

Mendelova univerzita v Brně

Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií

Ústav regionálního rozvoje a veřejné správy

Možnosti využití a regenerace brownfieldu na území obce Brněnec

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

Mgr. Petr Klusáček, Ph.D.

Autor:

Kateřina Kozáková

Brno 2015

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá brownfieldem bývalé textilní továrny Vitka Brněnec a.s. a jeho dopadem na rozvoj obce Brněnec. V rámci literární rešerše je zhodnocena domácí a zahraniční literatura zabývající se problematikou brownfields. V praktické části je analyzován projekt „Památník obětí válečného bezpráví“, který místní samospráva zamýšlí realizovat v areálu brownfieldu, v místech, kde se v letech 1944 -1945 nacházel koncentrační tábor. V rámci kvalitativního šetření byly provedeny rozhovory s aktéry participujícími na regeneraci brownfieldu a místními občany. Odpovědi respondentů identifikují příčiny vzniku brownfieldu, problémy s ním spojené a možnosti jeho regenerace. Na základě výzkumných aktivit jsou dále formulována doporučení vhodná pro využití v praxi.

Klíčová slova

brownfield, regenerace, územní rozvoj, cestovní ruch, Brněnec

Abstract

The bachelor thesis deals with the brownfield of former textile factory Vitka Brněnec a.s. and its effect on spatial development of Brněnec. Czech and foreign studies focused on brownfields are evaluated in the literature search. In the practical part, there is an analysis of the project „Památník obětí válečného bezpráví“. The local autonomy wants to situate the memorial in the part of brownfield, where a nazi concentration camp was located between 1944 and 1945. Within the qualitative search, there were made interviews with stakeholders participating on the brownfield regeneration. Respondents identify causes of brownfield formation, problems concerning the brownfield and options of its regeneration. The thesis is concluded by recommendations which should be useful in practice.

Key words

brownfield, regeneration, spatial development, tourism, Brněnec

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem práci: Možnosti využití a regenerace brownfieldu na území obce Brněnec vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace uvádím v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a v souladu s platnou Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně, dne

.....

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce Mgr. Petru Klusáčkovi Ph.D. za cenné rady a připomínky, které mi během tvorby bakalářské práce poskytl.

OBSAH

1 ÚVOD.....	8
2 CÍL A METODIKA.....	9
3 LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
3.1 Definice brownfields	10
3.2 Klasifikace brownfields	11
3.3 Příčiny vzniku brownfields a problémy s nimi spojené	13
3.3.1 Příčiny vzniku brownfields.....	13
3.3.2 Problémy spojené s brownfields.....	14
3.4 Faktory úspěšné regenerace brownfields	15
3.5 Brownfields v kontextu rozvoje obcí	16
3.6 Nástroje v oblasti regenerace brownfields	18
3.7 Brownfields průmyslového původu	19
3.8 Současný výzkum brownfields	20
3.9 Brownfields a cestovní ruch.....	23
3.9.1 Dolní oblast Vítkovic	24
3.9.2 Turistické centrum Veselka.....	24
3.9.3 Muzejní centrum Mistelbach.....	25
3.9.4 Muzeum Guggenheim ve Španělském Bilbao	26
4 VYMEZENÍ PŘÍPADOVÉHO ÚZEMÍ.....	27
5 CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDU.....	29
5.1 Poloha brownfieldu	29
5.2 Historie zkoumaného brownfieldu.....	30
5.2.1 Počátky výroby	30
5.2.2 Továrna Oskara Schindlera	30
5.2.3 Výroba po druhé světové válce	30
5.3 Současný stav zkoumaného brownfieldu	31
6 PROJEKT PAMÁTNÍK OBĚTÍ VÉLEČNÉHO BEZPRÁVÍ.....	32
6.1 Charakteristika projektu	32
6.2 Zdroje financování	33
7 ROZHOVORY S AKTÉRY PRŮCHVÝČÍMI NA REGENERACI BROWNFIELDU A OBČANY.....	35
7.1. Interpretace výsledků	35

8 ZHODNOCENÍ POTENCIONÁLNÍHO PŘÍNOSU REGENERACE BROWNFIELDU PRO OBEC A DOPORUČENÍ PRO VYUŽITÍ V PRAXI	42
9 ZÁVĚR	44
10 SEZNAM LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	46

1 ÚVOD

Česká republika je zemí s bohatou industriální minulostí. Po roce 1989 došlo k restrukturalizaci českého hospodářství a s tím souvisel i útlum průmyslu. V současnosti je tedy nezbytné hledat optimální řešení pro využití objektů a pozemků, které ztratily svoji původní funkci. Již v úvodu je vhodné podotknout, že pro řešení této problematiky je nutné disponovat velkým množstvím znalostí napříč různými obory. V zemích západní Evropy, kde se problematika řeší již od 70. let 20. století, je proto možné získat cenné zkušenosti, které vypovídají o pozitivním dopadu regenerace brownfields pro rozvoj regionu.

Nemovitosti, které již neslouží svým původním účelům a nemají využití nové, deprimují své okolí. Objekty jsou často velmi zchátralé, znehodnocují okolní pozemky a mnohdy představují ekologickou zátěž. Zmíněné problémy netrápí pouze velká města, ale i malé obce, které v mnoha případech nemají dostatečné zkušenosti ani povědomí o tom, jak co nejefektivněji problém řešit. Příkladem takové obce je i Brněnec, který je problematikou brownfields velmi zasažen. Podstatnou část jeho území zabírá rozsáhlý komplex bývalé textilní továrny Vítka Brněnec a.s., který se nachází v přímém sousedství obytných pozemků a zón pro trávení volného času. Revitalizace tohoto objektu je pak naprosto klíčová pro budoucí rozvoj obce.

V areálu bývalé textilní továrny se mezi lety 1944-1945 nacházela továrna Oskara Schindlera na výrobu munice. V ní pak pracovalo na tisíc židů z přidruženého koncentračního tábora. Legendy o Oskaru Schindlerovi, coby zachránce židů před jistou smrtí, podpořily vznik oskarového filmu od Stevena Spielberga – Schindlerův seznam. Potenciál Brněnce, jako centra turistického ruchu na Svitavsku, po uvedení filmu velmi vzrostl. Vzniklého potenciálu však dosud využito nebylo a otázkou je, zda po více než 20 letech od natočení filmu, onen potenciál ještě existuje.

2 CÍL A METODIKA

Cílem práce je na základě kvalitativního výzkumu a vyhodnocení dostupných dat a informací zhodnotit potencionální přínos regenerace brownfieldu bývalé textilní továrny v Brněnci. Dalším cílem práce je identifikace nejvýznamnějších problémů a překážek spojených s realizací projektu obce v areálu studovaného brownfieldu. Dílčím cílem, který napomáhá splnit cíle hlavní, je zhodnocení domácí a zahraniční literatury zabývající se problematikou brownfields v kontextu socioekonomického rozvoje obcí a oblasti cestovního ruchu.

V rámci literární rešerše byly využity zdroje domácí i zahraniční literatury, odborné články a zdroje internetové. V literární rešerši je pozornost věnována příčinám vzniku brownfields, jejich klasifikaci a problémům, které brownfields způsobují. Zvláštní důraz je pak kladen na specifika brownfields průmyslového původu a na úspěšné příklady regenerace brownfields v oblasti cestovního ruchu, které mohou být pro budoucí podobu využívání zkoumaného objektu inspirativní.

V další části práce je charakterizována obec i zkoumaný brownfield pomocí dostupných dat a informací. Současně je analyzován projekt obce, který by se měl realizovat v rámci brownfieldu. Dále bylo využito kvalitativního výzkumu ve formě rozhovorů s představiteli místní samosprávy, obyvateli obce a dalšími zainteresovanými osobami. Všechny rozhovory byly se svolením respondentů nahrávány. Otázky byly zaměřeny na identifikaci problémů spojených s brownfieldem a na podobu jeho budoucí regenerace. Tyto otázky jsou součástí přílohy, kde je patrný rozdílný výběr otázek vzhledem k různorodé povaze respondentů. Rozhovory se uskutečnily v dubnu roku 2015, přičemž byl každému respondentovi ponechán prostor pro další vyjádření k tématu i mimo položené otázky. V rámci praktické části práce proběhlo i terénní šetření, jehož výstupem jsou fotografie areálu brownfieldu. Kartografický výstup byl zpracován v programu ArcGis 10.2. Pro tvorbu diagramů pak bylo využito online nástroje Diagram.ly.

3 LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 Definice brownfields

Termín brownfields je převzat z anglického jazyka a v doslovném překladu znamená „hnědá pole“, avšak tento ekvivalent není v České republice používán (Kadeřábková a Piecha, 2009). Interpretace tohoto pojmu není mezi světovými ani českými odborníky jednotná. Problematika brownfields je řešena napříč odvětvími, z čehož plyne i různorodost využívaných definic dle tematického zaměření subjektu. Tuto tezi lze ilustrovat na rozdílných definicích Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj (RRAJM, 2005).

Ministerstvo průmyslu a obchodu (2008) nabízí detailní definici: *„Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.“*

Ministerstvo životního prostředí v rámci své definice akcentuje ekologickou hrozbu představovanou brownfields a narušitelskou činnost člověka, která utváří bariéru racionálního využití pozemku nebo budovy (Bláha, 2014). Pro účely ministerstva životního prostředí se využívá označení *„narušené pozemky“* jako ekvivalentního pojmu k brownfields (Kadeřábková a Piecha, 2009).

Ministerstvo pro místní rozvoj nahlíží na brownfields jako na *„pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a podvyužité, často mají ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.“* Jako ekvivalent brownfields se v pojetí ministerstva pro místní rozvoj používá výraz deprimující zóna (Damborský, 2004).

RRAJM (2005, s. 5) vnímá problematiku brownfields jako nadresortní a zdůrazňuje potřebu jednotné definice, aby byla snáze nalezena efektivní řešení problémů, které brownfields představují. Integruje zmiňované pojetí ministerstev do jedné obsáhlé definice: *„Brownfields jsou stavby a pozemky, které z nejrůznějších důvodů pozbyly svoji původní funkci, zůstávají opuštěné, či nedostatečně využité (podvyužité). Snadněji a rychle podléhají zkáze, fyzicky i ekonomicky negativně ovlivňují (deprimují) okolí. K důsledkům původní činnosti (výroba, těžba, doprava, skladování...) zpravidla patří i riziko ekologické zátěže.“*

Na rozdíl od České republiky je ve Spojených státech definice brownfields zakotvena v legislativě. Tzv. *„Zákon o brownfields“* z roku 2002 definuje brownfields jako *„nemovitosti, jejichž rozšíření, rekonstrukce nebo opětovné použití je komplikováno přítomností nebezpečných látek, znečišťujících látek nebo kontaminantů“*. Šilhánková (2006) poukazuje na rozdíl mezi chápáním brownfields v Evropě a ve Spojených

státech. Ve spojených státech je brownfield chápán spíše jako pozemek s kontaminovanou půdou, kdežto v evropském pojetí je brownfield definován převážně jako dříve využívaný pozemek, který může představovat ekologickou hrozbu. Oliver a kol. (2005) uvádí, že v Německu jsou brownfields chápány jako nevyužité nemovitosti, které se nacházejí ve městech a vyžadují rekonstrukci. Naproti tomu definice platná ve Velké Británii zdůrazňuje, že se jedná o opuštěné pozemky a budovy nejen ve městech, ale i na venkově.

V obecné rovině definují brownfields Ferber a Grimski (2002), a to jako objekty a pozemky, které v minulosti sloužily pro rozvoj určité oblasti. Podrobnější definici pak nabízí Kadeřábková a Piecha (2009, s. 4), kteří charakterizují brownfields jako „*staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty.*“ Jackson a kol. (2004, s. 3) uvádí následující definici: „*Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité.*“ Jackson a kol. (2004) i Kadeřábková a Piecha (2009) se shodují, že častým identifikačním znakem těchto objektů a pozemků je ekologická zátěž, s čímž se ztotožňují také Ferber a Grimski (2002), kteří považují ekologickou zátěž jako možnou technickou bariéru opětovného využití brownfields.

Napříč různými výklady pojmu brownfields lze pozorovat jejich opakující se charakteristiky. Ty nejtypičtější z nich zmiňují Ferber a Grimski (2002). Brownfields jsou tedy pozemky a budovy, které:

- jsou opuštěné nebo jejich využití není dostatečně efektivní,
- jsou ovlivněny předešlým užíváním a užíváním okolních pozemků,
- leží v urbanizovaných oblastech,
- představují skutečnou nebo domnělou ekologickou zátěž,
- vyžadují regeneraci k opětovnému využití.

3.2 Klasifikace brownfields

Každý brownfield představuje rozdílnou ekonomickou atraktivitu a potenciál efektivního využití. Určujícím faktorem je umístění lokality, výše poškození objektu a zóny, nákladovost samotné realizace projektu a sanace. Důležitá je také celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva (Kadeřábková a Piecha, 2009). CABERNET (2006) dělí brownfields dle ekonomické atraktivity s využitím ABC modelu. Tento model zvažuje přímé náklady realizace projektu, potencionální výnosy, možnosti financování a s tím spojená rizika, specifika daňového systému v dané zemi a majetkoprávní vztahy. Na základě kombinace dílčích faktorů lze vyčlenit 3 typy ploch (viz tab. 1).

Tab. 1 Dělení brownfields dle ekonomické atraktivity

Typ plochy brownfields	Ekonomický potenciál	Způsob financování
typ A	vysoká rentabilita	soukromé financování
typ B	na hranici rentability	partnerství veřejného a soukromého sektoru
typ C	ztrátovost	veřejné financování

Zdroj: CABERNET 2006, vlastní zpracování

Typ A

Jedná se o plochy, které jsou z pohledu investorů atraktivní. Takové plochy mají výhodnou polohu, nebyla u nich shledána žádná ekologická zátěž a vyznačují se jednoduchou vlastnickou strukturou. Není tedy nutné zásahu státu, jelikož trh plochy typu A absorbuje.

Typ B

Jedná se o území regionálního významu, kde je zapotřebí uvolnění financí z veřejných fondů z důvodu dosažení rentability investice soukromého subjektu. Bude-li část nákladů financována veřejným sektorem, projekt bude pro soukromého investora atraktivní. Takový druh partnerství může být pro budoucí rozvoj obce klíčový.

Typ C

Tento druh nemovitostí není pro investory atraktivní. Jedná se o velmi nevýhodně lokalizované pozemky s vysokými náklady na revitalizaci. Veškeré náklady na obnovu území je tedy nutné hradit z veřejných rozpočtů, které mnohdy na odstranění negativních externalit nestačí.

Dalším z hodnotících kritérií je původ vzniku brownfields, čímž se detailněji zabývá Opatová (2008) nebo Kadeřábková a Piecha (2009). Dělení brownfields podle Kadeřábkové a Piechy je podrobněji uvedeno v tabulce 2. Opatová (2008) oproti Kadeřábkové a Piechovi (2009) navíc vyčleňuje obytné brownfields (neobydlená panelová sídliště, bytové domy se zastaralým bytovým fondem) a zchátralé objekty s památkovou hodnotou (kláštery, záměčky, barokní hospodářské objekty či industriální památky).

Tab. 2 Dělení brownfields z hlediska původu

Druhy brownfields	Příčiny vzniku
Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území	restrukturalizace českého hospodářství, odklon od průmyslové výroby
Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst	nedostatek financí obcí na provoz budov, rychlá změna funkčnosti urbanizovaného území
Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty	nedořešené vlastnické vztahy mezi Českými drahami a Správou železniční dopravní cest
Nevyužívané objekty ozbrojených složek	odchod sovětských vojsk z ČR, zrušení vojenských posádek Armády ČR
Nevyužívané zemědělské objekty	změna vlastnických vztahů k půdě po roce 1989, přechod na tržní hospodářství
Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin	nákladná sanace a dlouhotrvající přírodní procesy vedoucí k obnově území

Zdroj: Kadeřábková a Piecha (2009), vlastní úprava

3.3 Příčiny vzniku brownfields a problémy s nimi spojené

3.3.1 Příčiny vzniku brownfields

Podle Hurníkové (2009) je vznik brownfields podmíněn restrukturalizací českého hospodářství v 90. letech. Jackson (2004) dodává, že kromě procesu restrukturalizace hospodářství jsou příčinou vzniku brownfields stagnující právní normy a komplikované majetkoprávní vztahy. Jako problematiku vnímá v této oblasti privatizaci po roce 1989, jejíž negativní důsledky se začaly projevovat o několik let později.

V zemích západní Evropy je problematice brownfields věnovaná patřičná pozornost již od 70. let 20. století. Naproti tomu lze konstatovat, že v České republice v období až do roku 1989 problematika brownfields v podstatě neexistovala, protože chybělo politické pojmenování problému a nástroje k jeho řešení (Svobodová a Věžník, 2009).

V případě brownfields rezidenčního původu je příčinou jejich vzniku nedostatek financí majitelů pro obnovu bytového fondu. Dalším možným důvodem vzniku rezidenčních brownfields ve strukturálně postižených regionech a hospodářsky slabých regionech je stěhování obyvatel do oblastí s nižší nezaměstnaností (Šilhánková, 2014).

Zahraniční pohled nabízí Bjelland (2000), který vidí příčiny vzniku brownfields v přizpůsobení se globálnímu trhu, vzniku nových technologií i prostému úpadku

průmyslové výroby. Zároveň konstatuje, že problematika brownfields se ve Spojených státech stala jedním z hlavních politických témat v 90. letech 20. století.

Na příkladu řešení problematiky brownfields ve Spojených státech lze ilustrovat, že nalezení efektivního postupu při předcházení jejich vzniku, není jednoduché, přestože se zde problematika řeší velmi intenzivně několik desítek let a na vysoké odborné úrovni. Snaha o redukci počtu brownfields tak může vyústit v další nezamýšlené problémy. V 80. letech 20. století přijal kongres Spojených států legislativní změny, které vedly ke zvýšení odpovědnosti znečišťovatelů životního prostředí a zamezení vzniku negativních externalit. Přísné uplatňování „*polluter pays principle*“ vedlo ke vzniku tzv. „*neomezené odpovědnosti*“. Pakliže nebyl majitel znečištěné nemovitosti známý nebo postižitelný, vystavoval se případný nový kupec riziku, že bude označen za odpovědného znečišťovatele a bude nucen platit veškeré náklady na sanaci. Takový možný scénář odradil spoustu případných kupců brownfields. Nový majitel nebyl k nalezení i u brownfields, kde nebylo znečištění doposud prokázáno. Trh nebyl schopný rizikové pozemky absorbovat a stát se s nimi nedokázal sám vypořádat, bylo tedy nutné tento stav řešit (Brooks, 2008).

V roce 2002 vstoupil v platnost zákon „*Small Business Reliability Relief and Brownfields revitalization*“, který eliminuje rizika subjektu kupujícího kontaminovaný pozemek. Problém se však nevyřešil definitivně, vzhledem k tomu, že existují stále scénáře, jak může být nový majitel neprávem označen za odpovědného znečišťovatele (Brooks, 2008).

3.3.2 Problémy spojené s brownfields

Podrobněji se problémy spojenými s brownfields zabývají Kadeřábková a Piecha (2009), kteří je rozdělují do 5 okruhů (viz obr. 1). Siebielec (2012) je přesvědčen, že problémem spojeným s brownfields může být i ohrožení lidského zdraví, a to v případě, že jsou okolní obyvatelé vystaveni kontaminovaným plochám. Zároveň také konstatuje, že takto nebezpečných brownfields je méně než brownfields nepředstavujících zátěž pro lidské zdraví.

<p>Ekonomické</p> <p>ztráta atraktivity území pro investory, obyvatele a turisty</p>	<p>Územní</p> <p>deprivace okolí, podporování nové výstavby</p>	<p>Sociální</p> <p>vyšší nezaměstnanost sociální degradace, kriminalita</p>
<p>Ekologické</p> <p>znečištění vod a půd, kontaminace území</p>		<p>Finanční</p> <p>ztráta daňové základny a zmenšení objemu místních rozpočtů</p>

Obr. 1 Okruhy problémů, které brownfields způsobují
zdroj: Kadeřábková a Piecha, 2009, vlastní úprava

Výrazným problémem, který je s brownfields spojován, je výstavba na zelené louce (tzv. greenfield), která představuje zátěž pro životní prostředí a omezuje funkčnost měst (Ferber a Grimski, 2002). Podle Jackson (2004) je důvodem upřednostnění stavby na zelené louce před revitalizací dříve využívané plochy eliminace rizika ze strany investora. Siebielec (2012) zmiňuje jako příkladný přístup německých zákonodárců. Uzákoněn je princip upřednostnění výstavby na dříve využívané ploše před zabráním nové půdy. V případě plánované výstavby na zelené louce jsou příslušné instituce federální republiky povinny prověřit, zda není v daném případě možná regenerace brownfields nebo využití nekvalitní půdy pro realizaci daného záměru.

Hurníková (2009) je značně znepokojena přístupem v České republice. Přestože v mnoha obcích existují brownfields, jsou v nových územních plánech vymezovány rozsáhlé zastavitelné plochy na okrajích sídel. Jackson (2004) vidí v takovém přístupu příčinu vzniku nových brownfields. Na praxi uváděnou Hurníkovou (2009) i Jackson (2004) reaguje koncepce Politiky územního rozvoje ČR 2008, v níž se akcentuje vytváření předpokladů pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a hospodárné využívání zastavěného území.

3.4 Faktory úspěšné regenerace brownfields

Doerle (2012) považuje za klíčové identifikovat zájmové skupiny, mezi nimiž se pro úspěšnou regeneraci předpokládá komunikace a spolupráce. Tyto zájmové skupiny jsou obvykle představovány autoritami veřejné správy (politiky, municipalitami) a aktéry soukromého sektoru (vlastníky, investory, nátlakovými skupinami a občany). Rovněž Kadeřábková a Piecha (2009) jsou přesvědčeni, že úzká koordinace okruhu místních aktérů je nezbytná a zároveň identifikují další faktory úspěšné regenerace (viz obr. 2). Jackson (2004) vidí příležitost v proaktivním přístupu obcí, které mohou pořídit vhodné územní studie, zařadit revitalizaci brownfields mezi strategické místní priority a vytvářet pobídky pro investory.



Obr. 2 Faktory úspěšné regenerace

zdroj: Kadeřábková a Piecha (2009), vlastní úprava

Závislostí faktorů na geografickém prostoru se zabývá Frantál a kolektiv (2013). Autoři studie zdůrazňují, že každý brownfield je unikátní s ohledem na geografické a socioekonomické prostředí, ve kterém se nachází (podrobný výčet faktorů viz tab. 4). Doerle (2012) považuje za vhodné obecné, místní a specifické faktory brownfields zhodnotit pomocí SWOT analýzy, jejíž výsledky lze interpretovat v kontextu ABC modelu (zmiňovaném v podkapitole 3.2).

Tab. 3 Faktory rozvoje

Měřítko	Faktory	Region	Vybrané faktory rozvoje
makro-úroveň	obecné	stát/velký region	legislativní nástroje politiky pro územní rozvoj, strategie územního plánování, ekonomické nástroje (dotace, daňová zvýhodnění), management regenerace brownfields (dostupnost informací, databáze, nástroje)
mezo-úroveň	místní	obec, čtvrť	lokalizace v rámci regionu, dopravní spojení, sociodemografická struktura místních obyvatel, ekonomický potenciál, nezaměstnanost, obchodní aktivity, sociální kapitál
mikro-úroveň	specifické	konkrétní nemovitost	velikost, předchozí využití, počet budov, kvalita půdy a rozsah kontaminace, infrastruktura, vlastnické vztahy, tržní cena nemovitosti, náklady revitalizace, riziko demolice

Zdroj: Frantál a kol. (2013), vlastní úprava

3.5 Brownfields v kontextu rozvoje obcí

Demografický růst, zvyšující se podíl urbanizovaných ploch a zvyšující se poptávka po životním prostoru vyžaduje udržitelné územní plánování zvažující sociální, ekonomické a environmentální aspekty (Doerle, 2012). Hurníková (2009) uvádí, že půda je omezeným a vzácným zdrojem a je zapotřebí ji chránit. Za hospodárné považuje realizovat územní rozvoj tam, kde již existuje infrastruktura, především dovnitř zastavěných území sídel. Tím by se docílilo zamezení rozrůstání zastavěného území (urban sprawl neboli sídelní kaše).

Stejný názor jako Hurníková (2009) má i Hnilička (2008), který vidí v opětovném využití brownfields a zahušťování stávající zástavby cestu, jak zvýšit kvalitu života v některých částech měst a vytvářet podmínky pro zdravý rozvoj kompaktních čtvrtí, kde se mohou prolínat různorodé aktivity (práce, bydlení, trávení volného času). Adams a Watkins (2002), zabývající se udržitelnou bytovou výstavbou, konstatují, že kvalita sousedství nebo ztotožnění se s místem, kde člověk žije, jsou atributy stěžejní pro úspěšnou revitalizaci brownfields, ovšem těžko měřitelné a politicky uchopitelné.

Pro udržitelný územní rozvoj je revitalizace brownfields klíčová. Taková revitalizace představuje benefity v podobě snížení kriminality v oblasti, udržení životní úrovně obyvatel žijících v okolí a navíc není nutné budovat novou funkční infrastrukturu. Z environmentálního pohledu je důležité, že s rozvojem města zůstane okolní krajina sídla neporušena (Hollander a kol., 2010). Hurníková (2009) zdůrazňuje především zachování funkčnosti měst a obcí, kterou shledává v jejich kompaktnosti, stejně tak jako Hnilička (2008) nebo Doerle (2012).

Hurníková (2009, s. 3) pak výstižně problematiku brownfields v kontextu rozvoje obce shrnuje následujícím způsobem: *„Brownfieldy jsou sice jistým bohatstvím ve smyslu dříve investovaných prostředků, nikoli však ve smyslu své stávající tržní ceny. Pouhá likvidace brownfieldů, resp. jejich transformace v greenfieldy (zelené louky), může dokonce posílit trendy spojené s poklesem ekonomických aktivit v území, což může vytvořit začarovaný kruh permanentně se prohlubujících negativních efektů. Optimální řešení problému brownfieldů souvisí s oživením ekonomických aktivit areálů a budov, neboť ty na sebe vážou obyvatelstvo a s ním spojený řetězec dalších činností.“*

Hollander a kolektiv (2010) zmiňují, že subjekt, který se rozhodne pro revitalizaci brownfields, čelí hned několika výzvám. Za výzvu nejdůležitější považují znalost jako takovou – vědět, jak s revitalizací začít, nalézt smysluplné využití brownfields a najít způsob, jak se vypořádat s potencionálními riziky. Tak velké množství znalostí spojených s renovací a ozdravením nemovitostí podle Hurníkové (2009) odrazuje případné investory a je nutné hledat finanční prostředky ve veřejných rozpočtech. Také Brooks (2008) se zabývá bariérami regenerace brownfields a jako nejčastější příčiny neochoty investorů revitalizovat brownfields uvádí: vysoké náklady, přísné regulace („*clean up laws*“), časovou náročnost, již zmiňovanou neomezenou odpovědnost (viz podkapitola 3.3) a stigma, jež poškozují brownfield i jeho okolí.

De Sousa (2008) uvádí, že municipality od regenerace brownfields odrazují vysoké náklady a většinou i nízká návratnost investice. Je třeba si však uvědomit, že celospolečenské přínosy napříč třemi pilíři udržitelnosti jsou pro rozvoj území při regeneraci brownfields výrazné. Mnoho neziskových organizací (v Americe například Trust to Public Land) podporuje proměnu brownfields na parky a jiné veřejné plochy. Odborníci z projektu HOMBRE (Holistic Management of Brownfield Regeneration) rovněž vynakládají značné úsilí na popularizaci tzv. „měkkého“ využívání brownfields, což znamená, že zástavba degradovaného území se vylučuje. Vytvoření „zelené“ infrastruktury s sebou přináší benefity jako například zlepšení komfortu obyvatel zastavěného území, prostor pro komunitní zahradničení ve městech, otevřená místa pro sport a scházení komunity, mimo jiné také zlepšení kvality vzduchu a zmírnění prašnosti ve městech. Některé projekty mohou být ziskové, zejména pokud se plocha využívá pro pěstování biomasy. (HOMBRE, 2014)

3.6 Nástroje v oblasti regenerace brownfields

Vzhledem k tomu, že proces podpory a realizace regenerace brownfields vyžaduje multidisciplinární přístup a zahrnuje širokou škálu oborů (např. ochrana životního prostředí, urbanismus, rozvoj území, stavebnictví, finančnictví a další), je soubor využívaných nástrojů velmi bohatý (RRAJM, 2005), což je ilustrováno v tabulce 4. Jackson (2004) však považuje některé z nich za nedostatečné. Finanční nástroje a stimuly nejsou účinné a poskytují malou motivaci. Kadeřábková a Piecha (2009) navíc kritizují pasivní přístup politiků, kteří nechťejí nebo neumí nástroje efektivně využívat.

Tab. 4 Nástroje v oblasti regenerace brownfields

1. etapa iniciace zájmu
příprava národní strategie regenerace brownfields
příprava schémat veřejné podpory, pilotní projekty
iniciační konference, semináře
informační materiály a brožury, mediální kampaň
2. etapa identifikace
vyhledávací studie, auditing, kategorizace
problémové mapy, regionální profil
3. etapa průběžné selekce
územně plánovací dokumentace, plány územního rozvoje
strategie rozvoje nemovitosti
4. etapa rámcového vyhodnocení - optimalizace proveditelnosti
realitní trh (nabídka vs. poptávka)
programy veřejné podpory
regionální strategie regenerace brownfields
5. etapa realizační
koordinace programů, agenturní přístupy
odborná příprava a výměna zkušeností (případové studie, semináře)
expertízy a technická asistence
studie proveditelnosti, finanční a nefinanční nástroje veřejné podpory
public-private-partnership, management projektů
komunitní vyjednávání, marketing, PR
6. etapa postrealizační
monitoring přímých výsledků
monitoring širších dopadů (externalit)
zpětnovazební uplatnění získaných informací

Zdroj: RRAJM (2005), vlastní úprava

3.7 Brownfields průmyslového původu

Bjelland (2000) vnímá revitalizaci brownfields v bývalých průmyslových městech jako důležitou pro ekonomické, environmentální a sociální zdraví těchto měst. V této souvislosti Hurníková (2009) dodává, že Česká republika v minulosti vynikala dominancí sekundárního sektoru, a proto se jí problematika průmyslových brownfields významně dotýká. Fragner (2008) považuje za problematické, že v České republice byla zpřetrhána historická kontinuita industrializace, což se váže na zpochybnění vlastnických, právních a politických hodnot.

Pro úspěšnou regeneraci průmyslových brownfields je nutné zaměřit se na sanaci ekologických škod a najít smysluplné využití těchto objektů. Celý proces revitalizace vyžaduje multidisciplinární přístup, v jehož rámci bude vedena diskuze mezi ekology, politiky a architekty (Kirkwood, 2001). V současné době je velkým problémem, že spousta průmyslových brownfields je zatížena úvěry, jsou v konkurzu nebo v krátkodobém pronájmu. V důsledku toho průmyslové objekty chátrají a v mnoha případech lze hovořit o tzv. „plíživé demolici“, což znamená, že objekt není hlídán a spravován, a to vede k odcizování zpeněžitelných prvků, jejichž absence může nenávratně poškodit statiku budovy. Pak je nutné budovu zbourat a majitel tak vlastní prázdnou parcelu, která nabyla několikanásobku své původní ceny (Fragner, 2015).

Právě kulturní a historický význam průmyslových brownfields je velmi podceňován. Je třeba si uvědomit, že bývalé průmyslové areály jsou také pozůstatek jedné civilizační éry a mohou sloužit k poznání minulosti stejně tak jako středověké hrady dnes. Navíc jsou staré průmyslové areály zajímavostí na území obce a vzbuzují zvědavost lidí, což pozitivně ovlivňuje cestovní ruch v oblasti. Člověk má potřebu určitého významového ukotvení a kontinuity hodnot, není třeba staré budovy bourat a stavět místo nich nové tovární haly. Pokud budou staré budovy bourány, město pak ztratí svoji vícevrstevnatost, což se může negativně projevit na jeho rozvoji. Z architektonického hlediska pak platí, že *„dnes jde více o to, aby stavba zůstala výpovědí o svém předchozím fungování. Je snaha zachovat více původní podoby a stopy minulých činností... To je totiž velká kvalita, když konverze stavbu nezničí a neumrtví.“* (Fragner, 2015 s. 42).

Cossons (2008) tvrdí, že průmyslové dědictví Evropy je cenný statek. Je však třeba propojit vládní i nevládní iniciativy, obce, dobrovolná památková sdružení, developery, architekty a veřejnost. Právě veřejnost je klíčovou složkou celého dialogu, v případě nezájmu z její strany, nebude vzácný odkaz průmyslových areálů zachován. Uvědomělá společnost pak může těžit z historického prostředí, které posiluje vztah k místu a pocit sounáležitosti, což jsou hodnoty, jež tvoří základ zdravého vývoje v budoucnosti. Stejně tak jako Fragner (2015), i Cossons (2008) zdůrazňuje, že je vhodné při přestavbě budov zachovat jejich charakteristické a osobité rysy jako součást programu nového využití.

Cenné zkušenosti s rekonverzí průmyslových budov má Německo, což je země s bohatou industriální minulostí. Není tedy překvapením, že se problematika průmyslového dědictví stává součástí kulturní agendy již v 70. letech 20. století. V Německu jsou uplatňovány dva přístupy k obnově průmyslových památek. První z nich preferuje zachování autenticity historických staveb a maximální snahu respektovat původní konstrukci a prvky, což bývá mnohdy velmi nákladné. Druhý přístup připouští stavební úpravy, které jsou zapotřebí k novému využívání budovy a její snadné údržbě. Takový přístup, však může poškodit *genia loci* místa (Föhl, 2008).

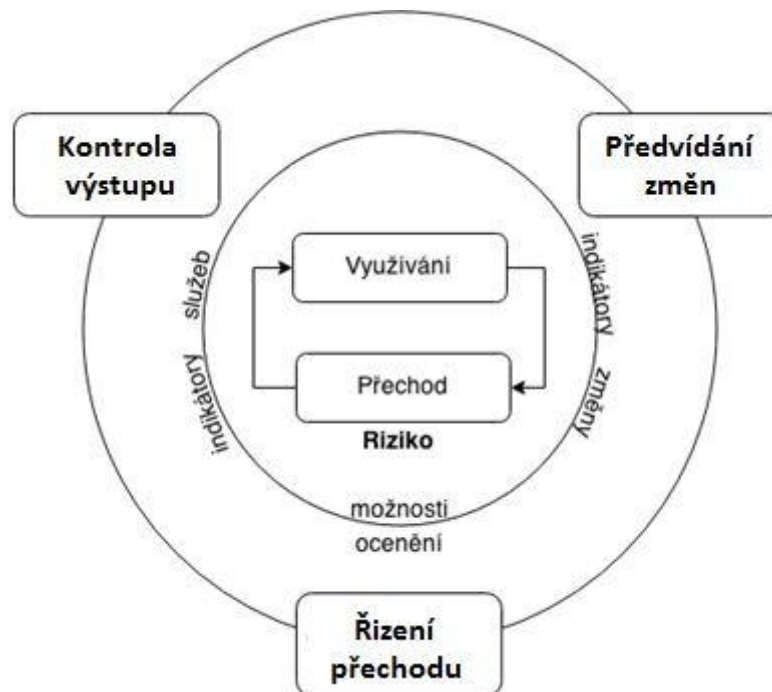
V současnosti se na celém území Evropy nachází velké množství starých průmyslových budov a je výzvou vybrat ty, které se zrekonstruují tak, aby bylo dosaženo vysoké míry autenticity a tedy uchování průmyslové historie pro další generace. Pozitivním příkladem je v tomto ohledu Porúří, kde se díky systematickému plánování a přístupu vlády během několika desítek let podařilo rekonstruovat objekty, které návštěvníkům ukazují unikátní historii těžkého průmyslu v té nejvěrohodnější podobě (Föhl, 2008).

3.8 Současný výzkum brownfields

Lze konstatovat, že problematice brownfields se v současné době dostává pozornosti předních světových i českých odborníků, kteří své výzkumy publikují v rámci různých uskupení či platforem. Takovým příkladem je projekt HOMBRE (Holistic Management of Brownfield Regeneration), který si klade za cíl vytvořit vhodné podmínky a nástroje pro aplikaci tzv. „*Zero Brownfields*“ přístupu. Tento přístup v principu odkazuje na cyklický land-use, kdy je pomocí indikátorů včas rozlišeno neefektivní využití pozemku a následně je místo přetvořeno k žádanějšímu využití, přičemž se předejde vzniku brownfieldu jako takového. Již existující brownfieldy je pak nutné chápat jako cenné skryté zdroje, které, ačkoli v současnosti nepřinášejí benefity společnosti, mohou být za pomoci vhodných nástrojů úspěšně regenerovány. V rámci takového přístupu je však nutné upřednostňovat stavební materiály, které mohou být opětovně využity, místo materiálů, které později tvoří problematický odpad (HOMBRE, 2014).

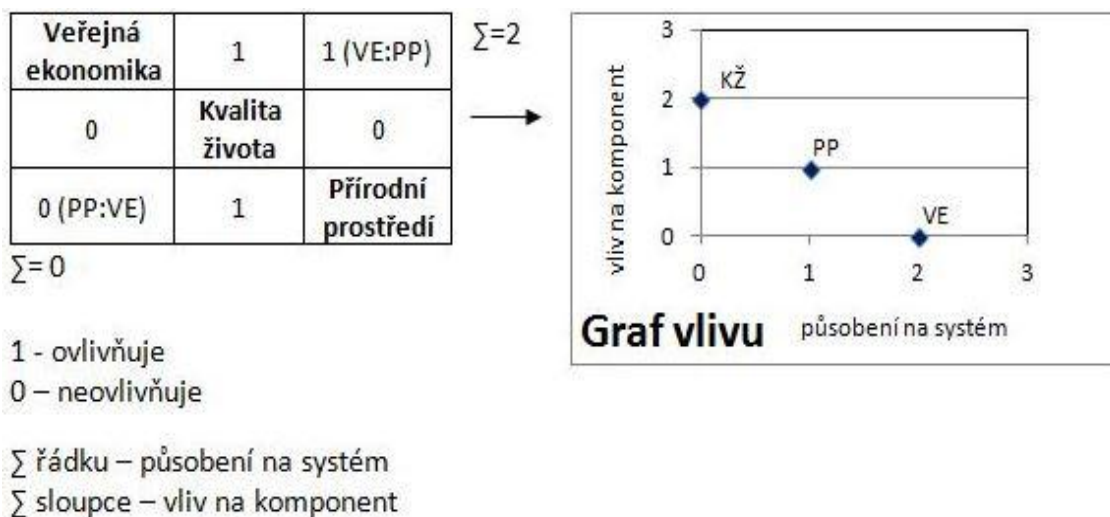
Z principů cyklického land-use vychází i projekt CityChlor zabývající se udržitelným rozvojem. Upřednostnění investic do potenciálu již existujících struktur a znovuvyužití zchátralých objektů před zábořem nové půdy je jedním z pilířů, o který by se rozvoj území měl opírat. V rámci tohoto projektu vznikly případové studie zabývající se možnostmi využití brownfields v evropských městech jako Stuttgart nebo Utrecht. Odborníci v těchto případech posuzovali potenciál brownfields s využitím SWOT analýzy a ABC modelu. (Doerle, 2012). V rámci projektu HOMBRE je pro analýzu brownfields využíváno nástrojů, které jsou poskytovány v rámci softwaru „*Brownfield Navigator*“, který urychluje začátek obnovy nevyužívané nemovitosti a je přístupný zdarma online. (HOMBRE, 2014)

Celá filozofie projektu HOMBRE je nastíněna na obrázku 3. Vnější kruh představuje kroky managementu navazující na cyklus land-use, který tvoří centrální část schématu. Pakliže jsou v rámci kroku předvídání změn sledovány indikátory, jejichž změna naznačuje úpadek efektivního využívání nemovitosti, tak adekvátní reakcí na toto zjištění je přesun ze současného využívání nemovitosti na využívání nové. K tomu je v rámci řízení zapotřebí vytvořit podmínky k přechodu, ovšem tento přechod s sebou nese i rizika. Poté, co se přistoupí k novému využívání nemovitosti, je důležité sledovat indikátory služby, což je fáze kontroly výstupu v rámci kroků managementu. Tento krok pak plynule navazuje na sledování indikátorů změny v rámci fáze předvídání změn.



Obr. 3 Provázanost manažerských činností s cyklickým land-use
zdroj: HOMBRE (2014), vlastní úprava

Napříč všemi fázemi cyklu land-use managementu lze hledat oporu pro rozhodování v nástrojích navrhovaných HOMBRE. Pro odhalení slabých míst lokality konkrétného brownfieldu se užívá maticového vyjádření vztahu dílčích komponentů urbánního systému (např. biodiverzita, kvalita přírodního prostředí, veřejná ekonomika, ekonomika privátní sféry nebo kvalita života). Praktické využití tohoto nástroje je představeno pomocí jednoduchého příkladu na obrázku 4.



Obr. 4 Závislost proměnných urbánního prostoru

Zdroj: HOMBRE (2014), vlastní úprava

Z obrázku je patrné, že interakce mezi proměnnými je zaznamenávána pomocí jednoduchých binárních znaků, přičemž 1 znamená, že komponent X ovlivňuje komponent Y. V případě, že je zapsána 0, tak komponent X nemá žádný vliv na komponent Y. V praxi je identifikováno 10 komponentů urbánního prostoru, avšak pro zjednodušení obrázek 4 představuje pouze komponenty 3 – výčet všech 10 komponentů a podrobnosti k metodice jsou součástí brožury. Po určení vztahu mezi všemi komponenty, jsou hodnoty u každého z nich v rámci sloupce a řádku sečteny. Suma řádku určuje míru působení daného komponentu na celý urbánní systém. Suma sloupce determinuje, jak moc je konkrétní komponent ovlivňován celým systémem. Z konkrétního příkladu na obrázku 4 vyplývá, že jakákoliv změna v oblasti veřejné ekonomiky, ovlivní velmi silně celý systém, naproti tomu kvalita života je proměnnou, která na změnu v systému bude reagovat nejcitlivěji (HOMBRE, 2014).

Výzkumem brownfields se zabývají i další projekty jako je například COBRAMAN (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities). Tento projekt, na kterém se podílí odborníci z Polska, České republiky, Slovenska, Německa a Itálie, se primárně zabývá pracovním profilem tzv. „manažera regenerace brownfieldu“. Definuje jeho požadované znalosti, dovednosti a nástroje, které by měl využívat, a následně se snaží tyto manažery vzdělávat. Nároky manažera regenerace brownfieldu jsou velmi vysoké, předpokládá se silná vůdčí osobnost, vyjednávací schopnosti, technické znalosti, vcítění do potřeb komunity a koncepční myšlení. Znalosti manažera lze pak rozdělit do 6 skupin – znalosti z oblasti řízení, komunikace, územního plánování, technické znalosti, dále také znalosti developerského a realitního trhu a znalosti týkající se práva a administrativních postupů (COBRAMAN, 2013).

Právě díky projektu COBRAMAN se daří uvádět do praxe vysoce kvalifikované manažery. Tito lidé absolvovali sérii školení, přičemž velkou výhodou bylo propojení

teoretické výuky s praktickým řešením pilotních lokalit. Například v rámci České Republiky byla projektová aktivita zaměřena na technické a územní řešení rozvoje lokality Jezero Most, kde se ukázalo, jak je rozsáhlá analýza území důležitá pro rozvoj oblasti (COBRAMAN, 2013).

Projektem, který lze v této souvislosti také zmínit je projekt TIMBRE (Tailored Improvement of Brownfield Regeneration in Europe), který není zaměřen pouze na osobu manažera jako projekt COBRAMAN, ale zaměřuje se také na nástroje pro zlepšování regenerace brownfields. Projekt se zabývá tzv. „*megasites*“, což jsou brownfields, které jsou kontaminované v důsledku průmyslových, vojenských nebo komerčních aktivit. Výstupem tohoto projektu je rozsáhlá publikační činnost předních odborníků na brownfields z celé Evropy, uvedení nových nástrojů v regeneraci brownfields. Také se uskutečnilo několik workshopů a školení (TIMBRE, 2014).

Dlouhodobým projektem, který řeší problematiku brownfields je síť CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network). Tato síť byla založena v roce 2002 jako platforma pro výzkum, tvorbu metodiky a sdílení znalostí v problematice brownfields (CABERNET, 2005). Veškeré zmíněné projekty fungují v interakci, kdy jsou v rámci konferencí konajících se po celé Evropě sdíleny zkušenosti a poznatky, které mnohdy inspirují k inovaci ve výzkumu.

3.9 Brownfields a cestovní ruch

Mnoho brownfields jsou kulturními nebo technickými památkami, které v případě, že budou regenerovány, vytvoří významný turistický cíl, což se pozitivně odrazí v rozvoji cestovního ruchu v daném regionu. Rozvoj cestovního ruchu může znamenat další výhody pro region, například tvorbu nových pracovních míst ve službách i výrobě a nastartování místní ekonomiky (Pavolová a kol., 2012). Některé brownfields s historickou či architektonickou hodnotou jsou umístěny ve výhodných pozicích v centrech měst, což je přímo předurčuje k tomu, aby byly využívány v oblasti cestovního ruchu a staly se tak dobře fungující součástí urbánního prostoru (Steinführer a kol., 2010). Jestliže se brownfields nachází v turisticky atraktivní oblasti, je jejich regenerace přímo žádoucí. V případě podcenění tohoto stavu, může turisticky atraktivní lokalita ztratit na hodnotě a její image může být poškozena (Pavolová a kol., 2012).

Lze konstatovat, že regenerace brownfields pro využívání v cestovním ruchu je veřejností vnímána pozitivně (Martinát a kol., 2013; Krejčí a kol., 2014). Avšak úvahy o využití brownfields směrem k odvětví cestovního ruchu se nevedou tak často, jako úvahy o využití v jiných oblastech, ačkoli taková regenerace v sobě skrývá obrovský potenciál, který spočívá ve všestranném rozvoji regionu. Pakliže se rozhodne o rekonstrukci nemovitosti, která povzbudí turistický ruch v regionu, je třeba brát v úvahu dostatečnou kapacitu obslužných zařízení, jako jsou například stravovací a ubytovací služby. Nutno však dodat, že absence těchto služeb je vnímána jako jeden z významných problémů, které se v regionech rozvíjejících cestovní ruch ukazují.

V některých regionech se řešení této situace přímo nabízí -jako zájezdní hostince nebo penziony by mohly sloužit bývalé velkostatkářské objekty, které mnohdy chátrají (Kulman, 2006).

3.9.1 Dolní oblast Vítkovic

Příkladem úspěšného využití brownfieldu pro cestovní ruch je celorepublikově známý industriální areál z 1. poloviny 19. století v oblasti Dolních Vítkovic. Konkrétně důl Hlubina, vysoké pece a koksovna Vítkovických železáren byly v roce 2002 prohlášeny za národní kulturní památku a roku 2008 byly dokonce zapsány na seznam Evropského kulturního dědictví. V roce 2010 byl zahájen projekt Nové Vítkovice, který si kladl za cíl s maximální citlivostí zakomponovat technické památky do nově vznikajícího multifunkčního areálu Dolních Vítkovic (Michálek a Světlík, 2012).

Vizi soukromého majitele bylo zachovat genia loci tohoto místa, nikoli však veškeré budovy a zařízení v areálu. Celý areál nyní představuje místo, které ukazuje atraktivní podobu průmyslu. Areál také slouží jako kulturní a vzdělávací centrum. V bývalém plynovém vznikla unikátní posluchárna pro 1500 návštěvníků. Návštěvník má také možnost podívat se do samého jádra vysoké pece a dozvědět se, jak vznikalo surové železo. Elektrická ústředna číslo 6 pak nabízí seznámení s dějinami techniky. Od roku 2012 se v areálu koná každoroční multižánrový festival Colours of Ostrava, na který přijíždí tisíce návštěvníků. Velkou výzvou pro současnost je přímé propojení s centrem Ostravy (Po jantarové stezce, 2013).



Obr. 5 Dolní oblast Vítkovic

zdroj: Dolní oblast Vítkovice (2010)

3.9.2 Turistické centrum Veselka

Dalším příkladem úspěšné revitalizace brownfieldu v oblasti cestovního ruchu je turistické centrum Veselka nacházející se ve Městě Veselí nad Moravou. Turistické centrum vzniklo přeměnou hospodářského objektu panského dvora ze 17. století. Roku 1994 byl objekt zvaný Panský dvůr prohlášen za kulturní památku. Dvojpodlažní

budova obdélníkového půdorysu sloužila před rekonstrukcí potřebám městské galerie a byla z části komerčně využívána. Část areálu však zůstala nepřístupná z důvodu zchátralosti (Hladík, 2013).

Díky dotačnímu titulu Regionálního operačního programu Jihovýchod získalo město finanční prostředky na rekonstrukci objektu. Veškeré stavební práce byly dokončeny roku 2012. Město z Panského dvora vytvořilo informační, vzdělávací a kulturní centrum. Řešení respektuje charakter objektu a navrácí budově její postavení architektonické pozoruhodnosti. Značný rozvojový potenciál objektu je spatřován ve velké koncentraci kulturních památek v okolí a sousedství CHKO Bílé Karpaty. Jelikož je projekt neziskový, je nutné každoroční provozní náklady dotovat částkou 3,5-4 mil. korun, kterou je třeba vyčlenit z městského rozpočtu. (Hladík, 2013).



Obr. 6 Panský dvůr před a po rekonstrukci
zdroj: Turistické centrum Veselka (2015)

3.9.3 Muzejní centrum Mistelbach

Jedním ze známých zahraničních příkladů zdařilé regenerace brownfieldu je přestavba bývalé továrny na pluhy na muzejní komplex v rakouském Mistelbachu. Muzeum bylo otevřeno v roce 2007 a lze konstatovat, že vzrostl potenciál Mistelbachu coby kulturního centra regionu. Součástí výzvy, které architekti čelili, bylo propojení komplexu s centrem města. Řešení se objevilo v podobě využití pásu zeleně a vytvoření tzv. Dionýsovy panoramatické cesty, která nyní slouží jako přirozené spojení centra s muzeem a vede dále do otevřené krajiny za městem (RRAJM, 2010).

Součástí komplexu je muzeum věnované tvorbě rakouského umělce Hermanna Nietsche, dále prostory určené dočasným expozicím, posluchárny a koncertní sítě. Architekti soubor budov bývalé továrny proměnili v muzejní areál klášterního charakteru. Uvnitř obepínajícího pláště vznikly prostory, které vyvolávají asociaci síně nebo katedrál. „ *Muzejní komplex působí příjemnou samozřejmostí, Je to velmi zdařilá kombinace starého a nového – nového je zde právě tolik, aby naplno vyznělo jeho*

zvláštní využití, a starého je zase právě tolik, aby komplex splynul se svým okolním prostředím a kulturní krajinou.“ (RRAJM, 2010, s. 30)



Obr. 7 Muzejní centrum Mistelbach
zdroj: RRAJM (2010)

3.9.4 Muzeum Guggenheim ve Španělském Bilbau

Město Bilbao je s necelým milionem obyvatel největším městem baskického regionu. Jeho historie je silně ovlivněna průmyslovou výrobou. V posledních dekádách 20. století se naplno projevil proces deindustrializace. Město tak čelilo výzvě, jak z bývalých oceláren a loděnic vytvořit funkční místa. Stěžejním počinem v tomto ohledu bylo vytvoření strategického plánu, které trvalo více než 3 roky a do jeho tvorby se zapojilo na 300 odborníků (Belausteguigoitia, 2007).



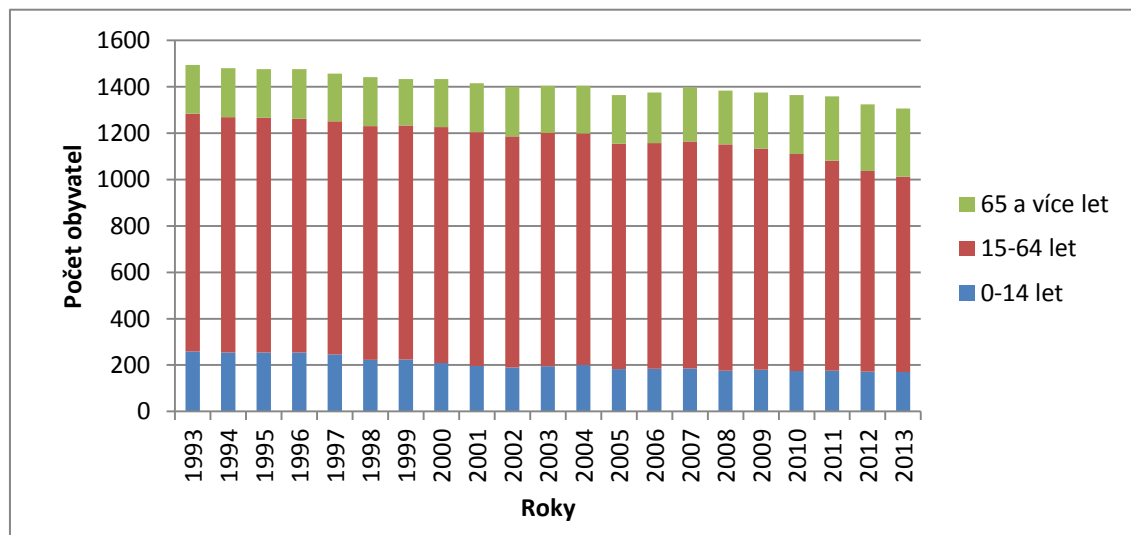
Obrázek 8 Guggenheim muzeum Bilbao
Zdroj: Guggenheim Bilbao (2015)

Místní samosprávě se revitalizace a následné začlenění ploch do funkčního celku města povedlo příkladným způsobem. Vznikly tak nové zóny pro trávení volného času, bytová zástavba, administrativní budovy a pak i světově známé muzeum Guggenheim od architekta Franka Gehryho. Silueta muzea velmi rychle dosáhla takové popularity, že dala vzniknout zcela novému termínu "Bilbao efekt". Z existence muzea pak hlavně profitují místní obyvatelé, kteří jsou zaměstnáni v přidružených restauracích, hotelech, obchodech a zábavních centrech (CBA Architektura, 2014).

4 VYMEZENÍ PŘÍPADOVÉHO ÚZEMÍ

Zkoumaný brownfield leží v obci Brněnec, která se nachází v jihovýchodní části Pardubického kraje na historické hranici Čech a Moravy a spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Svitavy. K roku 2013 zde žilo 1306 obyvatel (ČSÚ, 2015c). Obec leží na důležitých dopravních spojnících, silnici I/43 ze Svitav do Brna a železničním koridorem Praha – Brno, což vytváří dobré předpoklady k jejímu rozvoji. V minulosti obec vynikala průmyslovou výrobou, která v současné době prochází velkým úpadkem. Důležitým prvkem rozvoje průmyslu v oblasti se stala řeka Svitava, která poskytovala vhodné využití k technologickým potřebám průmyslové výroby. Nemalý význam pro industrializaci obce měly i podzemní zdroje pitné vody, nacházející se v sousedství obce. V současné době z těchto zdrojů čerpá pitnou vodu nejen obec Brněnec a okolí, ale i oblast Brna. (Blaška, 2013)

Celkový počet obyvatel a věková struktura obyvatelstva v letech 1993-2013 jsou zobrazeny na obrázku 9. Z grafu lze vyčíst, že počet obyvatel v obci dlouhodobě klesá. Nejmarkantněji se tento pokles projevuje v posledních letech, což lze považovat za důsledek malého množství pracovních příležitostí v obci. Co se týče struktury obyvatelstva, tak je v posledních letech zaznamenáván zlatelný pokles obyvatel v produktivním věku a obyvatel ve věku do 14 let. Zlatelný je pak nárůst počtu obyvatel ve věku důchodovém.



Obr. 9 Vývoj počtu a struktury obyvatel v Brněnci v letech 1993-2013

Zdroj: Stav obyvatel ve vybraném území – časová řada (ČSÚ, 2015c), vlastní úprava

Zaměstnanost v obci vykazuje klesající tendenci, přičemž velmi zlatelný je pokles zaměstnaných v sektoru průmyslu. Tato teze vychází ze srovnání výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 a 2011 (viz tab. 5). Při sčítání lidu domů a bytů v roce 2001 bylo v obci 47 nezaměstnaných obyvatel, přičemž o deset let pozdeji se jejich počet téměř zdvojnásobil. V roce 2001 bylo v sektoru průmyslu zaměstnáno 408 obyvatel

obce, v roce 2011 to bylo o 220 obyvatel méně. Jako hlavní příčinu tohoto poklesu lze chápat zavření textilní továrny, která byla největší zaměstnavatelem v obci.

Tab. 5 Srovnání vybraných charakteristik obce Brněnec

Rok	Počet obyvatel	Ekonomicky aktivní obyvatelé	Zaměstnaní	Zaměstnaní v průmyslu
2001	1427	733	686	408
2011	1298	567	480	188

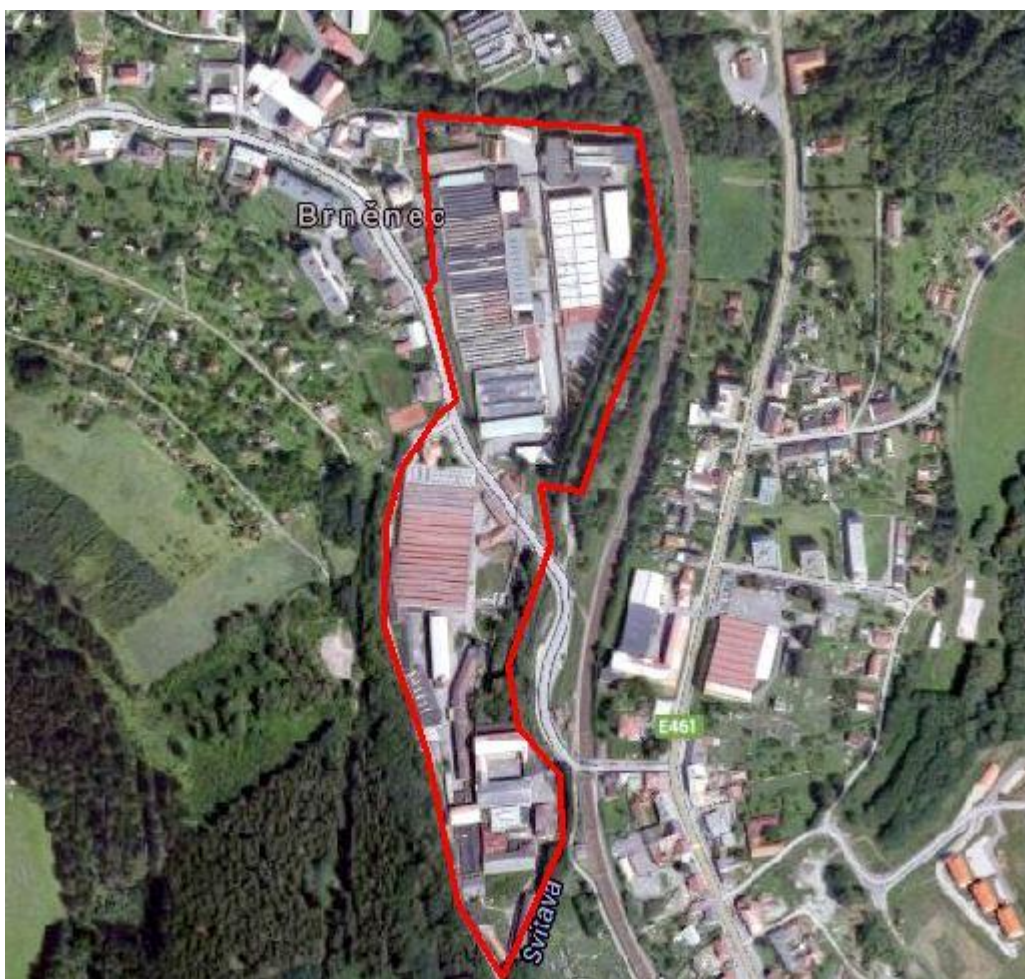
Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (ČSU, 2015a, 2015b), vlastní úprava

Nepříznivý vývoj demografických a ekonomických ukazatelů představuje pro obec problém a současně také výzvu. Možné řešení situace se nabízí v podobě regenerace brownfieldu bývalé textilní továrny Vítka Brněnec, díky čemuž lze docílit zvýšení zaměstnanosti i atraktivity obce pro obyvatele i turisty.

5 CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDU

5.1 Poloha brownfieldu

Bývalá textilní továrna, její výrobní prostory včetně původních budov koncentračního tábora, se nachází na 11 ha plochy v centrální části obce. Tato bývalá průmyslová zóna leží v bezprostřední blízkosti obytné zóny, školních objektů a zón pro trávení volného času. Silně znečištěným areálem, protéká řeka Svitava. Lokalita je dopravně výborně dostupná. Silnice č. 363 Brněnec - Polička přímo navazuje na areál továrny. Železniční zastávka Moravská Chrastová je vzdálena asi 100 m od areálu, stejně jako autobusová zastávka. Poloha brownfieldu v rámci obce je zobrazena na obrázku 10, přičemž fotografie brownfieldu jsou součástí přílohy.



Obr. 10 Poloha brownfieldu v rámci obce na leteckém snímku z roku 2011

Zdroj: Mapy Google (2011) vlastní zpracování

5.2 Historie zkoumaného brownfieldu

5.2.1 Počátky výroby

V roce 1854 odkoupil textilní podnikatel z Boskovic Izák Löw-Beer budovu krachující papírny v Brněnci, kterou následně přestavěl na přádelnu vlny. Z prodávajícího podniku se Löw-Beerovi podařilo vytvořit prosperující podnik, který zaměstnával obyvatele s širokého okolí. Velký potenciál růstu podniku představovala železnice spojující Brno a Českou Třebovou, která byla dokončena již roku 1849. Roku 1871 Löw-Beer odkoupil již existující přádelnu vln v obci, čímž zamezil existenci konkurenčního podniku. Zakladatel firmy Izák Löw-Beer roku 1878 firmu předal svým následovníkům Jonasovi a Arnoldovi Löw-Beerovým. Arnold se angažoval v samosprávě obce – zejména v oblasti školství, přičemž nezpochybnitelně přispíval k obecnímu rozvoji (Velešík, 2014).

Po smrti Arnolda Löw-Beera v roce 1922 se staly vlastníky firmy jeho 3 synové, kteří přestěhovali sídlo firmy do Brna. Důvodem změny byl velký podíl exportního zboží vyváženého zejména do západní Evropy, ale i Palestiny a Jižní Ameriky. V období první republiky hrála firma v rozvoji obce klíčovou roli - v roce 1922 získala do svého majetku prameny vyvěrající na louce nad obcí. Voda byla železným potrubím svedena do obce a později firma vodovod obci přenechala (Velešík a Velešík ml., 2014).

5.2.2 Továrna Oskara Schindlera

V letech 1944 - 1945 byla v areálu zřízena pobočka koncentračního tábora Gross-Rosen. V rámci této pobočky koncentračního tábora pracovali židé v továrně na výrobu munice, která patřila Oskaru Schindlerovi. Tato osobnost probouzí v historících i laické veřejnosti protichůdné názory. Jedni jej vidí jako zachránce tisíce židů před jistou smrtí ve vyhlazovacích táborech, druzí jej považují za člověka, který židy využil jako levnou pracovní sílu, přičemž za umístění v jeho továrně po nich vyžadoval velké finanční obnosy. Celý příběh spjatý s Oskarem Schindlerem se stal předlohou Thomasovi Keneallymu pro sepsání románu Schindlerův seznam. Na základě této knihy v roce 1993 natočil Steven Spielberg stejnojmenný oskarový film, který vyvolal vlnu zájmu o osobnost Oskara Schindlera a „Schindlerovy židy“ (Gruntová, 2002).

5.2.3 Výroba po druhé světové válce

Po druhé světové válce připadla továrna do národní správy. Ještě předtím však převzala závod Rudá armáda, která stroje na válečnou výrobu odvezla do Sovětského svazu jako válečnou kořist. Rodina Löw-Beerů se po válce pokoušela o restituci majetku, nicméně neúspěšně. Roku 1949 továrna přešla k národnímu podniku Vítka a o 10 let později se stala součástí národního podniku Vlněna. Po roce 1989 byl název podniku opět Vítka Brněnec. V porevoluční době zaměstnával podnik až 1400 zaměstnanců, nicméně v roce 2004 se společnost ocitla v konkurzu. V roce 2011 nový vlastník, společnost Blue

Fields, přikročil k demolici objektu se záměrem vybudování překladiště zboží. Tato demolice však doposud nebyla dokončena vzhledem k nevyřešeným majetkoprávním vztahům (Velešík ml., 2014).

5.3 Současný stav zkoumaného brownfieldu

Úvodem této podkapitoly je vhodné zmínit, že majetkoprávní situace je v současné době velmi nepřehledná. Zřejmé však je, že v kauze Vitka Brněnec jsou podány desítky dílčích žalob týkající se osoby konkurzního správce, společnosti Blue Fields, obce Brněnec a také finančního úřadu, správy sociálního zabezpečení a několika dalších věřitelů. Pravomocný rozsudek byl ke konci dubna 2015 vydán pouze ve zlomku těchto žalob. Z dokumentů, které vlastní obec, je patrné, že dva bývalí konkurzní správcové neplnili své povinnosti, které jim ukládá insolvenční zákon.

Znatelným problémem je havarijní stav objektu a rozsáhlé kontaminované plochy. Z protokolu o kontrolním zjištění a jednání sepsaným Českou inspekcí životního prostředí, Oblastním inspektorátem Hradce Králové ze dne 23. 1. 2013 vyplývá, že demoliční činnost firmy Blue Fields prokazatelně ohrožuje kvalitu podpovrchových a povrchových vod. Vyjádření obce Brněnec k protokolu ze dne 24. 1. 2013 obsahuje tvrzení, že *„kromě výše popsaných ekologických škod hrozí v aktuálním čase reálné nebezpečí omezení průtoku vody korytem řeky Svitavy pádem části obvodového zdiva, poškození kanalizační štol vedoucí pod dolní částí areálu a dále akutní nebezpečí úrazu osob (zejména dětí), které mohou do nedostatečně zabezpečeného areálu vniknout.“*

K problémům spojených s brownfieldem se vyjadřují i další obce celého mikroregionu. Starostové obcí mikroregionu Brněnec dne 19. 6. 2014 poslali dopis insolvenčnímu správci, v němž naléhají na okamžitý prodej areálu za podmínek, kterými bude garantováno bezodkladné odstranění sutin a ekologické zátěže. Zároveň žádají o revitalizaci areálu tak, aby zde vznikla nová pracovní místa, čímž by se vyřešila nepříznivá demografická situace v celém regionu.

V roce 2014 se na základě rozhodnutí věřitelského výboru konal prodej areálu ve výběrovém řízení. Toto řízení vyhrála firma Modern Business, ale správce se na výzvu soudkyně začal zabývat nabídkou firmy Logistický areál Brněnec (v této firmě byli prokazatelně zainteresováni majitelé firmy Blue Fields) mimo výběrové řízení. Na pokyn České spořitelny (zajištěný věřitel) insolvenční správce zrušil výběrové řízení (údajně kvůli vyšší nabídce ceny) a v prosinci 2014 uzavřel kupní smlouvu s touto firmou. Firma Logistický areál Brněnec kupní cenu nezaplatila a od smlouvy odstoupila. K lednu roku 2015 byl z neznámých důvodů správcem zastaven prodej areálu. V této souvislosti věřitel TZB Orlová podal trestní oznámení na správce a stížnost na insolvenční soudkyni (Ministerstvo spravedlnosti, 2015).

6 PROJEKT PAMÁTNÍK OBĚTÍ VÉLEČNÉHO BEZPRÁVÍ

6.1 Charakteristika projektu

V roce 2003 byla Jaroslavem Špajsem zpracována studie proveditelnost projektu „*Památník obětí válečného bezprávní v Brněnci*“. Obec Brněnec by se stala provozovatelem tohoto projektu, přičemž jeho část by byla realizována na ploše současného brownfieldu.

Cílem projektu je vybudovat jedno z center evropského dialogu o otázkách soužití různých národů. Umístění takového památníku v Brněnci je pak zcela příhodné, uvážíme-li, že obec Brněnec se nachází na historické hranici Čech a Moravy a v roce 1938, po dojednání Mnichovské dohody, se obec stala okrajovou částí Sudet. Důležitou historickou událostí na tomto území z roku 1944 bylo zřízení pobočky koncentračního tábora přidružené k továrně na výrobu munice, kterou řídil Oskar Schindler, což se později stalo hlavním důvodem pro výstavbu tohoto památníku. Investiční část projektu se skládá ze tří vzájemně na sebe navazujících částí:

- centrální areál památníku v Brněnci – rekonstrukce bývalé SS ubytovny, a lazaretu, výstavba vstupního objektu, amfiteátru, oplocení a strážní věže a spojovací lávky k areálu továrny,
- expozice v okolních městech regionu (Svitavy, Moravská Třebová, Jevíčko),
- satelitní lokality – informační tabule v zajímavých lokalitách regionu Svitavska a pietní úprava vybraných lokalit.

V rámci vstupního objektu by měla fungovat také restaurace, která by poskytovala další pracovní příležitosti pro občany. Samozřejmostí je také vybudování parkoviště vedle vstupního objektu. V roce 2003, kdy byla studie vypracována, byla původní budova SS ubytovny a lazaretu ve stavu, který vyžadoval rekonstrukci. V současné době, po 10 letech dalšího chátrání, budova ztratila veškeré charakteristické rysy a rekonstrukce může být nereálná. To se lze chápat jako velký problém, vzhledem ke ztrátě původních prvků a tím i atraktivity areálu. Nicméně v době vypracování studie patřily další původní budovy mimo ubytovny SS a lazaretu do majetku Vitky Brněnec a.s. a tvořily součást výrobních prostor této firmy, tudíž nebyly v projektu zahrnuty. Nyní se otevírá možnost tyto poměrně zachovalé budovy do projektu zahrnout, a to pouze v případě, že dojde k názorové shodě představitelů samosprávy s investorem, který areál bývalé továrny odkoupí (viz kapitola 7).

V rámci tohoto projektu bylo zamýšleno, že obec Brněnec bude žádat o finanční podporu ze Společného regionálního operačního programu Evropské Unie. Bylo předpokládáno, že pomoc ze strukturálních fondů EU pokryje 75 % způsobilých výdajů (konkrétně 18,7 milionů Kč v té době). Ovšem tento program byl aktuální pouze pro roky 2004 – 2006. Je tedy nezbytné hledat finanční prostředky v rámci nových

programů EU platných pro období 2014 – 2020, nebo žádat o finanční pomoc další instituce (podrobněji v podkapitole 6.2).

Důležité je zmínit, že projekt je finančně neziskový. Ovšem předpokládá se, že celospolečenské přínosy projektu budou znatelné – zvýší se příjmy podnikatelů ve službách spojených s cestovním ruchem. Klíčovou funkcí pro provoz památníku, by měl zastávat manažer památníku. Na jeho osobnosti bude do značné míry záviset úspěch celého projektu. Manažer by měl koordinovat činnost související s expozicemi a doprovodnými aktivitami památníku, sjednávat smlouvy a bude odpovědný za financování provozu v daném roce vůči provozovateli.

Celé pojetí projektu pak vytváří ojedinělé podmínky, pro vybudování centra komunikace mezinárodního rozsahu a konání diskusních fór, seminářů nebo konferencí. Avšak existují i rizika, která je nutné při realizaci projektu zvážit. Je nutné položit si otázku, zda se podaří najít dostatek finančních prostředků pro realizaci. V době, kdy byl projekt zpracován, bylo zamýšleno, že by obec ze svých zdrojů financovala projekt 5-8 miliony, s tím že 3-6 milionů by bylo možné získat od Pardubického kraje.

V současné době je obec ve složitější finanční situaci, například se výrazně změnila hodnoty ukazatele dluhové služby obce. V roce 2002, byla tato hodnota na 1,7%, avšak pro rok 2014 činí ukazatel dluhové služby obce 28 % (výkaz Fin 2-12 M, 2014). Dalším rizikem je výběr kvalifikovaného manažera památníku, jehož role je klíčová pro úspěch celého projektu. Hlavním rizikovým faktorem celého projektu je však otázka, zda se podaří udržet provoz centrálního areálu v Brněnci v plné provozní variantě.

6.2 Zdroje financování

Na základě poznatků získaných v rámci výzkumných aktivit, lze identifikovat několik možných programů nebo institucí, které lze žádat o finanční podporu pro realizaci projektu. Možné zdroje financí jsou krátce představeny v následujících odstavcích.

V první řadě se nabízí čerpání prostředků z fondů Evropské unie. V současné době ještě nelze čerpat prostředky vyčleněné v programovém období 2014-2020, nicméně do budoucna se nabízí sledovat výzvy v rámci Integrovaného regionálního operačního programu. Dále by bylo možné čerpat finanční prostředky z Norských fondů, zejména pak v rámci prioritní osy Uchování evropského kulturního dědictví. V rámci těchto fondů přispívá Norsko spolu s Islandem a Lichtenštejnskem ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů v Evropském hospodářském prostoru. Žádost o spolufinancování z Norských fondů by pak proběhla pravděpodobně v období 2. otevřené výzvy, která je žádostem přístupná do dubna roku 2016, v případě potřeby může být prodloužena a do konce dubna 2017 (EHP a Norské fondy, 2013). Nicméně otázkou zůstává, zda se do té doby podaří vyřešit majetkoprávní spory, které probíhají již několik let.

Pro úspěšné naplnění programu se předpokládá finanční pomoc subjektů v rámci regionu. O finanční spoluúčast by bylo vhodné požádat Pardubický kraj. Pro rok 2015-2016 je v Brožově grantových programů Pardubického kraje (2014) mimo jiné zahrnuta podpora cestovního ruchu, konkrétně pak podpora budování infrastruktury cestovního ruchu. Žádoucí by bylo také spolupracovat s Federací židovských obcí v ČR, která by mohla také poskytnout finanční příspěvek, minimálně však metodickou pomoc při tvorbě expozic. Česko-německý fond pak nabízí finanční pomoc projektům, které spojují kulturu, dějiny a pohledy na svět dvou národů – českého a německého. Lze konstatovat, že projekt je z části pojat jako dialog německého a českého národa a žádost o spolufinancování projektu z tohoto fondu, by byla oprávněná.

7 ROZHOVORY S AKTÉRY PRŮMYSLU PARTICIPUJÍCÍMI NA REGENERACI BROWNFIELDU A OBČANY

Respondenti byli vybráni tak, aby každý z nich poskytl nové poznatky o brownfieldu a každý vyjádřený názor dokresloval problematickou situaci, ve které se obec nachází. K problematice se vyjádřili zástupci samosprávy, občané žijící v blízkosti brownfieldu, bývalý ředitel továrny a odborník na ekologické škody. Vzhledem k tomu, že se jedná o jeden konkrétní brownfield v malé obci je počet zainteresovaných osob značně omezený. Otázky pro respondenty jsou součástí přílohy.

Tab. 6 Charakteristika respondentů

Dotčená osoba	Charakteristika
Mgr. Blahoslav Kašpar	Starosta obce Brněnec
Eva Kozáková	Místostarostka a účetní obce Brněnec
František Olbert	Bývalý ředitel Vitky Brněnec a.s. a radní obce Brněnec v letech 2002-2006, v současnosti podnikatel
Ing. Václav Košnar	Vedoucí Oddělení vodního a odpadového hospodářství a ochrany ovzduší na Odboru životního prostředí města Svitavy
Kamila Ondráčková	Obyvatelka obce Brněnec, zaměstnankyně v sociálních službách
Vlastimil Bednář	Obyvatel obce Brněnec, zaměstnanec ve školství

Zdroj: vlastní návrh

7.1. Interpretace výsledků

Z uskutečněných rozhovorů vyplývá, že hlavní příčinou vzniku brownfieldu je nezdařilá privatizace. „*Vesměs platí, že většina textilek v naší republice skončila z ekonomických důvodů a že nebylo dostatek zakázek a podobně, to ale není případ Vitky, která měla zajištěnou výrobu na několik let dopředu,*“ komentuje situaci Kašpar. Kozáková dodává, že aspektů je více. Kromě „*divoké privatizace*“ uvádí, že ještě předtím, na konci 20. století, přece jen došlo k útlumu textilního průmyslu, především díky levnějšímu zboží z Asie. Vitka tak ztratila velké odbytiště v Rusku. Důsledkem toho poklesla výroba a došlo ke snížení stavu zaměstnanců, nicméně podnik fungoval dál, avšak ne v takovém rozsahu jako kdysi.

Olbert vidí selhání především ze strany státu a za příčinu vzniku brownfieldu považuje „*podvodnou činnost tolerovanou zodpovědnými orgány v této republice.*“ K celé situaci ještě dodává: „*Vede se soudní řízení, ve kterém jsou velké průtahy. Ze strany zajištěného věřitele (České spořitelny) je požadováno maximální zpeněžení areálu bez ohledu na ekologické zátěže. Nechtějí dát do kupní smlouvy podmínku sanace areálu,*

aby jim to nezmenšovalo hodnotu majetku. Nicméně si myslím, že ten majetek žádnou hodnotu nemá. Zde je to z ekologických zátěží minusové.“

Dotazovaní respondenti se shodují, že faktorem úspěšné regenerace je vyřešení majetkoprávních vztahů a posléze nalezení vhodného investora. „*Tady je důležité zbourat to, co je nepoužitelné a potom najít vhodné investory, kteří pozvednou výrobu. V areálu jsou ideální pozemky pro menší firmy. Jako obec bychom byli rádi, aby v areálu byly výrobní, nikoli skladové prostory,*“ uvádí Kozáková. V této souvislosti vyjadřuje svou obavu i Bednář: „*Rozhodně nepreferuji překladiště, tím by se v obci zhoršila dopravní situace.*“ „*Nicméně co v areálu nakonec bude, záleží na záměru nového majitele,*“ konstatuje Kozáková.

Kašpar považuje za klíčovou sanaci a zajištění areálu: „*Až poté, co se odstraní ekologické zátěže, mohou v areálu vznikat podnikatelské objekty. Také předpokládám, že zájem na stavbě památníku bude ze strany budoucího majitele i obce stejný.*“ Olbertovi je znám podnikatelský záměr investora - firmy Modern Business, která v roce 2013 vyhrála výběrové řízení na koupi areálu, avšak doposud jí nebyl areál prodán. „*Nechci však zveřejňovat, co je záměrem firmy Modern Business, vzhledem k soudním průtahům,*“ uzavírá Olbert.

Představitelé samosprávy - Kozáková a Kašpar uvádějí, že pokud se majitelem areálu opravdu stane firma Modern Business, tak prosazování názorů obce v oblasti využití areálu bude snadnější. „*V rámci dohody o budoucí spolupráci se společnost zavazuje k odstranění ekologické zátěže, zabezpečení areálu, nahrazení škod na obecním majetku vzniklých při sanaci, převedení do vlastnictví obce dvou budov a nádvorí - nezbytných pro vybudování památníku a že podnikatelským záměrem vytvoří pracovní místa,*“ komentuje blíže Kozáková. Kašpar dále uvádí: „*Obec musí mít v celé záležitosti zásadní slovo. Chceme se rozhodně na řešení celé situace maximálně podílet. Z toho důvodu jsem nyní členem dozorčí rady firmy Modern Business. V případě, že bude areál firmě prodán, by tak bylo zajištěno prosazování zájmů obce v co největší možné míře.*“

S brownfieldem nacházejícím se v obci je spojena celá řada problémů. Kašpar charakterizuje situaci následovně: „*Předně se neskutečně vleče celý proces vyrovnání, a to je záležitost našeho fungujícího či nefungujícího soudnictví, ale ať už je to jakkoliv, dopady jsou zásadní, a to nejenom pro obec, ale i celý mikroregion. Největším problémem je vysoká nezaměstnanost a stárnutí populace, protože lidé v produktivním věku nemají možnost práce v místě a neusazují se zde. Tato situace je z dlouhodobého hlediska nepřijatelná. Nezabezpečený areál také láká zloděje a lidi nevyznávající seriózní život. V areálu kradou lidé z okolí a bohužel také místní občané.*“ Zvýšenou kriminalitu v obci zaznamenal také Bednář: „*Již několikrát jsem se stal svědkem toho, že v areálu kradli plechy ze střechy. Vzhledem k tomu, že situace se neustále opakuje, nevím, zda má vůbec cenu volat policii.*“

Krádeže jsou velmi časté, protože celý objekt je nezabezpečen. „*Insolvenční správce tuto situaci neřeší, ačkoli jsem ho na tento fakt upozorňoval prostřednictvím emailové komunikace a následně i na dozorčím soudu. Bohužel, správce i soud jsou v Praze, a to je 200 km daleko, proto asi takový nezájem,*“ konstatuje Olbert. „*Obáváme se, že se v areálu někomu brzo něco stane. Do areálu má přístup prakticky kdokoli včetně dětí. Vzhledem k tomu, že u některých budov je velmi porušená statika, jedná se skutečně o velké ohrožení občanů na zdraví a životě,*“ uvádí Kozáková. K tomu se vyjadřuje také Bednář: „*Jelikož jsem asistent pedagoga, tak se domnívám, že takové prostředí není vhodné pro mládež ani život celkově. Navíc je celý areál pro obec špatnou vizitkou. Řekne se Brněnec = Drážďany ve 45. Myslím si, že tato situace občany poměrně trápí. Na druhou stranu se, snad i díky tomu, snaží být aktivní v kulturním dění v obci, což jako člen místního divadelního spolku vítám.*“

Košnar se vzhledem ke své profesi vyjadřuje k problémům spojených s brownfieldem následovně: „*V současnosti je velkým rizikem obecné ohrožení povrchových a podzemních vod.*“ I Ondráčkovou trápí ekologické zátěže areálu: „*Dle mého názoru jsou hlavním problémem barely s chemikáliemi, které se naházejí po celém areálu. Kromě toho je továrna esteticky nevzhledná.*“ Přestože Ondráčková vyjadřuje obavu z ekologických zátěží, koupila v sousedství brownfieldu na jaře roku 2015 nemovitost. „*Popravdě řečeno jsme nemovitost koupili kvůli velmi výhodné ceně, určitě to není prostředím. To prostředí je doslova nebezpečné. Kromě chemikálií nacházejících se volně v areálu mám obavy i z lidí, kteří se v něm pohybují a kradou. To není příjemný pocit,*“ doplňuje Ondráčková.

Na otázku o představě budoucího využití areálu odpovídají všichni shodně. Jako nejdůležitější se pro dotázané jeví vytvoření nových pracovních míst. K projektu Památník obětem bezpráví se všichni dotázaní také staví kladně. „*O bytovou výstavbu v areálu nestojíme – je potřeba lidi zaměstnat. Navíc jsou tyto parcely v územním plánu označeny jako výrobní a skladovací prostory. Nicméně bychom budovu bývalého ředitelství Vitky rádi od budoucího majitele odkoupili a zřídili zde centrum pro seniory. Zatím však nevíme v jakém stavu je interiér budovy,*“ sděluje vizi obce Kozáková.

Co se týče realizace projektu památníku, tak je Kašpar přesvědčen, že myšlenka je to velmi aktuální a odkazuje na širší kontext celého projektu: „*Vzhledem k tomu, jak se vyvíjí aktuální dění na Ukrajině a je soustavně zaznamenáván vzestup fašismu, tak je důležité otevírat otázky tolerance a soužití národů.*“ Olbert se domnívá, že výstavba památníku určitě přiláká turisty do regionu, a to zejména v souvislosti s filmem Schindlerův seznam. Současně také konstatuje: „*Navíc se v rámci památníku může prezentovat obec a mohou vzniknout nová pracovní místa. Myslím si, že i po 20 letech od natočení filmu je tento záměr aktuální, vzhledem k tomu, že se média k tomuto tématu neustále vrací. To není část historie, na kterou by se zapomnělo.*“

Konkrétní skutečnosti, na základě nichž se dotázaní domnívají, že využití části brownfieldu pro cestovní ruch je aktuální, uvádí Kozáková: „*Několikrát měsíčně se nám*

ozývají lidé a organizace, že chtějí areál bývalého koncentračního tábora navštívit. Někteří se domnívají, že už tu muzeum je. Dokonce i muzeum v Schindlerově továrně v Krakově převzalo informaci, že muzeum v Brněnci již máme, a odkazují na něj. Jednou se stalo, že se nám ozvala agentura zprostředkovávající zájezdy japonských turistů. Ti si na internetu našli, že by zde měla stát Schindlerova továrna a muzeum. Také se tu zastavují turisté z Německa, kteří jsou následně po areálu provedeni. Nicméně je to velká ostuda – ukazovat jim takový zdevastovaný areál.“ To, že o areál projevují zájem turisté z cizích zemí, dosvědčuje i Ondráčková: „Několikrát se mě cizinci ptali, kudy se do areálu dostanou a kdo je může provést. Vybudovat v areálu muzeum je určitě nejlepší možné řešení.“

Nabízí se tedy otázka, proč nebyl projekt podán v roce 2003, když je zájem turistů evidentní. Odpověď na ni předkládá Olbert: *„Projekt byl zpracován s tím, že se bude podávat v roce 2004. Než se stihly dořešit všechny záležitosti, tak už byla Vítka v konkurzu. A vzhledem k tomu, že velká část projektu by měla být realizována v rámci areálu Vítky, nešlo projekt podat.“* Kozáková i Kašpar dodávají, že projekt bude muset být vzhledem k zastaralosti přepracován, protože mnohé skutečnosti se od roku 2003 změnilly. *„Doufáme, že po vyřešení majetkoprávních vztahů, budeme moci areál památníku zvětšit o další 2 budovy, čímž se pro nás otevírají úplně nové možnosti. V současné době jsme v kontaktu se dvěma projektovými kancelářemi, které navrhují financování zejména z Norských fondů“* uvádí Kozáková. *„V případě, že novým vlastníkem areálu bude firma Modern Business, je tento investor ochotný finančně participovat na projektu a potřebnou část areálu nám ponechat,“* uzavírá Kašpar.

V rámci výstavby památníku má obec kontakty na různé organizace a subjekty, které vyjádřily zájem o spolupráci při tvorbě památníku. *„Již 3 roky máme navázanou spolupráci s Federací židovských obcí a Ministerstvem zahraničí Německé spolkové republiky. Samozřejmě bychom do celé záležitosti chtěli vtáhnout subjekty Jihomoravského a Pardubického kraje, ale až poté, co budou vyřešeny majetkoprávní vztahy“* uvádí Kašpar.

Nicméně Kozáková vyjadřuje rozpaky v oblasti spolupráce s příslušnými orgány veřejné správy: *„Před několika lety bylo firmě Blue Fields stavebním úřadem povoleno zbourat některé objekty v areálu. Přičemž několik dní po zahájení demolice přišel dopis, že se zahajuje správní řízení o prohlášení budov za kulturní památky. Do ukončení řízení měl majitel povinnost zachovat tyto budovy, avšak dnes již 2 z nich nestojí – konkrétně nová a stará úpravna. V podstatě dodnes nám nedošlo žádné vyrozumění o tom, jak toto řízení dopadlo.“* Olbert, který působil jako ředitel továrny od roku 1977 až do roku 2004, si vybudoval k celému areálu určitý vztah a současnou situaci je velmi znepokojen: *„Chodím svědčit k několika desítkám občanskoprávních soudů, spolupracuji s Útvarem pro odhalování organizovaného zločinu, Útvarem odhalování korupce a finanční kriminality, s Bezpečnostní informační službou a jsem v kontaktu*

ještě s dalšími správními orgány. Zatím nevidím výsledek. Mám pocit, že někteří lidé jsou na svých pozicích zadarmo drazí, měli by sem přijet, vzít si montérky a uklidit to.“

Velkým problémem v celé záležitosti brownfieldu je přístup insolvenčního správce, s čímž má zkušenosti rovněž Olbert: *„Komunikace s ním je velmi složitá, vzhledem k tomu, že je v Praze, a neví, co se tady děje. Je mu posíláno spousta připomínek, jak z mé strany, tak ze strany obce. Správce argumentuje, že nemá na zabezpečení areálu peníze, což z hlediska insolvenčního zákona není pravda. Zajištěný věřitel je povinen dát peníze za ostrahu a zabezpečit svůj majetek.“* Nicméně spolupráci s obcí hodnotí Olbert kladně: *„S obcí je společný zájem vyřešit situaci přes policii a inspekci životního prostředí.“*

„Domnívám se, že starosta zásadním způsobem celou situaci ovlivňuje a že obec v tomto ohledu dělá dostatek. Problém vidím jedině v tom, že občané by mohli být o celé záležitosti lépe informováni na internetových stránkách obce,“ hodnotí přístup obce Bednář. Ondráčková je rovněž přesvědčena, že obec koná v celé záležitosti maximum a dále uvádí: *„Není to tak dávno, co jsem viděla na internetu fotky jednoho ze spoluobčanů. Byl oblečen do ochranného oblečení a plynové masky. Fotil a objevoval kontaminovaná místa v továrně. Přijde mi to jako dobrý nápad, jak poukázat na problém a posunout věci správným směrem. Je vidět, že nikdo není spokojený se současnou situací.“* K různorodému přístupu občanů se vyjadřuje dále Olbert: *„Občané se na mě obracují s různými dotazy. K tomu chci však říct, že jsou lidé, kteří mají zájem tuto situaci řešit a posunout, ale pak jsou i tací, kteří nerozumí majetnickým poměrům, soudním záležitostem a insolvenčnímu zákonu, tím pak vytváří škody.“*

V současné době se o stav brownfieldu začala intenzivně zajímat média, načež se i správní orgány vyjádřily svůj zájem na řešení situace. *„V únoru tohoto roku zde byl i ministr životního prostředí a v rámci jeho návštěvy sem přijela Česká inspekce životního prostředí z Hradce Králové, hejtman Pardubického kraje a vodohospodáři ze Svitav a Pardubic, to vše za přítomnosti médií,“* vyjadřuje spokojenost Olbert. *„Myslím si, že na zvýšeném zájmu o problém ze strany státu má znatelný podíl i starosta, který v celé záležitosti prokazuje velkou iniciativu,“* doplňuje Kozáková. Olbert shledává v medializaci situace v Brněnci příležitost: *„To, že se do celé záležitosti vložila média a ministr, je velmi pozitivní. Začaly se řešit nejvíce problematické ekologické záležitosti, konkrétně tedy odstranění chemikálií, kyselin a barviv.“*

Bližší informace k tématu odstranění ekologických zátěží sděluje Košnar: *„Projekt je zatím ve fázi příprav a podání. Tento projekt by řešil odklizení lokalizovaných nebezpečných odpadů a podílil se na něm město Svitavy, Krajský úřad Pardubického kraje, Státní fond životního prostředí a Česká inspekce životního prostředí. Předpokládaný rozpočet projektu je 2,36 mil. Kč, které by poskytl Státní fond životního prostředí.“* Nicméně tímto krokem se nevyřeší všechny problémy, které areál sužují, Košnar totiž dále uvádí: *„Cílem projektu není kompletní sanace areálu a navíc rozsah*

škod v areálu nebyl předmětem šetření. “ Z jeho výpovědi je dále patrné, že postupem času se město Svitavy dozví více detailních informací, kterými prozatím nedisponuje.

Nikdo z respondentů nezpochybňuje, že případná regenerace s sebou přinese spoustu příležitostí pro rozvoj obce. „ *Domnívám se, že toto místo má obrovskou perspektivu. Atraktivita je tu z hlediska ekonomického i historického. Areál je situován v blízkosti železniční zastávky a je velmi dobře dostupný ze silnice první třídy,*“ konstatuje Kašpar. „*Přínosy regenerace spatřuji v tom, že to tu především bude uklizené, odstraní se ekologické zátěže a nebude hrozit kontaminace vody. Díky tomu se areál připraví z hlediska infrastruktury a mohou zde vznikat pracovní místa,*“ vyjadřuje se k otázce přínosů regenerace Olbert.

Kozáková vnímá regeneraci jako klíčovou pro další rozvoj obce: „*Pokud se podaří regenerace v celém rozsahu, zvýší se v obci zaměstnanost, tím pádem se sem budou stěhovat noví obyvatelé a zvýší se příjmy obce. V návaznosti na to se může obec rozvíjet.*“ Od regenerace si Bednář slibuje „celkové oživení obce“. Ondráčková předpokládá, že by se mohla zvýšit cena nemovitostí v obci, což vítá: „*Nevím, jak dlouho tu budu bydlet, přemýšlím, že bych v budoucnu byt pronajímala. Když by se obec stala atraktivním místem pro život, určitě by se nájemce hledal snáze.*“

„*Samozřejmě obec v souvislosti s výstavbou památníku a regenerací brownfieldu počítá s dalšími výdaji do infrastruktury a různých projektů. Myslím si, že zde je velký potenciál pro rozvoj cykloturistiky. Podařilo se nám vybudovat cyklostezku, kterou chceme zařadit do plánu páteřních cyklostezek. Tato cyklostezka je důležitá z hlediska propojení Jihomoravského a Pardubického kraje,*“ sděluje Kašpar. „*Nadále bychom také chtěli zvelebovat doposud zanedbané veřejné prostory. Zvýšené příjmy obce, v případě že bude areál regenerován, bychom chtěli promítnout do rekonstrukce budovy bývalého zdravotního střediska, kterou jsme od Vitky v minulosti koupili. Dnes prostory pronajímáme pro služby jako kadeřnictví, či rehabilitace,*“ doplňuje Kozáková.

Je pravda, že zbouráním textilky byla narušena jakási kontinuita života v obci. Moje celá rodina tam pracovala. Dříve se sem lidé díky textilce stěhovali, dnes kvůli ní prakticky zase odcházejí,“ zakončuje rozhovor Bednář. Olbert, ačkoli vidí posun v odstranění ekologických zátěží, nepředpokládá konec soudních sporů v blízké budoucnosti: „*Naše české nezávislé soudy pracují následovně: Bylo regulérní výběrové řízení, které vyhrála firma Modern Business. Česká spořitelna jako zajištěný věřitel podala oznámení, že s tím nesouhlasí a požaduje více peněz. Do sporu pak vstoupila fiktivní firma, které se Česká spořitelna snažila společně se správcem areál prodat mimo výběrové řízení. Nakonec se zjistilo, že firma jen hraje roli fiktivního zájemce. Modern Business dal opakovaně nabídku na podzim roku 2014, správce i soud to ignorovali a dozorující státní zástupkyně neřešila. Navíc správce areálu není schopen kompletně doložit účetnictví, tak jsem vyžádal, aby se svolal věřitelský výbor v květnu 2015 do Brněnce. V rámci tohoto výboru proběhne inventarizace majetku. Jaký bude další vývoj situace, můžeme jen domýšlet.*“

Představitelé samosprávy doufají v brzké vyřešení celé záležitosti. Kašpar i Kozáková se shodují, že regenerace brownfieldu zásadně ovlivní budoucí rozvoj a směřování celé obce. Kozáková závěrem konstatuje: „ *Chybí nám metodická pomoc. Věděli jsme, že v obci máme opuštěnou továrnu, avšak že se jedná o problematiku brownfields, která je koncepčně řešena, víme až teď.*“

8 ZHODNOCENÍ POTENCIONÁLNÍHO PŘÍNOSU REGENERACE BROWNFIELDU PRO OBEC A DOPORUČENÍ PRO VYUŽITÍ V PRAXI

Regenerace brownfieldu bývalé textilní továrny pro obec přinese nespočet výhod, z níž mnohé byly zmíněny v rozhovorech. Za předpokladu, že se z brownfieldu stane turisticky atraktivní místo a jeho část bude sloužit jako továrna zaměstnávající občany, se jako nejvýznamnější přínos jeví nárůst počtu obyvatel, a to především v produktivním věku. Doposud negativní vývoj v této oblasti se nepříznivě odráží v příjmech obce a podnikatelských subjektů, přičemž regenerace brownfieldu vytváří podmínky pro zlepšení situace. V závislosti na zvyšování počtu obyvatel v obci a potažmo celém mikroregionu lze očekávat oživení podnikatelské činnosti a zvýšení příjmu živnostníků.

Na zlepšení turistického ruchu v Brněnci, mohou reagovat podnikatelé novými projekty, jako například výstavbou ubytovacích a restauračních zařízení. Jeden takový projekt by bylo možné realizovat za minimálních nákladů v místní části Moravská Chrastová, kde se nachází opuštěný objekt bývalého hotelu, který před několika lety sloužil jako restaurační zařízení nejnižší cenové kategorie. Jedná se o budovu historicky významnou, dobře situovanou, disponující s vhodnými ubytovacími prostory nedaleko brownfieldu. Potenciál rozvoje obce v cestovním ruchu je výrazný, zejména pak ve spojitosti s kontroverzní osobou Oskara Schindlera. Nicméně by se neměl podceňovat ani odkaz podnikatelské rodiny Löw-Beerů. Naproti továrně se nachází zrekonstruovaná historická vila, ve které Löw-Beerovi v minulosti bydleli. Další zachovalé vily této rodiny se nachází také ve Svitávce a Brně. Bylo by tedy vhodné, aby obec v rámci rozvoje cestovního ruchu popularizovala vilu rodiny Löw-Beerů i přínosy této rodiny pro rozvoj regionu. V širším kontextu lze také těžit z faktu, že pozemek, na kterém dnes stojí Vila Tugendhat, byl věnován v roce 1929 Alfredem Löw-Beerem dceři Gretě, provdané Tugendhatové (Velešík, 2014).

U vily rodiny Löw-Beerů však zajímavosti Brněnce nekončí. V centrální části obce je vystavěn pomník čtyřem padlým vojákům v bitvě o Moravskou Chrastovou. Tento pomník připomíná střet svedený mezi československými a sudetoněmeckými jednotkami v roce 1938. Nabízí se tedy všechna turisticky zajímavá místa v Brněnci a okolí propojit naučnou stezkou. Naučná stezka v okolí Brněnce existuje, nicméně by bylo třeba ji lépe udržovat a zahrnout další místa. V případě výstavby památníku by totiž tato stezka získala zcela jiný charakter a popularitu. Nelze opomenout ani existenci cyklostezky, která Brněncem prochází a pokračuje směrem na nedaleký hrad Svojanov. Při vstupní budově památníku by bylo žádoucí vybudovat zázemí pro cykloturisty, kteří zajisté projeví zájem památník navštívit.

Je třeba zmínit, že regenerace brownfieldu bývalé textilní továrny, by zvýšila cenu nemovitostí v okolí a celá lokalita by byla atraktivnější pro developerské projekty. Proto je vhodné, aby obec v územním plánu vyčlenila pozemky pro bytovou výstavbu, aby se

v případě zatraktivnění lokality uspokojila poptávka po bydlení. Lze konstatovat, že obec již skutečnosti, které nastanou po regeneraci brownfieldu částečně reflektuje v územním plánu z roku 2009, kde jsou vyčleněny nové plochy pro bytovou výstavu. Nicméně v blízkosti těchto ploch bude pravděpodobně v budoucnu procházet rychlostní komunikace, a tedy časem mohou přijít o svou atraktivitu.

V současnosti je velmi patrná negativní pověst Brněnce, jako místa s vysokou kriminalitou a nevzhlednými chátrajícími objekty ve středu obce. Je pochopitelné, že tato pověst investory do Brněnce neláká, avšak v budoucnosti může dojít ke změně. Případná regenerace brownfieldu bývalé textilní továrny přinese investice, díky nimž se opraví a zatraktivní další zanedbané objekty a plochy v obci. Jedním z takových objektů je „bouda“ u nádraží v Moravské Chrastové. Tento objekt sloužil jako rychlé občerstvení, nicméně již 10 let chátrá. V případě otevření nové továrny a památníku, by místo mohlo sloužit svým původním účelům, protože jeho poloha při hlavním vstupu do areálu je velmi strategická.

Nezpochybnitelný přínos regenerace lze spatřovat ve snížení kriminality v obci. Časté krádeže se nevztahují pouze na areál bývalé továrny, ale i na další místa v obci. S velmi deprimovanou oblastí je spojeno také velké množství černých skládek, které zatěžují okolí. Lze předpokládat, že s regenerací brownfieldu zmíněné negativní jevy částečně vymizí, avšak bude zapotřebí vysoké prevence. Obec může tento stav ovlivnit zřízením obecní policie, která by dohlížela na dodržování zákonů a vyhlášek.

Představitelům samosprávy lze doporučit, aby i nadále aktivně vystupovali v celé záležitosti regenerace brownfieldu. V případě ohrožení na zdraví a životě občanů v souvislosti s nezabezpečeným areálem písemně urgovali insolvenčního správce, insolvenční soudkyni a další zodpovědné subjekty. V případě existence písemných důkazů, lze obavy z pochybení obce v záležitosti s brownfielDEM vyvrátit. Doporučovala bych obci, aby informovala občany o záležitostech spojených s brownfielDEM na jednáních zastupitelstva, ale i obecních internetových stránkách. Tímto přístupem by se zamezilo šíření mnoha polopravd a mylných informací mezi občany.

Další doporučení bych směřovala ke Krajskému úřadu v Pardubicích a Regionální rozvojové agentuře Pardubického kraje. Z jejich strany by bylo žádoucí zabývat se soustavně a koncepčně problematikou brownfields, vytvářet strategie a publikovat zdařené revitalizace. Jak vyplývá z rozhovorů, povědomí o problematice brownfields je malé a vzdělávání představitelů samosprávy v tomto ohledu by bylo zajisté přínosné. Ukázkovým příkladem je fungování Regionální rozvojové agentury jižní Moravy, která problematiku brownfields popularizuje a poskytuje představitelům samosprávy metodickou pomoc.

9 ZÁVĚR

Předkládaná bakalářská práce se zabývá brownfieldem bývalé textilní továrny v obci Brněnec. Ačkoli se jedná o místo, které má velký potenciál z hlediska cestovního ruchu i podnikání, nebyla doposud z důvodu dlouhotrvajících majetkoprávních sporů zahájena regenerace tohoto brownfieldu. Z uskutečněných rozhovorů vyplývá, že příčinou vzniku brownfieldu je nezdařilá privatizace, která vyústila tím, že v roce 2004 byla na podnik podána insolvence a bylo zahájeno konkurzní řízení. V celé záležitosti pak bylo podáno několik desítek žalob a situace se tak stala velmi nepřehlednou. Je tomu již více než 10 let a areál stále nemá právoplatného majitele, chátrá a je prakticky rozkrádán před očima občanů i zodpovědných orgánů.

Tato situace probouzí v lidech žijících v obci značnou nedůvěru v justiční systém. Z Brněnce se díky chátrajícímu komplexu bývalé textilní továrny stává místo, které není atraktivní pro život. V důsledku toho lze pozorovat znatelný úbytek obyvatel, a to zejména v produktivním věku, což hodnotí představitelé samosprávy jako velký problém pro budoucí rozvoj obce. Je tedy nezbytné, aby v areálu brownfieldu vznikla nová pracovní místa, která v obci udrží mladé lidi. Kromě toho plánuje obec v areálu realizovat projekt „Památník obětem válečného bezpráví v Brněnci“, který je dotazovanými občany hodnocen kladně, a představitelé samosprávy si od něj slibují zvýšení cestovního ruchu v celém regionu.

V souvislosti s existencí brownfieldu sužují obec problémy s výskytem sociálně patologických jevů. Kromě toho se kontaminovaný areál i jeho okolí staly rozsáhlou černou skládkou nebezpečných i komunálních odpadů. Znečištěný areál pak zásadně ohrožuje kvalitu povrchových a podpovrchových vod. Tuto ekologickou hrozbu značně zpopularizovala média, což lze hodnotit jako zásadní okamžik pro pozitivní posun celé záležitosti. V návaznosti na to je v přípravě projekt, který řeší odstranění ekologické zátěže v areálu. Tento projekt má být financován ze Státního fondu životního prostředí. Nicméně doba, kdy bude areál sloužit novým účelům, je zatím blíže nespecifikována.

Regenerace brownfieldu se může pozitivně projevit v rozvoji obce. Kromě nárůstu počtu obyvatel a zvýšení zaměstnanosti v regionu je možné očekávat také zvýšení příjmů místních obyvatel i obce. V návaznosti na to lze předpokládat další bytovou výstavbu v obci a realizaci nových podnikatelských záměrů (například provozování restauračních a ubytovacích zařízení). Regenerací brownfieldu bývalé textilní továrny se zvýší atraktivita celé oblasti, a tudíž lze očekávat příliv dalších investic do obce. V rámci celé oblasti pak mohou být regenerována další zanedbaná a upadající místa. Brněnec je poměrně malou obcí, avšak lze konstatovat, že potenciál pro umístění podnikatelských aktivit do tohoto místa je veliký, uvažíme-li strategickou polohu obce při rozvinuté dopravní síti a její historický význam.

Závěrem je vhodné podotknout, že z rozhovorů vyplynulo několik skutečností, které by bylo vhodné v praxi zohlednit. Existence brownfieldu představuje pro každou obec

znatelnou zátěž. Představitelé samosprávy v Brněnci v této souvislosti postrádají pomoc orgánů na vyšší úrovni státní správy – například příslušného oboru Krajského úřadu v Pardubicích. Bylo by vhodné představitele samospráv v této oblasti více vzdělávat, protože rozhodnutí, která v rámci problematiky činí, jsou mnohdy přijímána spíše intuitivně, nežli na základě odborných znalostí. Dalším konkrétním poznatkem je, že by obec mohla, ačkoli to není její povinností, informovat občany o skutečnostech týkajících se bývalé továrny například prostřednictvím internetových stránek nebo rubriky v obecním občasníku. Tím by také ukázala svůj aktivní přístup v celé záležitosti regenerace brownfieldu.

10 SEZNAM LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam literatury

ADAMS, D., WATKINS, C. *Greenfields, Brownfields Housing Development*. Londýn: Blackwell Publishing, 2002. ISBN 0-632-06387-4

BELAUSTEGUIGOITIA, J. *Reviving the City: Brownfield interventions in Bilbao, 1990-2005*. In: Fresh Air ANNUAL MEETING; 95th. Washington D.C.: Association of Collegiate Schools of Architecture, 2007, p. 251 – 258. ISBN 9780935502602

BJELLAND, M., D. Brownfield Sites: Causes, Effects, and Solutions. *Cura Reporter*. 2000, roč. 30, č. 1, p. 1-9.

BLAŠKA, M. *Historie Brněnce a okolí*, 2013. 64s.

BROOKS, C., N. Integration sustainable development and brownfields reuse – principle and practise. In: BERIATOS a BREBBIA. *Brownfields IV.: Prevention, Assessment, Rehabilitation and Development of Brownfield Sites*. Great Britain: WITT Press, 2008, p. 3-14. ISBN 978-1-84564-105-4.

CABERNET. *Sustainable Brownfield regeneration: CABERNET network report*. Nottingham: Land Quality Management Group, University of Nottingham, 2006. ISBN 0-9547474-5-3

COSSONS, N. *Průmysl včerejška, odkaz zítřku?*. In: Průmyslové dědictví: Sborník příspěvků z mezinárodního bienále Industriální stopy. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008, s. 14-31. ISBN 978-80-01-04067-6.

DE SOUSA, CH. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. The Netherlands: Emerald Group Publishing, 2008. ISBN 978-0-08-045358-3

DOERLE, J., M. *Economic Perspectives of Brownfield Development in Germany: An Integrated Approach – Case Study Stuttgart-Feuerbach*. Stuttgart: City of Stuttgart Department for Environmental Protection, 2012.

FÖHL, A. Záchrana průmyslové minulosti - zkušenosti z Německa. In: *Průmyslové dědictví: Sborník příspěvků z mezinárodního bienále Industriální stopy*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008, s. 32-40. ISBN 978-80-01-04067-6.

FRAGNER, B. Hmota fabrik mizí: s Benjaminem Fragnerem o novém využití starých fabrik, slavném otci a o smutku v duši. Karolína Vránková. *Respekt*, 2015, č. 6. 40-45 s.

FRAGNER, B. Vykročení z industriálního skanzenu. In: *Průmyslové dědictví: Sborník příspěvků z mezinárodního bienále Industriální stopy*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008, s. 126-132. ISBN 978-80-01-04067-6.

- FRANTÁL, B., KUNC, J., NOVÁKOVÁ, E., KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S., OSMAN, R. (2013): *Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (case study of the South Moravian Region, Czech Republic)*. Moravian Geographical Reports, Vol. 21, No. 2, p. 5–19.
- GRUNTOVÁ, J. *Legendy a fakta o Oskaru Schindlerovi*. Praha: Naše vojsko, 2002. ISBN 80-206-0607-6.
- HLADÍK, J. Turistické centrum Veselka. In: *Využití brownfieldů pro rozvoj obcí*. Brno: RRAJM, 2013. s. 4-7.
- HOLLANDER J., et al. *Principles of Brownfield Regeneration: Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land*. Washington: Island Press, 2010. ISBN:1-59726-7222-8
- HOMBRE. *HOMBRE`s Role in Brownfields Management and Avoidance: Urban Land Management 2065*. 2014.
- HURNÍKOVÁ, J. Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2009, roč. 7, č. 6, s. 3-5. ISSN 1212-0855.
- KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- KIRKWOOD, N. *Manufacture sites: rethinking the post – industrial landscape*. London: Spon press, 2001. 256 s. ISBN 0-415-24365-3
- KREJČÍ, T., S. MARTINÁT, P. KLUSÁČEK, K. TOCHÁČKOVÁ. Brownfields a rozvoj cestovního ruchu - návštěvnické preference na příkladu města Brna. In: *XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách: Sborník příspěvků (Hustopeče 18.-20. 6. 2014)*. Brno: Masarykova Univerzita, 2014, s. 857-865. ISBN 978-80-210-6840-7. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-6840-2014-111.
- MARTINÁT, S., T. KREJČÍ, P. KLUSÁČEK, T. DOHNAL, J. KUNC: Brownfields and tourism: contributions and barriers from the point of view of tourists. In: *Proceedings of conference Public recreation and landscape protection - with man hand in hand?* Brno: Mendel University, 2014.
- MICHÁLEK, Jiří a Jan SVĚTLÍK. Vítkovice - pohled z druhé strany. *Zprávy památkové péče*. 2012, roč. 72, č. 1
- OLIVER. L., a kol. *The Scale and and Nature of European Brownfields*. Sborník CABERNET 2005: Mezinárodní konference o správě městské krajiny, s. 274-281. Nottingham: Land Quality Management Press, 2005. ISBN 0-9547474-1-0
- OPATOVÁ, Yvona. *Brownfields-greenfields-město: úloha zeleně při obnově devastovaných území města: Brownfields-greenfields-city: the role of vegetation for*

regeneration of derelict urban areas : zkrácená verze Ph.D. Thesis. [Brno: Vysoké učení technické], 2008, 30 s. ISBN 978-80-214-3674-9.

PAVOLOVÁ, H., K., KYSELOVÁ, T. BAKALÁR. Brownfields as a tool for support of Destination Tourism development. *Acta Geoturistica*. 2012, roč. 3, č. 1, s. 26-30.

RRAJM (Regionální rozvojová agentura jižní Moravy). MZM – Muzejní centrum Mistelbach: Přerod bývalé továrny na pluhy v mezinárodně uznávané muzeum. In: *EUROREGIOcity.net : Příklady regenerace brownfields v Jihomoravském kraji a Dolním Rakousku*. RRAJM, 2010

STEINFÜHRER, A., A. BIERZYNSKI, K. GROSSMANN, A. HAASE, S. KABISCH, P. KLUSÁČEK. Population decline in Polish and Czech cities during post socialism? Looking blind the official statistics. *Urban Studies*, 2010. 47(11): 2325-2346

SVOBODOVÁ, H., A. VĚŽNÍK. The Problems of Agricultural Brownfields in the Czech Republic -Case Study of the Vysocina Region. *Research in Agricultural Economics* Vol. 55. No. 11. 2009, p. 550 -556. ISSN 1212-9151.

The United States of America. Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act. Public Law 107-118 (H. R. 2869). January 11, 2002.

ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 216 s. ISBN: 80 – 7194 – 836 – 5

ŠPAJS, J. Studie proveditelnosti - Památník obětí válečného bezpráví v Brněnci. Ústí nad Orlicí: 2003.

VELEŠÍK, V. ml.: Osudy rodiny Löw-Beerových, jejich továren a vil po druhé světové válce. In: ČERNOUŠKOVÁ, D., P. SVOBODOVÁ, V. VELEŠÍK a V.VELEŠÍK ml. *Löw-Beerovy vily a historie jedné podnikatelské rodiny*. Boskovice a Svitavy: MAS Boskovicko Plus a MAS Svitava, 2014, s. 93-100. ISBN 978-80-260-6713-9.

VELEŠÍK, V., V. VELEŠÍK ml.: Firma Aron und Jakob Löw-Beers Söhne (Arona a Jakoba Löw-Beera synové) v Brněnci a Brně. In: ČERNOUŠKOVÁ, D., P. SVOBODOVÁ, V. VELEŠÍK, V. VELEŠÍK ml. *Löw-Beerovy vily a historie jedné podnikatelské rodiny*. Boskovice a Svitavy: MAS Boskovicko Plus a MAS Svitava, 2014, s. 7-12. ISBN 978-80-260-6713-9.

VELEŠÍK, V.: Podnikatelské začátky příslušníků rodiny Löw-Beerovy. In: ČERNOUŠKOVÁ, D., P. SVOBODOVÁ, V. VELEŠÍK, V. VELEŠÍK ml. *Löw-Beerovy vily a historie jedné podnikatelské rodiny*. Boskovice a Svitavy: MAS Boskovicko Plus a MAS Svitava, 2014, s. 7-12. ISBN 978-80-260-6713-9.

Elektronické zdroje

BLÁHA, K. *Brownfields v České Republice*. [online]. Konference na téma o znečištěném území. Štrbské Pleso, 2014. [cit.2015-05-01]. Dostupné z: http://contaminated-sites.sazp.sk/sites/contaminated-sites.sazp.sk/files/prilohy/23_Blaha_ZU_2014_BROWNFIELDS.pdf

CABERNET. *Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET)* [online]. 2005 [cit.2015-04-23]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1133>

CBA Architektura: Bilbao efekt. *CBA Architektura*. [online]. 20. 2. 2014 [cit. 2015-03-23]. Dostupné z: <http://www.cbarchitektura.cz/2014/02/bilbao-efekt.html>

COBRAMAN. *Brownfield regeneration management: From education to practice* [online]. 2013 [cit.2015-04-23]. Dostupné z: http://www.cobraman-ce.eu/Portals/0/CM%20newsletter/Cobraman%2006_Newsletter_%20FINAL%20brochure.pdf

ČSÚ Český statistický úřad. 2015a. *Sčítání lidu domů a bytů 2001* [online]. aktualizováno dne 10. 5. 2015 [cit.2015-05-20]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?cislotab=OB034_OK.63&kapitola_id=89&voa=tambulka&go_zobraz=1&verze=0

ČSÚ Český statistický úřad. 2015b. *Sčítání lidu domů a bytů 2011* [online]. aktualizováno dne 13. 1. 2015 [cit. 2015-05-17]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=0&th=&v=1&vo=null&vseuzemi=null&void=>

ČSÚ Český statistický úřad. 2015c. *Stav obyvatel ve vybraném území – časová řada* [online]. 2015, aktualizováno dne 20. 3. 2015 [cit.2015-03-20]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?childsel0=5&cislotab=DEM1030CU&kapitola_id=368&pro_4_41=577863&

DAMBORSKÝ, M. Brownfields = „deprimující zóny“. Kulatý stůl na téma „Brownfields“ [online]. Praha: IEEP VŠE, IREAS o. p. s. Příloha č. 2, 2004. [cit.2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.ieep.cz/editor/assets/projekty/brownfields/damborsky.pdf>

Dolní oblast Vítkovice - Národní kulturní památka. *Dolní oblast Vítkovice* [online]. 2010. [cit.2015-03-23]. Dostupné z: <http://www.dolnivitkovice.cz/default/index/index/lang/cs/site/36>

EHP a Norské fondy. MINISTERSTVO FINANČÍ ČR. *Základní informace* [online]. MF, 2013 [cit.2015-04-23]. Dostupné z: <http://www.eeagrants.cz/cs/zakladni-informace>

- FERBER, U., GRIMSKI D. *Brownfields and Redevelopment od Urban Areas*. [online]. Vienna: Austrian Federal Environment Agency on behalf of CLARINET, 2005. [cit.2015-05-01]. Dostupné z: http://www.cluin.org/wales/download/3CLARINET_brownfields_report.pdf
- GOOGLE, INC. Mapy Google [online]. 2011 [cit.2015-05-18]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@49.6257978,16.5287637,1056m/data=!3m1!1e3>
- Guggenheim Bilbao: Explore the building [online]. FMGB Guggenheim Bilbao Museoa, 2015. [cit.2015-03-23]. Dostupné z: <http://www.guggenheim-bilbao.es/en/the-building/>
- HNILIČKA, Pavel. *Program pro obnovu předměstských aglomerací*. [online]. ABS, 20. 5. 2008. [cit.2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.asb-portal.cz/architektura/stavby-a-budovy/bytove-domy/program-na-obnovu-predmestskych-aglomeraci>
- JACKSON, J. B., a kol. *Brownfields snadno a lehce*. [online]. IURS, 2004. [cit.2015-05-01]. Dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>
- KULMAN, Tomáš. Brownfields - hledání cesty z bludiště. *Stavební fórum* [online]. 2006 [cit. 2015-03-23]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/7493/brownfields-hledani-cesty-z-bludiste/>
- Ministerstvo pro místní rozvoj. *Politika územního rozvoje ČR 2008*. [online]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/d6c409ab-d65c-414c-b2bd-3a4aed146bf3/Politika_uzemniho_rozvoje_CR_2008
- Ministerstvo průmyslu a obchodu. Czechinvest [online]. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, 2008. [cit.2015-05-01]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>
- Ministerstvo spravedlnosti. *Insolvenční rejstřík* [online]. 2015, 27. 4. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence_upadcu_detail.do?id=7a023427-1c9b-4a67-abb1-5467eefbaa24
- Pardubický kraj. *Brožura grantových programů Pardubického kraje pro období 2015 - 2016* [online]. 2014. vyd. [cit. 2015-04-23]. Dostupné z: <http://www.pardubickykraj.cz/krajske-programy-a-dotace>
- Po jantarové stezce. Režie. Jana CHYTILOVÁ. TV, ČT2. 18. 5. 2013, 21:55. Dostupné také z: <http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/10573348074-po-jantarove-stezce/21338255732>

RRAJM (Regionální rozvojová agentura jižní Moravy) [online]. *Brownfields 2005*. Brno, 2005. [cit.2015-05-01]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/RV_situacni_zprava.pdf

SIEBIELEC G., et al. *Brownfield redevelopment as an alternative to greenfield consumption in urban development in Central Europe* [online]. Urban SMS, 2012 [cit.2015-05-01]. Dostupné z: http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/inhalte/urbansms/pdf_files/final_results/19_Brownfields_report_613_final.pdf

TIMBRE - Tailored Improvement of Brownfield Regeneration in Europe. TIMBRE PROJECT. [online]. 2014 [cit. 2015-04-23]. Dostupné z: <http://www.timbre-project.eu/timbre-project.html>

Turistické centrum Veselka - úvod. Turistické centrum Veselka [online]. 2015. [cit. 2015-03-23]. Dostupné z: <http://www.tic-veseli.cz/>

Ostatní zdroje

Starostové mikroregionu Brněnec. Dopis k rukám: Jiří Krejčířík. 19. 6. 2014. 1 strana. Dostupné v archivu obce Brněnec

Téma: Vyjádření obce Brněnec k obsahu sepsaného protokolu ze dne 24. 1. 2012. Informace poskytl Blahoslav Kašpar, starosta obce Brněnec. Brněnec. 1. 5. 2015

Téma: Protokol o kontrolním zjištění a jednání ze dne 23. 1. 2012, sepsáno Českou inspekcí životního prostředí, Oblastním inspektorátem Hradec Králové. Informace poskytl Blahoslav Kašpar, starosta obce Brněnec. Brněnec. 1. 5. 2015

Téma: Výkaz Fin-2-12M, rok 2014. Informace poskytla Eva Kozáková, účetní obce Brněnec. Brněnec. 1. 5. 2015.

Seznam obrázků

Obr. 1 Okruhy problémů, které brownfields způsobují	14
Obr. 2 Faktory úspěšné regenerace	15
Obr. 3 Provázanost manažerských činností s cyklickým land-use	21
Obr. 4 Závislost proměnných urbánního prostoru	22
Obr. 5 Dolní oblast Vítkovic.....	24
Obr. 6 Turistické centrum Veselka	25
Obr. 7 Muzejní centrum Mistelbach	26
Obr. 8 Guggenheim museum Bilbao	26
Obr. 9 Vývoj počtu a struktury obyvatel v Brněnci v letech 1993 - 2013	27
Obr. 10 Poloha brownfieldu v rámci obce na leteckém snímku z roku 2011	29

Seznam tabulek

Tab. 1 Dělení brownfields dle ekonomické atraktivity.....	12
Tab. 2 Dělení brownfields z hlediska původu	13
Tab. 3 Faktory rozvoje.....	16
Tab. 4 Nástroje v oblasti regenerace brownfields.....	18
Tab. 5 Srovnání vybraných charakteristik obyvatelstva obce Brněnec.....	28
Tab. 6 Charakteristika respondentů	35

Seznam příloh

Příloha 1: Otázky pro respondenty

Příloha 2: Série fotografií areálu brownfieldu

PŘÍLOHA 1: Otázky pro respondenty

Otázky pro představitele samosprávy

1. Jaká je příčina vzniku brownfieldu?
2. Jaké jsou faktory úspěšné regenerace?
3. Jaké problémy jsou spojené s brownfielmem?
4. Jaká je Vaše představa budoucího využití brownfieldu?
5. Kde by se mohly čerpat finanční prostředky pro realizaci projektu?
6. Jakým způsobem ovlivňuje brownfield život v obci?
7. Domníváte se, že možnost regenerace v oblasti cestovního ruchu je stále aktuální?
8. Jaké jsou přínosy regenerace pro rozvoj obce?
9. Jakým způsobem bude zajišťováno prosazování zájmů obce, pokud bude objekty spravovat soukromý investor.
10. Existují partnerské obce nebo organizace, které se na realizaci projektu muzea chtějí podílet?

Otázky pro Františka Olberta

1. Jaká je příčina vzniku brownfieldu?
2. Jaké problémy jsou spojené s brownfielmem?
3. Jaká je Vaše představa budoucího využití areálu?
4. Je Vám znám záměr investora, který chce areál odkoupit?
5. V roce 2003 byl napsán projekt na výstavbu památníku, proč nebyl projekt podán?
6. Domníváte se, že myšlenka výstavby památníku, je stále aktuální a pro obec by to mohlo být přínosné?
7. V čem spatřujete přínosy regenerace areálu pro rozvoj obce?
8. Stává se Vám, že by se na vás obraceli občané s otázkami ohledně složité situace spojené s areálem?
9. Jaká je Vaše spolupráce s konkurzním správcem, obcí a dalšími zainteresovanými stranami a vaše role v celém sporu?
10. V jaké fázi je prodej bývalé textilní továrny nyní?

Otázky pro Ing. Václava Košňara

1. Jaké subjekty se podílejí na realizaci projektu a jaké je datum realizace projektu?
2. Co je cílem projektu?
3. Kolik projekt stojí a kdo je poskytovatelem dotace?
4. Jaký je rozsah škod v areálu?
5. Jaká rizika a problémy hrozí v případě, že areál nebude neprodleně sanován?

Otázky pro občany

1. Jaké podle Vás problémy spojené s brownfieldem?
2. Jak vnímáte roli obce v celé záležitosti?
3. Jaká je Vaše představa budoucího využití brownfieldu?
4. Jakým způsobem ovlivňuje brownfield život v obci, konkrétně Vaši práci a život?
5. V čem spatřujete přínosy regenerace pro rozvoj obce?

PŘÍLOHA 2: Série fotografií areálu brownfieldu

Zdroj: vlastní fotografie z března roku 2015



Budova chemické laboratoře, původní budova „Schindlerovy továrny“



Posukovaná přádelna, původní budova „Schindlerovy továrny“



Skladové a výrobní prostory



Pohled na bývalou tkalcovnu



Bývalá úpravna



Torzo barevny a budova bývalého ředitelství Vitky



Budovy staré úpravny



Kancelářská budova