

Nevzhledné brownfieldy se mění v

Deprimovaný nepříznivými okolnostmi a nezájmem svého okolí nemusí být pouze člověk, stejně postižena může být i lokalita. Takové nedostatečně využívané a zanedbané pozemky, objekty či areály, které vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské nebo jiné aktivity, se nazývají brownfieldy. Veřejnost nejvíce registruje chátrající průmyslové areály, výjimkou však nejsou ani jiné typy brownfieldů – dopravní, vojenské, zemědělské, rezidenční nebo areály občanské vybavenosti. Vzácněji se objevují např. církevní brownfieldy a také případy paradoxního typu brownfieldů – nedostavěné novostavby. Specifickou skupinou jsou lokality bývalých zahrádkářských kolonií či nevyužívané plochy původních zahrad.

Revitalizované plochy a areály mají rozmanité využití

Na území Brna se stále ještě nachází přibližně 378 ha deprimovaných ploch, které jsou ve velké většině pozůstatkem transformačních procesů po roce 1989.

I přes některá úskalí, jako je riziko potenciální ekologické zátěže, komplikované vlastnické vztahy nebo vysoké náklady na demolice stávajících objektů, mohou brownfieldy nabídnout atraktivní polohu v již zastavěném území a napojení na stávající technickou infrastrukturu. Proto se stávají preferovanými lokalitami pro další rozvoj podnikatelských aktivit, bydlení či jiných městských funkcí. Město Brno se snaží investicemi do revitalizace zanedbaných objektů ve svém vlastnictví, ale také nefinančními nástroji podporovat nové využití brownfieldů a učinit tento způsob atraktivnějším, než je výstavba na zelené louce.

Podle účelu využití je možné projekty členit na ty, které se vztahují k bydlení, sportovnímu, administrativnímu a kulturnímu využití, školství, vědě a výzkumu nebo jsou určeny pro lehkou výrobu, sklady a logistiku či pro služby a občanskou vybavenost.

Představíme vám část z 20 nejnovějších projektů významných pro rozvoj města Brna a jeho obyvatele, které tvoří mozaiku těch úspěšně dokončených i těch ve výstavbě a financovalo je město Brno i soukromí investoři.

Bydlení

Dům s pečovatelskou službou na Křídlovické (DPS) – bývalé garáže

Na pozemcích Starého Brna vyrostl v pořadí již čtyřicátý devátý brněnský dům s pečovatelskou službou. Vznikl na zanedbané ploše, kde stála řada garáží ze 70. let minulého století a zbytek byl z velké části zarostlý náletovou vegetací.

Nový dům je v těsné blízkosti centra města, je dobře dopravně dostupný městskou hromadnou dopravou a současně leží nedaleko řeky, kde mohou obyvatelé domu relaxovat a trávit volný čas.

Dům harmonicky doplňuje prostor řadové zástavby, i když objekt DPS nezastavuje celý původní pozemek. Ponechává odstup od stávajícího sousedního objektu a ve vytvořené proluce je uprave-

na menší zahrádka k posezení pro obyvatel domu.

Současné využití:

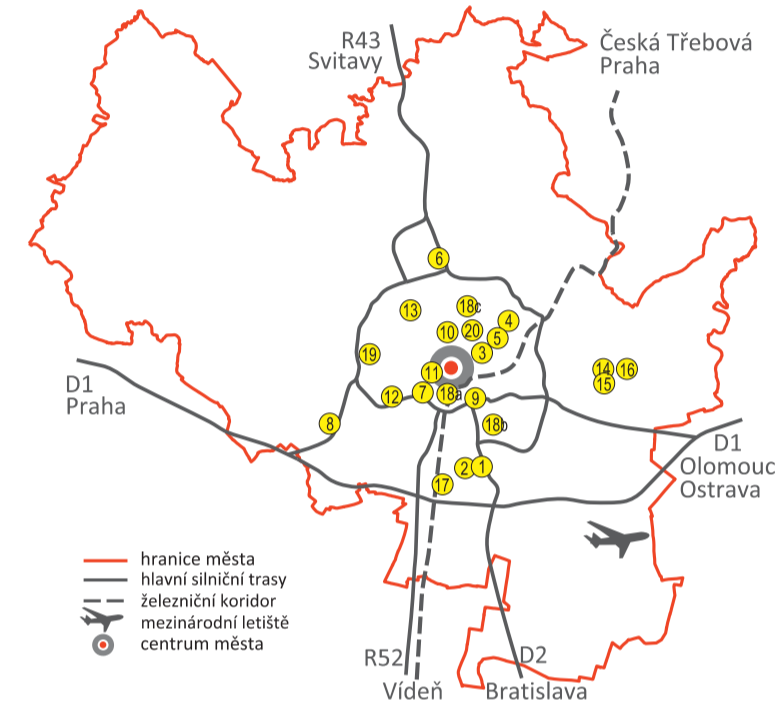
Ve čtyřech nadzemních podlažích je umístěno 18 jedno- a dvoupokojových bytů. V hromadných garážích v přízemí je možné zaparkovat devět aut, část garáží je vymezena pro invalidy. V přízemí se také nachází administrativní a sociální prostory pečovatelské služby.

Celková koncepce DPS zohledňuje sociální kontakty jeho obyvatel, proto byly na každém patře navrženy společenské prostory funkčně propojené s prostory soukromých bytů.

Městská část	Brno-střed
Rozloha	0,1 ha
Náklady na revitalizaci	cca 36 mil.
Investor	statutární město Brno
Vlastnictví	statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2014 / 2015



Nový dům s pečovatelskou službou souzní s okolní zástavbou. FOTO: MO MMB



- 1 Sportovní areál Hněvkovského
- 2 Golfový areál Kšírovka
- 3 Problémová obytná zóna
- 4 Bytový dům "Musilka"
- 5 Bytové domy při ul. Vranovská
- 6 Park Residence
- 7 DPS Křídlovická
- 8 Polyfunkční dům Atrium
- 9 Polyfunkční objekt DORN
- 10 Polyfunkční dům Residence Lužánky
- 11 Středisko ekologické výchovy
- 12 Vida! science centrum
- 13 SONO centrum
- 14 Studio České televize
- 15 RDPark
- 16 Areál firmy Essens
- 17 Areál Sokolova
- 18a projekt "Malá Amerika"
- 18b projekt Industra
- 18c stadion "Za Lužánkami"
- 19 Vila Stiassni
- 20 Vila Löw-Beer

Projekty revitalizace brownfields v publikaci Brno Brownfields 2015.

Sport

Sportovní areál Hněvkovského – bývalé skleníky

Sportovní areál Hněvkovského v Komárově je úspěšným příkladem projektu revitalizace bývalého zahrádkářství a sadovnictví realizovaného městskou částí. Nová sportoviště a rekreační plochy slouží nejen místním obyvatelům, ale díky své poloze při páteční cyklostezce a snadné dopravní dostupnosti i veřejnosti celého Brna.

V letech 2013/2014 byly na postupně kultivovaném území upraveny další plochy, a to především v nejexponovanější části brownfieldu – v okolí bývalé kotelny sloužící nyní jako sportklub.

Současné využití:

Ke stávajícím sportovištím přibyla např. horolezecká stěna, moderní skatepark, tři tenisové kurty a víceúčelové hřiště. Komin staré kotelny byl přeměněn na vyhlídkovou věž a novou lávkou přes řeku Svratku se návštěvníci pohodlně dostanou na

protější stranu řeky, kde bylo vybudováno přírodní koupaliště.

Díky sportovištím a častým pořádáním kulturních akcí se z této lokality stalo významné centrum trávení volného času, sportu a relaxace.

VÍCE NA: WWW.KOMEK.CZ

Městská část	Brno-jih
Rozloha	cca 17,4 ha
Náklady na revitalizaci	cca 180 mil. Kč
Investor	statutární město Brno, MČ Brno-jih, TJ Favorit Brno, Sparta Brno
Vlastnictví	statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2006 / 2014

Golfový areál Kšírovka – bývalé skleníky

Golfové hřiště vyrostlo v zanedbané lokalitě v jižní části Brna, a to na zdevastované ploše bývalého zahrádkářství, kde až do roku 1992 působila firma PENKO. Investor si lokalitu vybral, protože svy-

mi parametry – rozlohou, členitostí apod. – vyhovovala jeho záměru na vybudování tréninkového golfového hřiště.

Využití tohoto území pro sportovní aktivity je však pouze dočasné – a to do doby, než zde dojde k realizaci staveb (především pro bydlení a veřejnou vybavenost) dle platného Územního plánu města Brna.



Kšírovka se stala prvním městským golfovým areálem. FOTO: CENTRAL GOLF S.R.O.

Současné využití:

První část sportoviště otevřela své brány veřejnosti již v dubnu 2014. Golfový areál nabízí na 30 samostatných travnatých i umělých odpalovacích boxů. Jeho součástí je také golfová akademie a největší cvičné plochy pro krátkou hru v České republice s pěti cvičnými greeny.

Tento první městský golfový areál má v nabídce kromě golfového využití i služby s golfem více či méně související – slunnou terasu, golfovou prodejnu, půjčovnu holí, masérské služby, tělocvičnu, kavárnu či dětský koutek.

V roce 2016 bude areál ještě rozšířen o fotbalgolfové a minigolfové hřiště.

VÍCE NA: WWW.KSIROVKA.CZ

Městská část	Brno-jih
Rozloha	cca 1,2 ha
Náklady na revitalizaci	cca 25 mil. Kč
Investor	CENTRAL GOLF S.R.O.
Vlastnictví	statutární město Brno – pozemky, soukromé vlastnictví – stavby
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2012 / 2014



Areál na Hněvkovského láká ke sportovním aktivitám. FOTO: MČ BRNO-JIH

Polyfunkční objekt

Dorn – území při ulici Plotní a ulici Dorných

Stavba polyfunkčního objektu Dorn vzniká u autobusového nádraží Zvonarka a v těsném sousedství Obchodní galerie Vaňovka. Původně zpustlý areál byl dlouhá léta obehnan plotem a chátral společně s několika dalšími bytovými domy pravděpodobně z pol. 19. století. V průběhu roku 2013 byly objekty zdemolovány, odstraněna náletová vegetace, provedeny terénní úpravy a plocha byla připravena pro výstavbu podle projektu architektonické kanceláře Atelier RAW.

Plánované využití:

Dorn bude disponovat kancelářskými plochami, obchody, službami a parkovacími místy.

Novostavba se skládá ze dvou samostatných objektů – administrativní budovy a navazujícího nižšího parkovacího domu. Na třípodlažní podnoží spočívá při nároží ulic Plotní a Dorných dominantní štíhlá devítipodlažní věž – celkově tak stavba dosáhne 12 nadzemních podlaží o výšce 49 metrů a stane se další lokální dominantou města. Čtyřpodlažní parkovací objekt svou výškou navazuje na třípodlažní část administrativní budovy a poskytne 130 parkovacích míst. Střechy nad parkovacím objektem a nad částí administrativní budovy jsou navrženy pro výsadbu zeleně.

VÍCE NA: DORNBRNO.CZ

Městská část	Brno-střed
Rozloha	cca 0,5 ha
Náklady na revitalizaci	nezjištěny
Investor	CAMASTRO a.s.
Vlastnictví	soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2014/2016



Polyfunkční objekt Dorn bude tvořit další dominantu. VIZUALIZACE: CAMASTRO A.S.

místa, kde vládne pozitivní energie

Kultura

Studio ČT Brno – uvolňovaná západní část areálu Zetor

V důsledku restrukturalizace firmy ZETOR Brno zůstaly v původním průmyslovém areálu v Líšni volné plochy a objekty. Prostor pro své budoucí studio zde získala i Česká televize, pro kterou jsou výhodou těchto pozemků vyřešené vlastnické vztahy, dostupnost inženýrských sítí, dobrá dopravní obslužnost a dostatek prostoru pro vybudování moderního zpravodajského zázemí. Základ areálu tvoří rekonstrukce bývalé administrativní budovy.

Plánované využití:

Areál nabídne zpravodajská studia, zázemí pro televizní techniku jako dílny, servis

či archiv a nezbytné administrativní prostory. Součástí studia bude i plně variabilní multifunkční hala pro výrobu televizních programů vybavená špičkovými technologiemi.

Stavební práce by měly být ukončeny v průběhu roku 2016 a během téhož roku bude následovat stěhování kompletního zázemí České televize. V areálu ČT Brno bude denně pracovat 250–300 lidí a v nových studiích se budou vyrábět již známé i nové pořady.

Městská část	Brno-Líšeň
Rozloha	cca 1,8 ha
Náklady na revitalizaci	cca 340 mil. Kč
Investor	Česká televize (ČT)
Vlastnictví	soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2014 / 2016



V části původního areálu Zetoru vyroste studio České televize Brno.

VIZUALIZACE: ČT

Vzdělávání

Středisko ekologické výchovy Hlídka – bývalá prachárna hradu Špilberka

Budova po desetiletí fungovala jako hradní restaurace. Po jejím uzavření nenašel objekt vhodné využití, začal pomalu chátrat, stal se útočištěm bezdomovců a narkomanů a nakonec v roce 2006 vyhořel.

Po nutné opravě střechy byla rekonstrukce celé historické budovy z poloviny 18. století zahájena v roce 2010 podle návrhu architektonické kanceláře architekta Radko Květa. Současně s rekonstrukcí bylo navrženo i rozšíření původního objektu o podzemní novostavbu se zelenou střechou s rozlohou více než 500 m².

Současné využití

Vznikem střediska ekologické výchovy došlo k vyplnění chybějícího článku v en-

vironmentálním vzdělávání, výchově dětí, mládeže a dospělých nejen v Brně, ale i v rámci Jihomoravského kraje. Středisko zajišťuje zejména výukové a osvětové programy pro školy i veřejnost zaměřené na ekologii města a veřejnou zeleň apod. Středisko má k dispozici i zahradu o výměře 1215 m².

Provoz střediska zajišťuje Zoo Brno s partnery projektu věnujícími se environmentální problematice – Lipka, Nadace Partnerství a Veřejná zeleň Brna.

VICE NA: WWW.SEVHLIDKA.CZ

Městská část	Brno-střed
Rozloha	0,1ha
Náklady na revitalizaci	cca 18,8 mil. Kč
Investor	statutární město Brno
Vlastnictví	statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2010–7/2015



Historická budova z 18. století dlouho chátrala.

FOTO ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ RADKO KVĚT



Dnes už Hlídka "prohlídla".

FOTO: MO MMB

Příklady dočasného využití opuštěných areálů

Je mnoho areálů, kde z různých důvodů není možné v kratším časovém horizontu dosáhnout definitivní revitalizace území. Aby se chátrání budov alespoň zpomalilo, je možné objekty dočasně pronajmout a vnést tak do nich nový život a nové impulzy.

V tomto ohledu je významná aktivita neziskových organizací, které si tyto chátrající prostory pronajímají. Pro ilustraci uvádíme tři příklady.

„Malá Amerika“ – občanské sdružení Container41

Starou budovu nákladového překladiště u hlavního nádraží se snaží oživit občanské sdružení, které se v Brně zaměřuje na organizování kulturních akcí ve veřejném prostoru. Památkově chráněná stavba se díky své poloze mimo obytnou zástavbu stala místem pro pořádání večerních a nočních kulturních akcí v centru Brna. Využití prostorů je pestré – divadlo, hudební akce, taneční festivaly, veganské hody, trhy či tzv. free markety, kde se obchoduje bezpečně. Na akci Koloniál – trh zboží a zážitků dorazilo několik tisíc lidí.

VICE NA: WWW.MALA-AMERIKA.CZ



Malou Ameriku oživily také trhy a free markety.

FOTO: MICHAL VESELY

Hala bývalých mrazíren – projekt Industra – občasná prospěšná společnost Vaizard

Mezinárodní centrum kultury a vzdělávání Industra je prostorem, kde se setkává umění, design, věda, vzdělávání, inovace a občanská společnost.

Industra po dlouhém neúspěšném hledání volných prostor našla své útočiště trochu stranou od centra města – v areálu podniku Mrazírny Rovner při ulici Masná, kde momentálně využívá halovou plochu cca 1100 m².

Projekt startoval v červnu 2012 a během krátké doby se dostal do povědomí veřejnosti. Uskutečňují se zde různé výstavy, worksho-



Industra přidává ke kulturním akcím "industriální atmosféru".

py, koncerty či festivaly hudby, jídla a mnohé jiné. Mezi další aktivity patří např. sdílená zahrada či kavárna Industra Coffee.

VICE NA: WWW.INDUSTRABRNO.CZ

Fotbalový stadion „Za Lužánkami“ – Věříme Zbrojovce

Stadion z 50. let prošel v 60.–70. letech rekonstrukcí a s kapacitou 50 tisíc diváků se stal největším stadionem v republice. Po revoluci přešel sportovní areál do rukou společnosti Boby Revue a stadion začal chátrat. V roce 2003 stadion koupilo statutární město Brno. Rekonstrukci bránily vleklé majetkoprávní spory o vlastnictví komuni-

kací okolo stadionu vyvolané stavebním řízením k modernizaci stadionu a také nedostatek financí.

V roce 2015 byly majetkové spory dořešeny a v červnu oblíbený brněnský fotbalista Petr Švancara na stadionu uspořádal utkání jako rozlučku se svojí kariérou. Spolu s dobrovolníky stadion vyčistili od vegetace, upravili tribuny a připravili kvalitní trávníkovou hrací plochu. Zápasu přihlíželo cca 35 tisíc diváků.

Rada města Brna v červenci 2015 schválila uzavření nájemní smlouvy s iniciativou Věříme Zbrojovce, družstvo fanoušků a Petra Švancary, jejímž cílem je údržba stadionu a pořádání sportovních a kulturních akcí.



Za Lužánkami vyrostla džungle.

FOTO: MO MMB



Trávník už se opět zelená fotbalově.

FOTO: MO MMB

Důležité

Informace o dalších projektech brněnských brownfieldů a aktuální data o jejich revitalizaci najdete v publikaci *Brno brownfields 2015*, kterou vydala Kancelář strategie města MMB ve spolupráci s Majetkovým odborem MMB, a na webových stránkách www.brno.cz/brownfields. Stejnomenou výstavu pro vás od 3. února připravilo Urban centrum v Mečově 5.



URBAN CENTRUM BRNO

DVOUSTRANU PŘIPRAVILY MAJETKOVÝ ODBOR MMB A KANCELÁŘ STRATEGIE MĚSTA MMB