jadernou bezpečnost, některé

objekty využívá Policie ČR a Armáda ČR. Cílem města je do budoucna zbourání zdi dosud obklopující kasárna a otevření areálu, čímž by se začlenil do městské struktury.

Na opačné straně Kaplířovy ulice se nachází areál opuštěný železničním vojskem a odprodáný soukromé společnosti Portland Trust. Ta zde v rozporu se zpracovanou urbanistickou studií realizuje obchodní zónu Plzeň Bory Retail Park složené z několika velkoplošných obchodů o celkové rozloze 25 000 m² soustředěných kolem centrálního parkoviště. Při Kaplířově ulici by mělo vzniknout několik bytových domů a multikino, což však osobně nepovažuji za reálný plán.

Vojenským územím byl v minulosti i dnešní Městský industriální park Borská pole. Na místě bývalého vrtulníkového letiště a na něj navazujících nezastavěných ploch vznikla moderní průmyslová zóna, kde je již lokalizováno téměř 50 firem. Po ukončení výstavby zde najde práci na 6 000 lidí. Z posledních zatím připravovaných projektů v prostoru Borských polí je Vědeckotechnický park, který je připravován akciovou společností založenou městem Plzní. Na vzniku tohoto projektu spolupracuje Plzeňský kraj, Západočeská univerzita, Business Innovation Centre Plzeň a Regionální rozvojová agentura Plzeňského kraje.

Do majetku města Plzně již byla bezúplatně převedena plocha bývalých kasáren Zátíší, kde by podle plánů městské správy mělo vzniknout zázemí pro parkování a opravy autobusů a trolejbusů Plzeňských městských dopravních podniků.

V následující části článku bych rád krátce popsal tři projekty revitalizace starých průmyslových a vojenských areálů, které v současné době v Plzni probíhají.

Přestavba hlavního areálu společnosti Škoda

Hlavní areál společnosti Škoda má rozlohu 180 ha a nachází se v těsném sousedství centra města. Jeho lokalizace a dnešní podoba je důsledkem historického vývoje od konce 19. století do konce osmdesátých let století dvacátého. Z dnešního pohledu je tento areál velkým problémem z hlediska optimálního urbanistického rozvoje města, z hlediska vlivů na životní prostředí a také omezujícím faktorem pro realizaci nezbytných komunikačních propojení.

Z původních 42 tisíc zaměstnanců pracuje dnes v areálu cca 5 000 lidí. Obrovský strojírenský kolos se po odstátnění rozpadl na řadu menších společností, některé výroby byly prodány cizím firmám.

Hlavní areál společnosti Škoda byl po dlouhou dobu „bílým místem“ na mapě rozvoje města. Situace se změnila v roce 2003, kdy novým vlastníkem se stala společnost Appian Group. V tomto roce byla pořízena studie přestavby hlavního areálu. Na jejím financování se podílel Czech-Invest a Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. Studie obsahuje podrobnou analýzu stavu území zahrnující rozbor stavebního stavu budov, stavu technické a dopravní infrastruktury a též rozsah ekologické zátěže. Další částí studie je návrh a ekonomické vyhodnocení přestavby areálu.

Vlastní přestavba areálu byla zahájena v roce 2004 a je realizována v režii vlastníka areálu. Město se na přestavbě areálu Škodovky finančně nepodílí. Díky zařazení tohoto projektu do programu regenerace průmyslových zón Ministerstva průmyslu a obchodu získal vlastníka na první etapu státní dotaci ve výši 250 milionů Kč.

Revitalizace zahrnuje demolicí stávajících objektů na ploše cca 60 ha, dále obnovu a přeložky inženýrských sítí, rekonstrukci komunikací a sanaci ekologických zátěží. Nově získané plochy jsou připraveny pro výstavbu nájemních hal nebo pro přímý prodej jiným firmám, které zde budou realizovat své investiční záměry. Z pohledu města je nejzajímavější částí projektu



Foto © Archiv ÚKRMP

Areál Škoda – místo, kde je plánována výstavba jedné z větví městského okruhu. Vlevo Borská terasa – plocha, která umožní v brzké době nové investice.

vytvoření ploch pro lehký průmysl na tzv. Borské terase. Toto území o rozloze téměř 30 ha tvořilo rezervu pro rozvoj bývalého státního podniku a nebylo dosud intenzivně využito. Díky své návaznosti na Městský industriální park Borská pole bude vlastně rozšířením této již realizované průmyslové zóny.

Podstatné je, že veškeré záměry na přestavbu areálu Škoda jsou směřovány opět k využití pro výrobu. Pouze některé prostory a budovy jsou věnovány jiným funkcím. Zásadní změnou ve prospěch města by ale mělo být, že se zde nebudou umísťovat žádné nové provozy těžkého průmyslu. Dalším pozitivem by mělo být otevření areálu a vytvoření veřejně přístupných komunikací obdobně, jako je tomu na Borských polích.



Foto © Archiv ÚKRMP

Areál Škoda – zásobování horkou vodou provedené nadzemním vedením. I zde by měly vzniknout nové provozy.

Mimo výrobní haly vznikne ve Škodovce technické muzeum zaměřené na historii výroby od počátku Škodových závodů až do dnešní doby. Dále je zde již lokalizováno odborné učiliště, které je zřízeno Plzeňským krajem.

Areál bývalých kasáren Světovar

Areál kasáren Světovar o rozloze 5,16 ha se nachází v jihovýchodní části Plzně. Jedná se o původní výrobní plochy a budovy pivovaru Světovar. Výroba piva byla zahájena v lednu roku 1913, v době svého dokončení byl pivovar považován za nejmoderněji zařízený podnik svého druhu ve střední Evropě. Od roku 1932 byla výroba postupně omezována, ke konci roku 1933 definitivně zastavena. Areál pivovaru posléze získala armáda. V části areálu byla umístěna výtopna, která sloužila jako podružný zdroj zásobování teplem.

V dnešní době již není areál aktivně využíván, pouze některé objekty má dosud Armáda ČR v užívání jako sklady. Výtopna byla po vybudování nového centrálního zdroje odstavena a s jejím dalším zapojením do systému zásobování města teplem se již neuvažuje. Město Plzeň požádalo o převedení areálu do svého majetku. Vláda ČR již odsouhlasila převod západní části kasáren, druhou část by mělo město získat v roce 2006.

Revitalizace kasáren Světovar se stala jedním z prioritních projektů definovaných novým Programem rozvoje města Plzně a schváleným koncem roku 2003. V první etapě prací na tomto projektu byla provedena podrobná analýza a pasportizace stávajících budov. Bylo zjištěno, že budovy původního pivovaru – administrativní budova, sladovna, varna a objekt sklepů se stáčírnou – jsou ve velmi dobrém technickém stavu a jsou hodnotné i po stránce architektury. Novější budovy postavené v době využívání armádou naopak nevybočují stavebním stavem ani úrovní „standardu“ naší lidové armády.

Na analýzu navázala diskuse s politickými představiteli města a městského obvodu Plzeň 2 s významnými odborníky a dalšími důležitými partnery. Na prvním workshopu bylo zúčastněným položeno několik základních otázek o dalším osudu kasáren. Z odpovědí vznikla poměrně jednoznačně vize budoucí podoby areálu formulovaná ve čtyřech bodech:

1. Jak zapojit areál do městské struktury?
2. Jak využít stávající stavby (ponechat či demolovat)?
3. Jaké aktivity umístit v areálu?
4. Jakým způsobem dále areál provozovat?

Uvedené body se staly zadáním pro studii využitelnosti lokality. V podrobnějším řešení reaguje návrh na vazby k širšímu okolí a na okolní zástavbu. Areál je rozdělen do tří zón:

- V severní části přiléhající ke Sladové ulici je navrženo bydlení v bytových domech.
- Střední část řešeného území tvoří objekty původního pivovaru, které jsou architektonicky, stavebně a hmotově hodnotné. Pro objekty byla navržena náplň, která vzešla ze vstupního workshopu:
 - archivy, depozitáře;
 - centrum kultury (galerie, muzeum), sportu (sportovní střelnice, squashcentrum, bowling, taneční sály, tělocvičny) a volného času (kavárny, restaurace, obchody);



Foto © Miroslava Břízová

Areál Světovar, původní umývárna, požahovna a stáčírna. Plánuje se její využití pro výstavní prostory (např. muzeum starých automobilů).



Foto © Miroslava Břízová

Areál Světovar – interiér původní umývárny, požahovny a stáčírny.



Foto © Archiv ÚKRMP

Dobový pohled na Akciový pivovar Světovar z ptáčích perspektivy z roku 1913.

- stávající objekt původně administrativní budovy je možné využít pro pobočku a depozitář Knihovny města Plzně.
- Jižní část areálu při Slovanské aleji je určena pro smíšené komerční funkce (administrativa, obchod, centrum strategických služeb) a parkovací objekt.

Dalším krokem bylo zadání studie proveditelnosti přestavby kasáren. Cílem nebylo získat „normalizovaný“ podklad pro podávání žádostí o dotace z fondů Evropské unie, ale reálný dokument pro rozhodování městských politických orgánů. Proto bylo se zpracovatelem dohodnuto, že budou sledovány tři variantní scénáře:

1. Ponechání původních objektů pivovaru a demolice novějších armádních objektů bez nové výstavby.
2. Ponechání původních objektů pivovaru, demolice novějších armádních objektů a nová výstavba na uvolněných plochách (scénář odpovídající vizi revitalizace kasáren).
3. Úplná demolice všech objektů s pozdějším novým využitím.

Všechny tři scénáře byly vyhodnoceny z hlediska nákladů a možných výnosů, z hlediska realizovatelnosti městskou správou a také byly zkoumány možné finanční zdroje mimo rozpočet města – dotace z Evropské unie či z jiných fondů.

Po dokončení studie proveditelnosti proběhnu diskuse v politických orgánech města, na jejichž základě bude rozhodnuto o dalším postupu.

Areál dopravních podniků Cukrovarská

Areál trolejbusových a autobusových garáží a opraven v Cukrovarské ulici má rozlohu 5 ha. Uzavřený technický areál je obklopen bytovými domy, dalšími plochami průmyslového charakteru a nábřežím řeky Radbuzy.

Stávající využití lokality a její zástavba jsou důsledkem urbánního rozvoje v období konce 19. století, kdy z důvodu potřeby vody vznikla okolo řeky Radbuzy řada průmyslových objektů. Levý (západní) břeh Radbuzy byl využit pro umístění cukrovary, který byl po ukončení výroby využit pro technické zázemí městských dopravních podniků a jiná výrobně technická zařízení. Na protější straně řeky je

umístěna papírna, kterou zřejmě čeká též zásadní restrukturalizace.

Již výše jsem uvedl, že technické zázemí Plzeňských městských dopravních podniků bude přemístěno z areálu již nevyhovujícího dnešnímu provozu ani požadavkům na ochranu životního prostředí do nové lokality. Nové opravy, garáže a parkoviště pro trolejbusy a autobusy budou umístěny v ploše bývalých kasáren Zátíší v sousedství průmyslové zóny na Borských polích. S řešením přesunutí technického zázemí dopravních podniků bylo nutné řešit i otázku další – co se stávajícím areálem v blízkosti centra. Další úvahy o využití areálu předurčily dva faktory:

- jeho umístění v blízkosti centra města, ve čtvrti s pevnou urbanistickou strukturou a využitím ploch pro typicky městské funkce (bydlení, školství, administrativa, zimní stadión);
- vazba na řeku Radbuзу.

Z toho vyplynulo, že areál by měl být zčásti přebudován na plochy bydlení a vybavenosti. Místa navazující na nábřeží řeky nabízejí unikátní příležitost pro vznik rekreačně sportovních ploch a zeleně.

V období rozvah o novém využití areálu dopravních podniků dostalo město Plzeň nabídku zapojit se do soutěže EUROPLAN. Tato mezinárodní soutěž vznikla před patnácti lety jako iniciativa devíti evropských států s cílem pomoci

evropským městům najít netradiční a originální přístupy k řešení složité problematiky rozvoje městských struktur.

V jednotlivých městech, která se do soutěže zapojí, jsou navržena soutěžní místa, jejichž výběr je podřízen podmínkám soutěže. V zásadě se sleduje vytváření nových struktur pro bydlení s doprovodnými funkcemi. Může jít o dostavbu nedokončených obytných souborů, o přestavbu vojenských nebo průmyslových ploch na nové funkce apod. Po schválení soutěžních míst si mohou evropští diplomovaní architekti do 40 let prostřednictvím internetu vybrat kterékoliv místo, které je zajímavé. Soutěž je spojena se zajímavými finančními cenami a má dnes již vysokou prestiž pro soutěžící architektury i pro zúčastněná města. Celá soutěž sleduje ještě jeden důležitý cíl – najít způsob, jak realizovat některý z návrhů na řešení konkrétního místa.

Městská správa v Plzni využila možnost zúčastnit se soutěže EUROPLAN a navrhla jako plzeňské soutěžní místo právě areál v Cukrovarské. Mezinárodní vědecké radě i soutěžícím bylo předloženo pět cílů, jež chce město dosáhnout přestavbou areálu:

- a) vytvořit novou tvář výjimečného urbanistického prostoru v blízkosti městského centra;
- b) vybudovat moderní obytné území s rekreační, sociální, sportovní a kultur-



Foto © Irena Langová

Cukrovarská – pohled na stávající halu oprav trolejbusů z Černické ulice. Tato hala by mohla být zachována a využita pro nové funkce.

- ní vybaveností doplněné komerčními zařízeními odpovídající úrovni 21. století;
- c) oživit čtvrť, v níž se areál nachází a ve které obnova a rozvoj probíhají stále velmi pomalu;
- d) přilákat nové obyvatelstvo do této čtvrti a tím změnit její sociální strukturu;
- e) podnítit obnovu nábřeží řeky Radbuzy, vznik nových ploch zeleně a rekonstrukci uliční sítě.

V říjnu 2005 budou odevzdány soutěžní návrhy. Lze jen doufat, že evropští architekti zvládnou nelehké otázky přestavby areálu v Cukrovarské a město získá dobrá řešení pro další postup v této lokalitě.

*RNDr. Milan Svoboda
Útvar koncepce a rozvoje města Plzně*