



Revitalizace nevyžívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji

Případová studie zahraničních zkušeností k problematice brownfields

**Dílčí cíl V004
Aktivita A410**

Říjen 2006

Řešitelský kolektiv:

Ing. Igor Kyselka, CSc.

RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.

RNDr. František Kuda, CSc.

RNDr. Irena Smolová, Ph.D.

Obsah:

1. Brownfields a problémy s nimi spojené	4
2. Katalog zahraničních příkladů	7
2.1. Francie	7
2.2. Rakousko	19
2.3. Německo (Země Porýní – Falc)	22
2.4. Velká Británie	32
3. Závěry a doporučení na základě zahraničních příkladů	35

1. Brownfields a problémy s nimi spojené

- Brownfields, ačkoliv např. v Německu či Nizozemí se tento pojem příliš neužívá, se obvykle definují jako budovy, areály a lokality uvnitř, na okrajích, ale i zcela mimo zastavěná území, které ztratily své původní využití a leží ladem nebo jsou využity provizorně a nedostatečně. Často mají větší či menší míru kontaminace environmentálně škodlivými látkami a představují celou škálu nejen ekologických, ale i ekonomických a sociálních rizik, která působí jejich celkově nízkou atraktivitu a finanční i procedurální náročnost jejich nového využití.
- Český ekvivalent slova brownfields by tedy nejspíše zněl jako dříve urbanizované území, které je v současnosti opuštěné nebo nedostatečně využívané a často i nějakým způsobem poškozené. Doslovný překlad hnědá pole se příliš nepoužívá, neboť by mohl být zavádějícím v orientaci této široce koncipované technicko-ekonomické kategorie. V tomto duchu také není zatím sjednocená ani česká terminologie, která v praxi užívá různé názvy (vyjadřující ale v zásadě totéž). Zatímco například Ministerstvo životního prostředí ČR hovoří o narušených pozemcích, v praxi Ministerstva pro místní rozvoj ČR se vžilo označení deprimující nebo nevyužívané plochy, lokality a objekty. Většina odborné veřejnosti však pracuje s termínem brownfields, což na jedné straně představuje kratší a výstižnější sdělení stavu věci, na druhé straně lze pod tímto heslem snáze hledat v literatuře nebo webových vyhledávacích (ryze praktické důvody). Následující text se proto drží mezinárodního označení brownfields, a to pro všechny shora uvedené druhy pozemků a objektů.

Důvody pro analýzy zahraničních příkladů

- Přestože regenerace ladem ležících objektů a areálů vychází při prvních finančních kalkulacích vždy výrazně náročněji, nemusí tomu být v konečném důsledku vždy tak. Při jednoznačné preferenci zastavování nových volných ploch „greenfields“ se z center měst postupně vytrácí nejen obchod a služby, ale v návaznosti na ně i bydlení, takže bývalé průmyslové čtvrtě se postupně stávají po všech stránkách neatraktivní lokalitou. Navíc greenfields obvykle znamenají značný nárůst individuální dopravy. Řešení problematiky brownfields se tedy většina obcí i regionů dříve či později stejně nevyhne. Do stejné roviny úvah lze promítnout také problematiku nevyužívaných neprůmyslových mimo městská sídla, kde se jejich revitalizace stává rovněž jistým problémem regionálního rozvoje. Následující text přibližuje několik konkrétních

příkladů ze zemí západní Evropy, které lze vnímat nejen jako inspirativní pro české realie, ale lze u nich také dosáhnout alespoň částečné informace kalkulace nákladů na revitalizaci průmyslových brownfields.

- Ve vyspělých průmyslových zemích západní Evropy a v Severní Americe se problém restrukturalizace průmyslu s přechodem na efektivnější a čistší technologie a snížení objemu produkce některých průmyslových odvětví, resp. jejich přesunu do zemí třetího světa začal objevovat již mezi dvěma světovými válkami (zejména v Anglii) a ve větší míře pak v 70. a 80. letech dvacátého století prakticky ve všech nekomunistických evropských zemích. Nejvíce pochopitelně v těch nejprůmyslovějších jako Velká Británie, Francie, Německo a Nizozemí. Vedle těchto podstatných proměn v oblasti průmyslu se uskutečňují další nové trendy prakticky ve všech dalších hospodářských oblastech:
 - V souvislosti s politickými změnami na přelomu 80. a 90. let a uvolněním vojenského napětí v Evropě, snížení stavu vojsk a leckde i profesionalizací armády dochází i k opouštění rozsáhlých vojenských areálů (kasáren, skladů, cvičišť, letišť apod.).
 - Strukturální změny v osobní i nákladní dopravě způsobily, že všechny evropské podniky provozující železnice se zbavují svých nemovitostí.
 - Obchodní řetězce staví své prodejny, ale i sklady kolem velkých výpadovek z měst. V historických jádrech zůstávají již jen banky, drahé značkové obchody a luxusní restaurace
 - Evropský trend bydlení posledních 20 let vede střední a vyšší vrstvy obyvatel k expanzi do satelitů v okolí města, ale i vzdálenějších venkovských obcí s cílem klidnějšího zdravějšího bydlení venkovského charakteru. V průmyslových čtvrtích měst tak zůstává sociálně slabší a problematictější skupina obyvatel, která si údržbu stárnoucího bytového fondu nemůže dovolit.
- Tyto trendy zažívá postupně v souvislosti s privatizací, postupně se rozšiřující vazbě na ekonomiku Evropské unie a celkovou změnou životního stylu naše republika, jakož i všechny nové členské státy Evropské unie. Ve starých členských zemích však na rozdíl od dosti prudkých otřesů středo a východoevropských ekonomik většina těchto procesů probíhá již dlouhodobě a během těchto let byly získány četné zkušenosti a ověřeny mnohé postupy směřující k co nejvhodnějšímu využití daných prostor na

jehož výběru participuje široká veřejnost a k jejich nejefektivnějšímu financování i návratnosti.

- Úspěšně zregenerované původně ladem ležící území a jeho atraktivní využití může poměrně rychle z obecního ghetta učinit přitažlivé místo pro všechny místní obyvatele i návštěvníky obce. Platí to zejména v případech, kdy nejen typické průmyslové stavby z přelomu 19. a 20. století z tvrdě pálených cihel, ale i zemědělské farmy, kasárna, sklady či doky představují hodnotné architektonické dědictví své doby. Na rozdíl od památkové péče se nejedná o úzkostlivé uchování památky v původní formě, ale o flexibilní přizpůsobení stavby novému využití po všech stránkách, takže výsledkem je nový funkční a prostorový soulad s historickou podstatou a kvalitou. Některé vybrané příklady, každý reprezentující svého druhu jiný typ brownfields jsou uvedeny následně.

Legislativně politický rámec podpory regenerace brownfields v Evropské Unii

- Jako významné politikum a důležitý indikátor udržitelného rozvoje území chápe regeneraci brownfields i Evropská Unie. Evropský regionální rozvojový fond (ERDF) určený zejména k potlačování regionálních disparit znamená pro některé regiony právě podporu rehabilitace a konverze zanedbaných ladem ležících ploch pomocí různých speciálních programů. K podobnému cíli slouží i četné programy Iniciativ Společenství, byť jsou zaměřené především na průmysl (RESIDER – ocelářství, RECHAR – těžba uhlí, RENAVAL – loděnice, RETEX – textilní průmysl).
- Ke všeobecné regeneraci měst a podpoře udržitelného urbánního rozvoje slouží program URBAN přijatý Evropskou Unií již roku 1994, který je zaměřen na širší revitalizační projekty. V příloze I Sdělení Evropské komise z 28.4. 2000, jsou upřesněna opatření, která budou podporována se uvádí zejména ekologicky vhodné přebudování brownfields pro smíšené využití což je konkretizováno jako:
 - Rekultivace devastovaných území a kontaminované půdy
 - Rehabilitace veřejných prostorů včetně zeleně
 - Renovace budov pro umístění ekonomických a sociálních aktivit udržitelným a ekologicky příznivým způsobem
 - Ochrana a zhodnocení historického a kulturního dědictví

- Zvýšení bezpečnosti a prevence kriminality, zapojení obyvatel do péče o svou část města
- Školení personálu
- Poskytnutí příspěvku z programu URBAN má svá přesná pravidla, k nimž patří nejen obvyklých 75 % celkových uznatelných nákladů, ale i podmínka, aby celkové výdaje dosahovaly alespoň 500 EUR na obyvatele postiženého území, čímž je pro jednotlivé členské státy omezen počet těchto zásahů. Vedle toho lze mohou být zdrojem financí pro tyto účely i půjčky od Evropské investiční banky.
- Dokument „Udržitelný urbánní rozvoj v Evropské unii stanovuje řadu strategických cílů a ucelený integrovaný postup k urbanistickým problémům včetně ladem ležících ploch.

2. Katalog zahraničních příkladů

2.1. FRANCIE

- Francie je po Německu a Velké Británii druhá až třetí země Evropy s největším rozsahem starých průmyslových a podobným způsobem nevyužívaných území (vojenské, nádražní, skaldové a jiné podobné areály a objekty). Své zkušenosti z organizační přípravy, financování a následného využívání brownfields mohou francouzští odborníci prokázat praxí již od 70. let 20. století. Programy záchrany a konverze jsou vždy velmi dobře připraveny a vycházejí z pečlivých analýz místních podmínek včetně rozsáhlých dotazníkových šetření a začlenění nevládních organizací do plánovacího a prováděcího procesu.
- V roce 1983 byl na Ministerstvu kultury zpracován k Ústřednímu seznamu nemovitých kulturních památek i dodatkový seznam památek industriálního období, čímž stovky těchto objektů bylo zachráněno. Současně se o tyto stavby zvedl velký zájem na úrovni obcí, měst, zájmových i občanských sdružení, která se začala zabývat jejich možným novým využitím s ohledem na místní požadavky a podmínky. Některé cenné objekty jako tržnice Les Halles v centru Paříže byly zbourány, mnohé jiné však byly zachovány, z nichž některé jsou popsány v následujícím výběru.

Revitalizace nevyužívaných průmyslových ploch v Olomouckém kraji

- Do těchto programů se účinně zapojují i univerzity, které organizují speciální studijní kursy a workshopy, případně výchovné akce jako např. „Žít na staveništi“, kdy se mladí podílejí na opravách a rekonstrukcích nejrůznějších historických objektů a areálů brownfields.

Francouzský postup získávání prostředků pro financování dekontaminace a regenerace Brownfields:

- Ve Francii vznikla databáze nazývaná BASIAS (<http://basias.brgm.fr/>), v níž bylo identifikováno 400 000 lokalit jako potenciálně kontaminovaných s ohledem na předchozí využití pozemků.
- Do roku 1997 byly provedeny sanační práce na 3 735 lokalitách, kde byla kontaminace plně nebo částečně odstraněna, dalších 1 738 lokalit bylo vyhodnoceno a práce zahájeny. Přes velký počet potenciálně kontaminovaných lokalit lze tedy tvrdit, že ve Francii již existují dostatečné zkušenosti v odstraňování zátěží.

Legislativní problémy financování:

- I ve Francii platí, že náklady odstranění zátěže nese podnik, který škodu zavinil dle zásady **znečištovatel platí**. Problémy však nastávají je-li třeba řešit:
 - Příklad, kdy původní podnik již neexistuje
 - Znečištění pochází z různých aktivit více podniků
 - Jaké míry odstranění zátěže (bezpečnosti) má být dosaženo
- Poslední bod je zpravidla dohodnut dle toho jak má být pozemek v budoucnu využit. Tedy např. pro mateřskou školu vysoká míra bezpečnosti, pro další průmyslovou výrobu nízká. Ostatní body nutno řešit individuálně. Není-li dosaženo dohody, platí, že pozemek musí být vyčištěn na úroveň odpovídající stavu před zahájením znečišťující aktivity.

Možnosti financování dekontaminace a regenerací brownfields:

- Jedním z hlavních problémů dekontaminace je nalezení často nemalých prostředků na její realizaci.
- Prvním způsobem je **snížení nákladů**, kterého je možno dosáhnout následujícím způsobem:

- Úspora prostředků pomocí provizí a daňových úlev, které jsou však spíše výjimečné a poskytovány jen velkým společnostem
 - Některé obzvláště znečišťující podniky skládá povinně daň za tyto své aktivity. Z těchto prostředků lze za určitých podmínek čerpat
 - Další daň, jejíž výnos slouží k pokrytí nákladů za dekontaminaci nedohledatelných znečišťovatelů
 - Pojištění za znečištění je určeno k pokrytí škod třetích osob a nákladů na dekontaminace v případě dávného znečištění neznámého původu
- Dalším způsobem je **přenesení části nákladů na další účastníky**. Je možné uzavřít dohodu o **podílu účastníků na nákladech za znečištění**, nicméně nejsou právně závazným dokumentem, takže v případě sporu zůstává zodpovědnost na posledním majiteli.
 - **Podporu z národních veřejných prostředků nebo fondů Evropské Unie** je možno nárokovat za následujících podmínek nebo situací:
 - Je třeba zjistit a vyhodnotit míru znečištění pozemku, zvláště jedná-li se o možnou kontaminaci vod – dotace mohou dosahovat 50 – 60% nákladů v případě předběžných studií 30 %
 - Znečišťovatel je nedohledatelný – z výše uvedených daňových výnosů se hradí nejen dekontaminace, ale i právní dohledání vlastníků
 - Pozemek je určen pro nekomerční, obecně prospěšné účely (např. veřejná zeleň, ekologická výchova, sociální projekty, ochrana a zlepšení přírodních zdrojů a životního prostředí)
 - Inovace dekontaminačních technologií
 - Technická asistence – nepokrývá prováděcí práce, ale metodické, administrativní výdaje a kontrolu prací prováděných subdodavateli
 - Podpora z Fondů Evropské Unie nemůže přesáhnout 50 % všech uznatelných nákladů. V případě, že území spadá do cíle 1, může podpora dosáhnout 80, výjimečně až 100 %. Místní a veřejné instituce získávají prostředky přednostně. Vlastníci pozemků musí splnit všechny právní podmínky. Dotaci může dostat i soukromá firma za podmínek, které odpovídají ekonomické podpoře podnikání.

Zkušenosti z regionu Nord Pas de Calais:

- Francouzský dříve silně úprůmyslový region Nord Pas de Calais má dlouholeté zkušenosti s regeneracemi brownfields od 70-tých let, kdy začal řešit konverzi opuštěných průmyslových zón. Postupně se rozvinuly dva nástroje pro podporu a zrychlení regenerací těchto území :
 - **Regionální územní plánování** : Tyto nástroje obsahují strategie, jejichž součástí je identifikace a pořadí naléhavosti lokalit určených k regeneraci a podpoře z veřejných zdrojů.
 - **Veřejná pozemková instituce (banka) EPF** : Bývá projektovým partnerem při regeneracích a její snahou je zajistit finančně i technologicky co nejvýhodnější postup dekontaminace. Pokrývá některé výdaje projektových prací a pomáhá opatřit nejvýhodnější formu dotací.
- Nejlepších výsledků bývá dosahováno v případě účasti velkých veřejnoprávních společností jako je Charbonnage de France (Uhelné podniky) nebo Gaz de France (Plynárny), neboť z důvodů stability mohou získat nejvyšší finanční podporu.
- Malé společnosti získávají dotace obvykle obtížněji a proto bývá nezbytná, aby se při jejich nárokování spojily s vedením obcí, nicméně nalézt společnou oboustranně výhodnou dohodu není vždy jednoduché. Tuto situaci do velké míry zlepšuje nový zákon Bachelot z roku 2003, který celkově rozšiřuje možnosti přístupu k podporám pro účely regenerace brownfields
- Dotace je možno rovněž poměrně snadno získat v případech, kdy je vlastník neznámý, nicméně jejich výše pro financování dekontaminace zpravidla není dostatečná.

Informační zdroje:

GUELTON S. Francouzský přístup k městským brownfields s použitím Strukturálních fondů, seminář „Francouzské zkušenosti s řešením brownfields“, samostatný referát, Praha, 2005

PŘÍKLADY ŘEŠENÍ:

1. Kulturní víceúčelové centrum - Parc de la Vilette, Paříž

Původní funkce: areál jatek

Současné využití: multifunkční zábavní park, kulturní centrum

Realizace: 1985

- Jde o rozsáhlý multifunkční rekreační, herní a zábavní park o rozloze 55 ha na břehu Canal de l'Ourq – největší mimo historické jádro Paříže s gigantickou budovu jatečné burzy La Grand Halle ocelové konstrukce z verneovského období postavenou v roce 1867 Julesem de Merindolem (13 500 m²) a fungující tímto způsobem do roku 1974. Dnes slouží jako polyfunkční hala sloužící zejména pro rockové koncerty schopná pojmout až 15 000 diváků, po opětovné rekonstrukci bude znovuotevřena roku 2007. Pod balkóny při podélném obvodu haly jsou umístěny menší sály, kavárny, obchody a kanceláře, v suterénu je umístěno technické zázemí a na balkónech jsou přístupné rovnou zvenku. V areálu parku postupně vyrostly Hudební hala, Muzeum vědy a průmyslu, Divadlo de la Vilette, hudební hala Zenith, planetárium, akvárium, sférické prostorové kino Geode, dětský svět apod. Vše doplněno efektními parkovými úpravami reprezentující různá společenstva (préerie, středomořská vegetace, bambusová zahrada, zrcadlová zahrada, duny, mlžná či hororová zahrada včetně terénních úprav a vodních prvků), jejichž autorem je prestižní krajinný architekt Bernard Tschumi.
- Park je vhodný pro pořádání pikniků, cyklistiku i jogging. Velmi atraktivní je park zejména za nočního osvětlení. Park je Pařížany i zahraničními návštěvníky velmi oblíben pro časté provozování kulturních akcí mnoha typů.



Zdroje informací:

<http://www-proj.loel.hs-anhalt.de/lpf/paris/vilette.htm>

ZEMÁNKOVÁ H.: *Tvořit ve vytvořeném*, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003.

2. Muzeum výtvarného umění a průmyslu v Roubaix

Původní funkce: městské lázně

Současné využití: muzeum výtvarného umění a průmyslu města Roubaix

Realizace: 1998 - 2001

- V meziválečném období bohatém městě textilního průmyslu Roubaix byly v letech 1927 – 1932 postaveny architektem Albertem Baertem přepychové městské lázně ve stylu art deco s maurskými a byzantskými vlivy, četnými mozaikami hojně využívané jako místo společenského setkání s parní saunou, kadeřnictvím, manikúrou, pedikúrou a přilehlou zahradou. Ve své době se o nich mluvilo jako o nejkrásnějších lázních ve Francii. Avšak vlhko a další vlivy prostředí způsobily, že roku 1985 musely být lázně z bezpečnostních důvodů uzavřeny, prohlášeny památkou a roku 1990 bylo rozhodnuto přestavět je na regionální muzeum. Zvítězila nabídka architekta Jeana Paula Philippona a objekt byl přestavěn na reprezentativní galerii v letech 1998 – 2001.
- V hlavním sále zůstal zachován zmenšený bazén s vodní hladinou, které se rovněž někdy využívá k expozicím Velký chrlič – reliéf Iva a plastika Neptuna zdůrazňují vodní prvek lázní. Stálou expozici tvoří originální prolínání volného a užitého umění 20 století. Jako vitríny pro objekty užitého umění slouží sprchy a převlékací kabiny. Menší expozice jsou pak umístěny v koupelnách v bočních křídlech. Významnou část expozic tvoří také nábytek, keramika, koberce a vůbec hojné textilní produkty odpovídající místní tradiční produkci. Řada děl pochází též z depozitářů Národní galerie.
- Úspěšně rekonstruované bývalé lázně tvoří jednu z hlavních dominant města, která tvoří jeho duši a je oblíbena jak mezi místními, tak i mezi návštěvníky města.



Zdroj informací:

http://www.nordmag.fr/nord_pas_de_calais/roubaix/musee/musee_artetindustrie.htm

ZEMÁNKOVÁ H.: *Tvořit ve vytvořeném*, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003

3. Sociální bydlení ve vodojemu, Vandoeuvre – les Nancy, Meurthe – et -Moselle

Původní funkce: vodojem

Současné využití: 18 sociálních bytů

Realizace: 1989

- Vodojemy vzniklé na přelomu 19. a 20. století mají své kouzlo a přece jen určitou variabilitu, tak, že se nepodobají jako vejce vejci na rozdíl od vodojemů dnešních prefabrikovaných betonových nebo plechových. Tvoří tedy poměrně často zajímavou dominantu průmyslových částí měst vzniklých na přelomu století, které často jiný zajímavý vertikální prvek nemají a v případě odstranění takovéto stavby po uplynutí její funkce zde cosi chybí.
- Jako příklad může sloužit vodojem v části Meurthe – et Moselle lotrinského města Vandoeuvre – les Nancy. Vodojem St. Charles tvořený šestnácti železobetonovými sloupy o výšce 35 m z roku 1908 od slavného inženýra Hennebique. Ten přestal sloužit sice již roku 1950 naštěstí vydržel až do konce 80. let, kdy jeho architektonická, estetická i urbanistická hodnota byla již natolik nesporná, že bylo rozhodnuto nejen o jeho ponechání, ale i o jeho novém smysluplném využití a to jako zajímavého malometrážního bydlení
- Náklady na 1 m² ve výši 6 010 franků nebyly malé, nicméně nižší než zbourání starého a stavba nového vodojemu. Průměr stavby při základech je 17 m, ale bez schodiště a silných stěn jen 5,9m a na vrcholu ještě o 1 m méně. Architekt Jean – Luc André skvěle využil prostor a umístil do věže 18 bytů, z toho 12 mezonetových. Na jednom patře jsou tedy buď dva byty půlkruhového půdorysu nebo 4 byty čtvrtkruhové, mezonetové.
- Sanitární výbava je soustředěna u jádra objektu, zatímco obytné pokoje přiléhají k fasádě. V horním patře jsou byty již menší, jen s kuchyňským koutem, mezonetové byty jsou zase omezeny pro stěhování nábytku dosti malým schodištěm. Byty se ovšem snadno zařizují a jejich rychlé obsazení svědčí o vysoké atraktivitě tohoto pro bydlení netradičního objektu.

Zdroje informací:

ZEMÁNKOVÁ H.: *Tvořit ve vytvořeném, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003*

4. Výzkumný a sportovní areál BSM Orient

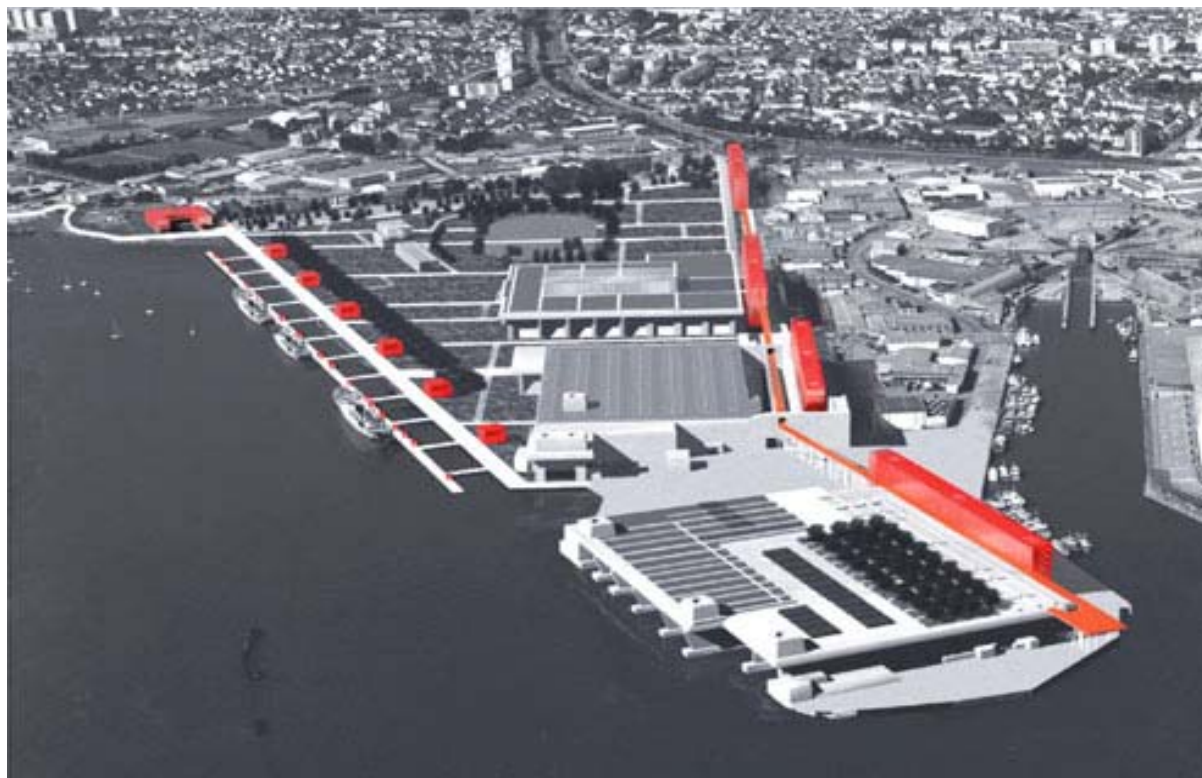
Původní funkce: ponorková základna Keroman

Současné využití: výzkumné a vzdělávací námořní centrum se základnou vodních sportů a podmořské archeologie

Realizace: 1999

- V ČR se sice nenacházejí válečné přístavy mající obdobu v přímořských zemích, rozsáhlé vojenské nevyužité objekty ve městech však ano, takže podobné zkušenosti jsou velmi žádoucí.
- Ponorková základna byla vybudována a využívána za II. světové války Němci, byla tedy mnohokrát masivně bombardována spojenci, poškozena však byla díky solidnosti betonových staveb minimálně a vyvstala otázka co s třemi gigantickými bunkry s mokrymi a suchými ponorkovými doky na ploše 26 ha.
- Neobvyklé prostředí přilákalo řadu významných architektů, kteří se zúčastnili mezinárodní soutěže. Její přípravě byla věnována velká pozornost s ohledem na potřeby regionu a přání jeho obyvatel. Všechny doporučené funkce měly co dělat s mořem – ať už výzkumem, ochranou či lodními i podmořskými sporty.
- Vítězný návrh byl postaven na myšlence objektů, které svým charakterem i funkčně propojí tuto poněkud strašidelnou oblast megalitických bunkrů navzájem a se stávajícím městem. Nové objekty nakonec dopadly velmi zdařile a svými rozměry i charakterem (transparentní stavební materiál) zjemňují brutální vojenskou architekturu. Vítězný návrh řeší i velmi kvalitně krajinnou složku a velmi vhodně, přitom však citlivě začleňuje a zobytnuje celé přilehlé a sousedící nábřeží řeky Ter a pěšími cestami jej propojuje s Námořní Akademií Tabarly (dle slavného mořeplavce), což má i hluboký význam symbolický.





Zdroje informací:

<http://perso.orange.fr/lannenec/marine/bsm.html>

ZEMÁNKOVÁ H.: Tvořit ve vytvořeném, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003.

5. Kulturní centrum Farma Buisson v Marne – la Vallée

Původní funkce: modelová farma Buisson

Současné využití: 2 kina, galerie, 2 taneční studia, malý víceúčelový sál, ateliéry,
ubytování pro výtvarníky, restaurace, kanceláře

Realizace: 1990 - 2000

- Areál byl vybudován podnikatelskou rodinou Menierů jakožto inspirace utopickými socialisty Saint Simonem a Fourierem jako zemědělská farma, výroba čokolády s bydlením pro dělníky. Zemědělským účelům sloužila farma až do 60. let 20. století, kdy se objekt dostal do souvislé zástavby pařížského satelitu Marne – la – Vallée.
- Objekty zůstaly delší čas opuštěny, nicméně již v roce 1975 bylo rozhodnuto o jejich přeměně na kulturní zařízení tohoto nového města.
- Vzhledem k tomu, že jde o architektonicky velmi hodnotné stavby, byla rekonstrukce provedena citlivě, při respektování všech typických keramických obkladů, dřevěných konstrukcí a řady dalších detailů, jakož i typicky zemědělského charakteru areálu.





Zdroje informací:

<http://www.lafermedubuisson.com>

ZEMANKOVÁ H.: *Tvořit ve vytvořeném*, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003

6. Galerie arc en reve a centrum architektury v Bordeaux

Původní funkce: sklad zboží

Současné využití: 140 sociálních bytů k pronájmu

Realizace: 1984

- Jde o klasickou kamennou neomítnutou budovu obchodních skladů z přelomu 19. a 20. století s klenutou konstrukcí uvnitř. Tím je vytvořeno velmi příhodné a originální prostředí pro instalace velkých objektů. Vedle funkce galerie s odbornými pracovišti zde nalezneme ještě knihovnu výtvarného umění a sympatickou restauraci na terase.



Zdroje informací:

<http://musees-aquitaine.com/>

ZEMANKOVÁ H.: *Tvořit ve vytvořeném*, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003

2.2. RAKOUSKO

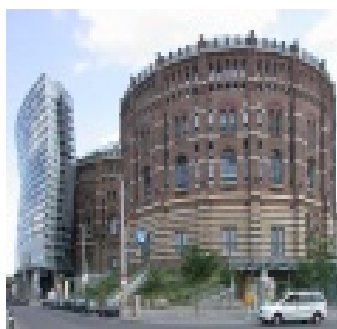
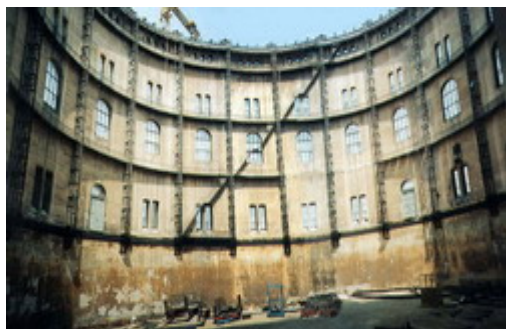
Gasometer – městská čtvrť z původních plynojemů ve Vídni - Simmeringu

Původní funkce: císařské plynojemy

Současné využití: smíšené - obchody, kanceláře, byty, garáže, kultura, archiv, mateřská škola

Realizace: 1995 - 2001

- Na konci 19. století bylo obvyklé, že velká města užívala plynu pro osvětlení veřejných prostranství a budov, odtud označení svítiplyn. Ve Vídni byla roku 1896 dokončena stavba 4 obřích plynojemů podle návrhu Franze Kapauna. což byl na tu dobu technický i sociální pokrok a zařízení největší svého druhu v Evropě. Stavba byla nazvána „Gasometer“ díky velkým ciferníkům měřícím skladovaný objem plynu. Vnější průměr plynojemů činí 64,90 m, výška 39,40 m, s kupolí 67,38 m a vnitřní objem 90 000 m³. Hrubá stavba trvala neuvěřitelných 70 dní.
- Plynojemy sloužily svému účelu téměř 100 let. Jejich provoz byl ukončen s přechodem od svítiplynu k zemnímu plynu, a tak 20. května 1986 bylo skladování plynu v Simmeringu odzvoněno. Vzhledem ke kvalitám a poloze těchto čtyř dominant se začalo uvažovat o jejich dalším využití, kterého se gigaválcům dostalo v září roku 2001.
- O novém využití plynojemů se velmi obsáhle a intenzivně diskutovalo. Potenciální investoři předkládali návrhy jako hotel, vnitřní lyžařská dráha, veletrh, muzeum moderního umění, horolezecké stěny nebo plavecké haly.
- Nakonec se rozhodlo o smíšeném využití, z čehož nejvíce bude věnováno bydlení, které začíná zpravidla od 5. patra a umožňuje nezvyklé pohledy na Vídeň. Z celkového nákladu 2,4 mld šilinků poskytlo 310 mil. na počátku město Vídeň, čímž fakticky konverzi objektů rozjelo. Hlavním nositelem projektu bylo pak sdružení tří soukromých debeloperských akciových společností GESIBA, SEG a GPA.
- Celkové využití vycházelo ze studie kanceláře Manfreda Wehdorna z roku 1989, která řešila technickou proveditelnost alternativního řešení plynojemů. K vlastnímu architektonickému řešení bylo vyzváno několik významných evropských architektů.



Gasometer A

- Návrh využití prvního z plynojemů zpracoval francouzský architekt Jean Nouvel (Ateliér AJN). Rozhodl se neomezovat původní působení obvodového pláště a zastavil jeho obvod lehkou ocelovou strukturou, která se obrací do atria zastřešeného skleněnou kopulí. Dvě podzemní patra obsahují 183 parkovacích míst a rovněž je v podzemí umístěna stanice vídeňského metra, což také ovlivnilo ceny bytů. Ve dvou přízemních podlažích se na ploše 5300m² rozkládá divize obchodů a služeb. Podél obvodu válce se nachází osmnáctidílná 12. patrová segmentová forma vyplněná byty. Konceptně funguje plynojem A jako vstupní místo do území, což Nouvel vyjádřil akcentováním vstupu do metra. Skleněná kopule je velmi efektní

Gasometer B

- Architekti z ateliéru Coop-Himmelb(l)au (Prof. Wolf D. Prix & Arch. Helmut Swiczinsky + Partner se jako jediní rozhodli doplnit stávající válcovou hmotu plynojemu o další prvky. Dovnitř dostavěli válcový objem, do podzemí situovali obří multifunkční halu, což byl pravděpodobně statický oříšek, a především představili před vlastní hmotu plynojemu dekonstruktivisticky zakřivený blok, určený pro bydlení studentů. Plynojem B dodává celému souboru duch modernosti a pro veřejnost tolik potřebný zajímavý prvek. Funkčně je stavba vyplněna byty a kanceláři. V podzemí garáže, v přízemí obchody + podzemní multifunkční hala pro víc než 4000 návštěvníků, která je navíc propojujícím podzemním prvkem všech gasometrů.
- Na štítu byla použita obdobná fasáda jako u jiné vídeňské realizace tohoto ateliéru - obytné věže v Donau City. Modernost je tedy vyjádřena novým přístupem ke zdrojům energie, jak specifické u konverze stavby, která po 100 let pojímala zásoby plynu pro Vídeň

Gasometer C

- Manfred Wehdorn, významný rakouský architekt a profesor na vídeňské technice funkčně vyplnil plynem podzemním parkováním, přízemními obchody a 12 terasovitě se rozvíjejícími nadzemními patry s kanceláři a výše s byty. Velmi zajímavým prvkem je vnitřní arboretum a prosklený most propojující nákupní středisko s kinem na protilehlé straně Guglgasse.

Gasometer D

- Vyznavač postmoderny architekt Wilhelm Holzbauer přistoupil k zastavění vnitřního prostoru poněkud odlišně. Plynem totiž tvoří propojovací článek k sousednímu zábavnímu centru. Dostavba se netočí kolem centrální haly, tak jako u ostatních architektů, nýbrž je formována tak, aby rozdělila vnitřní prostor na 3 menší, atria – terasy v různých výškových úrovních. Jednotlivá podlaží jsou přístupna s věží navazujícími koridory. V jižním atriu se nachází mateřská školka. Plynem D neobsahuje obchody, ale rozsáhlý městský a zemský archiv více ploch administrativních a parkovacích. Horní patra jsou i zde využita jako byty.

□ Dnešní využití Gasometrů v číslech:

602 nájemních i vlastnických bytů, 247 studentských garsoniér

11 000 m² kanceláří, 20 000 m² obchodních ploch (54 obchodů)

7 000 m² víceúčelová hala pro 4 200 diváků, 1 100 parkovacích míst

1 mateřská škola s pěti odděleními, 12 kinosálů multiplexu

35 km regálů a 15 800 m² plochy vídeňského městského a zemského archivu

Pozn. Všechny obchody i byty propojuje vlastní intranet a přímý přístup na internet. Obchody, kanceláře i byty mají vždy svůj vlastní výtah z důvodu rychlosti dopravy, ochrany a bezpečnosti.

- Území (čtvrť) Gasometer je dobře napojena na městskou hromadnou dopravu včetně metra, má rychlý přípoj k dálnici. S osobní dopravou rovněž není problém díky garážím v podzemí každého plynojemu.

Zdroje informací:

<http://www.wiener-gasometer.at/de/>

NOVÝ A.: Vídeňské plynojemy, Rakousko, in: KOLEKTIV: Brownfields - Šance pro budoucnost, FA VUT v Brně, 2004

ZEMÁNKOVÁ H.: Tvořit ve vytvořeném, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003

2.3. NĚMECKO

Země Porýní – Falc

- Jedním z nejčastějších témat regenerace nevyužitých ploch a objektů je konverze opuštěných vojenských prostorů, což souvisí se specifickým hospodářsko – politickým vývojem v této spolkové zemi. V dobách studené války a železné opony se předpokládalo, že řeka Rýn a její západní břeh bude hlavním nárazníkovým pásmem v případě útoků Sovětů na NSR a proto bylo v Porýní a Falci vybudováno nejvíce základen a letišť zahraničních armád v Německu. Až 7,6 % plochy spolkové země bylo využito pro americké, francouzské i německé jednotky. V roce 1989 bylo v této zemi umístěno 115.600 příslušníků ozbrojených sil. Vojenská zařízení zaměstnávala 46.100 civilních zaměstnanců, čímž vytvářela pozitivní trend v zásadě hospodářsky slabém a venkovském území. Na přítomnosti armád byl založen i četný průmysl, např. obuvnický v městě Pirmasens.
- Od roku 1990 ubylo v důsledku snižování stavu ozbrojených sil celkem 78.950 vojenských a 24.420 civilních pracovních míst. K tomu lze přičíst cca 50.000 pracovních míst v nepřímo dotčených oborech jako je obchod, služby či gastronomie. Celkově se počítá s každoroční hospodářskou ztrátou 1,636 miliard €. Doposud bylo takto opuštěno 576 objektů o celkové výměře 11.334 ha. Z toho je zhruba 77 % výcvikových prostorů, letišť a skladů, které lze jen velmi obtížně a nákladně převést na civilní využití. Zbytek tvoří hlavně kasárna, byty a nemocnice. Přitom je zřejmé, že snižování stavu vojsk a opuštění armádních objektů zde bude pokračovat ještě minimálně 10 let.
- Postupný odchod těchto vojsk v devadesátých letech, díky politickým změnám ve střední a východní Evropě znamenal mj. vzestup nezaměstnanosti, protože zahraniční armády zaměstnávaly spoustu místních obyvatel. Vystala tak nutnost operativního a efektivního řešení problému využití rozsáhlých a nyní opuštěných ploch bývalých letišť, skladů, kasáren či souborů bytových domů pro příslušníky zahraničních armád a jejich rodiny.

Mezi společné hlavní cíle a možnosti konverze armádních objektů patří:

- Nalézt pro tato území reálné a ekonomicky soběstačné využití odpovídající současným hospodářským trendům, tedy deindustrializaci a stěhování celých

výrobních odvětví do zemí s lacinější pracovní silou. Obvykle se jedná o technologická a vědecká vývojová centra, nezářídka spojená se školstvím

- Nalézt tomu odpovídající vhodnou procesní strategii, spojení veřejného a privátního sektoru a vícezdrojové financování.
- Získání cenově výhodných bytových prostor, přičemž přednost je dána sociálně slabším – mladým rodinám a rovněž těm, kteří byli dříve v důsledku bydlení v blízkosti armádních objektů nějak postiženi (např. hlukem apod.)

Organizace a nástroje pro podporu využití vojenských objektů:

- V zemi Porýní – Falc existuje již od roku 1991 vládní **Komise pro konverzi** (Konversionskabinett), složený se zástupců zemských ministerstev hospodářství, dopravy, financí, vnitra a sportu a ministerstva práce, sociálních věcí, rodiny a zdravotnictví. Hlavním koordinátorem komise je zástupce ministerstva vnitra a sportu. Tato komise vytváří cílené, daným podmínkám přizpůsobené programy a finanční modely pro zlepšení hospodářské a sídelní struktury a iniciuje vznik místních společenství za účasti obcí, právnických osob i nevládních organizací, které pak společně participují na zpracování územních studií a regulačních plánů pro konkrétní vojenské prostory.
- Od roku 1991 do roku 2002 bylo v souvislosti s konverzí přímo investováno přes 650 mil. Euro. Z toho bylo ze zemského programu konverze takto podpořeno 420 projektů o celkovém objemu 271 mil. Euro.
- Zemské ministerstvo vnitra a sportu podpořilo přímo 82 projektů zemského nebo regionálního významu o celkovém objemu 378 mil. Euro, z čehož 290,4 mil. Euro bylo kryto ze zemských prostředků.
- V roce 2003 byla zemskou vládou při Technické univerzitě v Kaiserslautern zřízena **Rozvojová agentura země Porýní Falc** – zaměřená na metodickou pomoc a podporu regionálních a komunálních projektů, mezi nimiž v této zemi zaujímají konverze (zejména armádní a drážní) důležitou roli. Pomáhá obcím a regionům volit optimální strategie a postupové kroky k získání finančních prostředků a k dosažení pro obec i partnerského investora oboustranně atraktivních cílů.

1. PRE – park Holtzendorff Kaiserslautern

Původní funkce: kasárna

Současné využití: bydlení, kanceláře, obchod, služby, volnočasové aktivity

Realizace: 1999 - 2002

- Rozsáhlý areál kasáren na východním okraji falcké metropole Kaiserslautern byl postaven v letech 1937-38 v tradičním monumentálním germánském slohu Třetí říše a sloužila německému Wehrmachtu až do března 1945, kdy byla obsazena americkou armádou. Francouzským jednotkám byl areál předán v červenci téhož roku. Ty zde byly až do roku 1992, kdy francouzští vojáci prostor opustili a kasárna přešla na německý stát. Stát pak na základě územně plánovací smlouvy prodal v červnu 1997 kasárna společnosti PRE-GmbH („Pfälzer Regionalentwicklung“ tj. Falcký regionální rozvoj).



Územní souvislosti:

- Falcká metropole Kaiserslautern je přibližně stotisícovým městem v jinak poměrně venkovské vrchovinné oblasti jižní části země Porýní – Falc. Patří spíše k silnějším oblastem regionu s 35 let starou, ale perspektivně se rozvíjející univerzitou, při níž a současně při významné silnici na okraji města směrem na jih se v současnosti buduje další technologický park úzce propojený s výzkumnými aktivitami univerzity. V blízkosti města se nachází největší vojenské americké letiště v Evropě – Ramstein. To je také důvod, proč v Kaiserslautern žije největší americká komunita mimo území USA s přibližně 30 000 obyvateli s úplným školstvím a občanskou vybaveností.

Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji

- PRE – park leží na východním okraji města s přímým napojením na dálnici A6 Mannheim – Saarbrücken s rychlým spojením do centra města, na letiště, Francii i Lucembursko. Areál má dostatek vysoké zeleně, z jihu navazuje rozsáhlá lesní plocha.
- **Rozloha a poloha:**
69 ha, z toho 20 ha je les, areál leží na východním okraji města

Použité strategie a nástroje pro restrukturalizaci:

- Projekt je modelovým příkladem tzv. PPP (public private partnership), tedy spojení veřejných a soukromých financí, jejímiž partnery byla spolková země Porýní - Falc a město Kaiserslautern. Ve smlouvě byly mj. obsaženy:
 - cíle využití areálu určené investory
 - urbanistické cíle města
 - sanace starých zátěží a dodržení stavebního řádu
 - finanční programy k zajištění realizace díla
- Základní sanace a stavební práce probíhaly v letech 1997 – 2002. Společnost PRE-GmbH se zavázala investovat do území v průběhu 7 let 50 Mil. € a během 15 let celkem dalších 200 mil.€. Země Porýní Falc byla nositelem cca 90% nákladů prostřednictvím stávajících programů.
- PRE – park GmbH stále zajišťuje také marketing, prodej, a pronájem parcel na základě výše uvedené územně plánovací smlouvy. Ta také určuje kompetence a funkce jednotlivých partnerů. Významným faktem pro budoucnost celého areálu i širokého okolí je přítomnost významných výzkumných a vývojových subjektů:
 - IESE (Institut pro softwarové inženýrství)
 - WFK (Wirtschaftsförderungsgesellschaft – Společnost pro podporu hospodářství)
 - BIC KL (Business innovation centre Kaiserslautern)
 - Fraunhofs ký institut pro technologii, ekonomiku a matematiku
 - DFKI (Deutsche Forschungintitu für künstliche Intelligenz – Německý výzkumný ústav pro umělou inteligenci)
 - SWA (Softwarová akademie)
- Ve výstavbě je již další etapa a sice UNI PRE – park na jižním okraji města při významné výpadové komunikaci směrem k Francii. Cílem je ještě užší spolupráce

Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji

s výzkumnými a vývojovými pracovišti univerzity zabývajícími se zejména softwarovým inženýrstvím, technologickým poradenstvím, marketingovým plánováním. Z celkových 8 ha má být 1,7 ha věnováno bydlení a 3,3 ha výrobě a službám. Projekt je rovněž do velké míry finančně podporován z prostředků spolkové země a města.

- Projektu pomohlo také jeho předchozí prohlášení za rozvojový areál, díky čemuž je možno čerpat různé granty až do výše 18 % nákladů a v tomto případě (transfer nových technologií) až 28 %.

Partneři projektu:

- PRE – park GmbH
- Země Porýní Falc prostřednictvím zemského Ministerstva vnitra a sportu a Vládní komise pro konverzi
- Město Kaiserslautern
- Privátní investoři

Dnešní a plánované využití objektu:

- Koncept využití území předpokládá plnou restrukturalizaci území a jeho multifunkční poslání. Centrum tvoří technologické centrum o rozloze cca 10 ha, na které navazují:
 - společnosti zabývající se inovativními, informačními a komunikačními technologiemi a biotechnologiemi
 - výzkumně orientovaná centra a společnosti
 - obchod a služby všeho druhu včetně velkoskladů (např. nábytku)
 - kvalitní a poměrně levné bydlení
 - sportovní a volnočasové aktivity (multi – kino, fitness centrum apod.)
 - aquapark „Monte mare“
 - přilehlý les přeměněný na lesopark
- Areál je poměrně zajímavý i po architektonické stránce. Část kasárenských budov byla ponechána v původní hmotě, pouze s jinou barevností, část z nich je oživena různými moderními prvky. Je respektována původní kasárenská uliční síť. Velké stavby jako sklad nábytku, multikino a aquapark jsou umístěny při okraji areálu, čímž oddělují areál od okolních kapacitních komunikací. Je zde i samostatný okrsek

rodinných domů, řadových i samostatně stojících. Vznikl tak pestrý celek s velmi příjemným prostředím zdůrazněným kvalitní zelení, terénními úpravami i architektonickým detailem i barevností staveb, který je důkazem finančně i organizačně náročné, přesto však podnikatelsky úspěšné a manažersky dotažené akce.

- Vzhledem k napojení na univerzitní vývojová pracoviště a prudkému rozvoji nových informačních technologií má areál před sebou velmi dobrou perspektivu dalšího rozvoje. Mluví se tak o evropském Silicon valley.
- **Počet nových pracovních míst:**
Do současnosti bylo v areálu PRE – park vytvořeno celkem 2300 nových pracovních míst.

Zdroje informací:

<http://www.pre-park.de>

<http://www.konversion.com>

ANONYMUS: *Technologiepark der fünften Generation, PRE – Park, Holtzendorff Kaiserslautern, Ministerium des Innern und für Sport, Mainz, 1999*

KYSELKA I.: *Vlastní poznatky a zápisky z exkurze, září 2004*

NOVÝ A. in: *KOLEKTIV: Brownfields - šance pro budoucnost, FA VUT v Brně, 2004*

Výzkumný program MMR „Výzkum pro potřeby regionů“
Výzkumný projekt č. WB-25-05
Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji



2. Aeroville – Zweibrücken

Původní funkce: vojenské letiště

Současné využití: obchodní plochy, internetový a multimediální park, sportovní a volnočasové aktivity, podnikatelské a vývojové centrum, bydlení

Realizace: 1999 - 2002

- Město Zweibrücken leží v jižní části spolkové země Porýní – Falc, 10 km od francouzských hranic, v marginální venkovské poloze. Město patří k těm, které mají vůbec největší podíl bývalých armádou využívaných ploch a objektů v celé spolkové zemi Porýní – Falc. Před počátkem stahování armád bylo v Zweibrücken lokalizováno cca 3 300 amerických vojáků, k nimž náleželo ještě zhruba 3 000 příslušníků jejich rodin a 1450 civilních zaměstnanců. Jednotky Bundeswehru zde měly 1400 příslušníků ozbrojených sil a 246 občanských pracovníků. Vojenské výdaje včetně mezd činily 69 – 99,7 mil. € ročně. Více než polovinu všech ekonomicky aktivních obyvatel města představovali vojáci a armádní civilní zaměstnanci. V důsledku odchodu armády vznikly tedy četné strukturální a sociální problémy.
- Prvním z opuštěných prostorů bylo v roce 1991 letiště, které bylo počátkem padesátých let zbudováno Francouzskou armádou a poté užíváno kanadskými i americkými ozbrojenými silami. Letiště se tak po roce 1991 stalo jedním z prvních modelových příkladů rozsáhlejší konverze vojenských areálů.

Rozloha a poloha:

- 310 ha, cca 3 km od severního okraje města

Použité strategie a nástroje pro restrukturalizaci:

- Koncept využití vznikl v úzké spolupráci zemské vlády a okolních obcí, které pro nové využití letiště vytvořily účelové sdružení. Do hry dále vstoupilo konsorcium soukromých investorů Ralph Dommermuth a Dr. Erhard Pascher, kteří předložili tzv. „**čtyřpilířový koncept**“, který obsahoval následující využití jako civilní letiště, multimediální internetový park, podnikatelské a vývojové centrum, několik zařízení pro volný čas, obchodní centrum „Outlet centrum“ a bydlení. Využití je pak podrobněji popsáno dále.

Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji

- Jako další partner vznikla v roce 1995 společnost Flugplatz GmbH Aeroville Zweibrücken (FGAZ), která získala od Spolkové vlády pozemky, které pak prodávala za účelem realizace zpracovaného konceptu. Ta se pak rozdělila na dvě společnosti a sice **Flughafen Zweibrücken GmbH (FZG)**, která realizovala a organizuje provoz civilního a nákladního letiště a **Aircity Grundbesitz GmbH & Co KG**, jež má na starost ostatní neletištní náplň areálu.
- Důležitou roli zde sehrála územně plánovací smlouva zavazující jednotlivé partnery k dodržení dohodnutého konceptu. Uplatnily se zde rovněž územně plánovací nástroje jako územní a regulační plán atd.

Partneři projektu:

- Země Porýní Falc prostřednictvím zemského Ministerstva vnitra a sportu a Vládní komise pro konverzi
- Sdružení obcí „Letiště Zweibrücken“
- Konsorcium soukromých investorů Ralph Dommermuth a Dr. Erhard Pascher
- Další soukromí investoři

Dnešní a plánované využití objektu:

- civilní letiště pro regionální a lokální provoz,
 - multimediální internetový park (MIP) čítající více malých a středních firem,
 - podnikatelské a vývojové centrum
 - zařízení pro volný čas (krytá ledová hala, bowling, restaurace, mediadrom)
 - „Outlet centrum“, což je tržnice s otevřenou uliční dispozicí, ale zastřešenými 150 obchody zaměřenými na značkový textil a obuv. Záměrem bylo, že toto zboží vyšších cenových hladin se v konkurenčním prostředí a poměrně velkých prostorách může prodávat o něco levněji. Současně šlo o to nevybudovat hypermarket s nabídkou veškerého zboží, aby se zcela nevytratil život z již tak dost zesláblého centra města.
 - Bydlení v rekonstruovaných armádních bytových domech
- S pomocí prostředků spolkové země a Evropské unie bylo nutno upravit a rozšířit dopravní a vybudovat kompletně novou technickou infrastrukturu. Nová rychlostní komunikace **L700** výrazně zkrátí vzdálenost do sousedního francouzského města Bitche. I další upravené komunikace vyššího řádu výrazně zvýšily dopravní přístupnost letiště.

- Rozsáhlé volné plochy letiště zvýšily jeho popularitu natolik, že se v současnosti využívají také jako závodní dráha pro Super Cup cestovních vozů a pro motocyklové závody. V budoucnosti je však prioritou posilování provozu letiště.
- Celý prostor letištního areálu v Zweibrücken je také **prvním příkladem velkoplošného, úspěšně dokončeného záměru odstranění starých ekologických zátěží**. Firma Německé investiční poradenství (Die Deutsche Vermögensberatung - DVAG) zde v září 2003 otevřela vzdělávací centrum s investicí 8 mil. €.
- Jedenáct let po odchodu amerických vojsk prošlo bývalé vojenské letiště úspěšnou konverzí. a nabízí řadu nových pracovních míst. Celkově dnes sídlí na letišti Zweibrücken kolem 170 podniků, generujících více než 1 250 pracovních míst.



Zdroje informací:

<http://www.konversion.com>

ANONYMUS: *Neuer Stadtteil: Motor für den regionalen Strukturwandel, Aeroville Zweibrücken, Ministerium des Innern und für Sport, Mainz, 1999*

KYSELKA I.: *Vlastní poznatky a zápisky z exkurze, září 2004*

2.4. VELKÁ BRITÁNIE

- Ve Velké Británii jsou vzhledem k její nejdelší industriální historii také největší zkušenosti a nejpropracovanější strategie pro regeneraci průmyslových, skladových, bytových, dopravních, těžebních i dalších nevyužívaných ploch.. Téměř vždy se jedná o kombinaci soukromých a veřejných investic, jejichž kompatibilita je pevně dána záměrem uvedeným v příslušné územně plánovací smlouvě. Samozřejmě je vždy dle možností využíváno Strukturálních fondů Evropské Unie.
- Do projektu je vždy v souladu s Aarhuskou úmluvou začleněna i veřejnost formou nejrůznějších besed, dílen, plánovacích víkendů a nakonec u nás známých obdob „akcí Z“. Účastí veřejnosti získávají investoři zpětnou vazbu o akceptaci svých záměrů. Naopak obyvatelé jsou svou spoluúčastí na výsledné podobě díla současně motivováni ke vztahu k němu, berou jej více za vlastní a nejsou pak lhostejní k nešetrnému nakládání s ním v případě vandalismu, ale i různých majetkových machinací a změnách využití.

1. Liverpoolské doky

Původní funkce: doky

Současné využití: byty, kanceláře, obchody, galerie moderního umění

Realizace: 1988

- Konjunktura přístavního a průmyslového města Liverpoolu souvisela do Velké míry s britskou expanzí do Nového světa. Přesto, že první otřes zažilo město již za velké hospodářské krize, další přišla po krátkém období růstu po 2. světové válce, kdy se pak hlavním evropským přístavem stal Rotterdam a v Anglii iniciativu převzal Manchester. Rozsáhlé území liverpoolských doků začalo být postupně méně využíváno, opouštěno a tím i nezadržitelně chátrat.
- V roce 1984 se tato situace částečně řešila pořádáním mezinárodního zahradního festivalu, jehož cílem bylo vytvoření zlepšení ladem ležící části města a získání pracovních míst pro rychle rostoucí průmyslovou nezaměstnanost. Na ploše 95 ha jižních, částečně asanovaných doků Dingle vyrostl parkově upravený areál s více než 60 zahradami různých národů světa. halou pro kulturní akce, vyhlídkovou věží v podobě lodě, beatlovskou žlutou ponorkou. Město pověřilo organizací akce za

předem daných podmínek společnost Merseyside Development Corporation. Té se po skončení festivalu podařilo část plochy využít jako poměrně prestižní území bytové výstavby a čtvrt rodinných domů, část areálu, dosud nedostatečně dekontaminována je zarostlá a včetně nefunkčních festivalových konstrukcí chátrá a čeká na další využití.



- Poměrně úspěšněji se podařila o něco pozdější konverze nejstaršího komplexu doků od architekta Jesse Hartleye z roku 1840. Projektanti nového využití – architekti James Stirling a Michael Wilford do velké míry ctili nejen vnější, ale i vnitřní charakter a dispozici budov, které tvoří ucelený blok s vodní plochou uprostřed. Okolo ní je promenáda krytá podloubím. Vedle četných obchodů a restaurací je zřejmě nejznámější institucí lokalizovanou v těchto docích Muzeum Beatles a také galerie umění Tate Gallery. V každém podlaží je maximum prostoru věnováno výstavám včetně malého souvisejícího servisu a zázemí. Nízká světlá výška sálů (původních velkoskladů si vynutila vést všechny rozvody pod stropem, což zdůrazňuje industriální surovost budovy. celý komplex je doplněn o studia výtvarníků a restaurace. Obliba galerie a celého bloku doků dokládá, že jde o velmi úspěšnou a příkladnou konverzi.



Zdroje informací:

http://www.bbc.co.uk/liverpool/capital_culture/2004/04/garden_festival/index.shtml

<http://www.tate.org.uk/liverpool/history.htm#success>

KYSELKA I.: *Vlastní poznatky a zápisky z pobytů a exkurzí, srpen 1984, červen 2001*

ZEMÁNKOVÁ H.: *Tvořit ve vytvořeném, VUT v Brně, Akademické nakladatelství CERM, 2003*

3. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ NA ZÁKLADĚ ZAHRANIČNÍCH PŘÍKLADŮ

- Významným pozitivem v každé ze zkoumaných zemí jsou, existuje-li národní strategie pro regeneraci a konverzi nevyužívaných ploch, určující priority, možnosti financování i postupové kroky při výběru, organizaci a vlastní realizaci nové tváře brownfields.
- Stejně významné je, existuje-li jedna centrální agentura pro projekty tohoto typu (např. v Anglii English Partnership, v Porýní Falc v Německu Komise pro konverzi či Rozvojová agentura Porýní Falc) atd. Na podobném principu funguje i francouzská pozemková banka EPF, přebírající často řízení projektů a některé finanční záležitosti. Tyto agentury musí dobře komunikovat s regionálními a městskými rozvojovými agenturami.
- Rozsáhlejší regenerace bývají obvykle financovány kombinací veřejných a soukromých investic (public private partnership – PPP), což je zpravidla zárukou komerční výhodnosti i reálné potřeby záměru.
- Důležitá je i kvalitní územně plánovací smlouva mezi místním plánovacím úřadem a investorem obsahující transparentní vlastnické vztahy a případné výkupy a výměny pozemků, jednoznačné termíny, práva a povinnosti všech zúčastněných partnerů, například na jakou úroveň má být pozemek dekontaminován a řešení v případě, že se další neznámá zátěž objeví během stavby.
- Pro získání širší všeobecné podpory a v zájmu transparentnosti je důležité podchytit hned od začátku přípravy akce veřejnost a příslušná občanská sdružení tak, aby se stala konstruktivními partnery a ne obtížnou opozicí.
- Vyšší atraktivitu, stabilitu a často i ekonomickou návratnost mají areály s co nejširším smíšeným využitím (obchody, drobná výroba, bydlení, služby, administrativa, volnočasové aktivity apod.). Podstatně menší pak nevyužívané zemědělské lokality a objekty. Na pozadí těchto rozdílů existují reálné difference během procesu revitalizace brownfields mezi městskou a venkovskou krajinou. Tržní mechanismy upřednostňují revitalizace městských brownfields před regenerací nevyužívaných ploch a objektů na venkově.

Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji

- Mnohé budovy a areály skladů, doků, kasáren, farem, garáží, nádraží, letišť apod. představují hodnotné kulturní dědictví a při nápadité a kvalitní konverzi může vyniknout jejich architektonická a estetická kvalita, která významně zvyšuje přitažlivost těchto areálů.

Zdroj informací:

NOVÝ A. in: KOLEKTIV: Brownfields - šance pro budoucnost, FA VUT v Brně, 2004

JACKSON, J. B.: Brownfields snadno a lehce. Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Institut pro udržitelný rozvoj sídel. Praha, 2005