



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Bakalářská práce

Využití Brownfieldů v České republice a ve Velké Británii

Vypracoval/a: Adriana Dvořáková

Vedoucí práce: doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Líšková, Ph.D.

České Budějovice 2023

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta
Akademický rok: 2021/2022

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Adriana DVOŘÁKOVÁ**
Osobní číslo: **E20572**
Studijní program: **B0413P050011 Management regionálního rozvoje**
Téma práce: **Využití Brownfieldů v České republice a ve Velké Británii**
Zadávající katedra: **Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky**

Zásady pro vypracování

Cíl práce:

Zhodnocení regenerace brownfieldů v České republice a ve Velké Británii a jak si každá země vede v jejich regeneraci. Teoretická část práce bude zaměřena na základní identifikaci brownfieldů a způsoby jejich regenerace. Praktická část bude vycházet z existujících databází brownfieldů České republiky a Velké Británie a dále bude doplněna o příklady regenerací brownfieldů v obou zemích.

Metodický postup:

- Studium odborné literatury zaměřené na rozdělení brownfieldů, jejich vnímání v rámci EÚ a ve Velké Británii; způsoby regenerace a finanční nástroje podporující obnovu brownfieldů.
- Sběr primárních a sekundárních dat z databáze brownfieldů a interních statistik v České republice a Velké Británii.
- Analýza a syntéza získaných údajů.
- Komparace stavu regenerace brownfieldů ve vybraných zemích.
- Návrh na zlepšení dané situace v České republice.

Rámcová osnova:

1. Úvod a cíl
2. Literární rešerše
3. Metodika
4. Rozdělení brownfieldů a způsob regenerace
5. Práce s databázemi brownfieldů ČR a Velké Británie, příklady regenerace v obou zemích
6. Vyhodnocení informací
7. Závěr
8. Seznam literatury

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**
Rozsah grafických prací: **0**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**


Seznam doporučené literatury:

- Kadeřábková, B. & Piecha, M. (2009). *Brownfields: Jak vznikají? A co s nimi*. Praha: C.H.Beck.
- Koutský, J. (2011). *Staré průmyslové regiony – vývojové tendence, možnosti rozvoje*. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně.
- Dennison, M. S. (1998). *Brownfields redevelopment: Programs and strategies for contaminated real estate*. Government Institutes.
- Dixon, T. J. (2007). *Sustainable brownfield regeneration: Liveable places from Problem Spaces*. Blackwell.
- Doležalová, L. (2015). *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Vydání první. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015. 112 stran. ISBN 978-80-86684-96-3
- Vojvodíková, B. (2014). *Brownfieldy – a co s nimi souvisí*. [Praha]: European Science and Art Publishing. 138 s. ISBN 978-80-87504-23-9

Vedoucí bakalářské práce: doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Líšková, Ph.D.
Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 28. února 2022

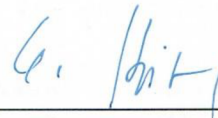
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2023

12 

doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Česká Líšeň 131 (23)

370 05 Česká Líšeň



prof. Ing. Eva Kislingerová, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Datum

Podpis studenta

Poděkování

Chtěla bych poděkovat své vedoucí práce doc. RNDr. Zuzaně Dvořákové Líškové, Ph.D., za podporu a pomoc při psaní bakalářské práce. Děkuji i své rodině a přátelům za podporu a pevné nervy v tomto složitém období.

Adriana Dvořáková

1 Obsah

| | |
|--|----|
| 1. Úvod..... | 11 |
| 2 Přehled řešené problematiky | 13 |
| 2.1 Pojem Brownfields | 13 |
| 2.1.1 Definice využívané v Evropě | 14 |
| 2.1.2 Využívané definice českými institucemi..... | 15 |
| 2.2 Rozdělení brownfieldů..... | 17 |
| 2.2.1 Odvozené pojmy..... | 17 |
| 2.2.2 Základní rozdělení | 18 |
| 2.3 Klasifikace brownfields ve světě | 25 |
| 2.3.1 USA | 25 |
| 2.3.2 Velká Británie..... | 26 |
| 2.3.3 Německo..... | 26 |
| 2.3.4 Francie | 27 |
| 2.4 Historie..... | 28 |
| 2.5 Legislativní podpora | 29 |
| 2.5.1 Legislativní podpora EU..... | 29 |
| 2.5.2 Legislativní podpora v ČR..... | 30 |
| 2.5.3 Legislativní podpora ve Velké Británii | 31 |
| 2.6 Ekonomická podpora | 33 |
| 2.6.1 Trh s brownfieldy | 33 |
| 2.6.2 Finanční podpora v ČR..... | 34 |
| 2.6.3 Finanční podpora ve Velké Británii | 36 |
| 2.7 Inventarizace | 38 |
| 2.7.1 Charakteristika..... | 38 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.7.2 | Databáze | 38 |
| 2.7.3 | Databáze ve Velké Británii..... | 40 |
| 3 | Cíl a metodika práce..... | 41 |
| 4 | Výsledky | 43 |
| 4.1 | Dolní Oblast Vítkovice | 43 |
| 4.1.1 | Historie | 43 |
| 4.1.2 | Budoucí vývoj Vítkovic | 45 |
| 4.1.3 | Projekt Nové Vítkovice | 47 |
| 4.1.4 | Historický Vývoj Dolní Oblasti Vítkovice..... | 53 |
| 4.1.5 | Etapy revitalizací Dolní Oblasti Vítkovice..... | 53 |
| 4.1.6 | Finanční prostředky | 54 |
| 4.2 | The Royal Albert Dock..... | 56 |
| 4.2.1 | Historie | 57 |
| 4.2.2 | Budoucí vývoj a revitalizace The Royal Albert Dock..... | 59 |
| 4.2.3 | Historický vývoj The Royal Albert Dock | 62 |
| 4.2.4 | Etapy revitalizací The Royal Albert Dock | 62 |
| 4.2.5 | Finanční prostředky | 63 |
| 5 | Komparace řešení problematiky brownfieldů v České republice a Velké Británii | 65 |
| 5.1 | Shrnutí..... | 68 |
| 6 | Vyhodnocení výzkumné otázky | 70 |
| 7 | Návrh zlepšení pro Českou republiku | 71 |
| 8 | Závěr | 73 |
| 9 | Summary | 75 |
| 10 | Seznam použitých zdrojů | 76 |
| 11 | Seznam obrázků..... | 85 |

| | | |
|----|----------------------|----|
| 12 | Seznam schémat | 85 |
| 13 | Seznam grafů | 86 |

1. Úvod

Termín brownfield je pro společnost něco nového a neznámého. I když, to co popisuje, existuje na tomto světě již dlouho dobu. Slovo brownfield je využíváno pro popis nevyužívané nemovitosti a areály, které upadají a již dávno ztratily význam původního využití.

Česká republika se brownfieldy začala zabírat již v 90. letech minulého století. Kdy po změně ekonomických změn, spoustu zemědělských a průmyslových podniků byla donucena z finančních problémů ukončit svou činnost. To způsobilo velké množství opuštěných objektů. Tím, že neměl o tyto objekty nikdo zájem, začaly postupem času upadat a stávat se přítěží pro města, obce a stát obecně. Ačkoliv se o brownfieldech vědělo, kvalifikovala Česká republika brownfieldy jako problém až po roce 2000 v důsledku jejich postupně narůstajícího počtu.

Velká Británie v 70. letech minulého století byla donucena ke změně ekonomického směru v důsledku narůstající ekonomické krize. Stejně jako v České republice o dvacet let později, podniky vlivem finanční krize ukončovaly svou činnost. Království se potýkalo s ohromným množstvím nevyužívaných objektů, které postupně ztrácely na své prosperitě. Města se potýkala s velkým počtem zastavěných ploch brownfieldy a nedostatkem prostoru pro nové stavby. To vyústilo k rychlému jednání zabývající se problematikou brownfieldů, která již započala v těch 70. letech minulého století.

Každý stát přistupuje k řešení problematiky zabývající se brownfieldů odlišným způsobem. Řídí se podle dosavadních zkušeností a dosud získaných informací. Podle stanovených priorit se země dle svého uvážení rozhodne, jaké je možné nejlepší řešení v postupu řešení problematiky brownfieldů.

Hlavním cílem bakalářské práce je porovnání postupu regenerací v České republice a Velké Británii na konkrétních příkladech revitalizací brownfieldů. Pomocí vytvořené SWOT analýzy dojít k zjištění slabých a silných stránek obou zemí a podle hodnot posoudit, která skupina je v zemích převládající. Jestli silné stránky, slabé stránky, příležitosti nebo ohrožení. Po zjištění potřebných dat, provést komparaci zemí a dosáhnout k vyvrácení nebo potvrzení na stanovenou výzkumnou otázku, zda Česká

republika je méně aktivní v řešení problematiky brownfieldů v porovnání s evropskými zeměmi.

2 Přehled řešené problematiky

2.1 Pojem Brownfields

Pojem „brownfields“ je termín, který byl přijat z anglického jazyka a běžně se využívá. Tento pojem, který se u nás neuchytil, ve volném překladu zní „hnědá pole“. Ovšem cizí termín zní v tomto případě mnohem lépe. S českým překladem se můžeme setkat například u našeho sousedního státu Slovenska.

Pro tento termín neexistuje jednotná definice, co to znamená a co vše může obsahovat. Každý odborník si sestaví svou definici podle svého uvážení a svých znalostí. Kolem sebe můžeme najít spoustu různých definic, ať už od různých organizací nebo osob, kteří termín budou popisovat odlišně podle svého uvážení a pozdějšího schválení. Ale když se na tyto definice podíváme, tak zjistíme, že i když si každou definici sestavil jiný autor svými slovy, dle svých znalostí a zkušeností, tak v jakékoliv najdeme nějaké podobnosti, které nám ukáží alespoň úplný základ, který se skrývá pod tímto pojmem a díky tomu si to dokážeme více představit. Musíme brát ohled i na rozdíly samotného pojmu „brownfields“ v každém samostatném státě. Budou nahlížet na problematiku z úhlu jejich vlastních zkušeností a situace, se kterými se potýkají oni samy. Například Spojené státy americké jsou v tomto díky zakotvení samotné jednotné definice ve svých zákonech několik kroků napřed před Evropou.

Kniha *Brownfields: Jak vznikají a kde je najít* nám přibližuje ve své kapitole *Výklad pojmu „brownfields“* představuje čtenářům brownfieldy jako: *“Staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné prostory”*. Bohužel v České republice není zatím zcela sjednocena jak definice tohoto pojmu, tak i terminologie. Proto se můžeme setkat i s jinými definicemi, které budou popisovány obdobně. Jak se již v dále knize dočteme, každá organizace používá jinou terminologii a termín brownfields není nikde v žádné definici zakořeněno. Proto se setkáme s výrazy jako jsou například *„deprimující zóny“*, které jsou využívány Ministerstvem pro místní rozvoj a pojmem *“narušené pozemky“* využívající Ministerstvem pro životní prostředí. I když se můžeme setkávat s odlišnou terminologií, tak po zjištění zjistíme, že díky své krátkosti a nezaměnitelnosti najdeme v úředních dokumentech, ale i v neformální komunikaci, nejvíce oblíbený a používaný přijatý anglický ter-

mín brownfields. Díky přijatému termínu je i snadnější vyhledávání informací na internetovém prohlížeči nebo ve světových odborných knihách a článcích. (Kadeřábková & Piecha, 2009)

V knize *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací* se od autorky dozvíme její označení pojmu brownfield. Podle jejích slov tento pojem označuje: „*Opuštěné nebo zchátralé nemovitosti, které ztratily své původní využití*“. Osobně bych tuto definici považovala za nejobecnější definici termínu brownfield. Přechod do nové éry, modernizací a rozvojem jednotlivých sektorů, někteří lidé v průmyslové výrobě ztráceli práci a přecházeli do sektoru služeb, kde našli nové povolání. To způsobovalo ve velké míře krach továren, což měl velký dopad na využívání území i jednotlivých objektů, které touto situací ztratily svůj význam i poslání pro všechny. Od konce 70. let se ve střední, východní a západní Evropě se objevují s dvacetiletým zpožděním převážně v průmyslových oblastech plochy a objekty, které se lidé pokouší obnovit nebo najít pro ně nové využití. (Doleželová, 2015)

Žádná instituce nepoužívá a nepracuje s pojmem brownfields stejně. Proto každá chápe tento pojem odlišně, podle toho, na co se zaměřuje ve své práci a co je její podstatou. A proto, podle svého uvážení instituce použije již existující definici anebo si vytvoří svou vlastní.

2.1.1 Definice využívané v Evropě

Problém s definicí termínu brownfield je, že ji naše země nemá zakotvenou v zákonech, kterých bychom se mohli chytit v popisování. Nejčastěji využívané definice v odborných literaturách, ale i samotnými odborníky pro pojem brownfields přichází z evropských projektů CABERNET A CLARINET. Dále je v České republice hojně využívána definice od Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj neboli OECD. Evropský projekt CLARINET popisuje brownfields jako lokality (včetně jejich blízkého okolí), které jsou a) ovlivněny svým dřívějším využitím; b) jsou opuštěné či nedostatečně využívané; c) jsou kontaminované (včetně předpokládané kontaminace); d) jsou lokalizovány zejména v rozvinutých urbánních oblastech; e) zavádají předpoklad nezbytných zásahů, které by opět umožnily jejich prospěšné využití. Projekt CLARINET byl později nahrazen projektem CABERNETEM, který tuto definici rozvinul a poupravil. (Vojvodíková, 2012); (Dvořáková Líšková et al., 2016)

Evropský projekt CABERNET zveřejnil definici sestavenou odborníky, kteří se podíleli na tomto evropském projektu. Tato definice funguje také jako inspirace, podle které sestavují své vlastní formulace. Brownfields jsou lokality, které (CABERNET, 2006):

- jsou opuštěné a nedostatečně využívané
- byly ovlivněny dřívějším využíváním území
- vnímané problémy s kontaminací - jsou převážně v zastavěných městských oblastech
- mohou mít skutečné nebo nedostatečné využití
- vyžadují zásah, aby byly opět užitečně využity

2.1.2 Využívané definice českými institucemi

Problém v ČR je nejednotná terminologie, která by dokázala pomoci v mnoha věcech. V České republice se vyskytuje mnoho institucí, které si vytváří svůj vlastní využívaný popis tohoto termínu.

Například Ministerstvo pro životní prostředí svůj popis přednášel takto v odborném časopise pro životní prostředí PLANETA, který vyšel v roce 2007: „*Za tzv. „brownfields“ lze považovat nevyužívané zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině*“. (“Existuje český výraz pro „brownfield“?”, 2007)

Hlavní náplní české agentury CzechInvest je podpora podnikání a investic. Také se stará o seznam všech brownfieldů na území České republiky, který zveřejňuje na svých internetových stránkách. Ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu, kterému je agentura podřízena, představují svou formulaci takto: „*Pojmem brownfield se rozumí nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace*“. (“Brownfieldy - CzechInvest”) (CzechInvest: Brownfieldy)

Vymezení terminologie Ústav pro ekopolitiku popisuje takto: „*„Brownfields“, resp. „brownfield sites“ jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavě-*

ných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve "volné" krajině". ("Ústav pro ekopolitiku, o. p. s. - Revitalizace „brownfields“ v ČR”) (Ústav pro ekopolitiku, o. p. s.: Revitalizace „brownfields“ v ČR, b.r.)

Další instituce, která se v České republice věnuje těmto objektům je Institut pro udržitelný rozvoj sídel neboli ve zkratce IURS. Jejich formulace postižených objektů zní takto: *„Brownfieldy jsou pozemky a budovy: urbanizované, opuštěné nebo podvyužité, které mohou, ale nemusí mít ekologickou zátěž, které složitostí podmínek svého budoucího rozvoje odrazují soukromý a jiný kapitál od účelné intervence.“* (Brownfield, b.r.)

Kdybych to shrnula, tak brownfields jsou území nebo komplex budov, které ztratily nebo postupně ztrácejí svůj účel, pro který byly původně vybudovány a určeny. Nejčastěji se nachází v blízkosti obytných a zastavěných ploch měst, jako například centrum města nebo jeho okraje, popřípadě lze je výjimečně najít i mimo města. Tyto komplexy se rozhodně nedají přehlédnout, jejich rozlohy dosahují větších měřitek (v České republice se evidovaly areály s rozlohou nejméně 2 hektary). Ve velké míře mají tyto komplexy velký podíl na znečištění našeho prostředí a jsou považovány za nositeli ekologické zátěže. Nejčastěji za to mohou území, kde se nachází bývalé průmyslové areály, krajiny poškozené těžbou surovin nebo i částečně opuštěné vojenské komplexy. Podobně tak dopadly i dříve hojně využívané zemědělské areály, které obsahují kravíny, seníky, silážní jámy atd. Do kategorie venkovských brownfieldů bychom mohli zařadit bývalé kulturní domy. Tyto stavby hojně stavěné v socialistické éře se dnes města pokouší opět nějakým způsobem navrátit zpět k životu a znovu využívat například jako knihovny, pohostinská zařízení nebo prostory pro kulturní akce. Ale bohužel ve většině případů tyto budovy nové využití zatím nenašly a čekají na něj. (Kadeřábková & Piecha, 2009)

2.2 Rozdělení brownfieldů

Brownfieldy se dají rozdělit do několika kategorií, podle několika základních kritérií. Mezi odvozené pojmy slova brownfield se řadí pojmy „Greenfields“ a „Blackfields“, s kterými se též setkáváme a jsou běžně využívány. Tyto pojmy pomáhají k snadnějšímu rozeznávání a rozdělení tohoto pojmu.

Rozdělení brownfieldů se může lišit v každé odborné literatuře a každém článku, který si přečteme. Podle mého uvážení jsem se rozhodla využít základní rozdělení brownfieldů, které se nejčastěji vyskytuje v zemích Evropské unie. Je to rozdělení, které má na starost tým odborníků na brownfieldy z evropského projektu CABERNET. Tato klasifikace byla uveřejněna v jejich díle (CABERNET, 2006). Brownfieldy dělíme do těchto kategorií podle základních kritérií:

- a) podle místa, kde se objekt nachází,
- b) výše hodnot kontaminace oblasti neboli ekologické zátěže na prostředí,
- c) k čemu byly dříve objekty, zóny či pozemky využívány,
- d) a jeho další vývojovou fází (další možnost využití) a nutných ekonomických prostředků k budoucímu vývoji.

2.2.1 Odvozené pojmy

2.2.1.1 Blackfields

„*Blackfields*“ jsou lokality vyznačující se extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí“. (*Ústav pro ekopolitiku, o. p. s.: Slovníček pojmů, b.r.*)

2.2.1.2 Greenfields

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

2.2.2 Základní rozdělení

Rozdělení brownfieldů do kategorií je důležité pro snadnější orientaci a budoucí práci s brownfieldy. Možností, jak objekty rozdělit je mnoho, proto jsem podle uvážení zvolila rozdělení podle (Kadeřábková & Piecha, 2009):

a) podle místa, kde se objekt nachází

- **zastavěné území měst** – objekty nacházející se v centrální části města; sem bychom mohli zařadit nevyužívané kancelářské budovy,
- **zastavěné území měst** – objekty nacházející se dále od centra města; v této kategorii nejčastěji shledáme zdevastované průmyslové areály,
- **příměstské zóny** – vyrůstají zde nové průmyslové zóny, z kterých se pravděpodobně v budoucnosti stanou brownfieldy ,
- **menší obce a vesnice** – největší problém jsou zde opuštěné většinou nevyužívané kulturní domy, které tu stojí jako pozůstatky dřívějšího režimu; poté nevyužívaná zemědělská družstva atd.,
- **mimo urbanizované území** – do této kategorie nejvíce v České republice zapadají armádní objekty a jen z malé části zemědělské brownfieldy.

b) výše hodnot kontaminace oblasti neboli ekologické zátěže na prostředí

Ekologická zátěž je důležitým kritériem, díky němu se rozhoduje o dalším vývoji objektů. Zda budou mít zájem o koupi investoři, jestli budou možné dostat nějaké finanční prostředky a v jaké výši a důležitá věc, má ještě šanci objekt na znovu použití v budoucnosti. Tohle jsou důležité věci, které si nám udává právě výše ekologické zá-

těže na prostředí v nepoužívaných objektech. V díle (Dvořáková Líšková et al., 2016) můžeme rozdělit do 3 kategorií podle výsledků průzkumů:

- **Bez ekologické zátěže** – nebylo zde zjištění nadlimitních hodnot kontaminace; jsou zde možné další možnosti využití objektu,
- **S předpokládanou ekologickou zátěží** – u těchto objektů nebylo prováděno bližší šetření, ale očekávají se vysoké hodnoty kontaminace,
- **S existující ekologickou zátěží** – bylo zde prováděno bližší šetření s výsledkem prokázání stupně ekologické zátěže.

c) k čemu byly dříve objekty, zóny či pozemky využívány

I když je toto rozdělení často používané, tak může být trochu matoucí. Samozřejmě problémem jsou neexistující zákony, které by napomohly sjednocení a snazšímu pochopení. To platí samozřejmě i pro rozdělení brownfieldů. I když je toto rozdělení často se vyskytující, tak se můžeme setkat i s několika variantami. Já se rozhodla jako první rozdělení použít z publikace (*Ústav pro ekopolitiku, o. p. s.: Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR metodika monitorování a nové využívání ploch a objekt, 2003*):

průmyslové zóny v urbanizovaném území

- Důležitá událost, která zavinila vzniku těchto brownfieldů byla orientace z těžkého těžebního průmyslu na výrobu automobilů komunikační techniky a spotřebního zboží.

administrativní objekty ve vnitřních částech města

- Náleží sem budovy, pro které město nemělo využití, peněžní prostředky anebo nedokázali najít pro objekty nové majitele.

obytné brownfieldy

- Tohle je problém menších měst a obcí v krajích s vysokou nezaměstnaností, lidé se stěhují za prací do větších měst a domy jsou přinejlepším využívány pro rekreaci nebo hůře zůstávají opouštěné a nevyužívané. Dále do této skupiny náleží bytové domy, které nemají dostatek peněžních prostředků na jejich provoz a lidé se odsud stěhují.

komerční brownfieldy

- Tento problém nastává s lidskou oblíbeností nakupovat ve velkých hypermarke-
tech a obchodních centrech, kde mají možnost sehnat na jednom místě mnoho
produktů.

objekty a pozemky ve vlastnictví Českých drah, a. s. nebo Správy železniční do- pravní cesty, s. o.

- Největší problém je v zinventarizování a ohodnocení majetku, jsou to důležité
věci, které kompletně neproběhly dodnes. Další problém jsou samozřejmě nedo-
statek financí, což způsobuje u spoustě objektů a pozemků dlouhodobé neudržo-
vání v dobrém stavu a postupně se dostávají do natolik špatného stavu, kdy je-
jich jediná jejich možnost je demolice.

objekty armádních složek

- Tyto objekty souvisí s odchodem sovětských vojsk v 90. letech z českého území
a rušením vojenských posádek Armády České republiky. U těchto objektů je
problém přítomnost nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice
a kontaminace objektu způsobující velké škody na životním prostředí – proto
jsou tyto objekty jeden z největších problémů.

zemědělské objekty

- Jsou to opouštěné objekty, které tu zůstaly jako pozůstatky od velkých změn ne-
bývalých rozměrů, úpravu vlastnických vztahů k půdě, až po zaměření vymezení
zbývajícími volnými prostory na evropském trhu.

pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby nerostných surovin

- Jejich sanace a opětovné začlenění do krajiny bude dlouhodobou záležitostí
ovlivňovanou jednak vysokými náklady a jednak dlouhou periodou přírodních
procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů.

Další variantou, která je využívána v České republice Národní databází brownfieldů
nabízející lokality chystané pro domácí i zahraniční investory. V publikaci je rozdělení
dle minulého využití na pozemky pro (Vojvodíková, 2012):

- bydlení,
- cestovním ruchem,
- dopravě,

- občanské vybavenosti,
- průmyslu,
- těžbě surovin,
- vojenských areálech, kasárnách, střelnicích,
- zemědělství,
- jiné.

V roce 2000 si Ostrava chystala vlastní rozdělení. Bylo to chystané v té době, kdy termín brownfields byl chápán jako zdevastovaná průmyslová plocha. Publikace nám představuje vlastní rozdělení objektů do 9 kategorií města Ostravy (Vojvodíková, 2012):

- odkladiště,
- důlní haldy,
- ukončené rekultivace k zahlazení důsledků důlních vlivů,
- skládky tuhého komunálního odpadu a zeminy,
- skládky průmyslových odpadů a chemické skládky,
- areály průmyslových podniků, kde skončila průmyslová výroba,
- pozemky, které výhledově vzniknou po ukončení výroby,
- areály dolů, kde byla dokončena těžba,
- ostatní lokality (sociální brownfield).

V příručce od (Ferber et al., 2006) se můžeme setkat s rozdělením brownfieldů na:

- průmyslové,
- vojenské,
- železniční a dopravní,
- zemědělské,
- institucionální (školy, nemocnice, věznice),
- obchodní (nákupní střediska, úřady),
- kulturní (kulturní domy, kina),
- rekreační (sportovní hřiště, parky, volné prostory).

Můžeme se setkávat s různými variantami rozdělení brownfieldů podle jejich původního využití. Žádné přitom nebude špatné. Neexistence zákonů v České republice je

problém, který by se měl řešit a mohl by být východiskem pro mnoho nejasností a sjednocení. Které by ve velké míře pomohlo i s revitalizací samotných objektů a pozdějšímu jejich znovuvyužití.

d) a jeho další vývojovou fází (další možnost využití) a nutných ekonomických prostředků k budoucímu vývoji

Jedno z nejdůležitějších rozdělení, které se využívá nejčastěji a má asi i největší význam. Je důležité zjistit, jestli se vyplatí objekty financovat a probudit je k novému životu. Současné rozpoložení a stav brownfieldů určuje jeho budoucí nový život nebo bude lepší jeho demolice. S tímto rozdělením, které jsem převzala z publikace (CABERNET, 2006), vytvořil tým z evropského projektu CABERNET v roce 2005. Svou kategorizaci rozvojového potenciálu rozdělili do tří skupin A,B,C.:

- **kategorie A:**

- Do tohoto sektoru náleží lokality a objekty, o které se stará samotný soukromý trh. Díky dobré lokalitě a celkem dobrému stavu jsou tyto brownfieldy velice žádané a je o ně na trhu velký zájem a není problém pro ně najít nové majitele. Kromě dobré polohy a stavu se pyšní nízkou kontaminací a jednoduchým vlastnictvím. Proto není nutné zásahu investice z veřejných prostředků.

- **kategorie B:**

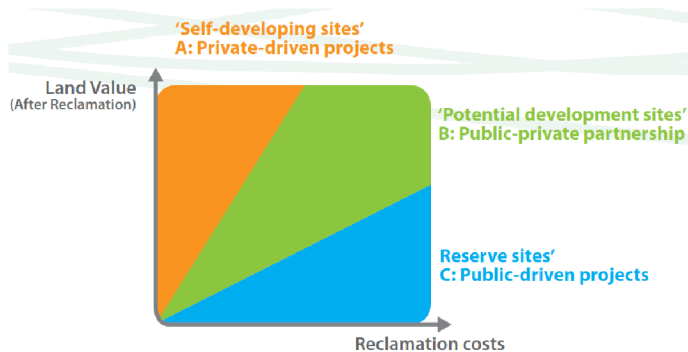
- Pod touto kategorií shledáme brownfieldy, které v sobě skrývají nějaké nedostatky, kvůli kterým se tento objekt stává pro samotného kupujícího na soukromém trhu rizikovou investicí. Proto je zde potřeba zásahu veřejného sektoru. Bez jeho podpory by se objekt nemohl zlepšit a být žádaný na soukromém trhu mezi investory.

- **kategorie C:**

- Do této kategorie jsou řazeny brownfieldy, kteří v sobě skrývají mnoho nedostatků a jejich budoucnost je nejistá. Patří sem objekty se špatnou přístupností a lokalizací, jejich rozvoj značí spíše ztrátu než výnos. Z toho vyplývá nutnost zásahu veřejného sektoru z důvodu ochrany životního prostředí. Tyto brownfieldy v některých případech jsou velice důležité pro další rozvoj obce. Díky jejich umístění mohou přidělat obci

problém a zablokovat jeho další rozvoj. Proto je zde důležitá pomoc a přeměnit objekt na lepší kategorii.

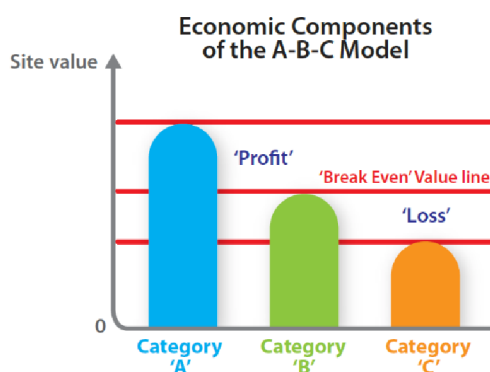
Obrázek 1: Model A-B-C



Zdroj: webové stránky ResearchGate (The A-B-C Model, © 2008-2023)

Obrázek shrnuje informace o modelu A-B-C. Zde jsou znázorněny jednotlivé kategorie typu brownfieldů podle jejich pravděpodobnosti znovuvyužití. V kategorii A vidíme, kam řadíme životaschopné a živorodé objekty, o které je okamžitý zájem na volném trhu. V Brownfieldech v kategorii B se skrývají nedostatky, o které je potřeba se nejdříve postarat, aby byl o ně na volném trhu zájem. Proto patří do kategorie na hranici rizikovosti. Jsou finančně podpořeny z veřejných zdrojů, soukromého sektoru nebo partnerství, poté jsou nabídnuty k prodeji. V kategorii C najdeme objekty, které jsou z velké části financovány z veřejných zdrojů, kvůli jejich ztrátovému stavu není o ně velký zájem na trhu. (CABERNET, 2006)

Graf 1: Ekonomické komponenty modelu A-B-C



Zdroj: z knihy CABERNET z webových stránek YUMPU (The Economic Components of the A-B-C Model, © 2023)

Tento grafický model převzatý od (CABERNET, 2006) nám představuje shrnutí informací o ziskovosti jednotlivých kategorií modelu A-B-C. Brownfieldy v kategorii A se dokážou snadno prodat na volném trhu; je to výdělečná kategorie pro investory a kupující. Do objektů v kategorii B se musí nejdříve investovat, než se dostanou na trh a bude objekt pro majitele ziskový. A nakonec brownfieldy v kategorii C jsou pro investory a kupující ztrátové.

Některé studie a publikace uvádějí i kategorii D, kam náleží brownfieldy s určitými riziky a vyznačující se spíše nebezpečností. O této kategorii se hovořilo v publikaci (*Cobra-Man - Manažer koordinující aktivity opětovného využití brownfieldů: Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP, b.r.*):

- **kategorie D:**

- řadíme sem objekty s určitými riziky různorodého původu. Brownfieldy s v této kategorii mohou způsobit velká rizika na lidském zdraví nebo přímo ohrozit lidský život a je zde ohrožení životního prostředí. Díky svým obrovským poškozením hrozí i jejich zřícení, které by mohlo způsobit velké škody i na veřejném prostranství, na kterém jsou postaveny. Mohou sem i náležet objekty, jejichž vzhled narušuje jakýkoliv rozvojový potenciál obce. Toto jsou ale výjimečné případy. Je zde důležitá obrovská finanční podpora veřejných prostředků

Při využití této kategorizace při posuzování brownfieldů je důležité zohlednit mnoho faktorů, neboť je důležité správné hodnocení kvůli přerozdělování finančních prostředků, které ovlivní budoucí vývoj objektu. Důležité je, aby brownfield nebyl finančně ztrátový, a proto je důležité zohlednit do budoucí hodnoty objektu samotnou lokalizaci, současný stav, ale i jeho budoucí využití. Díky těmto faktorům se může vypočíst celková potřebná částka na rekonstrukci brownfieldu. (Doleželová, 2015) a (*Cobra-Man - Manažer koordinující aktivity opětovného využití brownfieldů: Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP, b.r.*)

2.3 Klasifikace brownfields ve světě

2.3.1 USA

Ve Spojených Státech Amerických je termín „brownfield“ používán pro označení opuštěných, nevyužívaných nedostatečně nevyužívaných průmyslových či komerčních nemovitostí vyřazené z běžného využití v důsledku skutečných nebo předpokládaných rizik, které vyplývaly z kontaminace životního prostředí (Dennison, 1998). USA se rozhodlo využívat pouze tři základní okruhy rozdělení brownfields (Kadeřábková & Piecha, 2009):

- **ekonomicky životaschopné**
 - do této skupiny náleží objekty či plochy, které nesou malá rizika spjata se životním prostředím nebo se pyšní velkou ekonomickou návratností. Ziskovost zde vysoce převyšuje náklady spjata se znovuvytvořením a odstraněním dosud trvajících zátěží na objektu či ploše.
- **částečně návratné**
 - v tomto případě se jedná plochy či objekty, které nejsou vyhledávány investory na trhu. Důvodem toho jsou převyšující náklady nad ziskovostí ze samotného objektu. Vynaloženými náklady převážně putují na úpravu ploch, odstranění zátěží na životním prostředí a samotným oživením objektu. I když jsou v této kategorii převyšující náklady nad ziskovostí, samozřejmě stále je to nepříznivé, ale rozdíl není tak veliký a alarmující.
- **nenávratné**
 - tato kategorie obsahuje plochy či areály, které nejsou v dobrém stavu. Vyznačují se nadměrným množstvím zátěže na životním prostředí a jejich vyhlídky na přirozené obnovení je mizivé. Pro investory to znamená velké finanční náklady na odstranění potíží a obnovení brownfieldu.

Jak si můžeme všimnout, rozdělení v USA je velice podobné samotnému rozdělení, které bylo sestaveno odborníky z evropského projektu CABERNET je využíváno evropskými zeměmi.

2.3.2 Velká Británie

Z odborných publikací se dozvídáme, jak se pro Velkou Británii stává znovupoužití a jejich regenerace brownfieldů hlavním tématem v politice. Z dostupných zdrojů zjišťujeme o zabírání brownfieldů celkové rozlohy přes 65 000 hektarů pouze v Anglii. Podle dalších dostupných informací by to odpovídalo přes 1 200 000 počtu obytných jednotek. (Laville, © 2023)

Kategorizace brownfields využívána ve Velké Británii je rozdílná od těch, které se převážně využívají u nás v České republice nebo ve zbytku Evropy, kde se ve velké míře státy nechávají inspirovat rozdělením projektu CABERNET. Tím, že se ve Velké Británii mluví o brownfieldech jako o pozemcích, které „jsou nebo byly využívány trvalou stavbou v minulosti a též související s pevnou pozemní infrastrukturou“. Proto díky této definici byl vytvořen tento typ kategorizace, o které se dočítáme v (Dixon et al., 2007):

- **typ pozemku A** – zde mluvíme o půdě, která byla dříve zastavěná, ale momentálně je prázdná,
- **typ pozemku B** – na tomto typu pozemku stojí budova, která je prázdná,
- **typ pozemku C** – do této kategorie patří opuštěné pozemky a budovy,
- **typ pozemku D** – sem patří pozemky nebo budovy, které jsou v současné době využívány a vyčleněny v územním plánu, v místním plánu, anebo mají stavební povolení,
- **typ pozemku E** – do této kategorie náleží pozemky či budovy, které jsou v současné době využívány s potenciálem budoucí přestavby.

2.3.3 Německo

Klasifikace využívána v Německu se nechala inspirovat, rozdělením vytvořeném projektem CABERNET. Tento projekt nahlíží jak na ekonomickou stránku objektů, tak i na stránku rozvojovou. V tomto případě se rozhodli klást důraz na rozvojový potenciál samotných objektů či lokalit. Členění však se zachovalo a v (Kadeřábková & Piecha, 2009) je popsáno takto:

- **samostatně rozvojové**
 - jedná se o objekty či lokality vyznačující se vysokou hodnotou pozemku obsahující nízké náklady na jejich úpravu pro znovuvyužití. Není zde potřeba veřejných financí.
- **pasivně rozvojové**
 - takto se vyznačují objekty či lokality se specifickým rozvojovým potenciálem. Investice jsou zde riziko převážně pro soukromé investory. Proto je zde možné toto riziko snížit s pomocí veřejných prostředků.
- **nerozvojové**
 - jedná se o objekty či lokality s nízkou šancí na znovuvyužití v blízké budoucnosti a vyznačují se nízkým, ač žádným rozvojovým potenciálem.

2.3.4 Francie

Francie se vyznačuje stejnou klasifikací jako je též využívána v Německu. V této zemi se klasifikace, na místo německé verze, více zajímá o ekonomickou návratnost. Samozřejmě, je ale poupravována podle jejich uvážení a zkušeností. V knize (Ka-
deřábková & Piecha, 2009) je klasifikace popsána takto:

- **samostatně rozvojové**
 - zde mluvíme o plochách či areálech, které v blízké době či střednědobém horizontu dokážou samostatně nalézt nové využití,
- **pasivně rozvojové**
 - u těchto lokalit je třeba si vytvořit plán a nějaké části finanční pomoci z veřejného rozpočtu,
- **nerozvojové**
 - bohužel nelze pro tyto objekty nalézt ekonomického využití. Strategií Francie je jejich rekultivace.

2.4 Historie

Již několik desetiletí se v České republice diskutuje o brownfieldech jako o stále narůstajícím problému, který je těžké zastavit ba dokonce vyřešit. O prvních zmínkách této problematiky věděly již vyspělé státy světa v 60. letech 20. století. Česká republika byla v těchto problémech zaostalejší a o brownfieldech jako problému se začalo zmiňovat a jednat až v 90. letech 20. století. V té době procházel náš stát velkými změnami. Po roce 1989 procházela průmyslová výroba velkým převratem ovlivněným celkovou změnou politické, ekonomické a společenské situace. Následného upuštění od využívání centrálně plánované ekonomiky v České republice na tržní ekonomiku. Období 90. let je spjato se dvěma velikými událostmi. První z nich je radikální změna v podobě poklesu zaměstnanosti a výroby. Významný pokles zaměstnanosti přicházel ze zemědělského a průmyslového odvětví, naopak rostl počet zaměstnaných ve službách. Druhá veliká změna přicházela s privatizací velkých státních podniků, která přišla jako nevyhnutelný krok po přechodu využívání tržní ekonomiky. Do této chvíle neměla naše země zkušenosti s převodem veřejného (státního) majetku do soukromého vlastnictví. Díky tomuto kroku začalo přibývat velkého množství nevyužívaných průmyslových a zemědělských areálů, výrobních hal, skladů a dalších objektů. (*Historie*, b.r.) a (Koutský, 2011)

Západní Evropa se začala potýkat s prvním velkým přílivem brownfieldů v roce 1973, které byly výsledkem druhého ropného šoku v roce 1973. Tento problém vyvrcholil tzv. stagflací. Střední Evropa začala tento problém poznávat po roce 1989 po Padu Berlínské zdi. Některé brownfieldy nacházejí svůj původ s konkrétními děními, které měla na ně obrovský vliv. Jako typické příklady by se zde daly uvést nástup britské premiérky Margaret Thatcherové, odchod amerických a ruských vojsk nebo útlum těžby v Británii. Ale u některých objektů byl jejich osud známý již předem, než se nastal. Převážná část průmyslového odvětví začala postupně uvadat, ale pomocí podpory státu udržet tyto průmysly při životě a podpořit tak zaměstnanost, zkrachovaly firmy déle a začalo přibývat opuštěných areálů a objektů. Dělo se to u textilního průmyslu, těžebního průmyslu, těžkého strojírenství, hutního průmyslu a dalších. V zemích s centrálně plánovanou ekonomikou dokázaly zachovat déle. (Doleželová, 2015)

2.5 Legislativní podpora

Legislativní podpora je nedílnou součástí všeho kolem nás. Je jí potřeba, aby vše správně fungovalo a byl nastolen řád a postup. Je důležité, aby byly nastoleny jednotné a rovnocenné postupy pro všechny. Proto je potřeba, aby se i legislativa zabývala problematikou týkajících se brownfieldů a způsobu jejich regenerace. I když samotný pojem v legislativě zakotven není, tak problémy spjaté s tímto pojmem zasahují do více legislativních oblastí. Nejvíce se podpory regenerace týkají zákony týkajících se územního plánování. Poté je velké potřeby i legislativy týkající se životního prostředí, a nakonec vlastnického práva.

2.5.1 Legislativní podpora EU

Brownfieldy nejsou problémem jen České republiky, ale i ostatních států Evropské Unie, ale i celého světa. Tím, že chce Evropská Unie s tímto problémem pomoci jednotlivým státům a snaží se s ním také bojovat. Bylo proto nezbytné vytvořit nějakou legislativní podporu a dokumentaci k boji a vymezení s brownfieldy.

I když ani Evropská Unie nevydala žádný právní předpis, který by se vyloženě zabýval brownfieldy, tak existuje několik Evropských právních předpisů, které jsou shrnuty v „*Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*“ týkající se brownfieldů (CzechInvest, © 1994–2023):

- Evropská úmluva o krajině podepsána dne 20. října 2000 ve Florencii
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy podepsána dne 3. října 1985 v Granadě
- Sdělení Komise – Pokyny pro státní podporu v oblasti životního prostředí a energetiky na období 2014-2020 (“Sdělení Komise – Pokyny pro státní podporu v oblasti životního ...”)
- Nařízení komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (“Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití ...”)
- Nařízení komise (EU) č. 1408/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis v odvětví zemědělství (“32013R1408”)

- Obecné nařízení o blokových výjimkách – Nařízení komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem

2.5.2 Legislativní podpora v ČR

Tři právní předpisy, které se v současnosti nejvíce vztahují k problematice (Doležalová, 2015):

- Zákon č. 183/2006 Sb. – Zákon o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 114/1992 Sb. – Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 334/1992 Sb. – Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů

Další důležité právní předpisy souvisejících s brownfieldy můžeme vyhledat v dokumentu „*Národní strategie regeneraci brownfieldů 2019-2024*“ (CzechInvest, © 1994–2023):

- Zákon č. 500/2004 Sb. – Zákon správní řád ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 134/2016 Sb. – Zákon o zadávání veřejných zakázek ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 215/2004 Sb. – Zákon o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 218/2000 Sb. – Zákon o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla) ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb. – Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 501/2006 Sb. – Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů

2.5.2.1 Zákon č. 183/2006 Sb.

Je to zákon, který do současné doby obsahuje nástroje a opatření k podpoře regenerací brownfieldů. Pomocí tohoto zákona dochází k řešení velice problematických brownfieldů, které dosahují až stavu ohrožující bezpečnost. Týká se to problematiky asanace vyvlastněním, odstranění stavby, nařízení údržby a stavební uzávěra v důsledku vymezení území pro územní studii nebo pořízení regulačního plánu. Dále obsahuje nástroje umožňující regulaci nového rozvoje revitalizovaných ploch uskutečňující soukromými investory v tržních podmínkách. V tomto zákonu není ale zahrnuto dostatek nástrojů k zprostředkování podpory regenerací v těch případech, kdy nefungují tržní podmínky a subvence regenerací koresponduje s veřejným zájmem. (Doleželová, 2015)

Je jasné, že tento zákon měl své nedostatky a byla proto potřeba, co nejrychleji obměnit stávající stavební zákon. To se stalo v roce 2021, kdy vláda obstarala dostatek hlasů v poslanecké sněmovně pro přehlasování senátu u nového stavebního zákona neboli zákon č. 283/2021 Sb., který bude nahrazovat dosavadní stavební zákon č. 183/2006 Sb. a vyhlášky s ním spjaté. Nový stavební zákon nabude účinnost dnem 1.7.2023. (*Nový stavební zákon prošel. Jaké přináší výhody a nevýhody?*, 2021) (*Zákon č. 283/2021 Sb. Zákon stavební zákon*, 2021)

CzechInvest na svém příspěvku (*Nový stavební zákon prošel. Jaké přináší výhody a nevýhody?*, 2021) shledal jako výhody nového zákona například rozlišení staveb, jednotné řízení o povolení stavby, rychlejší povolovací procesy, jednodušší získání závazných stanovisek, elektronizace stavebního procesu, zrušení dodatečných povolení černých staveb. I když pomocí tohoto zákona se některé věci pozměnily k lepšímu, tak u jiných to tak být úplně nemusí například u centralizace stavebních úřadů pod stát, integrace odborných orgánů pod stavební úřad a územního plánování a místních předpisů, které se nebude svěřovat samotné působnosti obcím.

2.5.3 Legislativní podpora ve Velké Británii

Jako každá země, se i Velká Británie bojuje s problematikou brownfieldů a jejich vymezení. A k tomu je samozřejmě nezbytná i legislativní podpora, která by pomohla k objasnění a k možnému pokroku. Toto jsou příklady právních předpisů, které souvisí také s problematikou brownfieldů (*Legislation.gov.uk*, b.r.):

- The Town and Country Planning (Brownfield Land Register) Regulations 2017

- The Regulatory Reform (Joint Nature Conservation Committee) Order 2005
- The Town and Country Planning (Permission in Principle) Order 2017
- The Conservation of Habitats and Species Regulations 2017

2.6 Ekonomická podpora

Dát druhou šanci chátrající budově nebo oblasti rozhodně není jednoduché. Aby se nemovitost dokázala znovu obnovit a využívat ji v plné její velikosti, je potřeba k její realizaci vykázat dostatečné finanční prostředky. Samotná regenerace brownfieldů je velice nákladná finanční záležitost, u které jde zejména o hledání finančních prostředků na realizaci. U většiny případů regenerace vzniká kombinace financování z veřejných rozpočtů, prostředků ze strukturálních fondů Evropské Unie a finančních zdrojů z investic, které přichází ze soukromého sektoru. Pro získání finančních nástrojů od případných investorů je potřeba motivace, pochopení jejich zájmů a možností. Tyto věci jsou důležité pro města a obce k vytvoření úspěšné marketingové strategie k nalákání nových investorů. Je důležité podpořit žádoucí investice určitými nástroji, aby k regeneraci brownfieldů docházelo a zároveň regulovat a omezovat investice mířící k obsazení nových greenfieldů. (Dvořáková Líšková et al., 2016)

Projevení zájmu o problematiku opuštěných a nevyužitých budov a jejich regenerací projevila veřejná správa České republiky na přelomu tisíciletí s probíhající změnou hospodářství tzv. restrukturalizací. Ale složitost a obrovská finanční nákladnost při postupech spjatými s obnovou a navrácením chátrajících nemovitostí zpět do plnohodnotného bezpečného využívání odrazuje ve velké míře případné investory. Proto se do této problematiky začala angažovat veřejná správa, která podporuje revitalizaci brownfieldů z veřejných prostředků. (Hurníková, 2009)

2.6.1 Trh s brownfieldy

V České republice byl zřízen realitní trh, ve kterém se nabízí k prodeji samotné brownfieldy. Je třeba zde uvést i důležitou informaci a tou jest, že tento trh sdílí brownfieldy společně s tzv. zelenými loukami (zastavitelné území). Brownfieldy s velice dobrou strategickou polohou jsou na trhu mnohem přívětivější, převážně sídlící v městských centrech. Právě je zvýhodňuje jejich poloha, a proto jsou zajímavější a lákavější pro případné nové majitele více než zelené louky. Ale ne všechny brownfieldy mají takové štěstí. Většina takové štěstí nemá a není o ně takový zájem. Je to způsobeno několika faktory ovlivňující jejich chtěnost koupě potenciálními kupujícími. Jde převážně o jejich umístění, větší složitost, a hlavně i větší nákladnosti řešení. Je to obvykle dražší, složitější, složitější a časové náročné. Z toho vyplývá, že pro investory jsou tyto

nemovitosti mnohem riskantnější. Toto ztěžuje hledání nového investora a často je potřeba pro nalákání nabídnout nějaký benefit, který by investory přilákal více než greenfieldy. (Bergatt Jackson, 2005)

2.6.2 Finanční podpora v ČR

2.6.2.1 Evropské dotační prostředky

Programové období 2007-2013

V tomto programovém období nebyl určený žádný specifický program pro podporu regenerací brownfieldů. Ale bylo možné získání dotací v rámci programů OP životní prostředí, OP podnikání a inovace, Program rozvoje venkova, Regionální operační programy a Integrovaný operační program. V rámci těchto programů byly pouze 2 oblasti podpory v ROP určeny výhradně pro projekty regenerace brownfieldů. Byla to oblast podpory 4.2. Odstraňování starých ekologických zátěží v OPŽP – zaměřující se plochami s vysokou kontaminací zahrnující právě i brownfieldy. Dále v PRV byla využita podoblast I.1.1.1 Modernizace zemědělských podniků a 3.2. Kvalita života ve venkovských oblastech. V programu OPPI se dala využít oblast 5.3. realizovaná programem Nemovitosti. (CzechInvest, © 1994–2023)

Iniciativy 4J

V rámci období 2007-2013 vytvořila Evropská komise 4 iniciativy známé jako 4J – JESSICA, JEREMIE, JASPERS a JASMINE. Jejich úkolem bylo zvýšit účinnost a udržitelnost při využívání strukturálních fondů. Jedná se o finanční nástroje a technickou asistenci. (DotaceEU, ©2023) popisují tyto iniciativy takto:

JASPERS

Poskytuje pomoc zemím EU, které přistoupily mezi léty 2004-2007. Je zde nabízená pomoc při přípravě velkých projektů spolufinancovány z fondů EU a jsou na ně kladeny vysoké kvalitativní podmínky.

JEREMIE

Vyvinutá iniciativa Evropskou komisí za pomoci Evropského investičního fondu a Evropské investiční banky. Jedná se o podporu využití finančních nástrojů s cílem zlepšit přístup k financování pro mikropodniky, malé a střední podniky.

JESSICA

Jde o společnou evropskou podporu udržitelných investic do městských oblastí. Je to iniciativa vyvinutá Evropskou komisí a Evropskou investiční bankou a Radou Evropské rozvojové banky. Podporuje trvale udržitelný rozvoj měst a regeneraci pomocí finančních nástrojů. Tato iniciativa byla využívána v České republice v Moravskoslezském kraji.

Programové období 2014-2020

Programové období 2014-2020 plyně navázalo na období předešlé. Neuskutečnily se žádné velké změny týkající se zaměření a nastolení nových otázek, na které by se současné období více zaměřilo a snažilo se najít zlepšení.

Programové období 2021-2027

Toto období je zaměřeno na otázky týkající se zlepšení ekologie a vývoje inovací neboli pro modernizaci státu a vylepšení infrastruktury (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022). V tomto období se by se mohly využít na regeneraci brownfieldů například tyto programy navrhované (CzechInvest, © 2018) v roce 2022:

- Program Smart Parks for the Future – Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- OP PIK Program Nemovitosti – Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- IROP (Integrovaný Regionální Operační Program) – Ministerstvo pro místní rozvoj,
- OPŽP (Operační program Životního prostředí) – Ministerstvo Životního prostředí.

2.6.2.2 Fondy EHP a Norska

Norsko, Island a Lichtenštejnsko jsou státy, které nejsou členy Evropské unie. Ale přispívají pomocí zprostředkovatelských fondů nazývané Fondy Evropského hospodářského prostoru (EHP) a Norska ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů a k posílení vztahů se zbylými evropskými státy. Česká republika je příjemcem těchto fondů od roku 2004, kdy vstoupila do EU a také zároveň do EHP. Česká republika může získat finanční podporu pro brownfieldy např. z projektů zaměřené na ochranu životního prostředí, kulturní dědictví a spolupráci v kultuře. (*Ministerstvo financí České republiky: Fondy EHP a Norska, b.r.*)

2.6.2.3 Národní prostředky

Finanční prostředky na podporu regenerace brownfieldů ze státního rozpočtu jsou nabízeny prostřednictvím programů. Tyto programy jsou nabízeny prostřednictvím jednotlivých resortů, zejména tedy Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem pro místní rozvoj (CzechInvest, © 1994–2023). V roce 2022 byly nabízené prostřednictvím (CzechInvest, © 2018) finanční prostředky pomocí například těchto programů:

- Program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské činnosti – Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Program Brownfieldy – Státní fond podpory investic

Finanční prostředky ze soukromých zdrojů

Do těchto prostředků se zahrnují investice od developerů a partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem. Podíl soukromých investic se postupně zvyšuje. Mechanismus spjatý s tzv. cash flow je zde obdobný jako u projektů na zelené louce. Věc, ve které se liší je míra očekávaného rizika, která je u brownfieldů mnohem vyšší, úroky z úvěru a jistinami. (Dvořáková Líšková et al., 2016)

2.6.3 Finanční podpora ve Velké Británii

Stejně jako u nás, je financování regenerace brownfieldů spolufinancována z veřejných rozpočtů království a ze soukromého sektoru, zejména tedy od developerů. Parlament si postupem času začal uvědomovat problematičnost a rizikovost brownfieldů a jejich znovuvyužití. V roce 2021 se rozhodla tuto problematiku řešit ve velké míře. Od roku 2022 až do roku 2025 se vláda rozhodla uvolnit 1,8 miliardy liber do rozvoje brownfieldů, aby tak pomohla zlepšit nejen místní oblasti, ale i developerům na reálném trhu, a tak je přilákat do koupě brownfieldů. Cílem tohoto balíčku je vyřešit hned několik stávajících problémů, s kterými se Velká Británie potýká. Snížení starých a nepoužívaných nemovitostí, které snižují prestiže ve městech, ve kterých sídlí a zároveň vyřešit problémy s nedostatkem obytných prostorů a vybudování nových pracovních míst. Do roku 2027 by chtěla vláda z balíčku na regeneraci brownfieldů vybudovat

zhruba 17 600 nových domovů a 56 000 nových kvalifikovaných pracovních míst. (Local Government Association company, ©2023) (Boakye, ©2023)

2.6.3.1 Brownfield Land Release Fund 2 (BLRF2)

Dotační balíček, z kterého bude možné čerpat na regeneraci brownfieldů pro účely bydlení v období 2022 – 2025. Tento balíček je rozdělen minimálně do tří kol, ve kterých bude možné podávat žádosti o finanční prostředky na vybudování nových obydlí z tohoto fondu. V prvním kole tohoto programu bylo poskytnuto téměř 35 milionů liber. Ve druhém kole se předpokládá o poskytnutí finančních prostředků ve výši až 60 milionů liber. Podávání žádostí o poskytnutí finančních prostředků z 2. kola bylo otevřeno 18. ledna 2023 a bude možné podávat žádosti až do 31. března 2023. Finanční prostředky z tohoto fondu jsou spravovány prostřednictvím programu One Public Estate (OPE). OPE je partnerství The Office of Government (OGP), The Local Government Association (LGA) a The Department for Levelling Up, Housing and Communities (DLUHC). Jejichž cílem je spojení jednotlivých orgánů veřejného sektoru s úmyslem účinnějšího využití veřejných prostředků k vybudování lepšího místa k životu. (Local Government Association company, ©2023)

2.7 Inventarizace

Inventarizace je metodický proces, který nám udává skutečný stav existujících brownfieldů na celostátním území České republiky nebo na určitém území regionu, města či obce. Jedná se o proces sběru dat mapováním, při kterém se provádí sčítání jednotlivých dosavadních brownfieldů. Pravidelná inventarizace napomáhá k zjištění účinnosti schválených kroků k zajištění nastávajících změn nebo ke zjištění stavu jednotlivých brownfieldů a vyvíjení jejich počtu. (Doleželová, 2015) (Bergatt Jackson et al., únor 2010)

2.7.1 Charakteristika

Při inventarizaci nezáleží jen na získávání dat. Je to proces, který je začátkem dlouhodobého vývoje regenerace brownfieldů. Dnes při dalším zpracování informací o brownfieldech napomáhá počítačový systém GIS. Nejenže je pomocí tohoto systému průzkum mnohem rychlejší, ale také ho neodmyslitelně zlevňuje. Tomu přispívá spousta poznatků, jež je snadné získat z jednotlivých vrstev, které systém nabízí (památké budovy, chráněná území, povodňová území atd...). GIS je při jeho aplikaci schopen terénní průzkumy zredukovat na primární atributy, což způsobí snížení časové náročnosti a finančních prostředků na průzkum. (Bergatt Jackson et al., únor 2010)

2.7.2 Databáze

Česká republika se začala zaobírat problémem starých a opuštěných nemovitostí až v 90. letech, kdy už v té době po změně ekonomie začalo těchto nemovitostí stále přibývat. Pro zjištění více informací o brownfieldech bylo potřeba mapované lokality někde zaznamenávat a tyto záznamy uchovávat a aktualizovat. Což vedlo k vytvoření databázi, což jsou soubory dat a informací týkajících se právě například brownfieldů. Do této databáze se evidují vybrané lokality odpovídající vymezení k pojmu brownfield a informace, které s lokalitou souvisí. Klíčovým záměrem databáze je poskytnutí nástinu o počtu brownfieldů nacházejících se na určitém území. Ve skutečnosti zatím není v České republice jednotná databáze, a proto se můžeme setkat i s více databázemi

2.7.2.1 Národní databáze

Nejvyšší databází na území České republiky je Národní databáze brownfieldů, kterou spravuje agentura CzechInvest spadající pod Ministerstvo průmyslu a obchodu. Poskytuje přehled o určitém množství brownfieldů vyskytujících se na celém území České republiky. Zveřejňuje i nástin informací o povaze a dalším rozvoji jednotlivých evidovaných brownfieldů. A nejen to, ale i informace týkajících se aktuálních dotačních programů a událostí týkajících se brownfieldů. Národní databáze se skládá ze dvou částí, a to z veřejné a neveřejné části. Ve veřejné části se nachází nemovitosti, které jsou nabízeny ke koupi investorům. Ta neveřejná část je určena pro statistické záměry a pro lokality, co usilují o finanční podporu prostřednictvím veřejných prostředků – kam spadají například dotační programy Ministerstva průmyslu a obchodu, finanční prostředky ze strukturálních fondů a Ministerstva pro místní rozvoj. Aktuálně, národní databáze zaznamenává 3 565 nemovitostí a oblastí s celkovou rozlohou o velikosti 106 km², což by zhruba odpovídalo velikosti běžného krajského města. Ale pouze kolem 550 evidovaných nemovitostí je veřejně publikováno. (“Brownfieldy jsou velkou příležitostí, jak nastartovat růst regionů”, © Copyright 2002 - 2023) (*CzechInvest: Brownfieldy*)

2.7.2.2 Databáze v krajích

Stejně jako národní databáze, tak i kraje využívají data opatřeny Vyhledávací studií. Kraje si svou databázi na svém území vytváří dlouhodobě se záměrem investičních příležitostí pro případné investory a vylepšení prestiže prostřednictvím regenerací samotných brownfieldů. Důležité je, aby byly i databáze krajů pravidelně aktualizovány o nové informace týkajících se brownfieldů. Podle šetření prováděné agenturou CzechInvest, nové mapování a monitorování provádí ve většině případů kraje, pro které jsou brownfieldy zřetelnějším problémem a regenerace je zde více podporována. Mezi tyto kraje patří: Moravskoslezský, Jihomoravský, Liberecký, Olomoucký, Zlínský a Karlovarský. Nově se k těmto krajům přidaly i kraje Hradecký a Pardubický. Spousta krajů navázala spolupráci s národní databází za účelem rozvoje a vzdělávání se s problematikou brownfieldů. Což má za vznik jednotnější systém na celém území ČR. Kraje touto dohodou mají přístup ke vkládání brownfieldů a důležitých informací o samotných brownfieldech. (CzechInvest, © 1994–2023)

2.7.2.3 Databáze ve městech a obcích

Stejně jako kraje, tak i některá města si vytváří pro větší přehled své vlastní databáze. Jsou to spíše větší města, která se snaží bojovat s velkým množstvím brownfieldů na svém území. Mezi nejaktivnější města v souvislosti s kontrolou brownfieldů patří Brno a Ústí nad Labem. Své databáze zpravidla aktualizují o nová data a statisticky je vyhodnocují. Když už město vlastní svou databázi, je dalším důležitým krokem pravidelné aktualizování mapování a monitorování jednotlivých brownfieldů. Tento krok bohužel ne všechny města dělají, i kdyby měly. Město Ostrava vytvořilo funkční databázi již v roce 1998, která je dodnes využívána, tak její poslední aktualizace informací proběhla v roce 2010. Pro nalákání nových investorů a řešení problémů s brownfieldy je potřeba mít aktuální městskou databázi. CzechInvest jeví jako nejlepší možné řešení aktualizování databáze v maximálním rozmezí dvou let. (CzechInvest, © 1994–2023)

2.7.3 Databáze ve Velké Británii

Velká Británie se začala zajímat o problematiku brownfieldů zhruba v 70. letech minulého století než Česká republika. Díky tomu, získala za tu dobu více zkušeností a posunula se v boji už mnohem dále. Zjistila i jaký je to skutečný problém jak pro stát, tak celkově pro společnost. Proto se stát rozhodl vytvořit svou vlastní databázi, který se též nazývá datasetem.

Stejně jako v České republice, tak i ve Velké Británii je více databází pro registraci brownfieldů v zemi. Ta nejdůležitější je národní databáze, která obsahuje všechny brownfieldy na území celé Velké Británie. Od roku 2017, kdy byl vydaný zákon The Town and Country Planning (Brownfield Land Register) je povinné, aby všechny autority starající se o místní plánování měly svůj vlastní dataset. Který podle zákona musí připravit, vést, aktualizovat ho a zveřejňovat seznam dříve zastavěných pozemků na území, které spadají do jejich územních kompetencí a považují je vhodné pro přestavbu na nové bytové komplexy. Tyto registry jsou aktualizovány každých 12 měsíců. Spolu s tímto zákonem se vytvářela i nová národní databáze, kam místní autority v určitém formátu poskytují informace ze svých registrů brownfieldů. K dubnu 2023 je v systému registrováno 28 249 brownfieldů po celém ostrově. (*Legislation.gov.uk*, © Crown and database right) (*Specification and guidance for publishing your brownfield land register.*, © Crown copyright)

3 Cíl a metodika práce

Má bakalářská práce se zaměřuje na problematiku opuštěných a nevyužívaných objektů a areálů tzv. brownfieldů. Nalézt, co nejlepší možné řešení pro všechny strany a seznámení této problematiky s veřejností. Jedná se o tzv. brownfieldy. Budovy a areály, které jsou opuštěné a ztratily svůj původní význam.

Získané informace o této studii jsou rozděleny do dvou základních částí – do té teoretické a poté do navazující praktické.

V teoretické části jsem se zaměřovala na hlubší poznávání dané problematiky pomocí studie odborné literatury. Čerpání informací bylo převážně z knih zaměřující se na toto téma, ale i článků z odborných časopisů, národních strategií a ve velké míře i elektronických odborných zdrojů. Získané informace byly následně ze sumarizované do jednotlivých podkapitol.

V praktické části jsem se zabírala příklady existujících příkladů brownfieldů v České republice a ve Velké Británii. Dále pomocí získaných informací základním průzkumem byla využita metoda analýzy a syntézy dat z čehož byla vytvořena SWOT analýza. Jedná se o metodu s jejímž použitím se identifikují silné (Strengths) a slabé stránky (Weakness), příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats). Silné a slabé stránky jsou zaměřeny na vnitřní stránky projektu či zkoumané činnosti, za to příležitosti a hrozby se zaměřují na popis externích vlivů. (Černý, © 2023) Za pomoci, níž došlo k zjištění situace v jednotlivých zemích. Na základě zjištěných výsledků byly vytvořeny návrhy zlepšení problematiky pro Českou republiku. Celá praktická část byla konzultována s doc. Ing. Barbarou Vojvodíkovou, Ph. D., která dlouhodobě zabývá problematikou týkající se brownfieldů.

Při konzultaci s docentkou Barbarou Vojvodíkovou došlo k uvážení zvolení příkladů průmyslových brownfieldů v každé zemi, které již byly úspěšně revitalizovány. Jako úspěšné příklady revitalizace brownfieldů byly vybrány Dolní oblast Vítkovice jako jeden z nejznámějších průmyslových areálů v České republice a The Royal Albert Dock, též známé jako Liverpoolské či Albertovské doky na území Velké Británie.

Cílem této bakalářské práce bylo pomocí zajištěných informací porozumět problému s brownfieldy a prostřednictvím porovnání dosáhnout potřebných dat pro získání

odpovědi na výzkumnou otázku, zda Česká republika je méně aktivní v řešení problematiky brownfieldů v porovnání s evropskými zeměmi.

4 Výsledky

Praktická část bakalářské práce je věnována vybraným příkladům brownfieldů úspěšné revitalizace. Příkladem v České republice byl vybrán průmyslový brownfield v Ostravě, Dolní Oblast Vítkovice. Úspěšným příkladem ve Velké Británii byl zvolen brownfield nacházející se v Liverpoolu, The Royal Albert Dock. U jednotlivých brownfieldů zkoumám jejich historický kontext následující postupnými kroky a etapami revitalizací. Při podrobnějším zkoumání informací týkajících se etap revitalizací brownfieldů nalézt rozdílnosti v krocích revitalizací a pomocí SWOT analýzy získat slabé a silné stránky jednotlivých zemí. Z pozorování těchto dat navrhnout možné zlepšení v České republice.

4.1 Dolní Oblast Vítkovice

Dolní oblast Vítkovice, též občas nazývané jako „Ostravské Hradčany“, je rozsáhlý unikátní průmyslový areál nacházející se nedaleko centra Ostravy v městském obvodu Vítkovice. Celý průmyslový areál se rozléhá na území o velikosti 150 hektarů, která by se dala rozdělit na tři části podle polohy – na severní, střední a jižní. V severní část je známá pro své vysoké pece, důl Hlubina a pro koksovnu s jejím chemickým provozem. Střední část byla využívána pro strojírenskou výrobu. V jižní části se nachází budovy, které byly využívány pro administrativní činnost a průmysl. Ve středu jeho rozsáhlého areálu se nachází Vítkovická železárna, která v roce 1998 ukončila svou výrobu po dlouhých desítkách let provozu na rozhodnutí vlády ČR a celý areál byl uzavřen. V roce 2000 byla tato oblast prohlášena za národní kulturní památku a o dva roky později získala statut národní kulturní památky pod názvem „Důl Hlubina, vysoké pece a koksovna Vítkovických železáren“. Rok 2003 byl pro průmyslový areál přelomový. Společnost Vítkovice a.s. se rozhodla stát se novým majitelem této oblasti. Navrátit tento brownfield zpět k životu a udělat z něj přelomové místo přístupné pro všechny. Areál byl též v roce 2008 zapsán na seznam evropského kulturního dědictví. (*Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice.*, b.r.)

4.1.1 Historie

Nápad vybudovat Vítkovickou železárnou vzešlo již v roce 1828. V té době Vítkovice byly vesnicí ležící nedaleko Moravské Ostravy. Myšlenka výstavby vzešla od olo-

ouckého arcibiskupa Rudolfa Habsburského, který byl i strýcem tehdejšího císaře Ferdinanda Habsburského. Své jméno Rudolfova huť získala stavba tehdy po svém zakladateli. V roce 1830 se uvedla do provozu pudlovací huť, která v té době byla první na území habsburské monarchie. Vysoké pece, které se staly symbolem Dolní oblasti Vítkovice, byly zprovozněny o šest let později – jako první byly používány pece belgického typu, které se roku 1871 vyměnily za pece skotského typu. Místo, kde se železárna nacházela přinášelo výhody v podobě dostatku výrobních surovin, převážně uhlí, nacházející se v okolí. Jedinou dovážející surovinou se stala železná ruda. V roce 1831 umírá arcibiskup Rudolf. Po jeho smrti zdědila Rudolfovu huť jeho rodina, která ji prodala olomoucké diecézi. O čtyři roky později mají železářny odkoupila Geymullerova nájemní společnost, která se stala novým majitelem. Společnost se poté přejmenovává na Vítkovické těžiřstvo, ve které vlastnil velký podíl německý bankéř a podnikatel S. M. Rothschild. Roku 1843 odkoupil Salomon Mayer von Rothschild Vítkovické železářny a stal se jejich jediným majitelem. V té době již zde pracovalo více jak 1,5 tisíce dělníků. V rukou nového majitele se podnik stal největším podnikem svého druhu v habsburské monarchii. A to za pomoci masivních investic od majitele a spoluprací s přenými odborníky. Salomon Mayer v roce 1852 otevřel blízko Vysokých pecí důl Hlubina. 1876 se stal rokem dalších změn v železárně. Novým ředitelem Vítkovických železáren se stává rakouský Paul Kupelwieser, který plnil tuto funkci až do roku 1893. Za svého působení vykonal spousty s prospěšných věcí. Nejen, že dokázal železářně získat nejkvalitnější rudu a zvýšit schopnosti jejich konkurence, ale uvědomoval si, jak moc jsou pro podnik důležití zaměstnanci. Proto pro ně vybudoval obytné domy, kostel, radnici, postavil jídelnu a nemocnici. Tyto budovy byly za pomoci architektů vybudovány do pravidelné sítě čtverců, které navazovaly přímo na sebe. Každý ze čtverců měl stranu o délce sto dvacet pět metrů. Během dvacátého století se postupně pomocí opakujících živelných výstaveb od této možnosti členění upustilo. Na podzim 1945 došlo u československého těžkého průmyslu k znárodnění a areál se stal majetkem státu. Následně o tři roky později byly Vítkovické železářny přejmenovány na Železářny Klementa Gottwalda. Od 60. let probíhal masivní rozvoj strojírenské výroby. Došlo k propojení šesti podniků zaměřené na strojírenský průmysl k železárnám a vzniká oborový podnik, poté vzniká koncern. Po Sametové revoluci roku 1989 se stávají Vítkovické železářny státním podnikem. Po tomce roce se odpouštělo od všeho, co mělo nějaké spojení s minulým režimem. Během komplikované situace v 90. letech minulého století získával podnik zajímavé zakázky. To ale podnik nezachránilo před restrukturalizací

průmyslu a roku 1996 se vláda České republiky rozhodla ve Vítkovicích ukončit výrobu surového železa. Definitivní konec Dolních Vítkovic nastal po 170 letech 27. září 1998, kdy proběhl poslední odpich vysoké pece. (Volf et al., 2013) (Korbelářová et al., 2002)

Obrázek 3: Fotografie Vysoké pece č. 1, 4, 5 a plynojemu ze dne 20. 09. 1926



Zdroj: Kniha 1492: Příběh Dolních Vítkovic (Volf et al., 2013)

4.1.2 Budoucí vývoj Vítkovic

Po ukončení prací a uzavření celé oblasti Dolních Vítkovic na konci 90. let byla jejich budoucnost nejasná. Uprostřed Ostravy stál obrovský opuštěný industriál, pro který bylo velice obtížné nalézt vhodné řešení kvůli jeho velikosti. Vypukly neshody o budoucím využití tohoto areálu. Vize využití opuštěné oblasti členů Národního památkového ústavu v čele s docentem Matějem byla prostá a jednoduchá. Představa o využití areálu, aby se zachoval a měl přitom praktické využití, vyplynula v muzeum. Myšlenka u takovýchto významnějších opuštěných staveb bývá, že by se budova měla tzv. „zakonzervovat“. To znamená v jednodušším slova smyslu, že by se areál udržoval v takovém stavu, ve kterém se nacházel při opuštění posledního pracovníka a uzavření. Velikým problémem zde byly finanční prostředky a samotná starost o tak rozlehlé území. Samotné město Ostrava neměla v té době dostatek finančních prostředků na podílení se znovu oživení. V tu chvíli zde nebyl nikdo, kdo by byl schopný celou práci na oblasti pro vytvoření muzea financovat. Dalším větším problémem byl stále se zvyšující tlak na připsání Dolní oblasti Vítkovice do seznamu památek světového dědictví UNESCO. I když existovala nějaká vize, jak by se mohl areál využít jako muzeum, tak tuto představu narušuje v její naplnění nedostatek financí a chybějící sponzor, který by

to případně pomohl spolufinancovat. A stále tu existovala silná skupina lidí, která viděla jen množství nacházejícího železa a za účelem zisku chtěla celou oblast zbourat. Celý areál visel v nejasném konceptu, co by se s ním mělo dělat a jak by měla vypadat jeho budoucnost. VOJVODÍKOVÁ, Barbara, vysokoškolský pedagog zabývající se problematikou týkající se brownfieldů [online schůzka]. Veselí nad Lužnicí, 23.03.2023.

Společnost Vítkovice a.s. se roku 2003 rozhodla odkoupit a stát se novým majitelem Dolní oblasti Vítkovice. Následujícího roku majitel společnosti Jan Světlík dokázal sestavit konsorcium. Tímto započal první krok ke společné domluvě a spojení sil k vytvoření reálného konceptu využití této části obrovské komplexu. Započali domluvy o tom, jakým směrem se proces nového využití vydá. Začalo se reálně mluvit o zachování vnějšího celku budov a vnitřní prostory by byly využívány pro jinou funkci, než byly budovy původně postaveny. Pro plán přestavby a nového využití se stal velikou předlohou známý bývalý německý důl Zeche Zollverein, který byl aktivně využíván v letech 1851 až do 1986, kdy byl důl uzavřen. (*Historie Von Superlativen der Industriegeschichte bis zum Strukturwandel: Das Bergwerk als Riesenmaschine und Repräsentationsbau*, 1998). Koncept revitalizovaného dolu Zollverien se ve velké míře promítl během revitalizace do Dolních Vítkovic. Stejně jako německý důl, tak i česká oblast obsahuje kulturní centrum a další možné aktivity, které se postupem času s přestavbami vytvářely a usazovaly se do celkového konceptu obou brownfieldů. Lidem během diskuzí a vytváření plánů začínalo být více jasné, že nejlepší možnou cestou není jít cestou vybudování muzea a celkového zakonzervování celkové oblasti. Nakonec společnost Vítkovice a.s. v čele s Janem Světlíkem měla dvě možnosti, jak tedy naložit s Vítkovicemi. Buď se společnost mohla rozhodnout celý areál zbourat a vybudovat na nové pláni novou stavbu nebo se vydat cestou „krok po kroku“ obsahující alespoň jeden pozitivní bod deviate díky kterému začne na tom území něco nově fungovat. Jan Světlík se nakonec rozhodl vydat cestou jednoho pozitivního bodu neboli cesta „krok po kroku“, z kterého vycházel jejich původní koncept. VOJVODÍKOVÁ, Barbara, vysokoškolský pedagog zabývající se problematikou týkající se brownfieldů [online schůzka]. Veselí nad Lužnicí, 23.03.2023.

4.1.3 Projekt Nové Vítkovice

Poté, co se roku 2003 stala společnost Vítkovice a.s. majitelem, začalo se uvažovat o novém využití Dolní oblasti Vítkovice. Bylo těžké se rozhodnout, jak by se dala tato oblast využít a navrátit jí její krásu a prosperitu. Ale bylo ještě těžší oživit průmyslové území o velikosti 11 hektarů, ve kterém se nachází různé technologické objekty, chátrající budovy a vyhaslé vysoké pece jež ztratily svou původní funkci. O to komplikovanější to bylo, že se jedná o národní památku, poté i památkou v seznamu evropského kulturního dědictví. S myšlenkou vybudování projektu Nové Vítkovice přišel český podnikatel, mecenáš a vlastník strojírenského podniku Vítkovice Holding, Jan Světlík. V oblasti viděl příležitost rozvoje a tuto vizi nehodlal ponechat pouhou myšlenkou, ale převést ji do reality. Jeho hlavním cílem bylo, aby Dolní Oblast Vítkovice byla jako průmyslová památka zachována i budoucím generacím, ale přitom ji propojit s moderními prvky a užitečným využitím, které by bylo přístupné pro všechny návštěvníky. Pro Jana Světlíka bylo důležité najít pro projekt takového architekta, který by dokázal přetvořit obrovské území celého areálu, které by přitom neztratilo svou architektonickou a urbanistickou souvislost. A vytvořit takové řešení, které by dokázalo propojit celý areál s městem Ostravou. Po dlouhém uvážení a přemlouvání se rozhodlo, že nejlepším kandidátem na tento projekt je architekt Josef Pleskot, který se nakonec rozhodl na tomto nevšedním projektu pracovat. Celá revitalizace území Dolní oblasti Vítkovice byla rozdělena do několika etap, které se postupně uskutečňují podle finančních a časových možností.

4.1.3.1 Plynojem (Gong – multifunkční aula)

Se stavbou plynojemu se již začalo v listopadu roku 1922 a o pouhých čtrnáct měsíců později v lednu 1924 byly práce ukončeny. „Mokrý plynojem“, jak se stavba odborně nazývá, byla připravena k jejímu uvedení do provozu. Plynojem fungoval bez nějakých větších závad až do poloviny 40. let 20. století. Kdy roku 1945, během 2. světové války došlo k leteckým náletům na Ostravu. Plynojem byl v tu chvíli zasažen bombou, která prorazila vrchlík zvonu a dopadla na dno plynojemu, aniž by vybuchla a napáchala mnohem větší škody. Bomba na dně plynojemu zůstala dlouhým dvacet pět let, než bylo na konci roku 1969 potřeba provést generální opravu, kvůli zborcení pláště

zvonu způsobující unikání plynu do ovzduší. V únoru následujícího roku byla zneškodněná a vynesena ven z plynojemu letecká puma. V 80. letech byl vyroben zvon nový a následujícího roku připojen. Plynojem byl v provozu od té doby až do roku 1998, kdy byl ukončen provoz Vítkovic a přestal sloužit ke svému původnímu účelu. (Volf et al., 2013)

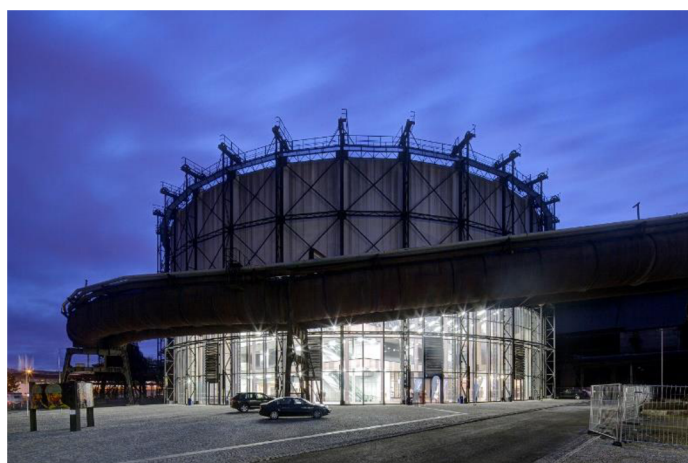
Plynojem byl prvním stavbou, která se při regeneraci Dolní oblasti Vítkovice začala procházet změnou. Vše začalo roku 2009, kdy architekt Josef Pleskot a jeho ateliér přijmul nabídku se na tomto projektu podílet. Vize Jana Světlíka a jeho společnosti byla pro stavbu jasná. Z bývalého plynojemu měla vzniknout budova pro kulturní využití. Cílem bylo vytvořit stavbu pro kulturní využití s víceúčelovým sálem s kapacitou až pro patnáct set návštěvníků. Aby byla kapacita splnitelná, bylo nutné udělat zásadní rozhodnutí. Vyzdvihnout zapadlý zvon plynojemu do maximální polohy. To by naplnilo potřebnou kapacitu vnitřních prostorů okolo sto deseti tisíc metrů krychlových pro uskutečnění požadovaných potencionálních návštěvníků. O vyzvednutí zvonu o potřebných a dnes již pro tuto oblast symbolických 1492 centimetrů. Postarali se o to zaměstnanci firmy Hutní montáže v roce 2011. Byla to tatáž firma, která před skoro třiceti lety vyráběla tento zvon. Na jaře 2012 byla celková přestavba bývalého plynojemu dokončena. Na místě bývalého plynojemu dnes podle očekávání stojí multifunkční centrum s galerií o rozloze 1000 metrů čtverečních a víceúčelovým sálem s požadovanou kapacitou. Nové jméno pro objekt bylo vybráno ze 400 návrhů. Vítězným návrhem pro multifunkční aulu bylo jméno Gong. (“Ostrava: v Dolní oblasti začala Pleskotova proměna plynojemu”, 2011) (“Pleskotova aula vybudovaná z plynojemu se bude jmenovat Gong”, 2012)

Obrázek 5: Plynojem po svém dokončení v roce 1924



Zdroj: Kniha 1492: Příběh Dolních Vítkovic (Volf et al., 2013)

Obrázek 7: Bývalý plynojem po přestavbě na multifunkční Aulu Gong



Zdroj: Oficiální webové stránky DOV (Souček, (c) 2023)

4.1.3.2 Vysoká pec č. 1 (Bolt Tower)

Na místě vysoké pece č. 1 se již v roce 1871 začínala stavět první pec skotského typu, která s drobnými přestavbami se využívala až do roku 1902. U pecí docházelo v relativně krátkých časových intervalech k různým změnám a rekonstrukcím, aby se přizpůsobily současné době. V průběhu 3 let se postavila úplně nová výkonnější pec, která procházela zásadními úpravami již v letech 1910 a 1911, kdy byl přidán typický šikmý výtah poháněný parním strojem. Ročně byla schopna vyrábět okolo 300 tisíc tun

surového železa. Dnes je pec známá jako Vysoká pec č. 1, která současnou podobu získala až v roce 1988, kdy se řadila mezi nejmodernější pece svého druhu ve střední Evropě. 27. září 1998 proběhl ve vysoké peci poslední odpich a poté vyhasla. (Volf et al., 2013)

Z Vysoké pece č. 1 s výškou bezmála 80 metrů se stala naučná prohlídková cesta, která vede cestou dřívějšího technologického toku materiálu pro výrobu surového železa, s kavárnou a na vrcholku střešní vyhlídkovou terasou. Na přelomu roku 2014 a 2015 byla k peci přistavěna 25 metrů vysoká nástavba vytvářející symbol ohně, který plál dříve nad pecí. Pec je nazývána Bolt Tower. Své jméno získala podle svého netradičního vzhledu připomínající tvar šroubu. Jako na většině dalších objektů v Dolní oblasti Vítkovice, se i na této revitalizaci podílel architekt Josef Pleskot. (*Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice.*, b.r.)

Obrázek 9: Vysoká pec č. 1 před revitalizací



Zdroj: Katalog Národního památkového ústavu (Vysoká pec č. 1, (c) 2015)

Obrázek 11: Vysoká pec č. 1 po revitalizaci (Bolt Tower)



Zdroj: Vlastní fotografie pořízena v červenci 2018

4.1.3.3 VI. Energetická ústředna (Malý svět techniky; U6)

Budova byla vystavěna až v 30. letech 20. století, kdy Dolní oblast Vítkovic vedl Oskar Federe. Důvodem vybudování této budovy byla dvojice pístových plynových dmychadel vyrábějící stlačený vzduch, který podporoval hoření ve vysoké peci č. 1. Dmychadla byla vyrobena přímo ve Vítkovicích roku 1938 a druhé o deset let později. Díky zvuku vydávající dmychadla byla považována za jakési plíce hutě. (Volf et al., 2013)

Za rekonstrukcí tzv. U6 stojí architekt Zdeněk Fránek, který přijal projekt přetvoření ústředny na technické interaktivní muzeum s výukovým prostorem a laboratořemi nesoucí název Malý svět techniky. Hlavním cílem projektu bylo vytvořit muzeum tak, aby bylo co nejvíce přizpůsobené potřebám Světa techniky a jeho expedicím. K otevření expozice došlo roku 2012. Malý svět techniky se zaměřuje na exponáty vědy a techniky vyrobené během posledních dvě stě let. Rozsáhlé expozice byly sestaveny, aby vycházeli z odkazu francouzského spisovatele Julese Verna. Expozice jsou zaměřovány na některé z jeho slavných dobrodružných románů. (*Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice.*, b.r.)

Obrázek 13: VI. Energetická ústředna



Zdroj: Oficiální webové stránky DOV (Popelka, (c) 2023)

4.1.3.4 Velký svět techniky

Roku 2014 byla otevřena budova vybudována Josefem Pleskotem, který ji vytvořil do tvaru velikého trojúhelníku se zaobleným vrcholem. Hlavní diagonálou je zrcadlová fasáda, která odpovídá jedné straně tzv. Vítkovickému čtverci a v jejím odrazu se zřetelně odráží průmyslové území. V budově se nachází čtyři stálé expozice zahrnující Dětský svět, Svět vědy a objevů, Svět civilizace a Svět přírody. Dále se tu nacházejí dočasné expozice, které jsou pravidelně obměňované. (Volf et al., 2013)

Obrázek 15: Budova Velkého světa techniky



Zdroj: Galerie DOV (Velký Svět Techniky, b.r.)

4.1.4 Historický Vývoj Dolní Oblasti Vítkovice

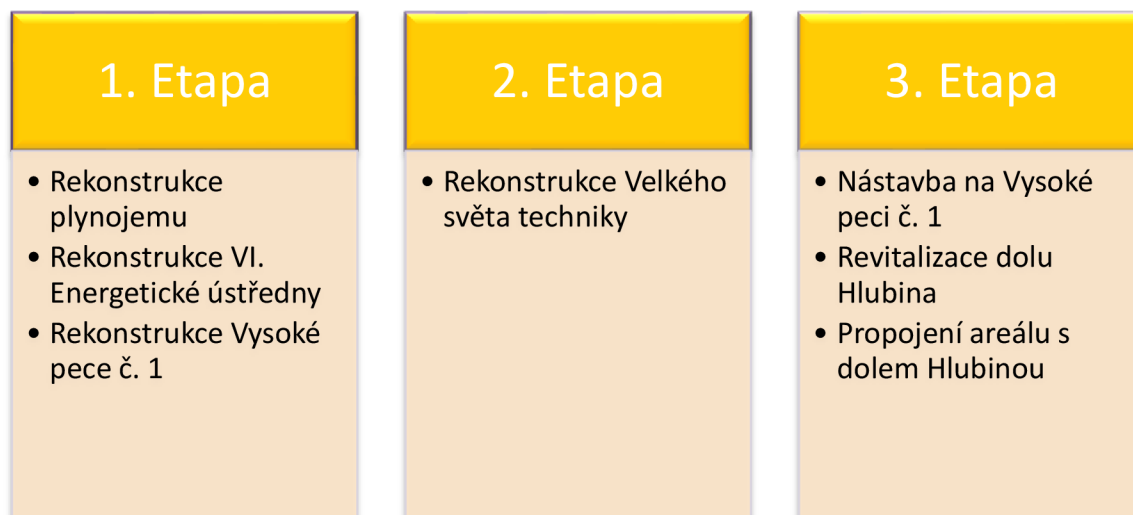
Schéma 1: Historický vývoj DOV

| | |
|------|---|
| 1828 | • Vznik Rudolfovy huti |
| 1836 | • Zprovoznění první Vysoké pece |
| 1843 | • Novým majitelem Železáren Vítkovice je Salomon Mayer von Rothschild |
| 1852 | • Začátek hloubění v dolu Hlubina |
| 1876 | • Novým ředitelem Vítkovických železáren se stává Paul Kupelwieser |
| 1911 | • Uvedení do provozu peci nového typu |
| 1924 | • Dokončení stavby plynojemu |
| 1930 | • Stavba VI. Energetické ústředny |
| 1938 | • Nainstalování 900 tunového pístového dmyhadla |
| 1945 | • Znárodnění Dolní oblasti Vítkovice |
| 1948 | • Přejmenování oblasti na Železářny Klementa Gottwalda |
| 1988 | • Generální oprava Vysoké pece č. 1 |
| 1989 | • Vítkovické železářny se stávají státním podnikem |
| 1998 | • Poslední odpich - uzavření oblasti Dolní Vítkovice |

Zdroj: Vlastní zpracování dle kapitoly „Historický vývoj Dolní Oblasti Vítkovice“

4.1.5 Etapy revitalizací Dolní Oblasti Vítkovice

Schéma 2: Etapy revitalizací DOV



Zdroj: Vlastní zpracování dle získaných dat

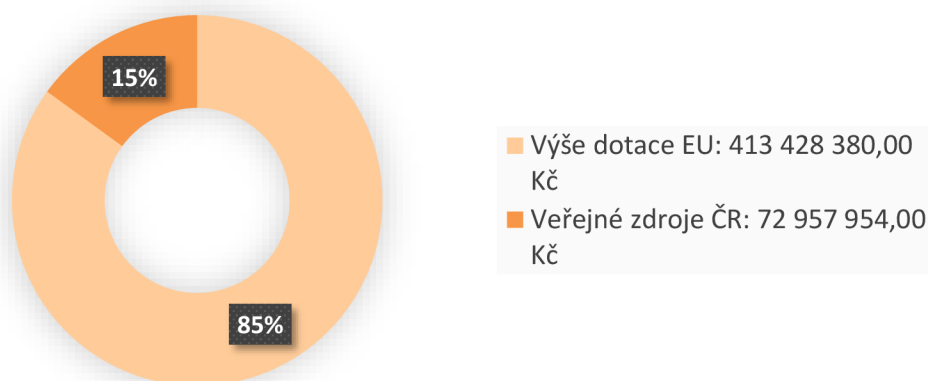
Než celý proces revitalizace mohl započnout, nejdříve muselo dojít k pracem zahrnující vyčištění území od kontaminace, která se nacházela kolem areálu Dolní oblast Vítkovice jako pozůstatky po práci v těžkém průmyslu. Dalším krokem a zároveň první etapa revitalizace zahrnovala rekonstrukci tří hlavních staveb nacházející se v areálu a jsou centrálními body celé oblasti. Nejnáročnější přestavbou procházel plynovojem, kde bylo potřeba vynaložit nejvíce úsilí a finančních prostředků na opravu. Oproti tomu stavby Vysoká pec č. 1 a VI. Energetická ústředna se nacházely v mnohem lepším stavu než plynovojem a nebyla proto potřeba vynaložit tolik finančních prostředků jako do přestavby plynovojemu. Druhá etapa byla zaměřena na výstavbu a otevření nové budovy tzv. Velkého světa techniky. Třetí etapa byla zaměřena převážně na regeneraci dolu Hlubina a jeho propojení se zbylým územím Dolní oblasti Vítkovice. Do této etapy byla zahrnuta i přidělení nástavby k Vysoké peci č. 1. Revitalizace rozhodně není ještě zcela u konce. Je zapotřebí ještě mnoho prací k docílení vize Jana Světlíka, které budou postupně probíhat podle daných možností. Hlavním cílem jejich vize je stále propojení Dolních Vítkovic s historickým centrem Ostravy. Proto mezi dalším projektem Jana Světlíka a Josefa Pleskota patřila rekonstrukce Trojhalí (skládá se z elektrocentrály a bývalé ústředny) v blízkosti obchodního centra Nová Karolína. Možnou následující etapou navazující na ty předešlé, by mohla být přestavba bývalé koksovny, která by byla poté využívána jako nová technická knihovna. Nebo vize výstavby vysokoškolského kampusu nacházející se mezi stavby 4. a 6. vysoké pece. (Volf et al., 2013)

4.1.6 Finanční prostředky

U většiny brownfieldů nemůže dojít k revitalizaci kvůli nedostatečným finančním prostředkům, kterými by byla hrazena všechna práce a potřebný materiál. Naštěstí pro památkově ochráněnou oblast Dolních Vítkovic se našel kupec ze soukromé sféry, který se přiklonil vydat náročnější cestou revitalizace celkového objektu. 13. října 2009 došlo k rozhodnutí a podepsání dohody mezi tehdejším ministrem kultury ČR profesorem Václavem Reidlbauchem a Janem Světlíkem k poskytnutí dotací z evropských i českých fondů pro potřebnou regeneraci a přestavbu v návrzích projektu Nové Vítkovice. (Šústková, 2012)

O náročnosti regenerace se vědělo již od samotného počátku projektu. Prozatím- ní částka projektu Nové Vítkovice zahrnující nové využití a zpřístupnění NKP Vítkovi- ce se již k dnešnímu roku vyšplhala již přes jeden bilion korun českých. Jen na samot- nou revitalizaci staveb zahrnující celkovou přestavbu plynového na Aulu Gong, rekon- strukci Vysoké pece č. 1 a 6. energetické ústředny bylo využito finančních prostředků v celkové částce na 486 386 334,00 Kč (*DotaceEU.cz: Zastřešující portál Evropských strukturálních a investičních fondů v ČR, ©2023*). Tato částka ve velké míře pomohla v začátcích revitalizací jednotlivých hlavních objektů. Na pozdější doplňkové přestavby a projekty byly též použity finanční zdroje z připsaných zdrojů EU, veřejných zdrojů anebo ze soukromé sféry. Většina finančních zdrojů se získávala z prostředků evrop- ských fondů získaných prostřednictvím integrovaného operačního programu nabízený Ministerstvem pro místní rozvoj. (*Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice., b.r.*)

Graf 3: Finanční prostředky pro zpřístupnění a využití NKP Vítkovice



Zdroj: Vlastní zpracování dle webových stránek Dotace EU (DotaceEU.cz: Zastřešující portál Evropských strukturálních a investičních fondů v ČR, ©2023)

4.2 The Royal Albert Dock

The Royal Albert Dock jsou známé v České republice pod názvem Albertovské doky nebo též používanější pojmenování Liverpoolské doky. Jedná se o komplex skladišť a budov nacházejících se v anglickém městě Liverpool. Skladový komplex se rozprostírá přibližně na 7,5 akrů území neboli velikost odpovídá zhruba velikosti třem fotbalovým hřištím. Celková výstavba stála v přepočtu na dnešní měnu 41 milionů liber. Návrhy doků, podle kterých se původní doky vybudovaly, byly zpracovány anglickým architektem a inženýrem Jessem Hartleyem a Phillipem Hardwickem. S výstavbou doků se začalo již v roce 1841 a o pět let později 30. července 1846 se uskutečnilo oficiální otevření Princem Albertem, po kterém získaly doky své jméno. Doky se staly hned od začátku zajímavou a v té době pokročilou stavbou v důsledku materiálu, z kterého byly postaveny. Jako první stavba byla postavena z žuly, pískovce, litiny a cihel. Do té doby bylo zvykem využívat při stavení konstrukční dřevo, které bylo z této stavby zcela vynecháno. Během své výstavby byly doky považovány za něco přelomového a významného. Bylo to způsobeno tím, že lodě se vykládaly a nakládaly přímo do skladů nebo přímo z nich. Za dva roky po otevření se doky upravovaly tak, aby zde mohly být využívány první hydraulické jeřáby na světě. The Albert Dock se staly vzhledem ke své otevřenosti a bezpečné konstrukci, převážně využívané pro skladování cenných nákladů. Mezi které patřili například čaje, bavlny, slonoviny, tabáku, slonoviny, hedvábí, brandy a dalších cenných materiálů. V důsledku promyšleně využitých materiálů na stavbu doků vznikl ohnivzdorný a bezpečnější skladový systém ve Velké Británii. Město se zapsalo do historie pomocí své strategické poloze, která sehrála významnou roli v celé historii. Liverpool získal status námořního obchodního města za důležitou uznávanou roli v rozvoji globální obchodní sítě a bylo roku 2004 přidáno na seznam světového dědictví UNESCO. Do roku 2018 byly doky známé jednoduše pod názvem The Albert Dock. V tento rok byla dokům udělena královská charta a k jejich názvu se přidalo čestné označení „Royal“. Od té doby se využívá název The Royal Albert Dock. (*History*, © 2022)

4.2.1 Historie

Liverpool měl v 19. století důležitou roli, co se týkalo globální obchodní sítě kvůli strategickému položení města u Liverpoolské řeky Mersey, která se vlévá přímo do Irského moře. Tím, že je řeka přílivová, nastalo velké problémy ohrožující lodní dopravu. Hladinou mezi přílivem a odlivem byl u řeky až 11 metrů, to způsobovalo u větších a těžších lodí k poškození trupů. Docházelo i ke ztrátám nebo poškození nákladů při vyložení. V 30. letech 19. století došlo k aktivním komunikacím, jak nejlépe tyto problémy vyřešit. Bylo potřeba výstavby nových doků, které by dokázaly udržet všechny lodě trvale na hladině a chránily je před silnými větry a proudy. Od roku 1837 do roku 1839 pracoval architekt a inženýr Jesse Hartley na návrzích na výstavbu nových moderních doků na západní straně Salthouse Dock. Neexistovaly doky, které by se měly podobat těm chystajícím se postavit. Svým způsobem se považovaly za radikální kvůli svému předpokladu v návrzích nakládání a vykládání přímo ze skladů doků. Byly navrženy jako první v Liverpoolu se sklady s pomocí nejmodernějšími hydraulickými stroji usnadnili pohyb a manipulaci se zbožím, které přicházelo s celého světa. (*Liverpool's Albert Dock - A Brief History*, © 2022) (*History*, © 2022)

Hartley se rozhodl vybudovat bezpečnější a ohnivzdorný systém skladů a doků pomocí pečlivě zvolených stavebních materiálů. Po několika pokusech se nakonec rozhodl pro zvolení řady stavebních materiálů včetně zahrnujících skotskou žulu vytěženou ve vlastním lomu v Kirkmabrecku v Kirkcudbrightshire, červený pískovec pravděpodobně z Runcornu, cihly vyráběné z hlíny nalezené ve starém pobřeží severního Liverpoolu a litinu, která vytvářela s cihlami z doku ohnivzdornou budovu. Roku 1841 parlament schválil zákon, který povoloval projekt stavby. Stejného roku započala stavba doků. O čtyři roky později byly samotné doky dokončeny a ve stejném roce byly doky otevřeny a využívány loděmi. Následujícího roku po dokončení skladů se konalo oficiální otevření celého komplexu The Albert Dock Princem Albertem. Roku 1848 byly do komplexu přidány první hydraulické jeřáby. (*Construction, heyday and decline*, © 2023)

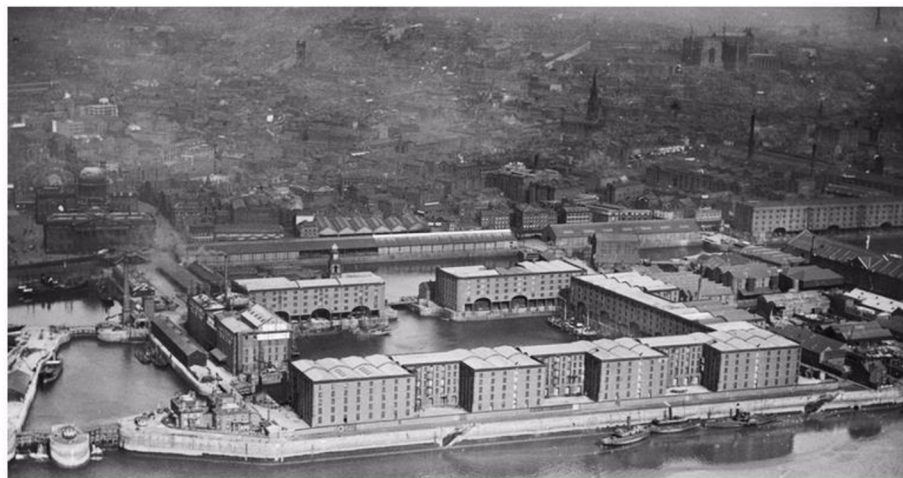
V 60. letech 19. století ztrácely doky zaostávaly ve své činnosti. I když se doky potýkaly s velkou prosperitou, začal se potýkat s přicházejícími problémy. Lodní přeprava se rychle vyvíjela dopředu a na tohle doky nebyly připraveny. Byly postaveny se zaměřením na plachetnice, ale od dokončení stavby začaly převládat ve vodách velké

parníky se šroubovým pohonem. Doky neobsahovaly tak velkou nádrž s vjezdem do doků pro tyto typy lodí. Dokonce již i parníky dokázaly rychleji vyložit svůj náklad než používané plachetnice. K rozšíření doků bránily kdysi tak oblíbené sklady. I když prosperita a využívanost The Albert Dock klesala, stále byly nedílnou součástí přístavního systému v Liverpoolu. Během následujících 30. let obchody upadaly. Dostalo se to do takové míry, že se jeden ze skladů přebudoval na chladírnu vyrábějící led pro balení ryb. Funkčnost a využívanost Albertových doků stále klesala. Již ve 20. letech 20. století do docích nevplouvaly téměř žádné obchodní lodě. Sklady sloužily jen k uskladnění zboží, které bylo přepravováno po silnicích, člunech či železnicích. (*Construction, heyday and decline*, © 2023) (*Liverpool's Albert Dock - A Brief History*, © 2022)

Na začátku 2. světové války byl celý komplex převzat námořním velitelstvím k využití území jako základny pro eskortní lodě britské Atlantické flotily. Nacistické bombardování během 2. světové války zanechalo na The Albert Dock značné poškození budov, zejména na budovy měl největší dopad rok 1941, během kterého nastalo nechvalné květnové bombardování. Konec války přinesl výsledky rozsáhlého poškození celého komplexu. Téměř 15 % podlahové plochy v Albertových dokách se stáhlo mimo provoz, kvůli značným poškozením způsobené bombami. Budoucnost Albertovských doků byla nejistá a pochmurná. Na konci války se ukázalo, jak velký měla vliv na ekonomiku. Poválečná ekonomie byla na tom špatně a spolu s posunem v globálním obchodě přinesly jen negativum. Majitelé Albertovských doků, společnost Mersey Docks and Harbour Board (MDHB), upadli do značných finančních problémů. To vyústilo k nemožnosti dovolení si opravení značného poškození válečných škod způsobené leteckým bombardováním. Dokům nepřispívalo ani vznik novějších a silnějších přístavů. (*Liverpool's Albert Dock - A Brief History*, © 2022)

I když v roce 1952 získaly The Albert Dock status památkově chráněné budovy I. stupně, stále trvaly finanční potíže majitelů Mersey Docks and Harbour Board. Jediným možným řešením setrvalo stále v prodeji areálu. Navzdory možným plánům, k prodeji Albertovských doků však nedošlo. Začalo postupné ukončení a uzavření celého komplexu The Albert Dock, ke kterému došlo v roce 1972. (*History*, © 2022)

Obrázek 17: The Royal Albert Dock kolem roku 1920



Zdroj: webové stránky Trailblazer (Albert Dock, © 2022)

Obrázek 19: The Royal Albert Dock před revitalizací



Zdroj: webové stránky National museums Liverpool; autor Phillip Collins (Regeneration, © 2023)

4.2.2 Budoucí vývoj a revitalizace The Royal Albert Dock

Od uzavření Albertovských doků v roce 1972 bylo místo zpustlé a opuštěné. Brány Brunswick, oddělující systém jižních doků od Liverpoolské řeky Mersey, se otevřely a přílivové proudy způsobily postupné znečištění a velké nánosy bahna. I když během 70.

let se objevovalo nesčetných plánů na revitalizaci The Royal Albert Dock, ale obecně i plány na přestavbu celého systému jižních doků, tak bohužel se mezi nimi nenašel ani jeden, který by byl uskutečnitelný nebo dotažen až do konce. Některé existující návrhy na nové využití systému doků bylo poměrně extrémní. Existoval návrh na využití přístavní nádrže a komplexu doků jako místo pro uskladnění odpadu a vytvořit tak novou skládku ve městě. (*Regeneration*, © 2023) (*Liverpool's Albert Dock - A Brief History*, © 2022)

Neshody a neochota se domluvit zvyšovala možnost celý komplex doků a přístavu zdemolovat a zničit jejich existenci. Možnost demolice byla zmařena rozhodnutím městské rady Liverpoolu roku 1976. Kdy byly Albertovské doky vyhlášeny památkovou zónou. Všechny iniciativy, které byly navrženy na zlepšení kondice systému selhávaly a neuskutečnily se. Poslední možnou nadějí pro záchranu přišlo v roce 1981, kdy byla tehdejším ministrem životního prostředí Michaelem Heseltinem založena společnost Merseyside Development Corporation (MDC). Tato společnost byla založena s cílem záchranu a obnovy kdysi velkolepého liverpoolského nábřeží s doky. Partnery této společnosti se stala londýnská společnost Arrowcroft Group, která v roce 1982 předložila ctižádostivý návrhy na nové využití The Albert Dock v rekreačních, komerčních a rezidenční sféře. Následujícího roku byla podepsána dohoda mezi oběma společnostmi, která vyústila k vytvoření nové společnosti Albert Dock Company. Ta již v té době mohla zahájit proces regenerace The Albert Dock. (*History*, © 2022)

Jeden z největších problémů představoval ohromné množství kontaminovaného prostředí v docích způsobené velkými nánosy bahna, které bylo do docích zaneseno přílivovými proudy nechanými otevřenými bránami Brunswick po uzavření Albertovských doků. Překvapivé zjištění nastalo při prozkoumání základů a zdiva, kdy se vyšlo najevo jejich překvapivě dobrý stav. To bylo přikládáno původním architektonickým návrhům od Jesseho Hartleyho. (*Liverpool's Albert Dock - A Brief History*, © 2022)

Celý rozsah projektu revitalizace nešlo podceňovat. Hlavní cíl, který měl přinést tento úkol, spočíval v nápravě a zlepšení prestiže města Liverpool. Pomoci k zvýšení povědomí o městě jako o investiční lokalitě a navrátit Liverpool mezi oblíbené návštěvnícké destinace. S projektováním se neztrácel čas. Již roku 1984 došlo k dokončení rekonstrukce nového Edwardovo pavilonu. O následné dva roky později, roku 1986, byly

práce dokončeny na nově vzniklém Námořním muzeu Merseyside ležící přímo v centru vývoje. Bylo důležitým bodem kompletní revitalizace oblasti The Albert Dock včetně Canning Half Tide Basin a hloubkových doků. V totéž roce se započali práce na největším skladišti nacházející se v areálu The Albert Dock. Přizemí bylo věnováno pro vybudování obchodů, ve druhém patře se plánovaly kancelářské prostory a ve zbývajícím patře se přebudovávaly na obytné prostory. Jak v roce 1846 byly původní doky oficiálně otevřeny princem Albertem, tak oficiálního otevření přestavěného komplexu dne 24. května 1988 se účastnil Princ Charles. Při této události popsal revitalizovanou oblast těmito slovy: „*Bude to symbol nového cíle a nové naděje v Liverpoolu.*“ Datum oficiálního otevření bylo vybráno záměrně. Snažilo se načasovat tak, aby se shodovalo s nově dokončenou Tate Liverpool, která v té době byla jediná mimo město Londýn. Bylo to považováno za velký milník ve městě umístit galerii Tate sem. Liverpool se poté stal novým domovem pro národní sbírku moderního umění na severu Anglie. (*Liverpool's Albert Dock - A Brief History*, © 2022) (*History*, © 2022)

Společnost Gower Street Estates roku 1998 přebírá správu nad doky. V následujících 20 letech se stará o podporu rozvoje, investice do veřejných prostor a zahajovatelem programů živých sezónních akcí. Roku 2004 získává status světového kulturního dědictví a následného roku 2018 se získal dok královský status. Je to uznání jeho klíčové role v osudech města. (*History*, © 2022)

Obrázek 21: The Royal Albert Dock dnes



Zdroj: webové stránky Trailblazer (Albert Dock, © 2022)

4.2.3 Historický vývoj The Royal Albert Dock

Schéma 4: Historický vývoj The Royal Albert Dock

| | |
|------|---|
| 1837 | • Vypracování návrhů Jessem Hartleyem na The Albert Dock |
| 1841 | • Schválení zákona Parlamentem povolující projekt stavby doků |
| 1845 | • Dokončení stavby doků - oficiální otevření Princem Albertem |
| 1846 | • Dohotovení celého komplexu - oficiální otevření Princem Albertem |
| 1848 | • První hydraulické jeřáby |
| 1860 | • Zaostávání v businessu - lodní přeprava se vyvíjela dopředu |
| 1890 | • Obchody upadaly |
| 1920 | • Doky slouží spíše už jen k uskladnění zboží |
| 1939 | • Převzetí celého komplexu námořním velitelstvím |
| 1941 | • Květnové bombardování - The Albert Dock byly ve velké míře zasaženy |
| 1945 | • Konec války - zjištění způsobených škod; rozhodnutí možnosti opravy |
| 1952 | • Status chráněné památkové ochrany I. stupně |
| 1972 | • Ukončení provozu a následné uzavření celého objektu |

Zdroj: Vlastní zpracování dle kapitoly "Historický vývoj The Royal Albert Dock"

4.2.4 Etapy revitalizací The Royal Albert Dock

Schéma 5: Etapy revitalizací The Royal Albert Dock



Zdroj: Vlastní zpracování dle kapitoly "Budoucí vývoj a revitalizace The Royal Albert Dock"

Největší problém v revitalizaci bylo velké množství kontaminovaných nánosů a bláta v přístavišti způsobené otevřenými bránami Brunswick. Při podrobnějším zkoumání se ukázalo, jak kvalitně byly Albertovy doky Jessem Hartleym vybudovány. Kombinace žuly, pískovce, cihel a litiny pomohla dokům po tom všem ponechat zdivo a základy ve velice dobrém stavu. Revitalizace přístavního komplexu byla pro město důležitá, a proto se začalo hned, jak se mohlo. Druhá etapa byla zaměřena na rekonstrukci Edwardova pavilonu. Následně po skončení druhé etapy na ni navázala etapa třetí soustřeďující na centrální bod celé revitalizace. Námořní muzeum Merseyside se stalo důležitou stavbou v procesu včetně revitalizace oblasti The Albert Dock, Canning Half Tide Basin a hloubkových doků. Čtvrtá etapa započala ve stejném roce, co se skončilo se třetí etapou. Jejím hlavním cílem bylo započít práci na největším skladu v The Albert Dock. Sklad byl rozdělen na tři části podle budoucího využití. První patro bylo zajištěno pro výstavbu obchodů. Ve druhém patře se vnitřní prostory přizpůsobovaly plánům kancelářského prostoru. Zbylá patra byla rekonstruována pro vybudování residenčních prostorů. Společnost Gower Street Estates od roku 2000 navazovala novými projekty na předchozí revitalizace. Dále modernizovat doky byl hlavním cílem pro získání statusu světového kulturního dědictví. To se podařilo roku 2004 a napomohlo to k zvýšení prestiže města Liverpool. Od té doby proběhlo spoustu dalších revitalizací zbylých budov spadající pod The Royal Albert Dock. Převážně byly objekty využity jako obchody nebo pro muzea – například muzeum věnované Liverpoolské skupině The Beatles a galerie Tate Liverpool.

4.2.5 Finanční prostředky

Celková částka původní stavby The Albert Dock se vyšplhala bezmála na 721,756 liber. V přepočtu na dnešní kurz měny se částka pohybuje okolo 41 miliónů liber.

Tím, že byla převážná část revitalizace zprostředkovávána společností Arrowcroft Group, finanční prostředky přicházely ze soukromé sféry. Převážně financí z této firmy. V pozdějších letech byly již využívány na přestavby a údržbu areálu finanční prostředky nejen ze soukromé sféry, ale později i z veřejných prostředků státu nebo též využívané finanční prostředky z fondů Evropské Unie. Tím, že revitalizace probíhala již v 80. letech minulého století a převážně ze soukromých zdrojů, bohužel nelze dohledat přesnější rozdělení využití finančních prostředků od soukromého investora a veřejného sektoru.

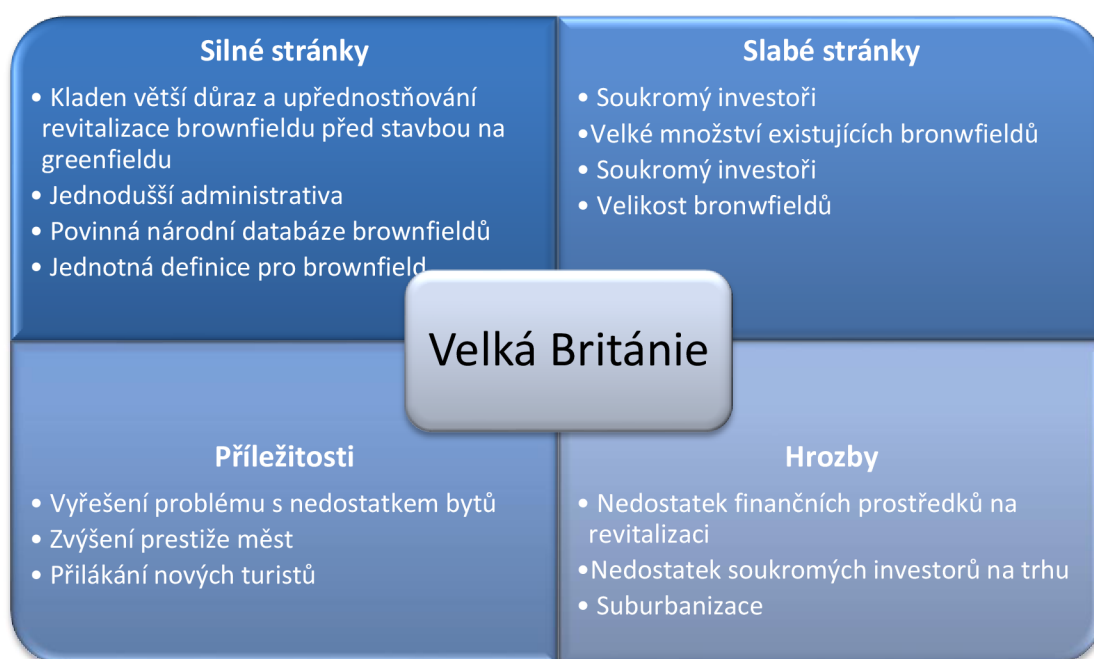
(Construction, heyday and decline, © 2023) (Liverpool's Albert Dock - A Brief History,
© 2022)

5 Komparace řešení problematiky brownfieldů v České republice a Velké Británii

Česká republika a Velká Británie bojují již spousty let s problémy zahrnující brownfieldy. I když obě země udělaly od 70. a 90. let 20. století obrovský skok směrem ku předu v boji s brownfieldy, tak stejně jsou daleko od možného úplného východiska v tomto problému. Podle brownfieldů nacházející se na území státu a letitých získaných zkušeností v probíhajících bojích na území se v důsledku toho se vytvářely a přijímaly možná opatření a postupy nejvíce vyhovující v té době nejvíce vyhovující možné řešení.

Pomocí vytvořené SWOT analýzy nalézt silné a slabé stránky v řešení problémů s brownfieldy v každé zemi, jejich možné příležitosti a hrozby.

Schéma 6: SWOT analýza Velké Británie



Zdroj: Vlastní zpracování

Velká Británie se začala potýkat s problémem zabírající se brownfieldy již v 70. letech minulého století, jako jedna z prvních zemí v Evropě. Získané zkušenosti během let napomohly k vybudování silných stránek v řešení problému spojeného s brownfieldy.

Mezi hlavní silné stránky bych začlenila zjednodušení administrativních dokumentů, které jsou důležitým krokem k začátku revitalizace. Ve Velké Británii se momentálně nachází přes 28 000 nevyužívaných staveb, které městům napomáhají ztrácet jejich prestiž. To má za následek snižování počtu turistů ve městě, které dále způsobí menší příjem finančních prostředků pro služby a pro město též.

Velká Británie se v důsledku velkého využití greenfieldů jako pozemek stavby a ohromného množství existujících brownfieldů po celém území království došla k závěru, že zjednodušení administrativních úkonů přiláká více investorů a developerů k přestavbě brownfieldů než započít novou stavbu na greenfieldech.

Další silnou stránkou je jednotná národní databáze, která je v království zavedena povinně. I když mají města své vlastní databáze, tak mají povinnost do určitého data informovat příslušné orgány starající se o národní databázi. Ta je aktualizována o nové data jednou za rok.

Mezi silné stránky lze zařadit i využívání jednotné definice brownfieldů. Usnadní to porozumět a pochopit pojem brownfield.

Za to do slabých stránek zařazují množství existujících brownfieldů, kterých do dnešního data je evidováno skoro tři desítky tisíc. Nedostatek investorů ze soukromého sektoru. Revitalizace brownfieldů je spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem, hlavně co se týče finančních prostředků. Proto je potřeba propagace na přilákání nových investorů. Za slabou stránku se dá považovat i velikost brownfieldů. U revitalizace brownfieldu rozprostírajícího se na obrovské ploše bude obtížné najít soukromého investora kvůli finanční nákladnosti revitalizace.

Schéma 7: SWOT analýza České republiky



Zdroj: Vlastní zpracování

Česká republika se zabývá problematikou týkající se brownfieldů od 90. let minulého století. Za tu dobu si dokázala získat poznatky, které postupem času prohlubovaly a rozšiřovaly se s těmi novými. To napomohlo si postupem času vybudovat silné stránky, které se staly výhodami v řešení problému zabývající se brownfieldy.

Mezi silné stránky bych zařadila finanční zdroje z fondů Evropské unie na revitalizaci brownfieldů, které jsou nabízeny prostřednictvím operačních programů, o které se starají příslušná ministerstva v České republice. Je to obrovská podpora v řešení a podpoře pro místní rozvoj.

Další silnou stránkou je existence národní databáze, kde jsou k dispozici informace o brownfieldech ze všech krajů, které jsou momentálně na prodej. Národní databázi brownfieldů České republiky má na starost státní příspěvková organizace CzechInvest, která získává potřebné informace pomocí dohody sjednané s krajem. Nevýhodou je zde

nepovinnost krajů nahlašovat příslušné organizaci informace týkající se brownfieldů, pokud nedojde k dohodě mezi ním a organizací.

Nabízení poradenských služeb týkající se nejen problematiky s brownfieldy je určitě výhodou. Tato služba je nabízena právě agenturou CzechInvest.

Mezi největší slabou stránkou v problematice je vlastnictví brownfieldů. Některé brownfieldy jsou ve vlastnictví více osob. To způsobuje těžší komunikaci a domluvu s majiteli. Jen zřídka se stane, že se všichni majitelé domluví a usnadní to budoucí vývoj objektu.

Další slabou stránkou v České republice je administrativní dokumentace a úkony, které svou složitostí můžou odradit možné investory. To způsobí výběr snadnější možné cesty a rozhodnou se stavět objekt na greenfieldu.

Jak jsem již zmiňovala výše, tak existence národní databáze brownfieldů je určitě výhodné. Ale národní databáze je pouze dobrovolná a kraje nemusí nahlašovat agentuře CzechInvest aktuální informace o brownfieldech.

Dalším problémem je nejednotnost definice využívána na území České republiky. Na brownfieldy se u nás zaměřuje několik ministerstev, záleží na stavu objektu a ekologické zátěži. Každá instituce využívá jinou definici popisující brownfieldy, podle toho, na co se instituce zaměřuje. Jednotnost definice by napomohla jak úředníkům, tak i ostatním obyvatelům k lepšímu porozumění a orientaci v této problematice.

5.1 Shrnutí

SWOT analýza zaměřující se na Velkou Británii nám odhalila přívětivé výsledky v řešení problémů dotýkající se brownfieldů. Z výpočtů vyplývá, že nejvyšší získané hodnoty ze všech skupin náleží silným stránkám. To se dá vysvětlit mnohaletými zkušenostmi a nabitými informacemi, které království využilo v praxi pro svůj prospěch. Druhou skupinou nejvýše dosažených hodnot má skupina příležitosti. Kombinace těchto dvou skupin je ideálním stavem. Zde bych doporučila strategii využití. Rozvíjet dále silné stránky a dále je držet nebo posilňovat pomocí daných příležitostí.

Česká republika je na tom v porovnání s Velkou Británií hůře. Výsledky SWOT analýzy nám ukázaly jako převažující ze všech skupin skupinu slabé stránky. Důležité

je, aby si stát uvědomil, ve kterých záležitostech zaostává a přetvořil je posilněním ze svých nedostatků silné stránky nebo je aspoň neutralizoval. Pokusit se snižovat rizika posilující nebo působící negativně na slabé stránky při jejich odstranění. Následující skupinou s nejvýše dosaženými hodnotami je skupina příležitostí. Při dosažení spojení těchto dvou skupin je nejlepší využít strategii hledání. Strategie se usiluje zmírnit slabiny vnitřního prostoru, a přitom využít příležitosti z prostředí okolo něj.

6 Vyhodnocení výzkumné otázky

Po získání dostatečného množství dat, ze kterých jsem pomocí metod analýzy a syntézy dokázala sestavit SWOT analýzy. Prostřednictvím kterých jsem dále posoudila stanovenou hypotézu, zda Česká republika je méně aktivní v řešení problematiky brownfieldů v porovnání s evropskými zeměmi.

Výsledky SWOT analýzy prokázaly převyšující hodnoty ve slabých stránkách a příležitostech. Což poukazuje na nedostatky ve východisku problému zabývající se brownfieldy. Na tož u Velké Británie dosáhly výsledky přívětivěji. Hodnoty byly nejvyšší u skupin silné stránky a příležitosti. To je ideální možný stav, kdy se království bude snažit udržovat své silné stránky, které posílí pomocí možných příležitostí.

Oproti Velké Británii stále zaostává v základních věcech, které by rozhodně pomohly k dosažení efektivnějšího řešení problematiky týkající se brownfieldů.

I když se Česká republika v řešení problematiky týkající se brownfieldů posouvá dopředu, tak stále je tu velký prostor na zlepšení oproti ostatním zemím v Evropě. Brownfieldy jsou problém, kterému se Česká republika musí vzepřít a nalézt pro něj vhodné řešení. Závěry analýzy potvrdily stanovenou hypotézu.

7 Návrh zlepšení pro Českou republiku

I když Česká republika má stále co zlepšovat v problematice zabývající se brownfieldy, tak je řazena mezi země, které si vedou v revitalizacích brownfieldů celkově dobře. Nachází se tu ale země, které jsou na tom mnohem lépe a Česká republika by mohla využít poznatky k zlepšení svého přístupu s problémem. Tato kapitola nám nastiňuje možné zlepšení, které by napomohlo k lepším výsledkům s brownfieldy.

Národní databáze

Ačkoliv má Česká republika vlastní národní databázi, tak je stále jen na dobrovolném přístupu. Agentura CzechInvest, která má na starost národní databázi brownfieldů pro náš stát, tak jediným možným přístupem k získání aktualizovaných informací je dohoda mezi státní příspěvkovou organizací a krajem. I když byla databáze založena před více než deseti lety, tak velkého posunu se nedočkala. Nebývá pravidelně aktualizována a neobsahuje všechny typy brownfieldů. Do databáze může vložit brownfield i sám občan. Informace o objektech nejsou moc spolehlivé, odborné odhady o počtu brownfieldů na území České republiky razantně převyšují počet brownfieldů, který jsou uvedeny v databázi. V té se nacházejí hlavně brownfieldy, které jsou nabízeny na trhu ke koupi pro možné investory ze soukromého sektoru.

Řešením je zde inspirace od Velké Británie. V království existují databáze na nižších úrovních, ale mají povinnost do určitého data nahlásit a předat aktualizované informace o stavu brownfieldů. Databáze bývá aktualizována jednou do roka o aktuální informace. Pokud by taková možnost nastala v České republice, byl by to velice efektivní způsob zjištění pravdivého počtu brownfieldů v zemi. Informace by byly aktualizovány pravidelně a investoři by měly mnohem lepší přehled.

Složitá administrativa

Česká republika se potýká se složitější administrativní dokumentací a úkony potřebnými k revitalizaci brownfieldů. Je to jeden z problémů, proč se soukromí investoři rozhodují spíše pro snadnější cestu k vybudování jejich stavby. Je snazší vybudovat nový objekt na zelené louce než se pustit do revitalizace již existujícího objektu.

Řešením by bylo zjednodušení potřebné administrativy potřebné k regeneraci brownfieldů. Sestavit jednodušší postup, který by byl přívětivější pro investory ze sou-

kromého sektoru. Více by uvažovali nad revitalizací brownfieldů než nad stavbou na zeleném poli, protože by je mohla složitost potřebné dokumentaci na výstavbu odradit.

Vlastnictví

Ke vzniku brownfieldu napomáhá i jejich složité majetkové poměry. Bohužel Česká republika nedokázala tento problém do dnešního dne najít vyhovující řešení, které by majetkové poměry zjednodušil. Tato problematika je v České republice běžná. Je to i způsobené i navrácením majetku formou restituce.

Nejreálnější možné řešení je nejspíše vytvoření nástroje, či vytvoření instituce, která by měla potřebnou pravomoc k vyřešení tohoto problému.

Nejednotná definice brownfieldů

Dalším problémem, který se u nás vyskytuje je nejednotnost definice popisující pojem brownfield. Instituce pracující s brownfieldy využívají odlišné definice, které stěžují cestu k propojenosti, jednotnosti.

Řešení by bylo zakotvení definice brownfieldů v zákoně. Usnadnilo by to spolupráci mezi institucemi a napomohlo k většímu pochopení a porozumění.

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru

Nedostatečnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru je problémem, o který se odvíjí možnosti řešení. Je zde nedostačující snaha a ochota zapojit více veřejný sektor do možnosti revitalizací.

Přilákání soukromého sektoru do procesu revitalizací brownfieldů a k docházení ke spolupráci s veřejným sektorem by na pomohlo k větším úspěchům a efektivnosti regenerací. Soukromé investory by mohla dokázat přilákat například reklama, získané možné
benefity.

8 Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na komparaci regenerací brownfieldů v České republice a ve Velké Británii. Pomocí výsledků ze SWOT analýzy dojit k zjištění, která země je na tom lépe v řešení problematiky týkající se brownfieldů. Poté z výsledků sestavit návrh zlepšení dané situace pro Českou republiku.

Komparace vykazala značné rozdíly v pochycení a postavení se k řešení problému. Termín brownfield je legislativně ukotven pouze ve Velké Británii jednotnou definicí, která zjednodušuje dosažení lepších výsledků. Historický vývoj regenerací je odlišný. Rozdíly již v samotných začátcích, kdy se o problém začalo více zajímat. Velká Británie se problematikou brownfieldů zabírá aktivně již od 70. let minulého století. Česká republika se zabírá brownfieldy až od 90. let minulého století, ale aktivněji se začaly řešit až po roce 2000, kdy už spousta zemí nabyla zkušeností a posouvaly v revitalizacích dále. Brownfieldy vznikaly na základě nastalých ekonomických změn, jak ve Velké Británii, tak i v České republice. Docházelo k hromadnému uzavírání továren a průmysl začal kolabovat. Pro ČR dalším výraznou příčinou je složitost majetkových poměrů.

Odlišnost mezi zeměmi je v národní databázi. Velká Británie se rozhodla pro povinnost vkládání informací o brownfieldech. Protilehlý přístup má Česká republika. Nepovinná národní databáze není pravidelně aktualizována o informace z krajů a její nejednotnost způsobuje překážky a komplikace. Odlišnosti jsou viditelné i v administrativě obou zemí. Ve Velké Británii se rozhodlo o zjednodušení pro větší zapojení soukromého sektoru do revitalizací brownfieldů a bránit tak k větším množství staveb na zelené louce. V České republice je stále jednodušší postup při stavbě na zelené louce. To odráží investory se zapojovat do spolupráce s veřejným sektorem na revitalizaci brownfieldů.

Cílem bakalářské práce bylo získat odpověď na stanovenou výzkumnou otázku, zda Česká republika je méně aktivní v řešení problematiky brownfieldů v porovnání s evropskými zeměmi. Výsledky dokazují slabší postavení České republiky ve výsledku problému týkající se brownfieldů oproti Velké Británii, kde země vykazala přívětivé výsledky v postavení se této záležitosti. Z toho vyplývá větší zájem o problematiku za-

bývající se brownfieldů ve Velké Británii. Česká republika nepřikládá brownfieldům tak vysoký stupeň problematičnosti jako Velká Británie nebo jiné Evropské země. Což způsobuje menší aktivitu v řešení problematiky týkající se brownfieldů a zaostávání České republiky oproti jiným zemím mající s brownfieldy větší problémy. Z toho vyplývá, že sestavená výzkumná otázka byla potvrzena.

9 Summary

This bachelor thesis deals with the successful revitalization of unused and abandoned buildings that are no longer able to perform their original use, called brownfields. The main aim of the thesis is to compare the position of the countries in dealing with brownfield issues between the Czech Republic and the UK. Furthermore, according to the findings, to suggest improvements in the issue for the Czech Republic. The Czech revitalised brownfield Dolní Oblast Vítkovice in Ostrava and the English The Royal Albert Dock in Liverpool were selected as examples of successful revitalisations in the countries. From the sources elaborated in the bachelor thesis, the difference in approaches to the problem between the countries is evident. The UK is doing much better on brownfield issues than the Czech Republic. The biggest reason is gaining experience and maintaining or strengthening its strengths in dealing with the issue. Since the 1970s, when the UK was one of the first countries to address the issue and find a suitable solution. Although the Czech Republic has been dealing with brownfields since the 1990s, it has only taken a more active approach since 2000. This delay has caused the Czech Republic to lag behind other EU countries and a prevalence of weaknesses in dealing with brownfields. The solution for improvement would be for the Czech Republic to try to neutralise or strengthen the failings. This would help to address the problem more effectively.

Keywords: Brownfield site, Dolni Oblast Vitkovice, The Royal Albert Dock, Czech Republic, The Great Britain

10 Seznam použitých zdrojů

Kniha

Dennison, M. S. (1998). *Brownfields redevelopment: programs and strategies for rehabilitating contaminated real estate*. Government Institutes Rockville, MD.

Dixon, T., Raco, M., Catney, P., & Lerner, D. (2007). *Sustainable Brownfield Regeneration: Liveable places from problem spaces*. Blackwell Publishing.

Doleželová, L. (2015). *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. IREAS, Institut pro strukturální politiku.

Kadeřábková, B., & Piecha, M. (2009). *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck.

Korbelářová, I., Žáček, R., Kocierzová, L., & Wawreczka, H. (2002). *Vitkovice*. Wart.

Koutský, J. (2011). *Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje*. Univerzita J.E. Purkyně.

Vojvodíková, B. (2012). *Brownfieldy - souvislosti a příležitosti: Důl Alexander - zrcadlo minulosti, příležitost budoucnosti Kunčiček*. Professional Publishing.

Volf, P., Švácha, R., & Souček, T. (2013). *1492: Příběh Dolních Vítkovic* (1st ed.). Prostor - architektura, interiér, design.

Elektronická kniha

Bergatt Jackson, J. (2005). *Brownfields snadno a rychle: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí* (1st ed.). IURS - institut pro udržitelný rozvoj sídel. <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>

CABERNET. (2006). *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. University of Nottingham. <https://www.yumpu.com/en/document/view/38906007/sustainable-brownfield-regeneration-cabernet-network-report>

Dvořáková Líšková, Z., Vojvodíková, B., & Majstříková, T. (2016). *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. <http://omp.ef.jcu.cz/index.php/EF/catalog/book/31>

Ministerstvo pro místní rozvoj. (2022). *ABECEDA FONDŮ EU 2021-2027*. Ministerstvo pro místní rozvoj. <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/4bdc6693-acda-4210-a3c4-c5afaedff0be/ABECEDA-FONDU-EU-2021%e2%80%932027.pdf.aspx?ext=.pdf>

Vojvodíková, B. (2014). *Brownfieldy - a co s nimi souvisí* (1st ed.). European Science and Art Publishing. https://www.researchgate.net/publication/343995564_Brownfieldy_-_a_co_s_nimi_souvisi

Elektronické periodikum

PLANETA. (2007) (Vol. XV). [https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

Článek

Hurníková, J. (2009). Brownfieldy a územní rozvoj: Finanční podpora regenerace brownfieldů. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12(6), 3-5.

Elektronický článek

Boakye, K. (©2023). Government opens £60m brownfield regeneration fund. *Local Government Chronicle*. <https://www.lgcplus.com/home/news/government-opens-60m-brownfield-regeneration-fund-18-01-2023/>

Brownfieldy jsou velkou příležitostí, jak nastartovat růst regionů. (© Copyright 2002 - 2023). *KONSTRUKCE: Odborný časopis pro stavebnictví a strojírenství*. <https://konstrukce.cz/realizace-staveb/brownfieldy-jsou-velkou-prilezitosti-jak-nastartovat-rust-regionu-1152>

Existuje český výraz pro „brownfield“?. (2007). *PLANETA: Regenerace brownfields*, 15(03), 2. [https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

Korcierzová, L. (© 2005 - 2023). Dolní oblast Vítkovice – historie a současnost. *Desperado.cz: ...inspirace pro Vaše cesty*. <https://desperado.cz/clanek-3495-dolni-oblast-vitkovice-historie-a-soucasnost.html>

Ostrava: v Dolní oblasti začala Pleskotova proměna plynojemu. (2011). *Archiweb: Internetové centrum architektury*. <https://www.archiweb.cz/n/domaci/ostrava-v-dolni-oblasti-zacala-pleskotova-promena-plynojemu>

Pleskotova aula vybudovaná z plynojemu se bude jmenovat Gong. (2012). *Archiweb*. <https://www.archiweb.cz/n/domaci/pleskotova-aula-vybudovana-z-plynojemu-se-bude-jmenovat-gong>

Politiky a strategie na podporu regenerace brownfields. (2007). *PLANETA: Regenerace brownfields*, 15(03), 3-5. [https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

Politiky a strategie na podporu regenerace brownfields: Strategické dokumenty. (2007). *PLANETA*, 15(03), 3-5. [https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

Laville, S. (© 2023). Brownfield sites with room for 1.2m homes unused in England, report says. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/society/2022/dec/21/brownfield-sites-identified-redevelopment-lying-dormant-england>

Web

CzechInvest: Brownfieldy. Retrieved August 20, 2022, from <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>

DotaceEU.cz: Zastřešující portál Evropských strukturálních a investičních fondů v ČR. (©2023). Retrieved March 31, 2023, from <https://www.dotaceeu.cz/cs/uvod>

Legislation.gov.uk. (© Crown and database right). Retrieved February 5, 2023, from <https://www.legislation.gov.uk/>

Ministerstvo financí České republiky: Fondy EHP a Norska. (b.r.). Retrieved January 30, 2023, from <https://www.eeagrants.cz/>

Webová stránka

Brownfield. (b.r.). <https://www.uradujem.cz>. Retrieved August 20, 2022, from <https://www.uradujem.cz/tag/brownfield/>

Cobra-Man - Manažer koordinující aktivity opětovného využití brownfieldů: Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP. (b.r.). [Ww.usti-nad-labem.cz](http://www.usti-nad-labem.cz). Retrieved September 1, 2022, from <https://www.usti-nad-labem.cz/files/metodika-p.pdf>

Construction, heyday and decline. (© 2023). National Museums Liverpool. Retrieved April 4, 2023, from <https://www.liverpoolmuseums.org.uk/royal-albert-dock-liverpool/construction-heyday-and-decline>

Construction, heyday and decline. (© 2023). Retrieved April 4, 2023, from <https://www.liverpoolmuseums.org.uk/royal-albert-dock-liverpool/construction-heyday-and-decline>

CzechInvest. (© 2018). *Finanční podpora.* Brownfieldy v České republice. Retrieved January 30, 2023, from <https://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/>

Černý, M. (© 2023). *SWOT.* MUNI ARTS: KISK ONLINE Tutorované kurzy pro veřejnost. Retrieved April 5, 2023, from <https://kisk.phil.muni.cz/kiskonline/kreativita/vizualizace-a-presentace-informaci/swot-analyza>

Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice. (b.r.). OSTRAVA!!!. Retrieved March 10, 2023, from <https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/nemovitosti/brownfieldy/dolni-oblast-vitkovice>

Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice. (b.r.). OSTRAVA!!!. Retrieved March 10, 2023, from <https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/nemovitosti/brownfieldy/dolni-oblast-vitkovice>

DotaceEU. (©2023). *Slovník pojmů.* DotaceEU: Zastřešující portál Evropských strukturálních a investičních fondů EU. Retrieved January 30, 2023, from <https://www.dotaceeu.cz/cs/ostatni/dulezite/slovník-pojmu?letter=J>

Historie Von Superlativen der Industriegeschichte bis zum Strukturwandel: Das Bergwerk als Riesenmaschine und Repräsentationsbau. (1998). Zollverein. Retrieved March 30, 2023, from <https://www.zollverein.de/ueber-zollverein/geschichte/>

Historie. (b.r.). CzechInvest. Retrieved September 19, 2022, from <https://www.brownfieldy.eu/historie/>

History. (© 2022). Royal Albert Dock Liverpool. Retrieved April 4, 2023, from <https://albertdock.com/history/>

History. (b.r.). European Council Council of the European Union. Retrieved September 15, 2022, from <https://www.consilium.europa.eu/cs/history/?filters=2031>

Liverpool's Albert Dock - A Brief History. (© 2022). Trailblazer. Retrieved April 4, 2023, from <https://www.thetrailblazer.co.uk/blog/liverpools-albert-dock-a-brief-history>

Local Government Association company. (©2023). *One Public Estate.* Local Government Association. Retrieved January 30, 2023, from <https://www.local.gov.uk/our-support/one-public-estate>

Nový stavební zákon prošel. Jaké přináší výhody a nevýhody?. (2021). CzechInvest: Agentura pro podporu podnikání a investic. Retrieved February 2, 2023, from <https://www.czechinvest.org/cz/Homepage/Novinky/Cervenec-2021/Novy-stavebni-zakon-prosel-Jake-prinasi-vyhody-a-nevyhody>

Regeneration. (© 2023). National Museums Liverpool. Retrieved April 10, 2023, from <https://www.liverpoolmuseums.org.uk/royal-albert-dock-liverpool/regeneration>

Ústav pro ekopolitiku, o. p. s.: Revitalizace „brownfields“ v ČR. (b.r.). Ústav pro ekopolitiku, o. p. s. Retrieved August 20, 2022, from <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>

Ústav pro ekopolitiku, o. p. s.: Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR metodika monitorování a nové využívání ploch a objekt. (2003). Ústav pro ekopolitiku, o. p. s. Retrieved August 28, 2022, from http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf

Ústav pro ekopolitiku, o. p. s.: Slovníček pojmů. (b.r.). Ústav pro ekopolitiku, o. p. s. Retrieved August 22, 2022, from <http://www.ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivvy-region/slovnicek-pojmu.html>

Zpřístupnění a nové využití NKP Vítkovice. (©2023). DotaceEU.cz: Zastřešující portál Evropských strukturálních a investičních fondů v ČR. Retrieved March 31, 2023, from <https://www.dotaceeu.cz/cs/informace-o-cerpani/mapa-projektu/projekty/6-integrovaný-operacní-program/6-5-národní-podpora-uzemního-rozvoje-cíl-konvergenz/zpřístupnění-a-nové-využití-nkp-vítkovice.aspx>

Elektronický příspěvek

Oliver, L., Ferber, U., Grimski, D., Millar, K., & Nathanail, P. (b.r.). The Scale and Nature of European Brownfields. In . https://www.academia.edu/21010808/The_Scale_and_Nature_of_European_Brownfield

Ferber, U., Nathanail, P., Bergatt Jackson, J., Gorski, M., Kryzwon, R., Drobiec, L., Petříková, D., & Finka, M. (2006). Brownfields handbook: Interdisciplinární nástroj zameřený na problematiku regenerací brownfields. In *Brownfields handbook: Interdisciplinární nástroj zameřený na problematiku regenerací brownfields*. Technická Univerzita Ostrava. http://fast10.vsb.cz/lepob/index1/handbook_eng_screen.pdf

Příspěvek, obrázek na webu

Albert Dock. (© 2022). Trailblazer. Retrieved April 5, 2023, from <https://www.thetrailblazer.co.uk/blog/liverpools-albert-dock-a-brief-history>

CABERNET. (2006). *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report.* University of Nottingham. <https://www.yumpu.com/en/document/view/38906007/sustainable-brownfield-regeneration-cabernet-network-report>

CzechInvest. (© 1994–2023). *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024.* CzechInvest: Agentura pro podporu podnikání a investic. Retrieved January 30, 2023, from <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>

Historie Von Superlativen der Industriegeschichte bis zum Strukturwandel: Das Bergwerk als Riesenmaschine und Repräsentationsbau. (1998). Zollverein. Retrieved March 30, 2023, from <https://www.zollverein.de/ueber-zollverein/geschichte/>

Popelka, A. ((c) 2023). *U6*. DOV: Dolní Vítkovice. Retrieved April 3, 2023, from <https://www.dolnivitkovice.cz/oficialni-soubory/>

Regeneration. (© 2023). National Museums Liverpool. Retrieved April 10, 2023, from <https://www.liverpoolmuseums.org.uk/royal-albert-dock-liverpool/regeneration>

Royal Albert Dock. Retrieved April 10, 2023, from <https://www.historyhit.com/locations/royal-albert-dock/>

Souček, T. ((c) 2023). *GONG*. DOV: Dolní Vítkovice. Retrieved March 31, 2023, from <https://www.dolnivitkovice.cz/oficialni-soubory/>

Specification and guidance for publishing your brownfield land register. (© Crown copyright). GOV.UK. Retrieved February 13, 2023, from <https://www.gov.uk/government/publications/brownfield-land-registers-data-standard#full-publication-update-history>

Šústková, H. (2012). *Metodika-kronika projektu: Zpřístupnění a nové využití NKP Vítkovice.* DOV: Dolní Vítkovice. Retrieved March 31, 2023, from <https://www.dolnivitkovice.cz/wp-content/uploads/2020/01/Metodika-kronika-projektu-NKP-Vitkovice.pdf>

The A-B-C Model. (© 2008-2023). ResearchGate. Retrieved April 14, 2023, from https://www.researchgate.net/publication/331304078_Industrial_Symbiosis_in_Brownfields_in_Kranj_Slovenia/figures?lo=1&utm_source=google&utm_medium=organic

The Economic Components of the A-B-C Model. (© 2023). YUMPU. Retrieved April 14, 2023, from <https://www.yumpu.com/en/document/view/38906007/sustainable-brownfield-regeneration-cabernet-network-report>

Velký Svět Techniky. (b.r.). DOV. Retrieved April 14, 2023, from <https://www.dolnivitkovice.cz/fotogalerie/velky-svet-techniky/>

Vysoká pec č. 1. ((c) 2015). Národní památkový ústav: Památkový katalog. Retrieved April 3, 2023, from <https://www.pamatkovykatalog.cz/vysoka-pec-c-1-7851518>

Vysokopecní provoz. (b.r.). Nejen hornictví. info. Retrieved April 3, 2023, from <http://podzemi.solvayovylomy.cz/techpam/vitkov/vitkov.htm>

Zákon č. 283/2021 Sb. Zákon stavební zákon. (2021). *Zákony pro lidi.* Retrieved February 2, 2023, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283#p335-1>

Zpřístupnění a nové využití NKP Vítkovice. (©2023). DotaceEU.cz: Zastřešující portál Evropských strukturálních a investičních fondů v ČR. Retrieved March 31, 2023, from <https://www.dotaceeu.cz/cs/informace-o-cerpani/mapa-projektu/projekty/6-integrovaný-operacní-program/6-5-národní-podpora-uzemního-rozvoje-cíl-konvergen/zpřístupnění-a-nové-využití-nkp-vitkovice.aspx>

Fotografie v knize

Fotografie Vysoké pece č. 1, 4, 5 a plynojemu ze dne 20. 09. 1926 [fotografie v knize]. In: Volf, P., Švácha, R., & Souček, T. *1492: Příběh Dolních Vítkovic* (1st ed.). Praha: Prostor - architektura, interiér, design, 2013, s.13. ISBN 978-80-87064-10-8.

Plynojem po svém dokončení v roce 1924 [fotografie v knize]. In: Volf, P., Švácha, R., & Souček, T. *1492: Příběh Dolních Vítkovic* (1st ed.). Praha: Prostor - architektura, interiér, design, 2013, s.13. ISBN 978-80-87064-10-8.

Rozhovor

VOJVODÍKOVÁ, Barbara, vysokoškolský pedagog zabývající se problematikou týkající se brownfieldů [online schůzka]. Veselí nad Lužnicí, 23.03.2023.

11 Seznam obrázků

| | |
|---|----|
| Obrázek 1: Model A-B-C | 23 |
| Obrázek 2: Fotografie Vysoké pece č. 1, 4, 5 a plynojemu ze dne 20. 09. 1926..... | 45 |
| Obrázek 3: Plynojem po svém dokončení v roce 1924 | 49 |
| Obrázek 4: Bývalý plynojem po přestavbě na multifunkční Aulu Gong | 49 |
| Obrázek 5: Vysoká pec č. 1 před revitalizací | 50 |
| Obrázek 6: Vysoká pec č. 1 po revitalizaci (Bolt Tower) | 51 |
| Obrázek 7: VI. Energetická ústředna | 52 |
| Obrázek 8: Budova Velkého světa techniky | 52 |
| Obrázek 9: The Royal Albert Dock kolem roku 1920..... | 59 |
| Obrázek 10: The Royal Albert Dock před revitalizací | 59 |
| Obrázek 11: The Royal Albert Dock dnes..... | 61 |

12 Seznam schémat

| | |
|--|----|
| Schéma 1: Historický vývoj DOV | 53 |
| Schéma 2: Etapy revitalizací DOV | 53 |
| Schéma 3: Historický vývoj The Royal Albert Dock | 62 |
| Schéma 4: Etapy revitalizací The Royal Albert Dock | 62 |
| Schéma 5: SWOT analýza Velké Británie..... | 65 |
| Schéma 6: SWOT analýza České republiky | 67 |
| Schéma 7: Vlastní zpracování | 67 |

13 Seznam grafů

| | |
|---|----|
| Graf 1: Ekonomické komponenty modelu A-B-C..... | 23 |
| Graf 2: Finanční prostředky pro zpřístupnění a využití NKP Vítkovice..... | 55 |