

MENDELOVA UNIVERZITA V BRNĚ

Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií

Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Jihlava

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

Mgr. Petr Klusáček, Ph.D.

Autor bakalářské práce:

Karolína Žáčková

Brno 2015

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Jihlavy vypracovala samostatně pod odborným vedením Mgr. Petra Klusáčka, Ph.D. a všechny použité prameny uvádím v seznamu použité literatury.

V Brně dne

Podpis

Karolína Žáčková

Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce Mgr. Petru Klusáčkovi Ph.D. za odborné rady, připomínky a náměty, které mi během tvorby bakalářské práce poskytl.

Abstrakt

Tato práce se zabývá problematikou úspěšné regenerace brownfields na území města Jihlavy. V první řadě je zde definován samotný pojem brownfield z hlediska různých institucí, dále pak různé klasifikace brownfields. V rámci teoretické části práce je popsán vznik a různé důsledky brownfields a tato část obsahuje také popis procesu regenerace těchto objektů včetně zainteresovaných stran. Následně jsou analyzovány vybrané příklady současných neregenerovaných i úspěšně regenerovaných brownfields na území krajského města Jihlavy. Podklady z teoretické části jsou následně využity v části praktické. Rozhovory s experty na danou problematiku následně umožňují odhalit a identifikovat faktory úspěšnosti regenerace brownfields na území města. Na základě názorů odborníků jsou v závěru navržena možná opatření k řešení současné situace.

Klíčová slova

Brownfields, Jihlava, regenerace, revitalizace, faktory úspěšnosti

Abstract

This thesis deals with success of brownfield regeneration in the city of Jihlava. First of all, thesis defines brownfield as a term of various institutions, than of various classifications of brownfields. The theoretical part describes the origin and consequences of brownfields, and this section also contains a description of the process of regeneration of these objects, including stakeholders. Then my thesis contains analysis of selected examples of current non-regenerated brownfields and also successfully regenerated brownfields of Jihlava. Documents from the theoretical part are subsequently used in the practical part. Interviews with experts enable the revelation and identification of success factors for regeneration of brownfields in the city. Based on the opinions of experts are at the end suggested possible measures to address the current situation.

Keywords

Brownfields, Jihlava, regeneration, revitalization, success factors

Obsah

Úvod.....	8
Cíl práce a metodika	9
Cíl práce.....	9
Metodika	9
Literární rešerše	10
Definice brownfields.....	10
Definice dle Ministerstva průmyslu a obchodu	10
Definice dle serveru Regionálního informačního systému.....	10
Definice dle agentury CzechInvest	10
Zahraniční definice	11
Definice v USA.....	11
Definice dle skupiny CABERNET	11
Příčiny vzniku a důsledky brownfields.....	12
Příčiny vzniku	12
Důsledky brownfields	13
Klasifikace brownfields	14
Dělení z hlediska ekonomické atraktivity.....	15
Dělení z hlediska původu vzniku brownfields.....	18
Dělení z hlediska budoucího využití.....	21
Dělení z hlediska polohy.....	22
Další možnosti klasifikace	22
Zahraniční klasifikace	23
Proces regenerace brownfields	24
Zainteresované osoby	28
Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields.....	30
Analýza současného stavu brownfields na území města Jihlavy.....	34
Brownfields na území města Jihlavy	34
Areál Pístov.....	35

Areál Vrchlického	38
Areál Brněnská	39
Další neregenerované brownfields na území města Jihlavy	40
Příklady úspěšně regenerovaných brownfields v Jihlavě	40
City Park	40
Jihlavské terasy	43
Sídlo Krajského úřadu pro kraj Vysočina	44
Všeobecná zdravotní pojišťovna	44
Rozhovory s experty	46
Návrh možných postupů a opatření	52
Závěr	54
Seznam použitých zdrojů	55
Seznam literatury:	55
Internetové zdroje:	56

Úvod

Brownfields většina lidí mívá, ať už záměrně, či ne, bez povšimnutí, protože se staly součástí tváře současného města. Pojem brownfields, který v doslovném překladu do češtiny znamená „hnědá pole“, se ale začal dostávat do povědomí české veřejnosti již v 90. letech minulého století v souvislosti s porevolučními změnami v zemědělství i průmyslu, přesunu pracovních sil do sektoru služeb, později i v souvislosti se změnami v armádě a rušením vojenských útvarů. Všechny tyto změny způsobily vznik rozsáhlých areálů, budov, výrobních hal a celých komplexů, které se náhle staly nepotřebnými. V současné době již patří brownfields mezi často skloňovaná témata. Existuje mnoho tuzemských i zahraničních institucí, snažících se tento fenomén efektivně vyřešit. Takovýmto řešením se rozumí úspěšná regenerace těchto postupně chátrajících objektů, které postrádají jakoukoliv funkci v urbanizovaném prostoru a brání v dalším strategickém rozvoji města. Přitom většina brownfields se nachází ve výhodně položených částech měst, v samotných centrech, či v blízké návaznosti na hlavní dopravní uzly, a proto se mohou stát atraktivními lokalitami jak pro investory, tak i pro obyvatele a též turisty.

Tato práce se zaměřuje na faktory úspěšné regenerace brownfields na území města Jihlavy, kde se takovýchto nevyužívaných areálů, či budov, negativně ovlivňujících image města, vyskytuje hned několik. Na druhou stranu toto krajské statutární město eviduje i nemalé množství již úspěšně zregenerovaných objektů, které se v takovémto stavu staly pro město velice významnými, jak z ekonomického tak ze sociálního hlediska, a v některých případech pro město dokonce přímo nepostradatelnými. Za všechny takovéto zregenerované brownfielldy lze jmenovat jihlavský City Park, obchodní a zábavní centrum nedaleko historického jádra Jihlavy, který se dokonce pyšní titulem stavba roku 2009. Za zmínku ale jistě stojí i další příklady, které v práci uvádím a detailněji popisují.

Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem mé bakalářské práce je odhalit faktory úspěšné regenerace brownfields na území Jihlavy, ať už ve vlastnictví města, či jiných subjektů, za pomoci odborníků zabývajících se touto tematikou. Navrhnout způsoby řešení této problematiky, postupy a opatření k opětovnému využívání brownfields a jejich úspěšné regeneraci. Dílčím cílem práce je také analyzovat současný stav brownfields v tomto horáckém statutárním městě.

Metodika

Zpracovávání teoretické části, literární rešerše, bylo založeno na vyhledávání a sběru dat z dostupné české i zahraniční odborné literatury, internetových zdrojů a článků, týkajících se tématu brownfields v daném území. Tato část se zabývá základními definicemi brownfields z hlediska různých zemí, dále popisuje typy brownfields, jejich rozdělení a zaměřuje se také jak na samotný vznik těchto ploch, tak jejich dopady na dané území. Identifikaci neregenerovaných i regenerovaných brownfields na území města Jihlavy doplňují vlastní kartografické výstupy a fotografie, pořízené autorkou v průběhu března 2015.

Následné zpracování praktické části práce bylo postaveno na kvalitativním výzkumu a názorech expertů z různých institucí, zabývajících se brownfieldy v Jihlavě. Cenné názory respondentů byly získány pomocí rozhovorů, kde dotazovaní odpovídali na otevřené otázky, vytvořené za účelem identifikace faktorů, ovlivňujících úspěšnou regeneraci brownfields v Jihlavě.

Literární rešerše

Definice brownfields

Jednotná definice tohoto pojmu je velmi obtížná a dá se říct, že neexistuje. Každá země vnímá brownfields jinak a různí odborníci vytváří jiné definice. V České republice je například nemožné chápat brownfield v doslovném překladu „hnědé pole“, protože je značně zavádějící a většina lidí si pod ním nedokáže představit to, co přesně vystihuje. I kvůli zjednodušení a zkrácení se proto tento termín nepřekládá a ponechává se v anglickém jazyce. K anglickému termínu brownfields se v České republice také používá ekvivalent „deprimující zóny“, a to proto, že fyzicky a ekonomicky deprimují samy sebe i své okolí a v důsledku původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány či jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu. V tuzemsku existuje několik podobných definicí, které byly vytvořeny různými institucemi.

Definice dle Ministerstva průmyslu a obchodu

V rozvojovém dokumentu z roku 2008, vydaném Ministerstvem průmyslu a obchodu, Národní strategie regenerace brownfieldů, zní definice takto: Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, 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. Tato definice bývá v České republice označována za oficiální a nosnou definici.

Definice dle serveru Regionálního informačního systému

Web risy.cz (2014) uvádí definici: Brownfields jsou pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a podvyužité, často mají ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.

Definice dle agentury CzechInvest

Webové stránky Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest uvádí, co pro nás představují brownfields, a to například ekonomický zdroj, podnikatelskou příležitost, které je potřeba využít, nebo naopak historickou stopu, kulturní a architektonické dědictví, které je třeba zachovat. Dále rozvádí pojem brownfield jako

nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná, nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces regenerace a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. (www.czechinvest.org, 2015)

Zahraniční definice

Definice v USA

Podle Christophera De Sousa (2008) je ve Spojených státech, ale mimochodem také i v Kanadě, nejznámější a nejpoužívanější zavedená definice EPA, neboli Environmental protection agency, v překladu Agentury pro ochranu životního prostředí, která definuje brownfield jako opuštěný, zpustlý, nečinný nebo málo využívaný průmyslový nebo obchodní areál, ve kterém je další rozvoj nebo sanace komplikovaná potenciální nebo reálnou kontaminací.

Todd S. Davis (2002) uvádí, že definici Agentury pro ochranu životního prostředí (EPA) rozšiřuje ještě OTA, neboli Office of technology assessment, v překladu Úřad pro posuzování technologií, který uvádí, že regeneraci brownfields může bránit nejen potenciální kontaminace území, ale i špatná lokalizace objektu, zastaralá infrastruktura, nebo jiné méně zjevné faktory, spojené s celkovým poklesem okolí. (Davis, 2002)

Brownfields někdy bývají také definovány jako opak tzv. greenfields, což jsou podle Davise (2002) objekty, které předtím nebyly využívány pro obchodní nebo průmyslové činnosti a předpokládá se, že nejsou nijak kontaminované.

Definice dle skupiny CABERNET

V rámci evropské skupiny CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network), která je dnes celoevropsky uznávanou autoritou v oblasti přístupu k regeneracím brownfields, byla vytvořena definice, ve které jsou brownfields charakterizovány jako plochy, které:

- jsou ovlivněny minulým využitím nebo využitím ploch v okolí,

- jsou opuštěné a nevyužívané
- mají reálný nebo potenciální problém s kontaminací
- jsou především v urbanizovaném území
- jedná se o plochy, které pro svoje nové využití, nebo účelné použití potřebují intervenci (www.cabernet.org.uk, 2015)

Příčiny vzniku a důsledky brownfields

Příčiny vzniku

Dle Schneidera a Lampartové (2013) počátek vzniku prvních brownfields v ČR je spojen se změnou politických a hospodářských podmínek po roce 1989, kdy došlo k výrazným makroekonomickým změnám, především 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 oblasti služeb. Dle Jackson a Votočka (2010) se velké množství brownfieldů objevilo v souvislosti s transformací hospodářství v evropském prostoru, zejména při přechodu těžkého a lehkého průmyslu na sektor služeb. Jako další příčinu vzniku brownfields ale Jackson a Votočka (2010) vidí i přechod směrem k tzv. „informační“ a později „kulturní“ společnosti, díky kterému ztratilo mnoho ploch své původní využití. Další lokality brownfieldů vznikají na základě demografických změn, přírodních katastrof, změn v životním stylu, systémových změn atd. (Jackson a Votoček, 2010)

Za zásadní příčinu opuštění stávajících výrobních areálů, a jejich následnou transformaci v brownfields, vnímají Schneider a Lampartová (2013) privatizační proces v České republice, po kterém logicky následoval proces změn výrobní základny. Okolo roku 1997 se dle autorů začaly manifestovat problémy první privatizace jako rozpadající se a podvyživené průmyslové areály. Ukázalo se, že ani sebelepší investiční pobídky nepřesvědčily zahraniční investory k investicím do existujících areálů, proto obce,

usilující o svůj rozvoj, podporovaly výstavbu průmyslu na zelené louce. (Schneider a Lampartová, 2013)

Za další příčiny vzniku brownfields můžeme podle Schneidera a Lampartové (2013) považovat například:

- restrukturalizaci ekonomiky státu i jednotlivých regionů a s ní související změny sociálně ekonomické struktury
- rušení vojenských posádek
- rušení zemědělské velkovýroby
- ukončení důlní činnosti a těžby nerostných surovin

Důsledky brownfields

Základní okruhy důsledků, které brownfields způsobují, lze dle Kaděřábkové (2009) rozdělit do následujících skupin:

- Ekonomické
 - o Zhoršení podnikatelského klimatu
 - o Ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo
 - o Ztráta atraktivity území pro návštěvníky – ohrožení rozvoje cestovního ruchu
- Finanční
 - o Pokles daňové výtěžnosti
 - o Pokles výnosu z místních poplatků
 - o Pokles mimořádných příjmů municipalit
 - o Zmenšení objemu místních rozpočtů
- Územní
 - o Deprivace okolí
 - o Podporování nové výstavby
- Ekologické
 - o Ekologické škody

- Znečištění horninového prostředí
- Znečištění podzemních vod
- Kontaminace staveb a technické infrastruktury
- Sociální aspekty
 - Vyšší nezaměstnanost
 - Sociální degradace
 - Potřeba sociálních dávek
 - Zvýšení kriminality

Velmi podobné důsledky jmenuje v Národní strategii regenerace brownfieldů agentura CzechInvest (2008). V tomto dokumentu jsou uvedeny vážné problémy, které brownfields v území způsobují:

- brzdí rozvoj území, zejména zastavěného
- brání hospodářskému rozvoji
- negativně působí na životní prostředí
- mají negativní socioekonomické dopady
- celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku

Klasifikace brownfields

Každý z odborníků klasifikuje brownfields z rozdílného hlediska. V této kapitole uvádím různé rozdělení několika autorů například podle ekonomické atraktivity nebo původního či budoucího využití.

Na otázku podle čeho vlastně klasifikovat brownfields odpovídá Ferber (2002), který uvádí vhodná kritéria pro klasifikaci:

- předchozí využití
- vlastnictví
- velikost

Informace o předchozím využití napomáhají k odhadnutí typu a rozsahu potenciální kontaminace dané lokality. Tyto informace později umožňují odhad nákladů na

opětovné využití lokality. Například rozsáhlé opuštěné těžební plochy potřebují zcela jiná opatření, než bývalé textilní závody v centrech měst apod.

Co se týče vlastnictví, mohou brownfields patřit velkým soukromým i veřejným průmyslovým korporacím (například těžba uhlí či energetický průmysl), státním orgánům, nebo malým soukromým podnikům. Tyto různé vlastnické vztahy vedou k různým podmínkám při získání, financování a rozhodování o dalších možnostech využití lokalit. (Ferber, 2002)

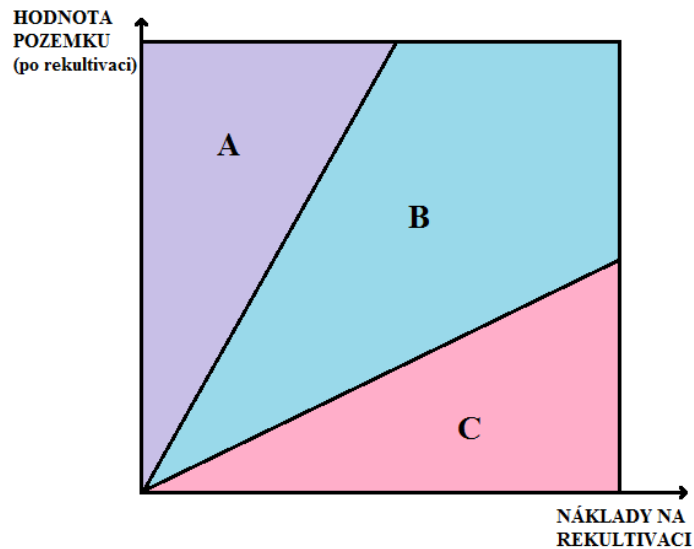
Todd S. Davis (2002) uvádí jedinou obecnou klasifikaci a rozděluje brownfields do těchto čtyř kategorií:

- lokality, které navzdory potřebné sanaci, zůstávají nadále ekonomicky životaschopné, vzhledem k dostatečné poptávce na trhu
- lokality, které mají určitý potenciál rozvoje, za předpokladu jisté finanční pomoci nebo jiného stimulu
- lokality, které mají velmi omezené možnosti na trhu, dokonce i po sanaci
- lokality, které v současnosti normálně fungují, ale kterým již hrozí riziko transformace na brownfields, z důvodu jejich znečištění, které odláká nové investory

Dělení z hlediska ekonomické atraktivity

Co se týká dělení z hlediska ekonomické atraktivity, nejlépe toto vystihuje tzv. A-B-C model, který vytvořila evropská skupina CABERNET. Tento model rozděluje brownfields dle jejich ekonomického postavení a atraktivity, a financování regenerace. Pro lepší představu jednotlivých lokalit slouží grafické zpracování A-B-C modelu dle projektu CABERNET, ve kterém osa X představuje náklady na rekultivaci a osa Y vyjadřuje hodnotu pozemku po rekultivaci. (Jackson a Votoček, 2010) Jednotlivé lokality jsou popsány následovně:

Obr.1: A-B-C model



Zdroj: <http://www.cabernet.org.uk>, vlastní zpracování

- kategorie A
 - tuto kategorii představují projekty, které nepotřebují finanční pomoc veřejného sektoru
 - brownfieldy, které soukromý trh absorbuje sám a mají výhodnou polohu, jednoduché vlastnictví a málo problémů, jako je například kontaminace (Jackson a Votoček, 2010)
 - dle dělení Kadeřábkové (2009) kategorii A odpovídá tzv. projekt s nulovou bilancí a v jeho popisu uvádí, že se o tento typ brownfields vzhledem k velmi dobré lokaci postará samotný trh, investice veřejných prostředků není nutná, v anglicky mluvících zemích jsou takovéto brownfields označovány za whitefields

- kategorie B
 - plochy, představující určitou míru atraktivity ale i určité množství problémů (Jackson a Votoček, 2010), s potenciálem k rozvoji, které vyžadují určitou formu veřejného financování, neboť soukromá investice nemá dostatečnou návratnost, proto je nutná veřejná podpora

- Kadeřábková (2009) ve své publikaci uvádí tzv. projekty s mírnou podporou, jejichž popis odpovídá kategorii B. Dle autorky se jedná o brownfields, které se již nenacházejí v tak exkluzivní lokalitě jako projekty s nulovou bilancí, vyžadují veřejnou podporu a intervenci, jsou v angličtině označovány jako tzv. greyfields
- kategorie C
 - brownfieldy špatně přístupné a umístěné mimo komerční lokace, potenciál na regeneraci je u těchto lokalit malý, neexistuje zde velká naděje na jejich opětovné využití, jejich rozvoj není smysluplný (Jackson a Votoček, 2010)
 - regenerace takovýchto území se provádí jen v odůvodněných případech, například z důvodu ochrany životního prostředí
 - projekty na obnovu využívají pouze finanční prostředky veřejného sektoru nebo prostředky, vytvořené speciálními nástroji, určenými legislativním rámcem
 - tyto plochy mohou blokovat budoucí rozvoj obce (Doležalová a kol., 2014)
 - podle Kadeřábkové (2009) tyto plochy C odpovídají tzv. nekomerčním projektům, jsou to lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden sociálními cíli nebo ochranou životního prostředí, projekty vhodné pro využití grantů strukturálních fondů

Ke kategoriím A, B a C přidávají Jackson a Votoček (2010) navíc ještě kategorii D:

- kategorie D
 - brownfieldy, která představují určitá rizika, ohrožující zejména lidské zdraví a životní prostředí a mohou být odstraněna jen s vysokou injekcí veřejných prostředků
 - například velice poškozené budovy, hrozící zřícením
 - dle Kadeřábkové (2009) tzv. nebezpečné projekty, respektive ostatní projekty, obvykle se již jedná o havarijní stav ohrožující lidské zdraví a

životní prostředí, jestliže není možné přivést k zodpovědnosti toho, kdo škody způsobil, platí obvykle jejich odstranění daňový poplatník

Dělení z hlediska původu vzniku brownfields

V odborných textech existuje mnoho různých rozdělení dle původu, původního využití brownfields, od různých autorů. První z nich, Kadeřábková a Piecha (2009), uvádí následující rozdělení:

- Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území
 - o Ke vzniku brownfields vedla zásadní změna v orientaci českého průmyslu – odklon od těžké průmyslové výroby k orientaci na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky.
- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst
 - o Budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec finance a nepodařilo se najít nového majitele
- Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty
- Nevyužívané objekty ozbrojených složek
 - o Zrušení vojenských posádek Armády ČR
- Nevyužívané zemědělské objekty
 - o Změny po roce 1989
- Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Vojvodíková (2012) například jmenuje vybrané typy brownfieldů dle původu:

- *sociální*
- *lázeňské*
- *dopravní*
- *vojenské*

K těmto typům Kadeřábková a Piecha (2009) přidávají specifické *venkovské brownfields* – jedná se o bývalé kulturní domy, postavené v éře socialismu, které ve většině obcí již nemají využití, a tak bohužel často slouží jako nepovolené skládky

odpadů včetně nebezpečných odpadů. Jackson a kolektiv (2004) přidávají k vyjmenovaným ještě *drážní brownfields*, jejichž plochy jsou často přímo ve středech obcí. Podobné rozlišení nabízí i Schneider a Lampartová (2013), kteří dělí brownfields dle původu na:

- Opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty
- Dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice)
- Vojenské budovy
- Degradované části měst
- Zchátralé objekty s památkovou hodnotou (industriální památky 19. století, barokní hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.)

Situační zpráva Regionální rozvojové agentury jižní Moravy (RRAJM), (2005) dělí brownfields podle původu do tří kategorií:

- Průmyslové
 - o Takováto území představují dle RRAJM majoritní podíl evidovaných brownfieldů
- Zemědělské
 - o Do této kategorie připadají objekty, které se dají považovat za dědictví areálů socialistické zemědělské výroby
- Občanská vybavenost
 - o Řada těchto objektů neskýtá dle agentury šanci na komerčně úspěšnou regeneraci

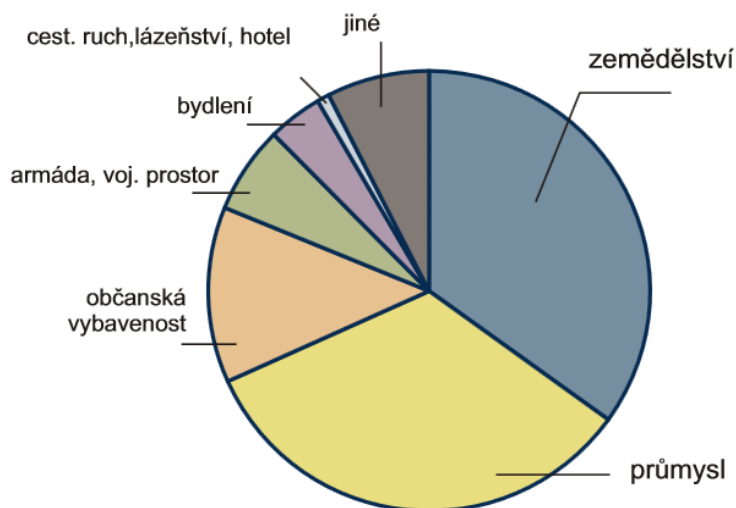
Velice obdobné rozdělení dle původního využití uvádí i agentura CzechInvest ve své Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů (2007):

- o zemědělství
- o průmysl
- o občanská vybavenost
- o armáda, vojenský prostor
- o bydlení
- o cestovní ruch, lázeňství, hotel

- jiné

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů (2007) dokázala, že největší množství lokalit typu brownfield bylo dříve využíváno v zemědělství, což nepochybně souvisí s ekonomickou historií naší republiky. Tato část tvoří 34,9% všech typů brownfields. Těsně za zemědělstvím se umístil v počtu lokalit brownfields průmysl (33,3%).

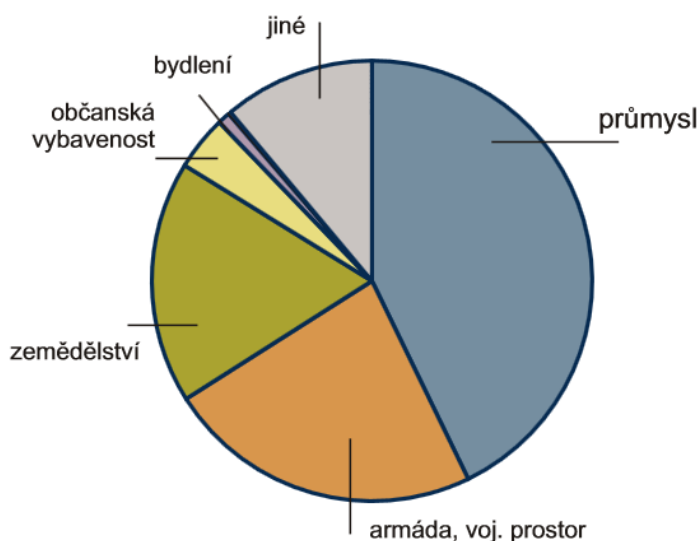
Obr. 2: *Struktura brownfields dle původního využití (podle počtu)*



Zdroj: Vyhledávací studie brownfields agentury CzechInvest, 2008

Stejná studie agentury CzechInvest se zabývá i plochou, kterou různé typy brownfields zabírají. V této kategorii ovšem zauímají první místo průmyslové brownfieldy (42,8%), namísto zemědělských v prvním rozdělení, hned za nimi následují plochy, sloužící v minulosti armádě (23,2%). Jako třetí jsou zde uvedeny nejpočetnější zemědělské brownfields (17,8%).

Obr. 3: *Struktura brownfields dle původního využití (podle plochy lokalit)*



Zdroj: Vyhledávací studie brownfields agentury CzechInvest, 2008

Dělení z hlediska budoucího využití

Rozdělení podle toho, zda jsou vůbec vybrané brownfields schopné nalézt v budoucnu další možnost využití, uvádí Schneider a Lampartová (2013), a dělí tedy pozemky na:

- Pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou)
- Pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)
- Pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány

Agentura CzechInvest ve své Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů (2008) uvádí nejen dělení z hlediska původního využití, které bylo uvedeno výše, ale také dělení brownfields z hlediska jejich budoucího využití. Podle studie tudíž mohou mít brownfields v budoucnu tyto funkce:

- smíšená průmyslová funkce
- smíšená městská funkce

- průmysl
- občanská vybavenost
- smíšené zemědělství
- zemědělství
- bydlení
- cestovní ruch, lázeňství
- veřejná zeleň
- jiné

K tomuto rozdělení lze přiřadit obdobné dělení brownfields dle Schneidera a Lampartové (2013) podle možného cílového typu regenerované nemovitosti:

- Průmyslové areály
- Komerční zóny
- Bydlení
- Smíšené aktivity
- Volnočasové a rekreační aktivity
- Mimořádně kontaminované plochy

Dělení z hlediska polohy

Brownfields se mohou vyskytovat dle Schneidera a Lampartové (2013) v následujících územích:

- Zastavěné území měst – v centrální části města
- Zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center
- Příměstské zóny
- Okrajové části malých obcí a vesnic
- Mimo urbanizované území

Další možnosti klasifikace

Existuje spousta jiných pohledů a možností, podle čeho brownfields klasifikovat. Agentura CzechInvest například dělí brownfields ještě podle druhu vlastnictví na

soukromé, jejichž podíl je většinový (72,5%), veřejné (20,3%) a na objekty, u kterých vlastník není určen.

Dále CzechInvest ve své Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů (2007) nabízí rozdělení dle existence ekologických zátěží na brownfields bez ekologických zátěží, kterých je více než polovina, s existující ekologickou zátěží (7,5%) a přidává kategorii brownfields, u kterých jistou zátěž lze předpokládat (38%). I v tomto rozdělení existuje kategorie, u které zátěž není určena.

Schneider a Lampartová (2013) uvádí také členění dle záměru na regeneraci. Podle tohoto kritéria se brownfields dělí na tržní, u kterých je regenerace prováděna za účelem ekonomické maximalizace, dále na sociální, kde se objevuje regenerace za účelem „ozdravení“ území, další jsou ekologické brownfields s intervencí za účelem regenerace a odstranění ekologických zátěží, a poslední v tomto výčtu jsou programové brownfields, kde intervence vychází ze záměru účelového využití prostředků nabízených momentálně otevřeným programem veřejné podpory.

Zahraniční klasifikace

Pro srovnání zde uvádím klasifikace brownfields, používané ve Spojených státech amerických a v Německu. Americké rozdělení je totožné s modelem A-B-C evropské skupiny CABERNET. Spojené státy tedy rozdělují brownfields do tří okruhů (Kaděřábková a Piecha, 2009):

- Ekonomicky životaschopné
 - o Areály s malými environmentálními riziky nebo vysokou ekonomickou návratností, která převyší náklady spojené s regenerací
- Částečně návratné
 - o Za stávajících ekonomických podmínek nebudou soukromými investory vyhledávány, neboť návratnost investic nepokryje vynaložené náklady. Ale jedná se o lokality poměrně dobře umístěné. Jsou potenciálně zajímavé pro rizikový kapitál a místní kapitálové zdroje s podporou veřejného sektoru.

- Nenávratné
 - o Mají nadměrné množství environmentálních zátěží a velmi nízké vyhlídky na regeneraci.

Klasifikace, používaná v Německu, dělí brownfields následovně:

- Samostatně rozvojové – vysoká hodnota pozemku, nízké náklady na úpravu
- Pasivně rozvojové – mají rozvojový potenciál
- Nerozvojové – nemají rozvojový potenciál

Proces regenerace brownfields

Samotná regenerace ploch typu brownfields dle Národní strategie regenerace brownfieldů (2008) obvykle spočívá v rekonstrukci objektu. Ale faktorem, který často brání úspěšnému provedení rekonstrukce, bývá technický stav objektu. V takovém případě proces regenerace zahrnuje dvě fáze, a to fázi rekultivace a fázi obnovy. Fáze rekultivace spočívá ve vyčištění území a obnovení stavu podobného greenfields. Fáze obnovy zahrnuje uvedení lokality opět k efektivnímu využití. Strategie upozorňuje na možnost kombinace obou typů regenerace, a to v případě větších areálů.

Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů (2008) je nejen rekonstrukce, ale i celkové ozdravení území, odstranění environmentálních zátěží, což vede k rozšíření nabídky pro podnikatele, k nárůstu ekonomické aktivity v regenerované oblasti, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických a sociálních hledisek. K těmto cílům regenerace lze připojit i například odlehčení zátěže historických center či navrácení ploch k přírodním účelům. (Schneider a Lampartová, 2013)

Z předchozího vyplývá, že proces regenerace těchto ploch s sebou může nést nespočet výhod pro obec (zvýšení atraktivity, rozvoj podnikatelských aktivit, záchranu kulturního dědictví atd.), pro investory (například využití existujících objektů, dopravní a technické infrastruktury, napojení na regionální a celostátní systém hromadné dopravy

nákladů, napojení na fungující systém MHD, kontakt se subdodavateli a službami, dostatek pracovních sil v bezprostředním okolí) a samozřejmě také pro občany (za všechny například pracovní příležitosti aj.) (Situační zpráva RRAJM, 2005).

Je nutné zmínit, a shoduje se na tom většina autorů, že proces regenerace brownfields je procesem multidisciplinárním. Jak uvádí Vojvodíková (2012), jedná-li se například o regeneraci průmyslových areálů, které již negativně zasáhly do svého okolí, bude při regeneraci nutno řešit i vazby mimo území brownfieldu. Je tedy třeba věnovat pozornost například projevům kontaminace, zastaralým inženýrským sítím apod.

Tuto multidisciplinaritu vnímají i Schneider a Lampartová (2013), kteří tvrdí, že řešení problematiky těchto území je závažným úkolem politickým, ekonomickým, sociálním, ekologickým a územně plánovacím. Podle nich se jedná o složitý horizontální problém široce mezirezortní a meziprofesionální, regionální i místní úrovně, pro který je nutné získat chybějící důraznou politickou podporu. A protože mají brownfields prostorový, ekonomický, sociální a environmentální dopad, musí jejich řešení být meziinstitucionální, mezisektorové a meziprofesionální. Dle stejných autorů (2013) je regenerace nevyužitých ploch problémem, který vyžaduje veřejnou iniciativu a podporu. Veřejné zásahy jsou o to nutnější, pokud se jedná o degradovaná území se sociálními a ekologickými problémy.

Jednotlivé kroky celého procesu regenerace popisuje Ferber a kol. (2006). Tito autoři dělí proces do devíti dílčích procesů.

1) Rekultivace

- V praxi znamená obnovení podmínek na staveništi tak, že odpovídají greenfields, náklady mohou být vysoké, a jestliže nebyly uhrazeny developerem, pak je úhrada z veřejných zdrojů rozhodující, bez působení veřejného sektoru v tomto stádiu je nepravděpodobné, že se podaří rekultivace

- 2) Defínování cílů projektu a příprava
 - V této fázi se vypracovává riziková analýza a ohodnocení staveniště, připravuje se harmonogram, zajišťuje se financování a potřebná povolení, neméně důležitý je výběr a schválení dodavatelů, vyhlašování výběrových řízení
- 3) Demolice a asanace
 - Demolice budov a jiných konstrukcí, likvidace nebezpečných odpadů, plnění požadavků z oblasti ochrany životního prostředí, tato položka může být velice nákladná
- 4) Dekontaminace
 - Zahrnuje vyčištění kontaminované zeminy, kontaminovaných podzemních vod, odstranění odpadů z předchozího využívání, pro velmi kontaminovaná staveniště tato část tvoří hlavní položku nákladů, toto období může trvat až několik let
- 5) Obnova a terénní úpravy
 - Stabilizace terénu, vyžaduje-li to situace, terénní úpravy, klíčové aktivity pro atraktivitu území a prodejnost
- 6) Nová výstavba
 - Dokončení přeměny brownfield na staveniště, které může být plně využíváno
- 7) Infrastruktura a služby
 - Budování či oprava přístupových komunikací, parkovišť, veřejného osvětlení, kanalizace, inženýrských sítí a jiných služeb
- 8) Výstavba objektů
 - Běžné projekty výstavby
- 9) Provoz a údržba
 - V případech, kdy budou budovy pronajímány

Regeneraci a opětovnému využití postižených území ovšem často brání řada bariér. Takovéto bariéry také uvádí hned několik autorů, já jsem si vybrala rozdělení

Regionální rozvojové agentury jižní Moravy (RRAJM), která překážky uvádí ve své Situační zprávě (2005):

- Překážky charakteru společensko-politického
 - o Za hlavní překážku tohoto charakteru lze považovat nedostatečné stimuly k řešení. Důvodem je na jedné straně podceňování brownfieldů, vnímaných především jako čistě estetický problém, a na druhé straně podceňování rizik a potíží spojených s brownfields
- Překážky charakteru ekonomického
 - o Nedostatečná zkušenost s používáním ekonomických nástrojů pro rozdělení či sdílení finanční náročnosti procesů regenerace brownfields včetně dodržování kodifikovaných limitů veřejné podpory – v ČR, na rozdíl například od Spojených států, ve kterých na regeneraci brownfields přichází z centrálních fondů 5% a zbylých 95% je generováno z prostředků privátního sektoru a fondů místní samosprávy.
 - o Nerozvinuté nepřímé ekonomické motivační nástroje – například forma daňových pobídek
 - o Málo rozvinutý trh s nemovitostmi (v ČR s výjimkou hlavního města Prahy), při svém rozvoji deformovaný masivní vládní podporou investic na greenfields
- Překážky charakteru legislativního
 - o Obtížná vymahatelnost práva a zdlouhavost povolovacích řízení
 - o Nejasná problematika zodpovědnosti za staré kontaminace a jejich odstraňování
 - o Nedostatečné právní zajištění procesu regenerace brownfields obecně
- Překážky charakteru manažerského
 - o Absence koncepčních, systémových a strategických přístupů v aktivitách místního rozvoje
 - o Absence efektivního propojení územně plánovací dokumentace s širšími plány místního rozvoje

- Nedostatečnost managementu rizik

Pro odstranění těchto různých překážek a bariér, bránících regeneraci brownfields, uvádějí Schneider a Lampartová (2013) tyto činnosti:

- Identifikovat velikost problému a stanovit priority (vytvoření seznamu brownfields)
- Zajistit intenzivní mezioborovou a meziresortní spolupráci, vytvořit potřebné programy a zajistit potřebné úpravy právního rámce
- Zajistit osvětu a vzdělávání v několika oblastech: vzdělávání architektů – tvůrců územně plánovací dokumentace, vzdělávání zástupců obcí jako pořizovatelů územně plánovací dokumentace, vzdělávání na úrovni krajů – tvůrci regionálních strategií, osvěta veřejnosti – tlak na znovuvyužití brownfields a ochranu greenfields (občanské a neziskové organizace)
- Upřednostňovat rozvoj na brownfields před záborem greenfields (rozvojem na „zelené louce“)

Zainterесované osoby

Zainterесované osoby popisuje Vojvodíková (2012) jako tzv. hráče na poli regenerací. Rozděluje je na hráče v osobní rovině a hráče na regionální úrovni. Mezi hráče v osobní rovině pak řadí soukromé vlastníky, obyvatele, neziskové organizace, konzultanty a představitele obcí i měst. Za hráče na regionální úrovni považuje představitele územně samosprávných celků, finanční instituce, rozvojové agentury a investory. Ferber a kolektiv (2006) uvádí několik kategorií zainterесovaných osob. Člení je na zainterесované na personální, místní, regionální, národní a globální úrovni.

Zainterесovaní na personální úrovni:

- vlastníci brownfields
- problém řešící konzultanti
- nevládní organizace
- jednotliví občané
- jednotliví úředníci

Zainteresovaní na místní úrovni:

- vlastníci brownfields
- místní investoři
- místní samospráva
- místní statutární orgány
- finanční instituce
- techničtí, realitní a právní konzultanti

Zainteresovaná na regionální úrovni

- orgány regionální samosprávy
- regionální finanční instituce
- regionální rozvojové agentury
- regionální statutární úřady
- regionální investoři
- veřejnost regionu

Zainteresovaní na národní úrovni

- vláda
- parlament
- dotčené orgány a instituce
- národní regulační úřady
- národní finanční instituce
- státní investoři

Zainteresovaní na globální úrovni a úrovni EU

- Evropská komise a Evropský parlament
- departmenty EU
- globální investoři
- globální finance
- globální vlastníci brownfields

Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields

Faktorů, rozhodujících o úspěšnosti či neúspěšnosti regenerace brownfields existuje nespočet. Odborníci, věnující se této problematice, jmenují tyto jednotlivé faktory a dělí je následně do různých skupin. Frantál a kolektiv (2012) charakterizují faktory úspěšnosti regenerace brownfields jako faktory, které mají vliv na to, že pouze některé z brownfields se dočkají úspěšné regenerace a dalšího využití, zatímco jiné buď zůstanou stále nečinné a opuštěné, anebo jejich regenerace nebude úspěšně ukončena. Ve své publikaci řadí autoři faktory podle stupně jejich vlivu na úspěšnou regeneraci do stupnice, která má rozsah 0-10, 0 představuje žádný vliv a 10 velmi silný vliv. (Frantál a kol., 2012)

Za nejdůležitější faktor úspěšné regenerace považují Frantál a kol. (2012) existenci ekologické zátěže v lokalitě a celkové náklady na regeneraci. Jako další klíčové faktory uvádí i vlastnické vztahy a celkovou dostupnost objektu. Důležitou roli v regeneraci také hraje skutečnost, zda se brownfield nachází na venkově, či v části města a neméně důležitá je i celková dopravní dostupnost.

Jako nepříliš důležité faktory ovlivňující úspěšnost regenerace Frantál a kol. (2012) považují fyzické parametry objektu, jako například velikost lokality či typ předchozího využívání. Tyto vyjmenované faktory jsou z hlediska důležitosti nepatrné ve srovnání s atraktivitou místa pro investory, tržní cenou pozemku či návratností investic.

Pro Českou republiku platí následující tabulka, určující faktory a jejich míru vlivu na úspěšnou regeneraci brownfields.

Tab. 1: *Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace v ČR*

Faktor	Míra vlivu na úspěšnou regeneraci (0 - žádný vliv, 10 - velmi silný vliv)
Vlastnické vztahy	8,7
Náklady na regeneraci	8,5
Ekologická zátěž	7,8
Specifická lokalizace	7,6
Dopravní dostupnost	7,6
Budoucí využití	7,5
Cena pozemků a nemovitostí	7,5
Infrastruktura	7,2
Dostupnost finančních pobídek	7,2
Limity ochrany krajiny	7,1
Atraktivita lokality	6,8
Místní zapojení a spolupráce	6,5
Místní marketing	6,5
Lokalizace v rámci země	6,5
Ekonomický status lokality	6,3

Zdroj: Frantál, Report on results of survey on brownfield regeneration and statistical analysis information, 2012, vlastní překlad

Frantál a kol. (2012) uvádějí souhrn faktorů, ovlivňujících úspěšnost regenerace brownfields. Tyto faktory vyplývají z provedeného průzkumu, kde zainteresované strany, tzv. stakeholders, tyto faktory následně identifikovaly. Ve výsledku jsou faktory úspěšnosti rozděleny z hlediska prostorové úrovně (makro, mezo, mikro). Z jednotlivých úrovní lze dále rozdělit faktory dle jejich charakteru.

Obecné faktory (makro úroveň):

- bývají spojovány s politickým, ekonomickým a sociálním klimatem země či regionu

- národní politika
- dostupnost a kvalita informací
- dostupnost finančních pobídek
- přímé zahraniční investice
- postoj veřejnosti

Lokalizační faktory (mezo úroveň):

- zahrnují vlastnosti lokality (obce, okresu či regionu) nebo areálu, v němž se brownfield nachází
 - obecná lokalizace
 - specifická lokalizace
 - koncentrace dalších brownfieldů v lokalitě
 - dopravní spojení
 - fyzické podmínky v areálu
 - omezení týkající se ochrany krajiny
 - ekonomický status lokality
 - sociální status lokality
 - místní marketing
 - zapojení místních a spolupráce zainteresovaných stran

Specifické faktory lokality (mikro úroveň):

- faktory, typické pro konkrétní brownfield
 - velikost
 - původní využití
 - předpokládané budoucí využití
 - velikost zastavěného území a technické parametry budov
 - atraktivita objektu
 - ekologická zátěž
 - infrastruktura
 - vlastnické vztahy
 - cena pozemku a nemovitosti
 - náklady na regeneraci a návratnost investic

Ve své studii Location matters (2013) uvádí Frantál a kol. ještě tzv. lidské faktory, které ovlivňují úspěšnost regenerace brownfields. Za takovýto faktor lze pokládat iniciátora regenerace, který značně ovlivní úspěšnost projektu přípravou dobrého návrhu projektu, získáním podpory místní komunity, získáním možností čerpat z dotačních fondů apod.

Podle Frantála a kol. (2012) se faktory, ovlivňující úspěšnost regenerace, mohou dělit z hlediska jejich charakteru na:

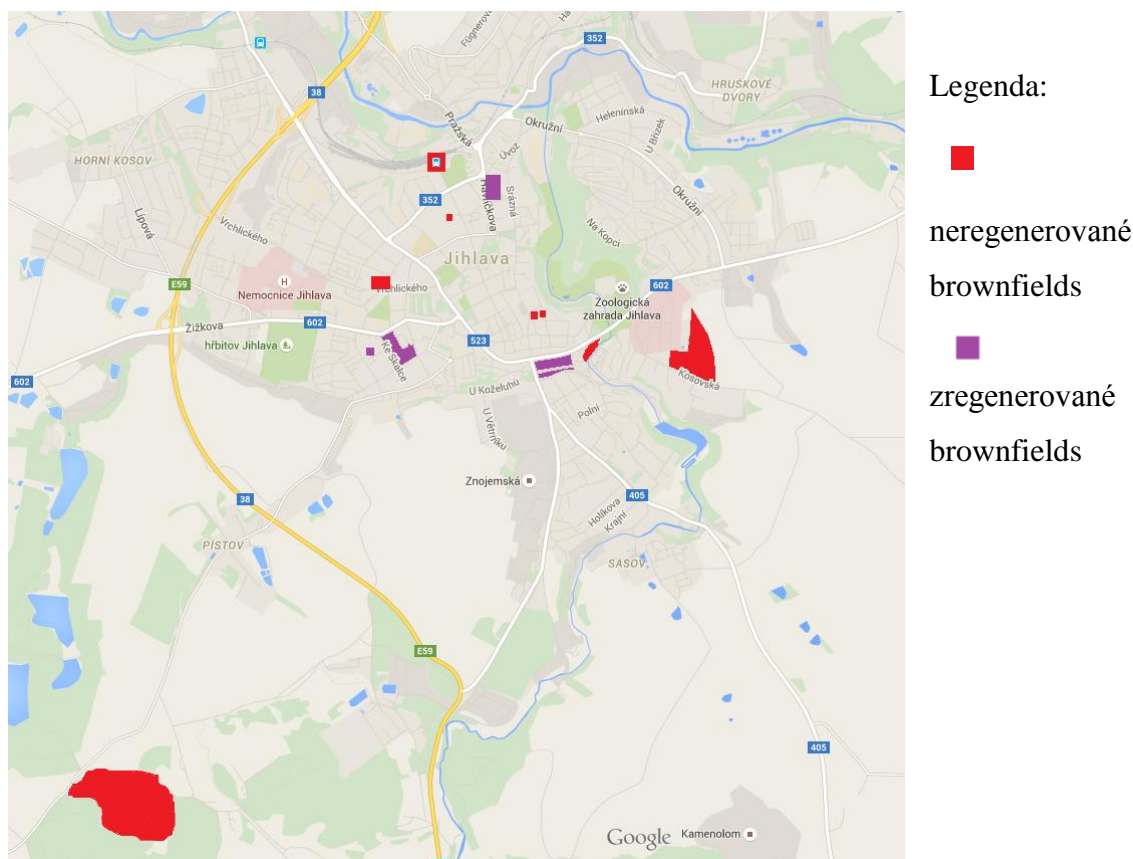
- politické (např. legislativa, regulativní a kontrolní nástroje)
- ekonomické (např. dostupnost finančních pobídek)
- sociálně - kulturní (např. postoj veřejnosti)
- sociálně – ekonomický (např. struktura populace, míra nezaměstnanosti)
- fyzické (např. terén lokality)
- technické (např. předchozí využití – průmyslové, zemědělské apod.)
- environmentální (např. ekologická zátěž)
- informační (dostupnost a kvalita informací)

Analýza současného stavu brownfields na území města Jihlavy

Brownfields na území města Jihlavy

Na území města Jihlavy se nachází většina brownfields s vojenskou historií. Jedná se o bývalé armádní objekty, jako jsou autoparky, kasárna a jiné prostory, které byly buď částečně rekonstruovány, nebo nadále stále chátrají. Z takovýchto brownfields lze jmenovat lokality ve vlastnictví statutárního města Jihlavy jako je areál Pístov, či ve vlastnictví jiných subjektů, jak je například komplex budov na ulici Vrchlického. Brownfields, která nejsou majetkem města, byla již částečně, či zcela revitalizována. Jedná se například o bývalý výrobní areál Tesly Jihlava, nebo dle mého názoru nejvýznamnější z regenerovaných brownfields v Jihlavě – obchodní a zábavní centrum City Park.

Obr. 4: Mapa neregenerovaných a regenerovaných brownfields v Jihlavě



Zdroj: vlastní zpracování

Areál Pístov

Obr. 5: Vjezd do areálu, vrátnice



Zdroj: vlastní fotografie

Nejznámější a nejproblémovější brownfield na území Jihlavy představuje právě tento pístovský komplex, který dle reportáže České televize armáda postavila v roce 1982 jako tehdy nejmodernější útvar, kde působila protiletadlová brigáda. (www.ceskatelevize.cz, 2015) Jedná se o bývalý vojenský autopark a bývalá Nová kasárna, která ještě na počátku tisíciletí plně fungovala. Přesněji do roku 2003, kdy byl místní vojenský útvar zrušen a objekt zůstal opuštěn. Stále ale stojí město třicet až čtyřicet tisíc korun ročně, a to za nejzákladnější údržbu objektu, jak uvádí mluvčí jihlavské radnice Radek Tulis.

Vojenský autopark v Pístoce o rozloze 3,9 ha (Regionální rozvojová agentura Vysočina, 2015) představuje komplex převážně halových objektů, v jehož části byl v roce 2003 vybudován útulek pro opuštěná zvířata. Zbylá část byla v roce 2006 převedena městu do vlastnictví. V současnosti podle informací, poskytnutých odborem správy realit, dvě haly využívají Služby města Jihlavy jako sklad zimního posypového materiálu a sklad stánků pro pořádání sezónních trhů na Masarykově náměstí. Část těchto hal je také využívána magistrátem za účelem skladových prostor, a část také využívá Sdružení za záchranu historických autobusů a trolejbusů a Veterán klub. V prostoru autoparku dochází k částečné regeneraci, objekty jsou postupně opravovány dle dostupných finančních prostředků.

Ovšem nejznámější a nejviditelnější část pístovského komplexu tvoří Nová kasárna, která se rozkládají na ploše 110 ha (RRAV, 2015) a jsou tvořena bývalými vojenskými objekty, jako jsou podle majetkového odboru magistrátu ubytovací objekty, přízemní strážnice s věznicí, dvoupodlažní jídelna a kuchyně, ošetrovna a umývárna. V současné době jsou tato kasárna příkladem učebnicového brownfieldu. Jedná se o rozsáhlý areál budov a pozemků, jehož větší část leží v katastru přilehlé obce Rančířov a je ve vlastnictví právě této obce. Druhá část připadá statutárnímu městu Jihlava. Vzhledem k celkově špatnému technickému stavu především budov není tato část areálu nijak využívána.

Nemovitosti kasáren jsou nyní určeny k prodeji. Podle serveru idnes.cz město naplánovalo dražbu těchto budov a nabízí je za osm milionů korun. V článku ale experti poukazují na zoufale špatný stav objektu, územní rozpor mezi obcemi Jihlava a Rančířov, a také nevýhodnou polohu. To vše dává za vznik pochybám, že se pro tento objekt najde vhodný investor. Již v minulosti padlo pár návrhů na revitalizaci areálu, jako například koleje pro Vysokou školu polytechnickou, nebo domov pro seniory. Problém ovšem nastal se špatnou dopravní dostupností. O dalším z nápadů regenerace - velkém projektu závodního okruhu Jihlava Ring, se hovořilo zhruba před deseti lety. Šlo o areál zahrnující nejen autodrom, ale třeba i hotel nebo halu pro pořádání výstav a kulturních akcí. Zastupitelé ale kvůli protestům ze strany obyvatel Pístova a přilehlého Okrouhlíku záměr neodsouhlasili. (www.idnes.cz, 2015) V článku se objevují nové nápady na rekonstrukci. Architekt a zároveň radní David Beke navrhl věznicí, ale sám tento nápad považuje za společensky nepřijatelný. Další odborníci navrhuji rekreační areály. Na co naopak areál není vůbec vhodný, jsou obchodní zóny a zóny bydlení, jelikož v areálu neexistuje napojení na síť zemního plynu, ale pouze vlastní kotelna na tuhá paliva. Na rozdíl od plynové sítě je areál napojen na síť vodovodní i elektrickou. Stejně rozporupně se jeví i nápad zřízení Ústavu sociální péče. Jaroslav Pech, starosta Rančířova, kterému v územním plánu patří větší část brownfieldu tvrdí, že nemá potřebu nic měnit a necítí potřebu areál prodat. Navíc má tento brownfield problémy i s kanalizací a musela by být vybudována nová čistička odpadních vod za zhruba třicet milionů korun. Tento objekt má tedy jen malou šanci na koupi výhodným investorem a

obnovu a přeměnu ve zrevitalizované centrum s jakoukoliv společenskou či ekonomickou funkcí. (www.idnes.cz, 2015)

Obr. 6: *Ubytovací prostory, Nová kasárna*



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 7: *Ubytovací prostory, Nová kasárna*



Zdroj: vlastní fotografie

Areál Vrchlického

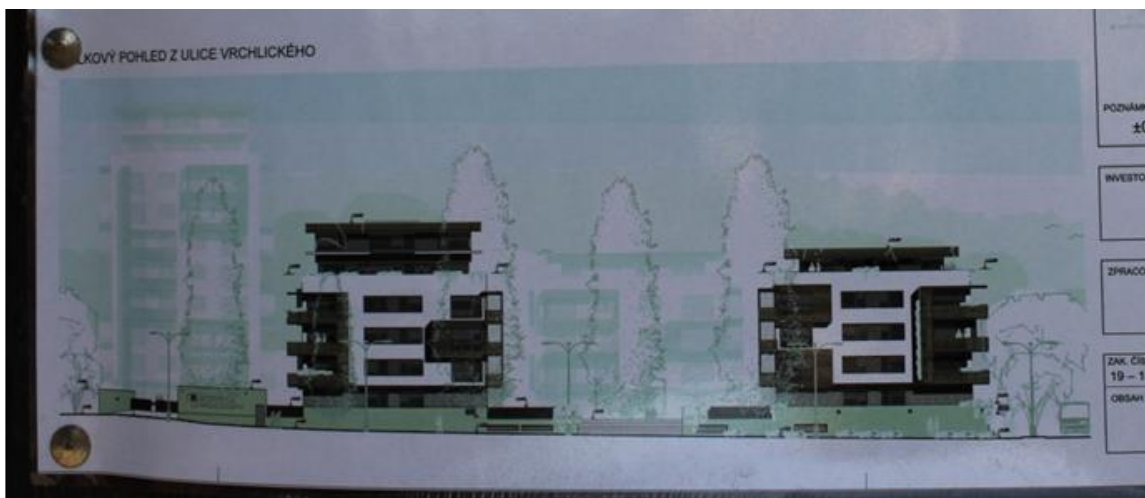
Obr. 8: Štefánikova kasárna, pohled z ul. Vrchlického



Zdroj: vlastní fotografie

Tento areál bývalých Štefánikových kasáren a vojenských budov z devatenáctého století v současnosti představuje stále ještě typický brownfield o rozloze 0,7 ha (RRAV, 2015), který se nachází v žalostném stavu. Reportáž České televize, mapující opuštěná místa Jihlavy, jmenuje například propadající se stropy, keře, rostoucí ze stěn, padající omítku. (www.ceskatelevize.cz, 2015) Ovšem tento objekt byl již odkoupen společností PSJ, a.s., která se v současnosti řadí mezi nejvýznamnější české stavební firmy. Společnost dříve zvažovala rekonstrukci areálu, ale kvůli velmi špatnému technickému stavu nakonec zvolila plán demolice objektu a výstavbu Rezidence Vrchlického, a tak v příštích letech zmizí i další kus vojenské historie Jihlavy. Tato pro bydlení velice atraktivní lokalita se nachází v blízkosti centra města, nemocnice a Domu zdraví, autobusového nádraží a je výborně dostupná pěšky, městskou hromadnou dopravou (zastávka Na hliništi se nachází v těsné blízkosti stavby), i autem. Ve zmíněné rezidenci na ulici Vrchlického by, podle webových stránek firmy PSJ, a.s., v budoucnu měly vyrůst bytové domy s bezbariérovým přístupem, s podzemním parkingem, včetně související technické a dopravní infrastruktury. (www.psj.cz, 2015)

Obr. 9: *Plán budoucí Rezidence Vrchlického*



Zdroj: vlastní fotografie

Areál Brněnská

Za zmínku také stojí nynější chátrající areál na ulici Brněnská o rozloze 7 ha (RRAV, 2015), taktéž pozůstatek bohaté vojenské historie města. Část areálu, jak uvedl pan Ondřej Stránský z odboru správy realit magistrátu města, je stále vlastněna Ministerstvem obrany ČR, další část se zvažuje k převodu Psychiatrické nemocnici Jihlava, která s tímto areálem přímo sousedí. Tento brownfield leží ve velmi strategické poloze ve vzdálenosti od centra města asi 1,5 km. Brownfieldem zůstane ještě do konce tohoto roku, roku 2015. Od 1. ledna následujícího roku jej totiž pojme za své sídlo podle serveru idnes.cz Hasičský záchranný sbor České republiky, a vytvoří zde speciální záchranný útvar. Tuto skutečnost potvrdil i výrok pana Stránského, který uvádí, že část tohoto komplexu je již ve vlastnictví Hasičského záchranného sboru ČR. Jak sám mluvčí Hasičského záchranného sboru ČR Ivo Adámek tvrdí, místo bylo vybráno strategicky z důvodu lepšího pokrytí republiky, protože se nachází u hlavní dopravní tepny – dálnice D1, dále také proto, že Vysočina má zvýšené riziko výskytu zimních dopravních kalamit, a také proto, že se nachází blíže dvou jaderných elektráren a v případě nouze bude schopna dříve pomoci. Jihlava se tak přidá ke dvěma takovýmto specializovaným útvarům – ve Zbirohu u Plzně a v Hlučíně na severní Moravě a tento komplex se tak dočká opětovného využití. (www. idnes.cz, 2015)

Další neregenerované brownfields na území města Jihlavy

Mezi další pro město významné a dosud neregenerované brownfields lze zařadit například budovy v samotném historickém centru města, a to konkrétně, dle mluvčího radnice Radka Tulise, dvě budovy bývalé vojenské správy, z toho jedna památkově chráněná, které stále hledají svého kupce. Město je nabízí k odkoupení za čtyři a pět milionů korun. (www.ceskatelevize.cz, 2015)

Tyto budovy ve výčtu brownfields v Jihlavě doplňuje také městské vlakové nádraží, které podle inženýra Cahy z Úřadu územního plánování magistrátu města ztratilo svou funkci nákladového nádraží. Tuto funkci v současnosti totiž plní hlavní nádraží, které sousedí s průmyslovou zónou, a proto se prostory městského vlakového nádraží staly brownfieldem. Toto nádraží by se ovšem mělo dle pana Cahy stát v příštích letech součástí nového dopravního terminálu a najít tak své obnovené využití.

Příklady úspěšně regenerovaných brownfields v Jihlavě

City Park

Obr. 10: *Nákupní a zábavní centrum City Park společně s historickým jádrem města*



Zdroj: vlastní fotografie

Tento projekt považuji osobně za nejvýznamnější zregenerovaný brownfield na území města. Namísto dnešního obchodního a zábavního centra City Park na ulici Hradební stál ještě v roce 2005 komplex zchátralých průmyslových objektů, které byly

často útočištěm lidí z okraje společnosti a přispívaly k negativním sociálním jevům v dané lokalitě. Objekt bývalých sléváren a později zčásti také autobazaru zůstal nevyužitý a před zahájením demolice a rekonstrukce jedna z jeho částí vyhořela. Tento nevzhledný areál, který byl navíc viditelný z historických hradeb města i ze všech směrů hlavních tahů do Jihlavy, se rozhodla odkoupit společnost CEI Building, a. s., pro kterou zajišťuje management v průběhu přípravy a realizace společnost PSJ INVEST, a.s. (www.citypark.cz, 2015)

V říjnu roku 2005 došlo k odkoupení pozemku, který dle webových stránek City Parku, zabíral prostor o celkové výměře 17 064 m² a byla také uzavřena smlouva s projektanty díla, architektonickou kanceláří Pilař, Kuba architekti. (www.citypark.cz, 2015) Samotná realizace projektu City Parku byla zahájena na podzim roku 2006, výstavba pak v roce 2007. Postupně zde bylo vybudováno nejen slíbené nákupní a zábavní centrum, ale i zrekultivovaná plocha v těsné blízkosti centra, přesněji cyklostezka, vedoucí podél centra pod Znojemským mostem, biokoridor Koželužského potoka, který před rekonstrukcí protékal podzemním potrubím, a kamenné svahy s popínavou zelení.

Celá rekonstrukce objektu byla doprovázena různými protesty a negativními ohlasy obyvatel Jihlavy. Především kvůli ztížené dopravní situaci, těsné blízkosti historického jádra města a modernímu typu budovy s kontroverzními stavebními prvky – kovovými pláty po stranách, které s postupem času vytváří záměrně rez. I přes všechny tyto překážky bylo centrum, které výrazně změnilo vzhled města, slavnostně otevřeno v říjnu roku 2008. Další událost, která negativně ovlivnila pověst centra, se stala na přelomu roku 2008/2009, kdy nad vchodem z ulice Brněnská, v blízkosti hlavní komunikace, spáchal sebevraždu muž, oponující výstavbě, kterému vyrostl City Park přímo za domem. Tato tragická událost však nijak neovlivnila rostoucí zájem zákazníků o nové centrum.

V roce 2009 centrum získalo titul Stavba roku. Tento titul byl podle webových stránek centra City Parku udělen za architektonické řešení nákupního centra v těsném sousedství historického jádra se zřetelem k nápaditému pojetí pěti fasád a vytvoření

biokoridoru. Mezi další ocenění stavby patří dle zmiňovaného webu například Cena za ekologický přínos realizovaného projektu, udělovaná sdružením Stavíme ekologicky, Ministerstvem životního prostředí a Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR. (www.citypark.cz, 2015)

V současnosti je City Park pasáží obchodů, jako jsou například knihkupectví, parfumerie, obchody s oblečením nebo drogerie, dále se zde nachází multikino Cinestar se čtyřmi sály, kavárny, rychlá občerstvení včetně jídelny, a nyní nově hypermarket Albert, který nahradil obchod s potravinami společnosti Spar. Samozřejmostí je také podzemní parkoviště, rozdělené do dvou pater, střešní venkovní terasa jedné z kaváren a další prostory na střeše stavby, které jsou příležitostně používány na sportovní akce.

Obr. 11: *Komplex průmyslových objektů před rekonstrukcí*



Zdroj: vlastní fotografie

Obr. 12: *Nákupní a zábavní centrum City Park, pohled z ulice U dlouhé stěny*



Zdroj: vlastní fotografie

Mezi další úspěšně zregenerované brownfields ve městě, která se ale dle mého názoru do povědomí obyvatel Jihlavy nezapsala tak markantně, přesto ale stojí za zmínku, můžeme zařadit například tyto lokality, jejichž základní výčet a některé bližší informace poskytl Bc. Ondřej Stránský z odboru správy realit jihlavského magistrátu.

Jihlavské terasy

Tento rozsáhlý areál s historickými kořeny v 19. století vznikl postupnou přestavbou bývalého výrobního komplexu společnosti Tesla Jihlava, která se v roce 2006 z centra přesunula do jedné z jihlavských průmyslových zón na okraji města, a areál tak zůstal opuštěn. V roce 2007 prodala firma Tesla Jihlava areál akciové společnosti Corbada, která z chátrajících budov postupně vybudovala jednu z nejmodernějších jihlavských lokalit. Využila přitom velmi strategickou polohu areálu v těsné blízkosti centra města a výborné dopravní dostupnosti, který se dle webových stránek projektu, rozkládá na dvaceti třech tisících metrech čtverečních. (www.jihlavsketerasy.cz, 2015)

Účelem tohoto projektu byla revitalizace bývalého areálu Tesly a jeho transformace na soubor budov se smíšenou funkcí městského typu a s převažující

obytnou funkcí. Díky regeneraci byl v místě vybudován domov pro seniory (Stříbrné terasy), Lékařský dům (Bílé terasy), administrativní prostory (Modré terasy), školicí středisko (Vínové terasy), hotel, vysokoškolské koleje, restaurace a kavárna (Purpurové terasy), mateřská škola, Centrum pro matku a dítě, galerie s dílnou a prádelna.

Jednou z nejvýznamnějších a nejznámějších z těchto teras je část Stříbrné terasy, tedy domov pro seniory, kteří díky projektu mohou ve vysoce moderní a zároveň klidné lokalitě města prožít stáří. Rekonstrukce této části teras byla dokončena v roce 2011. Součástí tohoto domova, který je schopen pojmout až 75 seniorů, je terasa, společenské prostory a dokonce i vlastní kaple, vše samozřejmě s bezbariérovým přístupem. Výhodou je i přilehlý Lékařský dům, kde mají klienti Domova vlastní ambulanci a rehabilitační prostory. (www.jihlavsketerasy.cz, 2015)

Sídlo Krajského úřadu pro kraj Vysočina

Dnešní sídlo Krajského úřadu pro kraj Vysočina se nachází v areálu bývalých Žižkových kasáren z 19. století na ulici Žižkova. Rozlehlý komplex zchátralých kasáren se proměnil v moderní sídlo Kraje v roce 2002, v roce 2003 pak získal titul Stavba roku. Podle webových stránek Stavba roku byly objekty zčásti úplně srovnány se zemí a nahrazeny novými, zčásti rekonstruovány, a vytvořily tak soubor budov rozložený kolem nově upraveného, zmodernizovaného nádvoří.

Nynější komplex se skládá ze tří budov, nádvoří a parkoviště. Budova A je budova s hlavním vchodem úřadu, orientovaná do ulice, která určila měřítko i charakter ostatních budov, sama si zachovala jemně historický vzhled. Tato budova s pevnými zdmi a jasně vymezenými okny, což bývaly klasické prvky kasáren, si tyto prvky zachovala a skvěle je použila pro vytvoření úřadu. Další budovy – B a C jsou pojety již v moderním stylu a nabízí úřadu různé konferenční sály, zasedací místnosti a příjemné prostory hal a chodeb. (www.stavbaroku.cz, 2015)

Všeobecná zdravotní pojišťovna

Další budova, která zaujala místo po bývalých kasárnách, je nová budova Všeobecné zdravotní pojišťovny (VZP). Přesněji se jedná o bývalá kasárna Otokara Jaroše v ulici Bří Čapků. Tento projekt byl realizován firmou PSJ, a.s. v letech 2009-

2011. V místě vznikla moderní, prosklená, bezbariérová budova a přilehlé parkoviště. Všeobecná zdravotní pojišťovna se do nového sídla přestěhovala 5. září 2011 z předchozího sídla v ulici Farní.

Spolu s VZP plánovaly výstavbu nových budov i další organizace. V prostoru kasáren měly vyrůst nové prostory pro krajský úřad a také Českou správu sociálního zabezpečení. Svůj záměr ale tyto instituce dodnes neuskutečnily, vyrostla zde pouze zmiňovaná budova Všeobecné zdravotní pojišťovny. (www.idnes.cz, 2015) Tato rekonstrukce ale pomohla oživit jen část areálu, zbylý prostor zůstává nadále nevyužívaný a některé prvky, jako je například oplocení areálu s ostnatým drátem, stále připomínají předchozí využívání objektu.

Rozhovory s experty

Interview s odborníky na problematiku brownfields probíhaly za účelem identifikace klíčových faktorů úspěšné regenerace brownfields z více hledisek a postojů, a to v průběhu března a dubna roku 2015. Tito experti byli vybráni z řad zaměstnanců Magistrátu města Jihlavy a Krajského úřadu kraje Vysočina. Jmenovitě jsou uvedeni v tabulce. Jedná se pouze o jejich osobní názory na deset položených otázek.

Tab. 2: *Tabulka respondentů*

Jméno	Instituce
Bc. Ondřej Stránský	Magistrát města Jihlavy, odbor správy realit
Ing. Jan Toman Caha	Magistrát města Jihlavy, Úřad územního plánování - správa a aktualizace územně analytických podkladů pro ORP Jihlava
Ing. Ivona Hájková	Krajský úřad kraje Vysočina, odbor regionálního rozvoje
Bc. Veronika Průchová	Magistrát města Jihlavy, odbor strategického rozvoje města
Ing. Hana Hekerlová	Magistrát města Jihlavy, odbor strategického rozvoje města

Zdroj: vlastní zpracování

První položená otázka se týkala hlavních příčin vzniku brownfields na území města Jihlavy. Podle pana Stránského i paní Hájkové je to jednoznačně profesionalizace armády ČR a ukončení činnosti armády v bývalých vojenských areálech, o které v Jihlavě, jak již bylo zmíněno výše, není nouze. Pan Stránský uvádí ale i další příčinu, a to přesun průmyslových činností a firem do průmyslové zóny na okraji města. Pan Caha jako hlavní příčinu uvádí odchod investora z místa podnikání, ale uvádí i

skutečnost, že nemovitosti přestanou sloužit původnímu účelu, což automaticky povede k jejich opuštění a postupnému chátrání. Dle názoru paní Průchové a Ing. Hekerlové je takovýchto příčin vzniku brownfields v Jihlavě hned několik. Za hlavní obecnou příčinu považují restrukturalizaci v roce 1989, která zahrnuje změny v průmyslu, zemědělství, transformaci podniků i jejich zánik. Jako příklad takto zaniklých podniků uvádějí například jihlavské společnosti Modeta, či Alfatex. Částečně se názorově shodují i s panem Stránským a jeho označením přesunu firem do průmyslových zón za hlavní příčinu vzniku brownfields. Jako příklad tohoto přesunu uvádějí firmu Tesla. Jako pozdější příčinu vzniku brownfields považují expertky také privatizaci.

Druhá otázka se zaměřila na typy brownfields, které experti ve městě považují za nejčastěji se vyskytující. V tomto se odborníci téměř shodují. Podle pana Stránského i paní Hájkové to jsou objekty a areály využívané dříve armádou ČR, tedy Ministerstvem obrany – čili vojenské. S tímto názorem se ztotožňuje i pan Caha, který k vojenskému typu přidává ještě průmyslový, zemědělský a dopravní. Paní Průchová a Hekerlová se také shodují s ostatními na nejčastěji průmyslových a vojenských areálech.

Jako třetí jsem položila otázku jaký projekt již zregenerovaného brownfieldu v Jihlavě považují odborníci osobně za nejúspěšnější. Pan Stránský uvedl jednoznačně revitalizaci bývalého továrního komplexu budov na ulici Havlíčkova (bývalá Tesla), dnešní Stříbrné terasy, v čemž se opět shodují s paní Hájkovou z Krajského úřadu i s Ing. Hekerlovou z odboru strategického rozvoje města. Pan Caha společně s paní Průchovou považují za nejúspěšnější regeneraci kasáren na ulici Žižkova, tedy nynější sídlo Krajského úřadu pro kraj Vysočina.

Čtvrtá otázka měla za cíl identifikovat pozitiva, ale i případná negativa tohoto nejúspěšněji zregenerovaného brownfieldu. Ing. Caha uvedl za hlavní pozitivum projektu regenerace Žižkovských kasáren na sídlo Krajského úřadu hlavně příliv nových pracovních míst do města, ale za neméně důležité pozitivum považuje i povýšení města na krajskou úroveň. S tímto názorem se opět, nezávisle na sobě, shoduje paní Průchová, která za hlavní pozitivum projektu sídla Krajského úřadu považuje právě

povýšení Jihlavy na krajské město a tím i zvýšení koncentrace samosprávy ve městě. Negativa s sebou, dle názorů odborníků, tyto projekty nepřinesly, jelikož nijak nezkomplikovaly například dopravu ve městě, na rozdíl od projektu City Parku, který dle nich dopravu výrazně zkomplikoval.

Ing. Hájková společně s Ing. Hekerlovou, které jako nejúspěšnější projekt uvedly tzv. Stříbrné terasy, vidí hlavní pozitiva tohoto projektu z různých hledisek. Pro Ing. Hájkovou představuje pozitivum a přínos projektu celkové ozdravení a modernizování objektů bývalých výrobních komplexů. Pro Ing. Hekerlovu hlavní pozitivum představuje samotný výstup projektu – nový, potřebný domov pro seniory, který navyšuje kapacitu takovýchto zařízení ve městě a zároveň nabízí vysoce komfortní služby a poskytuje nová pracovní místa pro personál domova.

Odpovědi na pátou otázku určily, které faktory podle odborníků rozhodly o úspěchu právě tohoto jimi uvedeného nejúspěšněji zregenerovaného brownfieldu. Ing. Caha, Bc. Stránský, Bc. Průchová i Ing. Hekerlová se jednoznačně shodují na jediném faktoru úspěšnosti – financování projektu. Pan Caha v případě rekonstrukce Krajského úřadu vyzdvihuje skutečnost, že investorem byla státní správa. Stejně tak Bc. Průchová vidí za hlavní faktor úspěšnosti financování veřejné správy a uvádí další příklad regenerovaného brownfieldu, který by se bez financování z veřejných prostředků neobešel, a to budovu Všeobecné zdravotní pojišťovny, nedaleko sídla Krajského úřadu. Ing. Hekerlová uvádí hlavní faktory úspěšné regenerace areálu Tesly (nynějších Stříbrných teras). Podle ní se za faktor úspěšnosti projektu dá považovat způsob financování, v tomto případě je to kombinace veřejného a soukromého sektoru. Jako další faktor uvádí i účel, za jakým byl tento areál rekonstruován (vybudování domova pro seniory, Lékařského domu atd.), protože z něj vyplývá, že projekt bude mít vysokou návratnost investic.

Šestou otázkou jsem se ptala, který neregenerovaný brownfield je v současnosti nejproblémovější. Pánové Stránský a Caha, i paní Hájková s Ing. Hekerlovou se shodli, že se jedná o rozlehlý areál pístovských kasáren, ovšem každý z nich uvedl jinou část tohoto komplexu. Podle Ondřeje Stránského i paní Hájkové to jsou Nová kasárna, Ing.

Caha uvádí druhou část – vojenský autopark. Bc. Průchová za nejproblémovější označila areál Štefánikových kasáren na ul. Vrchlického. Zdůraznila i fakt, že tento komplex čeká regenerace, ale zatím je z jejího pohledu stále problematický z důvodu umístění nevzhledného a chátrajícího objektu v centru města.

Následující sedmá otázka navazovala na předchozí a ptala se, které faktory v současnosti brání regeneraci těchto problémových brownfields v Jihlavě. Co se týče pístovských kasáren, pánové Stránský a Caha se ve svých názorech liší. Stránský podotýká, že doposud nebyl schválen nový územní plán města, dále jako faktor, bránící regeneraci kasáren vidí špatnou dopravní obslužnost areálu, kterou uvedla i Ing. Hájková, a především velice problematické napojení inženýrských sítí, v tomto názoru se zase shoduje s Ing. Hekerlovou a Bc. Průchovou. Ing. Caha jako hlavní problém vidí spíše značnou rozlehlost areálu, vzdálenost od centra města a zmiňuje i možnou kontaminaci. Jako nejdůležitější faktor ovšem shledává značně vysoké náklady na revitalizaci objektu. S tímto úzce souvisí i nezájem investorů o tento objekt, který jako faktor, bránící regeneraci pístovského komplexu uvedla Ing. Hekerlová.

Osmá otázka, jaký brownfield ve městě má podle názorů expertů největší potenciál na obnovu, se setkala s několika různými odpověďmi. Pan Stránský se domnívá, že největší potenciál mají v současné době nejvíce diskutovaná Štefánikova kasárna na ulici Vrchlického, která již mají nového majitele i plán na regeneraci. Se zcela jiným názorem přichází pan Caha, který zmínil prostory městského vlakového nádraží za brownfield s největším potenciálem na obnovu, s ohledem na plánovaný dopravní terminál, který by se zde měl v nejbližších letech vybudovat. Úplně jiný brownfield zvolila Bc. Průchová, která uvedla areál bývalého Alfatexu na ulici Křížíkova, ve kterém se plánuje bytová výstavba, a který se nachází v těsné blízkosti centra ve velmi klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností.

Devátá otázka zněla, jaké jsou podle expertů největší bariéry pro úspěšnou regeneraci brownfields v Jihlavě. Pan Stránský za největší problémy považuje vlastnické vztahy v rámci daných lokalit, dále obtížnou dopravní obslužnost, jak již zmiňoval u pístovského komplexu - možnost napojení na inženýrské sítě, a také velké

finanční investice do regenerací. S poslední zmíněnou bariérou ze jmenovaných souhlasí i pan Caha, který uvádí problém financí na prvním místě, dále ale za stejně důležitý považuje zájem investorů a bariéru možné kontaminace takovýchto lokalit. S kontaminací lokalit jako největší bariérou, bránící regeneraci areálu, souhlasí i Ing. Hekerlová a Bc. Průchová, které právě ekologické zátěže řadí na první místo v žebříčku bariér, bránících úspěšné regeneraci. Jedná se obzvláště o bývalé vojenské areály, ve kterých se dá riziko kontaminace předpokládat, díky skladování pohonných hmot, maziv a ostatních pro životní prostředí nebezpečných látek.

Poslední, desátá otázka, byla spíše doplňková a ptala se, zda lze polohu objektu brownfields považovat jako klíčovou v regeneraci. Zde se všichni experti opět shodují na jednoznačném souhlasu. Bc. Stránský, Ing. Caha i Ing. Hájková uvedli, že poloha objektu zcela jistě hraje podstatnou roli v rámci případné regenerace i zájmu investora o samotný projekt regenerace. Bc. Průchová společně s Ing. Hekerlovou vysvětlují roli polohy na příkladu City Parku a pístovských kasáren, tedy absolutních protikladů. Jelikož se komplex bývalých výrobních hal (současný City Park) nacházel v nejtěsnější blízkosti historického centra města, měl velice dobrou dopravní dostupnost a spolu s ní i velký potenciál na úspěšnou regeneraci celého objektu. Poloha tohoto objektu tedy přidávala na atraktivnosti a opravdu sehrála klíčovou roli z hlediska regenerace. Na druhé straně kasárna v Pístoce představují přesný opak. Díky své značně nevýhodné poloze představují brownfield s mizivou nadějí na regeneraci. I v tomto případě hraje poloha objektu nejvýznamnější roli.

Tab. 3: *Shrnutí kvalitativního výzkumu*

Otázka	Odpověď
Příčiny vzniku brownfields v Jihlavě	ukončení činnosti armády, přesun průmyslové výroby, ztráta původního využití nemovitosti
Typy brownfields v Jihlavě	vojenské, průmyslové, zemědělské, dopravní
Nejúspěšnější zregenerovaný brownfield ve městě	Stříbrné terasy, sídlo Krajského úřadu
Pozitiva tohoto zregenerovaného brownfieldu	příliv nových pracovních sil, povýšení města na krajskou úroveň, ozdravění a modernizování objektu, výstup projektu
Faktory úspěšnosti tohoto zregenerovaného brownfieldu	financování z veřejných zdrojů, účel projektu
Nejproblémovější neregenerovaný brownfield ve městě	kasárna Pístov, Štefánikova kasárna
Faktory bránící úspěšné regeneraci těchto problémových brownfields	územní plán, špatná dopravní dostupnost, chybějící napojení na inženýrské sítě, ekologická zátěž, vysoké náklady na regeneraci, nezájem investorů
Jihlavský brownfield s největším potenciálem na obnovu	Štefánikova kasárna, Městské vlakové nádraží, areál Alfatexu
Bariéry bránící obnově tohoto brownfieldu	vlastnické vztahy, dopravní obslužnost, finance, ekologická zátěž

Zdroj: vlastní zpracování

Návrh možných postupů a opatření

Na základě provedené analýzy brownfields v teoretické části a rozhovorech s odborníky na danou tematiku v části praktické, lze vyvodit hlavní možné postupy, opatření, či změny, které jsou nevyhnutelné, má-li být problém brownfields na území města Jihlavy efektivně a úspěšně řešen. V České republice, na rozdíl od jiných států Evropské unie, neexistuje platná legislativa, upravující brownfields a jejich řešení. Zakotvení tohoto pojmu do legislativy a vytvoření pověřené instituce by mohlo pomoci aktérům samospráv při řešení problémů s těmito deprimujícími zónami, a mohlo by tak pozitivně přispět k regeneraci.

V Jihlavě je dle mého názoru problém i v inventarizaci a evidenci brownfields a v neexistující strategii na regeneraci brownfields. Zčásti je toto zaviněno, dle odborníků, nejasnými nebo složitými vlastnickými vztahy. Město eviduje pouze brownfields ve svém vlastnictví, a pouze tyto objekty se snaží regenerovat, případně prodat investorům. Město by se podle mého názoru mělo snažit o znovuoobnovení všech brownfields na svém území a tím i celkové zkvalitnění života ve městě.

Jedním z největších problémů v regeneraci brownfields jsou bezpochyby finance. Mnoho expertů pokládá právě finanční investice a způsob financování za faktor, který regeneraci ovlivňuje bezesporu nejvíce. Má-li být projekt regenerace úspěšný, je ve většině případů zapotřebí financování veřejného sektoru. Příliš velké finanční investice do regenerace přirozeně odlákají investory. Řešením by mohla být možnost čerpat z evropských fondů a získat dotaci na regeneraci lokalit brownfields.

Výše zmíněná dotace by snížila nezáměr investorů a mohla by posloužit jako dostatečný stimul pro představitele a samosprávy obcí na změnu současné situace brownfields. Nezáměr o lokality totiž nemusí jevit pouze investoři, ale také samotní aktéři místních samospráv. Jako například v práci zmíněná pístovská kasárna, jejichž značná část patří obci Rančířov a názor starosty obce, který tvrdí, že nemá potřebu v areálu nic měnit, ani ho prodávat. V tomto případě si myslím, že by dotace spolu s návrhem nového využití lokality zvýšila možnost regenerace. Další možností jak

docílit regenerace by v takovémto případě mohla být změna územního plánu, tedy převedení části areálu z katastru Rančířova na území města Jihlavy.

Další problém, který se také považuje za faktor bránící úspěšné regeneraci, je nevýhodná poloha, například ve značné vzdálenosti od centra či s neexistující infrastrukturou a chybějícím napojením lokalit na inženýrské sítě. Takovéto areály mají mizivé šance na regeneraci, ale i v takovémto stavu mohou rozlehlé areály nalézt šanci na určité využití. Například pro konání akcí, které jsou ve městě nepřijatelné, jako například koncerty a festivaly, či různé závody apod.

V současné době v Jihlavě stále existuje, až na výjimky jako je plánovaná rekonstrukce Štefánikových kasáren na Rezidenci Vrchlického, trend výstavby nových budov za účelem výroby či bydlení na tzv. „zelené louce“. Investoři stále preferují greenfields namísto nákladnější a často problémovější výstavby na plochách brownfields. Takovým případem je například projekt Rezidence kaskáda, který se v současnosti rozšiřuje na severovýchodním okraji města za městskou částí Horní Kosov.

Osobně si myslím, že v Jihlavě zcela chybí jakákoliv informovanost veřejnosti o problému brownfields, nebo je pouze minimální. Tento pojem není znám, neprobíhají žádné diskuze s veřejností apod. Podle mého by lepší informovanost mohla vést k ochotě občanů i menších podnikatelských subjektů, zapojit se do problému a pokusit se tak alespoň částečně zlepšit celkovou situaci ve městě.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo charakterizovat a najít faktory úspěšné regenerace brownfields na území města Jihlavy. K dosažení cíle bylo nutné čerpat informace z odborné literatury, provést rešerši těchto zdrojů a zabývat se problematikou brownfields nejprve v obecné rovině, tzn. základními definicemi pojmu, klasifikacemi z několika hledisek různých autorů a příčinami, které brownfields způsobují, stejně jako důsledky, které brownfields zapříčiňují. Dalším důležitým bodem byl popis regenerace brownfields, samotného procesu a následně i souvisejících zainteresovaných stran.

Analýza stavu brownfields na území města Jihlavy, jak dosud neregenerovaných, tak regenerovaných, a rozhovory s experty z různých odborů Magistrátu města Jihlavy a Krajského úřadu pro kraj Vysočina, pomohly k odhalení faktorů, ovlivňujících úspěšnost regenerace v tomto statutárním městě. Ze získaných dat kvalitativního výzkumu i z literární rešerše byly následně tyto faktory určeny, pojmenovány a přiblíženy. Z provedeného výzkumu vyplynulo, že jedním z nejdůležitějších faktorů úspěšné regenerace brownfields je způsob financování a také samotná výše vynaložených financí do projektu. Dalším takovým faktorem byla určena poloha objektu, úroveň infrastruktury a inženýrských sítí. Neméně důležitou úlohu v regeneraci brownfields ve městě hrají vlastnické vztahy, dopravní dostupnost ale i břemeno ekologické zátěže, které vykazují některé lokality, zvláště pak bývalé vojenské areály.

V bakalářské práci jsou následně uvedeny možné návrhy postupů a opatření, které by mohly vést ke změně situace brownfields ve městě, nebo alespoň ke zvýšení povědomí veřejnosti o tomto tématu. Domnívám se, že zlepšení inventarizace a evidence brownfields, lepší informovanost veřejnosti, usilovnější nabízení objektů investorům a celkově větší zájem napravit tato chátrající území ze strany města by, co se týče brownfields, změnilo stávající situaci v Jihlavě k lepšímu.

Seznam použitých zdrojů

Seznam literatury:

BERGATT JACKSON, Jiřina, a kolektiv. *Brownfields snadno a lehce*, IURS, 2004, Dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfielddy/publikace/Brownfields1.pdf>

DAVIS, Todd S. *Brownfields: A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property*. USA: Ababooks, 2002. ISBN 157073961-7.

DE SOUSA, Christopher, *Brownfields redevelopment and the quest for sustainability: Current research in urban and regional studies - volume 3*. Oxford: Elsevier, 2008. ISBN 978-0-08-045358-3.

FRANTÁL, B., KUNC, J., NOVÁKOVÁ, E., KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S., OSMAN, R. (2013): *Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (case study of the South Moravian Region, Czech Republic)*. Moravian Geographical Reports, Vol. 21, No. 2, p. 5–19.

FRANTÁL, Bohumil, Petr KLUSÁČEK, Josef KUNC a Stanislav MARTINÁT. *Report on results of survey on brownfield regeneration and statistical analysis information*. 3. vyd. Timbre, 2012.

KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

VOJVODÍKOVÁ, Barbara. *Brownfielddy - a co s nimi souvisí*. Praha: European Science and Art Publishing, c2014, 138 s. ISBN 978-80-87504-23-9.

VOJVODÍKOVÁ, Barbara. *Brownfielddy - specifika, okolí a ideje*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012, 112 s. ISBN 978-80-7431-100-0.

Internetové zdroje:

Brownfieldy 2005: Situační zpráva pro JMK. *Regionální rozvojová agentura jižní Moravy* [online]. 2005 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/RV_situacni_zprava.pdf

CABERNET. *A-B-C Model* [online]. 2015 [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/?c=1312>

CABERNET. *Brownfield definition* [online]. 2015 [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>

City Park. *Nákupní centrum City Park* [online]. 2009 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.citypark.cz/?page=tiskove-zpravy&id=53>

City Park. *Nákupní centrum City Park* [online]. 2005 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.citypark.cz/?page=tiskove-zpravy&id=1>

CzechInvest. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. 2008 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

CzechInvest. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. 2008 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

Česká televize: *Dědictví minulosti - armádní objekty v Jihlavě většinou chátrají* [online]. 2014 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/279733-dedictvi-minulosti-armadni-objekty-v-jihlave-vetsinou-chatraji/>

Ekonomie a management: E&M Economics and management. *Ekonomie a management* [online]. 2015 [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: http://www.ekonomie-management.cz/download/1402489582_0bf5/03_REDEVELOPMENT+POTENTIAL+OF+BROWNFIELDS.pdf

Idnes.cz: Česko bude mít třetí elitní hasičský útvar, obsadí kasárna v Jihlavě [online]. 2015 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: http://jihlava.idnes.cz/v-jihlave-vznikne-elitni-utvar-hasicu-dxc-/jihlava-zpravy.aspx?c=A150320_2148815_jihlava-zpravy_mv

Idnes.cz: Kasárna jsou k mání za osm milionů korun. Jenže v zoufalém stavu [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: http://jihlava.idnes.cz/jihlava-nabizi-v-drazbe-byvaly-vojensky-areal-fog-/jihlava-zpravy.aspx?c=A150317_2147909_jihlava-zpravy_evs

Idnes.cz: VZP se stěhuje z centra Jihlavy, nabídne přehlednější budovu [online]. 2011 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: http://jihlava.idnes.cz/vzp-se-stehuje-z-centra-jihlavy-nabidne-ale-prehlednejsi-budovu-psh-/jihlava-zpravy.aspx?c=A110830_1643029_jihlava-zpravy_kol

Idnes.cz: Obránci staré Jihlavy se diví nápadu bourat c. k. kasárna [online]. 2014 [cit. 2015-05-22]. Dostupné z: http://jihlava.idnes.cz/spolek-pro-starou-jihlavu-nechce-demolici-kasaren-fvv-/jihlava-zpravy.aspx?c=A140929_2103592_jihlava-zpravy_mv

Magistrát města Jihlavy: Majetkový odbor [online]. 2015 [cit. 2015-05-15]. Dostupné také z: http://www.jihlava.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=5967&id_dokumenty=505326

Národní databáze brownfieldů [online]. 2015 [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.brownfielddy.cz/kasarna-pistov-3515/>

Národní databáze brownfieldů [online]. 2015 [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.brownfielddy.cz/u-mincovny-jihlava-3510/>

PSJ: Rezidence Vrchlického [online]. 2014 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.psj.cz/rezidence-vrchlickeho-jihlava.html>

RIS: Regionální informační systém. *RIS* [online]. 2015 [cit. 2015-04-18]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields>

RRA Vysočina: Výsledky vyhledávací studie [online]. 2015 [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: - http://www.rrav.cz/investori/brownfields/Pasporty21_40.htm

Statutární město Ústí nad Labem: Oficiální stránky. *Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP* [online]. 2010 [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.usti-nad-labem.cz/files/Metodika.pdf>

Stavba roku. *Stavba roku 2003* [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.stavbaroku.cz/printDetail.do?Dispatch=ShowDetail&siid=457>

Stříbrné terasy. *Domov seniorů* [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.stibrneterasy.cz/>