



B | R | N | O

BRNO

BROWNFIELDS

2013

www.bрно.cz



Publikace o revitalizovaných brownfields v Brně

Předmluva.....	5
Úvod do problematiky brownfields	6
Evidence brownfields v Brně	6
Koncepční dokumenty související s problematikou brownfields.....	10
Vybrané projekty revitalizace brownfields v Brně	11
1) Obchodní centrum Galerie Vaňkovka a WANNIECK GALLERY – bývalá strojní továrna.....	12
2) Lokalita Masná – Křenová – bývalá jatka.....	16
3) Moravan – bývalá textilní továrna	19
4) CTZone Brno – bývalé Škrobárny Brno.....	22
5) Bytový dům Mozartka – bývalá Vlněna.....	25
6) Provozovny společností Bosch Rexroth, Ivar a Ergozet – bývalý areál Aeroklubu.....	28
7) Fakulta informačních technologií VUT – bývalý klášter, statek a pivovar.....	31
8) Dům s pečovatelskou službou v Komíně – bývalá mateřská škola.....	34
9) Bytový dům Renčova – nedostavěná samoobsluha.....	37
10) Bytový dům JUVENTUS – bývalý domov mládeže.....	40
11) Sportovní areál Hněvkovského – bývalé skleníky	43
12) Zelené město Slatina – bývalá kasárna	46
13) Titanium – bývalý stavební dvůr	48
14) AREAL SLATINA, a. s. – bývalá slévárna Roučka.....	50
15) Polyfunkční objekt na Pálavském náměstí – nedostavěný obchodní dům	52
16) AESKULAP – nedostavěná klinika	53
17) Archiv města Brna – bývalá transformovna	54
18) Areál Vojtova – bývalé dopravní středisko	55
19) Problémová obytná zóna v Zábrdovicích.....	56
Závěr.....	58
Použité zkratky	59
Brněnské brownfields v publikacích RRAJM	59



Předmluva

Na území města Brna evidujeme v současnosti přibližně 400 ha nedostatečně využívaných nebo jinak zanedbaných ploch, tzv. brownfields. Ty nejenže hyzdí tvář města, ale často jsou zdrojem společenských, ekologických a ekonomických problémů.

Revitalizace takových neefektivně fungujících lokalit je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje. Celospolečenská důležitost a potřeba revitalizace brownfields je podpořena v mnoha koncepčních dokumentech na všech úrovních veřejné správy.

Investice do revitalizace brownfields je pro vlastníky zpravidla mnohem nákladnější než výstavba tzv. na zelené louce a je spojena s celou řadou rizik. Investor musí do svých výdajů započítat likvidaci pozůstatků po předchozím využití lokality. Hrozí mu, že v průběhu revitalizace narazí na nepředvídané komplikace spojené například s ekologickou zátěží. Často se realizace záměrů oddaluje také vinou komplikovaných a nevypořádaných vlastnických vztahů.

Přesto se v Brně realizuje množství projektů, které upadajícím, chátrajícím a nevyužívaným lokalitám vdechují nový život. Hlavním důvodem pro realizaci těchto projektů bývá často jedinečná poloha brownfields v již fungujících městských strukturách, v místě, kde již nemusí být jiná volná plocha k využití.

Aktivní roli v revitalizaci brownfields hraje navzdory výrazným rozpočtovým omezením město Brno, které do přestavby nedostatečně nebo neefektivně využívaných objektů ve svém vlastnictví průběžně investuje.

Cílem této publikace je zejména seznámit čtenáře s pozitivními změnami v rozvoji města v oblasti revitalizace brownfields. Pevně věříme, že také přispěje k rozšíření obecného povědomí o problematice brownfields a prezentací ambiciózních a úspěšných projektů povzbudí vlastníky nemovitostí a investory k následování popsanych pozitivních příkladů.



Ing. Oliver Pospíšil

náměstek primátora statutárního
města Brna

Úvod do problematiky brownfields

BROWNFIELD je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využíváná, 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. (Definice dle Národní strategie regenerace brownfieldů)

Politické a hospodářské podmínky po roce 1989 způsobily ve městě Brně, známém svou rozvinutou průmyslovou základnou, řadu zásadních změn. Došlo k ukončení nebo k výraznému omezení tradiční výroby v řadě starších průmyslových areálů a současně ke značnému posílení sektoru služeb. Výroba malých a středních podniků se s postupnou orientací na technologicky vyspělá odvětví přesunula do nově vzniklých průmyslových zón a technologických parků, nabízejících lepší infrastrukturu a zázemí pro jejich podnikání. Důsledkem toho byl prudký růst počtu brownfields v Brně.

Evidence brownfields v Brně

03/2006 – **první evidence** zajištěna Odborem územního plánování a rozvoje MMB, zpracovatel: Kovoprojekta Brno, a. s.

09/2007 a 03/2009 – **aktualizace** zajištěna Odborem územního plánování a rozvoje MMB, zpracovatel: Kovoprojekta Brno, a. s.

podzim/2012 – **aktualizace** zajištěna oddělením rozvojových lokalit Majetkového odboru MMB

Do databáze brownfields byly v roce 2012 řazeny lokality s rozlohou nad 0,5 ha a s plošným využitím lokality do 30 %. Do evidence byly zařazeny také lokality, jejichž využití přesahuje 30 % z celkové plošné rozlohy, jedná se však o lokality zdevastované, nedostatečně a nevhodně využívané a takové, u nichž je další rozvoj nejistý. Horní hranice podílu využití u těchto lokalit není definovaná, což je základní rozdíl oproti předchozím evidencím, v nichž bylo za maximální podíl využití pro zařazení lokality do evidence považováno 50 %. Na základě těchto podmínek bylo vymezeno 124 lokalit o celkové rozloze cca 418 ha.

Evidence brownfields původně sloužila především jako podklad pro tvorbu územněanalytických podkladů a konceptu nového Územního plánu města Brna, nicméně problematika brownfields výrazně přesahuje obor územního plánování. Důraz na využití a obnovu brownfields je často kladen také ve významných koncepčních dokumentech města Brna. Z tohoto důvodu probíhá na oddělení rozvojových lokalit MO MMB evidence údajů o brownfields, a to nikoli pouze z pohledu územního plánování, ale zejména s ohledem na požadavky na efektivní hospodaření s majetkem města a na širší souvislosti celkového rozvoje Brna.

Tab. Původní účel využití lokalit brownfields (počet a rozloha – absolutně)

	2006		2007		2009		2012	
	Počet lokalit	Rozloha (ha)	Počet lokalit	Rozloha (ha)	Počet lokalit	Rozloha (ha)	Počet lokalit	Rozloha (ha)
výrobní	81	368	79	360	76	371	73	297
veřejná vybavenost	9	21	9	19	12	27	10	23
bydlení, obchod, služby	2	4	6	10	11	11	10	9
vojenské	9	66	10	81	11	72	9	40
drážní	3	12	3	12	4	36	7	16
jiné – nespecifikované	15	45	12	37	13	39	15	33
celkem	119	516	119	519	127	556	124	418

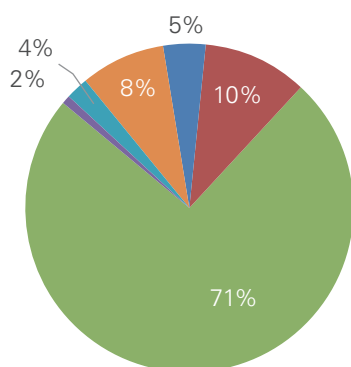
Tab. Revitalizované lokality brownfields

	Do roku 2006	Aktualizace 2007	Aktualizace 2009	Aktualizace 2012	Celkem
Počet revitalizovaných lokalit	40	4	5	14	63
Přibližná rozloha (ha)	102	7	8	32	149

Obr. Základní charakteristiky brownfields dle aktualizace roku 2012

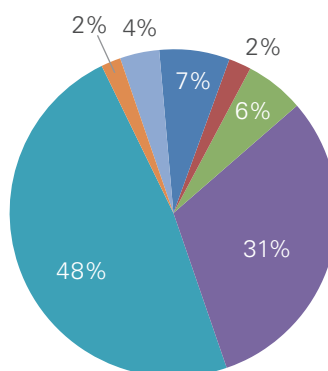
Podíl rozlohy brownfields dle původního využití

- Drážní plochy
- Vojenský prostor
- Výrobní
- Veřejná vybavenost
- Bydlení, obchod, služby
- Jiné - nespecifikované

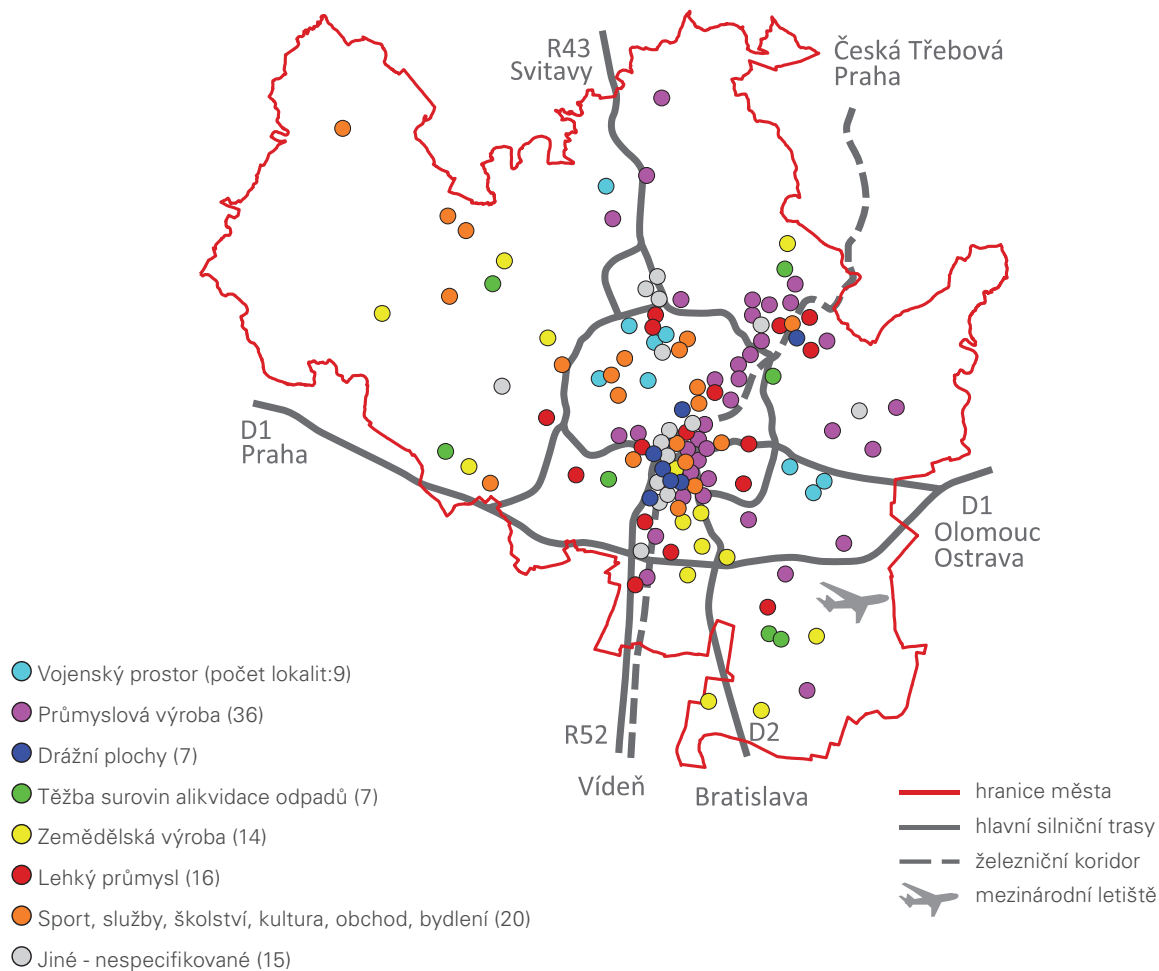


Podíl rozlohy brownfields dle cílového využití

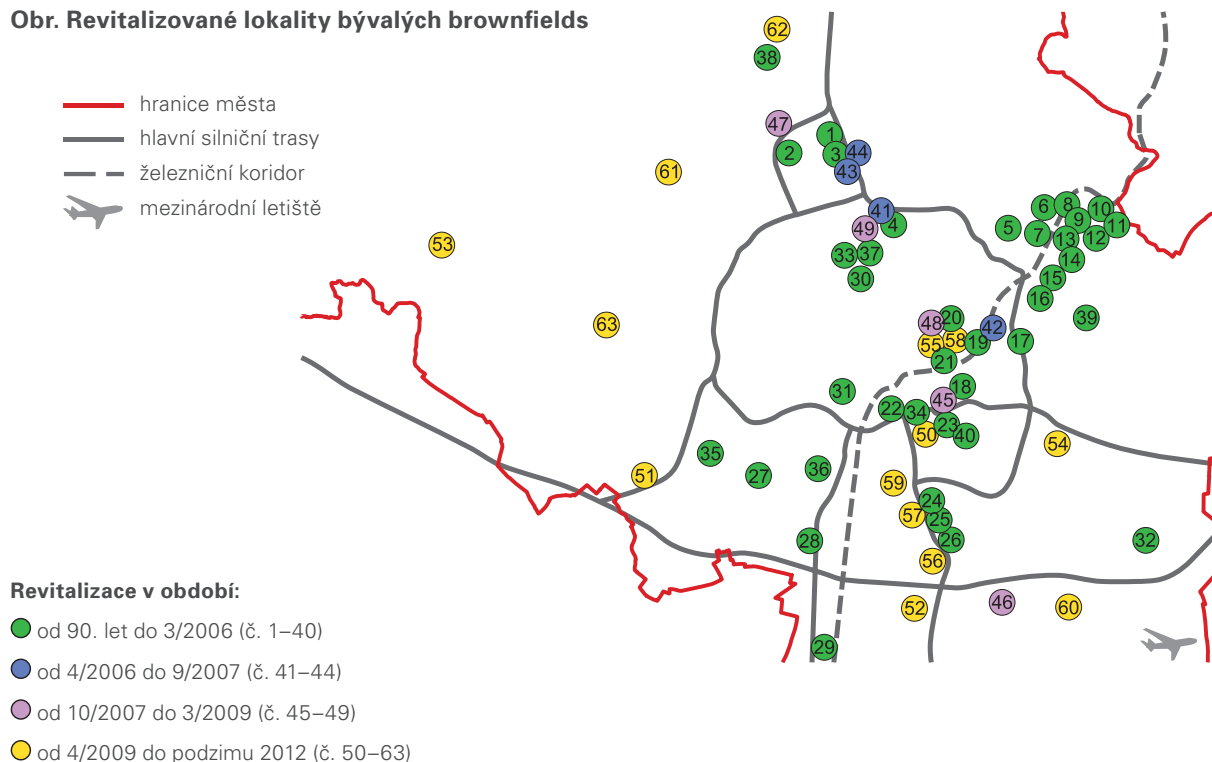
- Plochy bydlení
- Plochy dopravy
- Plochy zeleně
- Plochy pracovních aktivit
- Plochy smíšené
- Plochy veřejné vybavenosti
- Plochy pro rekreaci



Obr. Schematické znázornění lokalit brownfields v Brně dle původního využití dle aktualizace 2012



Obr. Revitalizované lokality bývalých brownfields



Tab. Revitalizované lokality bývalých brownfields

ČÍSLO	NÁZEV LOKALITY	KATASTR
ZREVITALIZOVANÉ DO 3/2006		
1	ZPA BRNO, spol. s r.o., Palackého tř. 160	Královo Pole
2	TESLA ELMI, a.s. – Technické muzeum, ul. Purkyňova 99	Královo Pole
3	KC SEMILASSO, Palackého třída 126	Královo Pole
4	Bývalá cihelna Červený mlýn – OD Tesco, VAKABRNOČ s.r.o., ul. Cimburkova 4	Ponava
5	DYHA nábytkářské družstvo, Franzova 63	Maloměřice
6	Revitalizovaná plocha Maloměřické cementárny, ul. Obřanská	Maloměřice
7	Revitalizovaná výrobní plocha, FEROMAT, ul. Hádecká	Maloměřice
8	Českomoravský cement, Brněnské vodárny a kanalizace, ul. Podzimní	Maloměřice
9	MEDIJURI, ul. Hády 1a	Maloměřice
10	Českomoravský cement, a.s., odstraněné bývalé zásobníky, ul. Hády	Maloměřice
11	Bývalý objekt Českomoravského cementu – KROMA Jaroslav Králík, ul. Hády	Maloměřice
12	Bývalý areál JME, administrativní budova SEKV s.r.o., ul. Hády 2	Maloměřice
13	Plast Brno, spol. s r.o., ul. Jarní 42	Maloměřice
14	AŽD Praha, ul. Kulkova 1	Maloměřice
15	Technologické centrum, a.s., ul. Kulkova 14	Maloměřice
16	OD LERK, ul. Rokytova 1	Židenice
17	Bývalý AESKULAP – polyfunkční dům a ÚMČ Brno-Židenice, ul. Gajdošova 7	Židenice
18	Bývalá 1. brněnská strojárna – ALSTOM POWER, s.r.o., ul. Olomoucká 7/9	Židenice
19	Areál MORAVANu, dnes multifunkční objekt (podnikání a bydlení), ul. Zábrdovická 16a	Zábrdovice
20	Bývalá Vlněna – dnes OC INTERSPAR, ul. Tkalcovská 1	Zábrdovice
21	JMP Jihomoravská plynárenská, a.s., ul. Plynárenská 1; Městská elektrárna, ul. Plynárenská	Zábrdovice
22	Areál Vaňkovka – Galerie Vaňkovka, Slévárna Vaňkovka, Wannieck Gallery, JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s., ul. Dornych	Trnitá
23	Brněnské komunikace, a.s. – areál Masná, provozní úsek, ul. Masná 7	Trnitá

24	OD LIDL, ul. Hněvkovského	Komárov
25	RENAULT ČR, a.s., ul. Hněvkovského 65	Komárov
26	SYKORA, spol. s r.o., ul. Hněvkovského 67	Komárov
27	Bývalá panelárna – dnes OD KAUFAND, ul. Kamenice	Bohunice
28	SKANSKA DS, a.s., ul. Bohunická 133	Horní Heršpice
29	BIBUS, s.r.o., ul. Vídeňská 125	Přízřenice
30	Pivovar MORAVIA, ul. Kotlářská	Veveří
31	Bývalá MEOPTA – stomatologická klinika, ul. Hybešova	Staré Brno
32	Část slévárny ROUČKA Slatina a.s., ul. Tuřanka	Slatina
33	ZBROJOVKA Brno – dnes Sekyra Group Morava s.r.o., ul. Šumavská 15	Ponava
34	Výrobní areál ABB – dnes prodejna LIDL, ul. Dornych	Trnitá
35	Bývalý VÚ CHIRANA Brno – dnes Univerzitní kampus MU Bohunice, ul. Kamenice	Bohunice
36	Bývalá AVIA – OC INTERSPAR, ul. Vídeňská a Strážní	Štýřice
37	Bývalý objekt Jaselských kasáren – dnes sídla firem, ul. Staňkova	Ponava
38	Bývalá sýpka – dnes kulturní centrum, ul. Kytnerova	Medlánky
39	Nedostavěné nákupní středisko – polyfunkční dům, Pálavské nám.	Židenice
40	Transformovna – dnes Archiv města Brna, ul. Přední	Černovice

ZREVITALIZOVANÉ – 4/2006 – 9/2007

41	Bývalý areál JMP Brno – dnes provozy JMP Net. s.r.o.	Ponava
42	Areál bývalé Lakrumky – dnes OD Kaufland	Židenice
43	Vysoké učení technické v Brně, ul. Božetěchova	Královo Pole
44	Vysoké učení technické v Brně, Římskokatolická farnost u kostela Nesvětější Trojice, ul. Božetěchova	Královo Pole

ZREVITALIZOVANÉ – 10/2007 – 3/2009

45	Část lokality Masná – Křenová – dnes bytová výstavba	Trnitá
46	Část areálu bývalého podniku Teslamp – dnes sídla firem, ul. Kaštanová	Brněnské Ivanovice
47	Bývalý podnik Meopta – nyní VUT Brno – fakulta chemická, ul. Purkyňova	Medlánky
48	Administrativně školící centrum Jihomoravského kraje – dříve území sloužilo Ministerstvu vnitra, ul. Cejl	Zábřovice
49	Část bývalého výrobního areálu ÚP Rousínov – dnes OD Kaufland, ul. Sportovní	Ponava

ZREVITALIZOVANÉ – 4/2009 – podzim/2012

50	Bývalé Škrobárny Brno – CTZone, ul. Škrobárenská	Trnitá
51	Bývalá Delvita – Tabák plus, ul. Jihlavská	Starý Lískovec
52	Část bývalého Autodasu – obytný park CUBBE, ul. Vomáčkova	Dolní Heršpice
53	Bytový dům Pohoda, ul. Pod kopcem	Žebětín
54	Část bývalého areálu Aeroklubu – provozovny firem Ivar, Ergozet, ul. Těžební	Černovice
55	Část bývalé káznice při ulici Cejl – dnes ubytovna	Zábřovice
56	Část bývalého areálu Florimex – dnes provozovny firem, ul. Sokolova	Horní Heršpice
57	Část bývalého zahradnictví na Hněvkovského ulici – sportovní areál	Komárov
58	Část území mezi ulicemi Cejl a řekou Svitavou, provozovny firem, bytový dům MOZARTKA	Zábřovice
59	Část areálu při ulici Vodařská, firma TERRABAU, s.r.o.	Horní Heršpice
60	Část bývalého areálu stavebního dvora firmy Inženýrské stavby – dnes provozovny firem	Brněnské Ivanovice, Tuřany
61	Bývalá mateřská škola - dnes DPS Vavřínecká 13	Komín
62	Nedostavěná samoobsluha - dnes bytový dům; ul. Renčova	Řečkovice
63	Bývalý domov mládeže Juventus - dnes bytový dům	Kohoutovice

Koncepční dokumenty související s problematikou brownfields

Důraz na řešení problematiky brownfields je kladen v mnoha koncepčních dokumentech na všech úrovních veřejné správy. V následujícím přehledu jsou uvedeny koncepční dokumenty na úrovni národní, krajské a na úrovni města Brna, které se touto problematikou zabývají. Současně jsou uvedeny základní databáze brownfields pro danou hierarchickou úroveň.

Koncepční dokumenty na národní úrovni

Národní strategie regenerace brownfields (2008)
Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR (2010)
Strategie regionálního rozvoje ČR (2006)
Státní politika životního prostředí ČR (2004–2010)
Politika územního rozvoje ČR (2008)

Národní databáze brownfields (CzechInvest): www.brownfieldy.cz

Koncepční dokumenty Jihomoravského kraje

Program rozvoje Jihomoravského kraje na období 2010–2013
Strategie Jihomoravského kraje 2020
Strategie rozvoje hospodářství v Jihomoravském kraji (2006–2013)
Strategie rozvoje hospodářství Jihomoravského kraje v odvětví zemědělství, zpracovatelský a potravinářský průmysl (2005–2006)
Regionální inovační strategie Jihomoravského kraje 3 (2009–2013)

Databáze brownfields v Jihomoravském kraji (Regionální rozvojová agentura Jihomoravského kraje):
www.brownfieldy-jmk.cz

Koncepční dokumenty města Brna

Strategie pro Brno (2007)
Koncepce ekonomického rozvoje (2009)
Strategie bydlení města Brna (2009)
Program rozvoje cestovního ruchu města Brna 2010–2015

Mapa brownfields ve městě Brně (MMB): www.brno.cz/brownfields

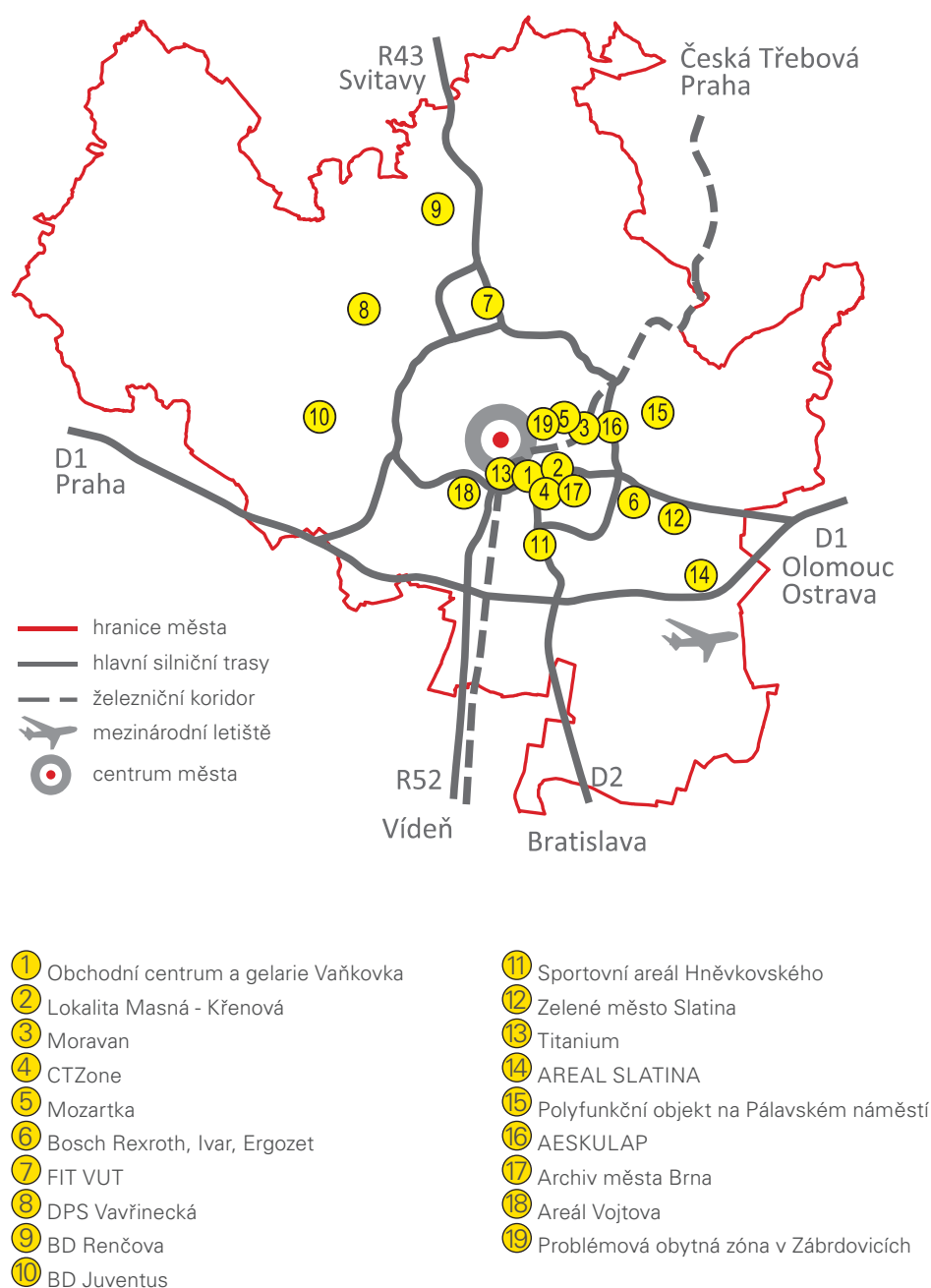
Vybrané projekty revitalizace brownfields v Brně

Následující podkapitoly představují pestrou mozaiku projektů realizovaných v brněnských lokalitách brownfields.

Podrobně jsou popsány projekty, které lze považovat za nejvýznamnější pro rozvoj města a jeho obyvatele, a také aktuálně dokončené nebo dokončované. Mezi vybranými jsou jak projekty soukromých investorů, tak projekty, které realizovalo nebo na kterých se podílelo město Brno. Jedná se o podkapitoly číslo 1–11.

Stručně jsou popsány projekty starší, případně teprve započaté nebo připravované (podkapitoly 12–19).

Obr. Přehledné znázornění vybraných projektů revitalizace brownfields



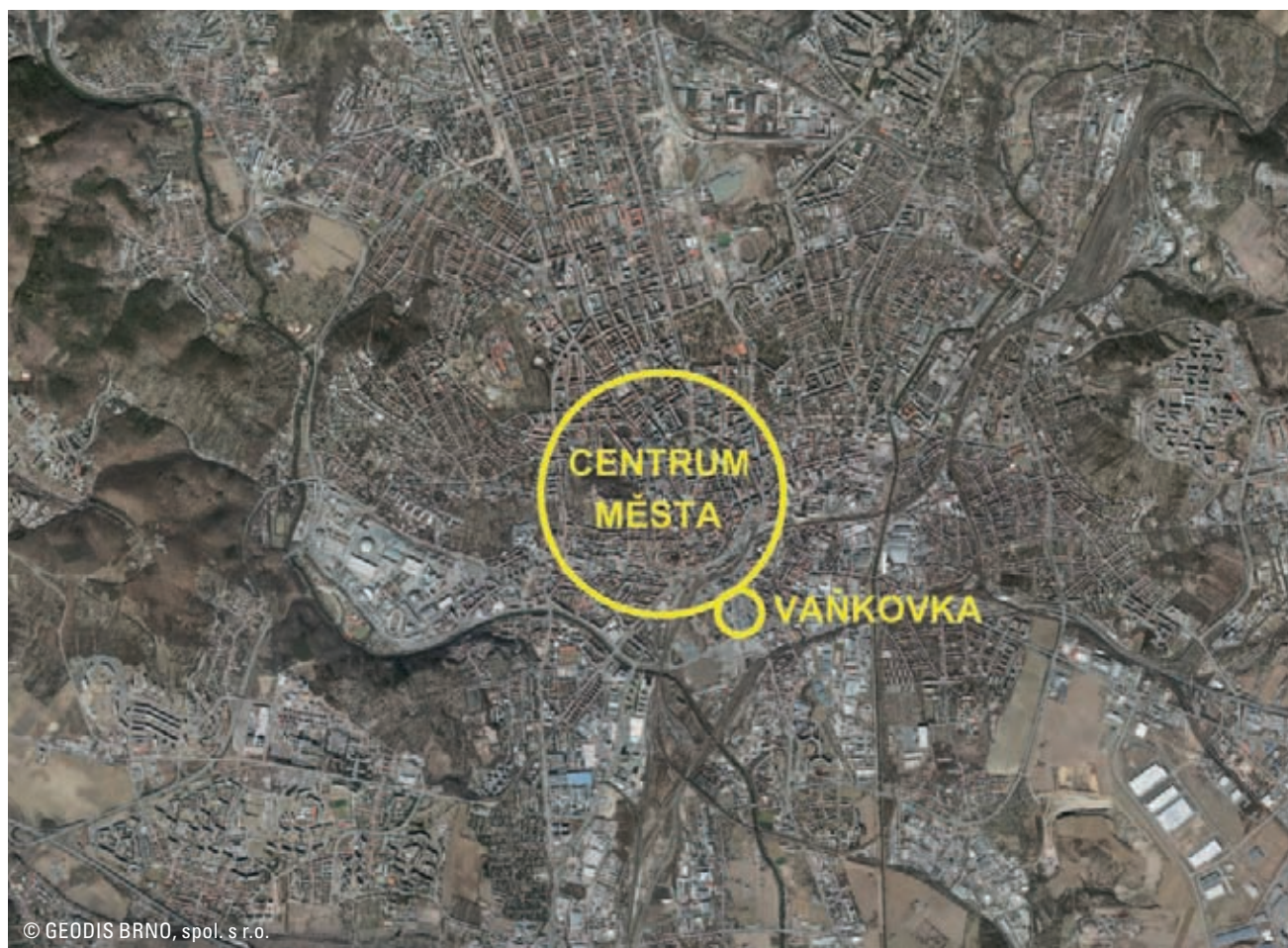
Obchodní centrum Galerie Vaňkovka a WANNIECK GALLERY – bývalá strojní továrna

Městská část	Brno-střed
Katastr	Trnitá
Rozloha	4 ha
Předchozí využití	Průmyslová výroba
Současné / plánované využití	Komerce, kultura
Náklady na revitalizaci	3,2 mld. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	0
Investor	ECE; Jižní centrum Brno, a.s.
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2003 / 2006

Bývalá strojní továrna se nacházela v území dnešního tzv. Jižního centra mezi hlavním železničním a autobusovým nádražím. V letech 2003–2005 zde došlo k rekonstrukci dvou památkově chráněných budov a výstavbě obchodně-společenského centra. Tento rozsáhlý projekt lze považovat za symbol revitalizace brownfields v Brně. Po více než 15 letech zde došlo k oživení městského prostoru, který slouží obyvatelům i návštěvníkům města a je přitažlivý svou pestrostí. Jedná se o místo, které má svou tvář a vystihuje ducha dané lokality, čemuž napomáhá promyšlená skladba obchodních odvětví, restaurace, mobiliář, zeleň a prostory pro společenské a kulturní akce.

Historie lokality

- 1865** založení Vaňkovky, výstavba strojních dílen firmy Wannieck a Phil. Jellinek (výroba difuzérů a jiného doplňkového zařízení pro cukrovarnický průmysl)
- 1868** Wannieck se stal jediným vlastníkem
- 1888** na základě dohody získal Wannieck právo k výrobě parních strojů Sulzetova typu, které byly od roku 1896 vyráběny pouze v závodě Vaňkovka
V následujících letech došlo k rozsáhlému rozšíření areálu novými stavbami na sousedních pozemcích
- 1902** odchod Wanniecka ze společnosti a dokončení fúze s První brněnskou strojárnou, která zde zahájila výrobu parních strojů
- 1930** uzavření Vaňkovky a převedení výroby na Olomouckou ulici
- 1936** areál předán České zbrojovce Brno
- 1940** modernizace slévárny
Během dalších desetiletí docházelo k časté změně majitelů a výrobních programů (1942–44 Wannieckwerk – Waffen Union Skoda Brünn, 1945–54 Spojené továrny na obráběcí stroje n.p., 1949–65 Zbrojovka Brno n.p., 1954–67 Závody Jana Švermy n.p., 1967–96 Zetor Brno n.p.)
- 1988** výroba motorových skříní traktorů Zetor převedena z Vaňkovky do Lišně a slévárna zrušena
- 1992** areál Vaňkovky zapsán na seznam kulturních památek.
- 1994** vznik nadace Vaňkovka (od roku 1997 Občanské sdružení Vaňkovka) s cílem podporovat záměr rekonstrukce a oživení areálu pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely
- 1996** vyjmutí z majetku státního podniku ZETOR a do roku 2000 ve vlastnictví Fondu národního majetku
- 1997** průzkum ekologické zátěže
- 2000** Vaňkovka převedena do vlastnictví města
- 2003** investor ECE zahajuje demolice
- 2004** položení základního kamene
- 2005** otevření obchodního centra Galerie Vaňkovka i prostoru bývalé slévárny
- 2006** dokončena oprava a rekonstrukce památkově chráněných objektů strojírny a administrativní budovy; ve strojárně otevřena galerie současného umění Wannieck Gallery



LOKALITA 1



Popis procesu revitalizace

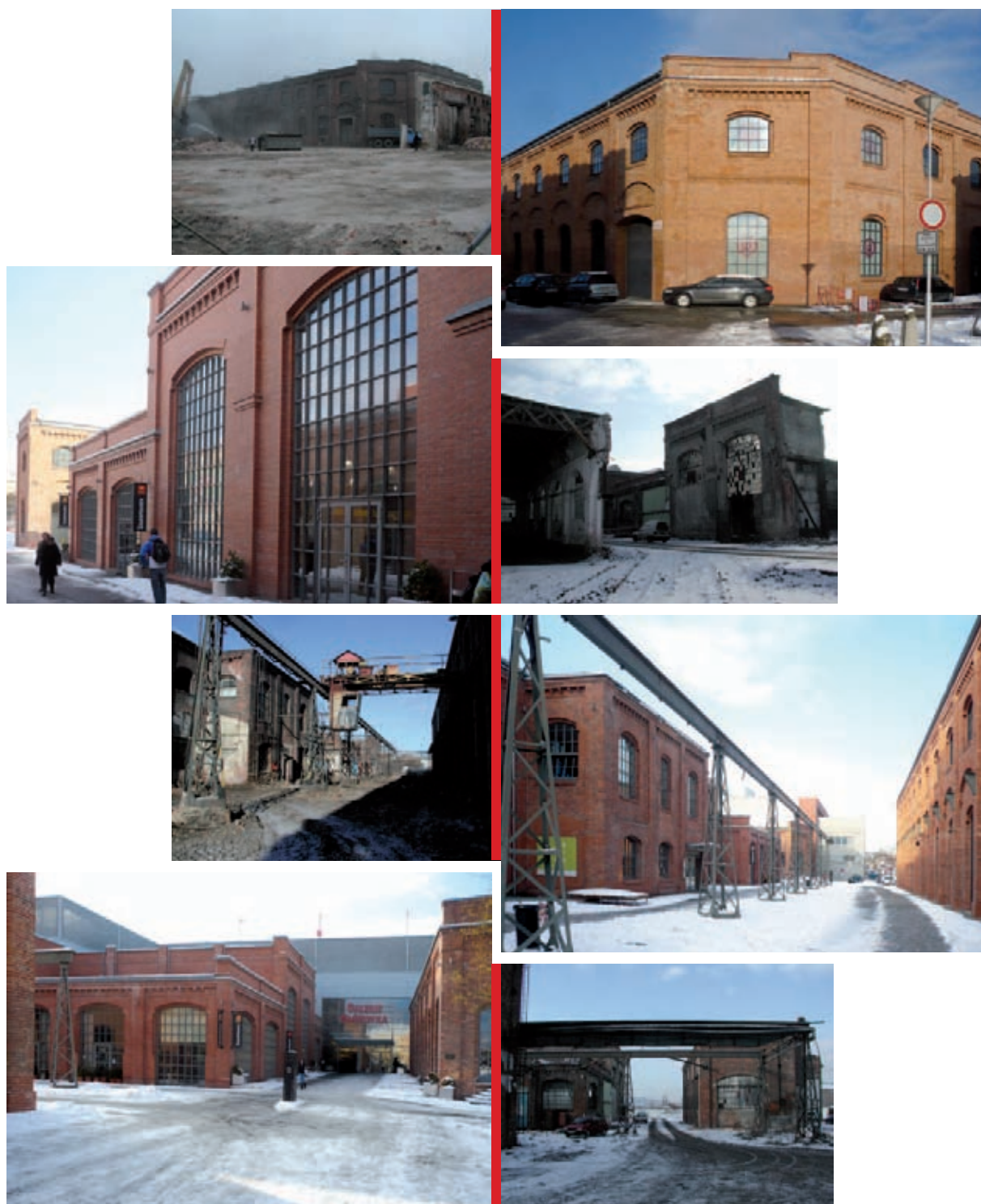
Snaha o revitalizaci Vaňkovky je spojena především s Nadací Vaňkovka, která usilovala o její zviditelnění a nalezení takového využití areálu, aby mohla být skloubena nová výstavba s rekonstrukcí historických objektů. V roce 1996 byl zpracován stavebně-historický průzkum a v roce 1997 průzkum ekologického znečištění areálu a vyčísleny náklady na odstranění kontaminace. Po vyřešení majetkoprávních vztahů se v roce 2000 stává vlastníkem areálu Vaňkovka město Brno, které následně vložilo nemovitý majetek do akciové společnosti Jižní centrum Brno, a.s. Investorem projektu výstavby obchodně-společenského centra byla německá firma ECE, která provozuje více než 180 nákupních center po celé Evropě, a Vaňkovka byla jejím prvním projektem na území ČR. Revitalizace byla usnadněna jednoduchou vlastnickou strukturou. Celková výše investice činila přibližně 3 miliardy Kč. Projekt byl financován čistě ze soukromých prostředků. Společnost Jižní centrum Brno, a.s., investovala do revitalizace strojírny a budovy administrativy cca 0,2 mld. Kč.

Na podzim roku 2003 bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení a byla zahájena demolice vybraných staveb. Z původních 5 památkově chráněných budov, byly nakonec ponechány pouze dvě: hala strojírny (dnes galerie současného výtvarného umění) a bývalá budova úřednictva (sídlo společnosti Jižní centrum Brno, a.s.), které prošly kompletní rekonstrukcí. Torzo jádrovny a fasáda části slévárny byly integrovány do novostavby obchodního centra. Výsledek revitalizace byl kompromisem mezi zachováním industriální památky a ekonomickou výnosností projektu. Stavba byla zahájena položením základního kamene v březnu 2004. O rok později, dne 23. 3. 2005, byla slavnostně otevřena nákupní Galerie Vaňkovka i prostory bývalé Slévárny. V rámci stavby bylo nově upraveno přes 2 ha chodníků, cest a zelených ploch. Vysázeno bylo 95 vzrostlých stromů.

Současné / plánované využití

Areál Vaňkovky je v současnosti tvořen třemi objekty: Galerie Vaňkovka, Wannieck Gallery a budovou sídla společnosti Jižní centrum Brno, a.s.. Galerie Vaňkovka slouží jako obchodně-společenské centrum. Jedná se o 320 m dlouhou dvoupodlažní nákupní galerii se 130 obchody, kavárnami a provozy občerstvení na ploše 37 000 m². Střecha budovy slouží jako parkoviště s kapacitou 1000 parkovacích míst. Galerie Vaňkovka získala několik ocenění, např. první cenu v kategorii obchodních center v soutěži Best of Reality 2005. Zrekonstruovaná bývalá strojírna, Wannieck Gallery, je užívána jako výstavní a koncertní síň. Třetí objekt, zrekonstruovaná administrativní budova u ulice Zvonařka, se stala sídlem společnosti Jižní centrum Brno, a.s., která zde nabízí obchodní prostory k pronájmu.

Srovnání stavu před / v průběhu a po revitalizaci



LOKALITA 1

Lokalita Masná – Křenová – bývalá jatka

Městská část	Brno-střed
Katastr	Trnitá
Rozloha	2,7 ha
Předchozí využití	Průmyslová výroba
Současné / plánované využití	Bydlení, komerce
Náklady na revitalizaci	Odstranění ekologické zátěže a demolice 30 mil. Kč; výstavba budov 503 mil. Kč a infrastruktury 26 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	cca 30 %
Investor	Statutární město Brno, KORED, s.r.o.
Vlastnictví	Statutární město Brno a soukromé vlastnictví
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2003 / 2008

Revitalizace lokality vymezené ulicemi Masnou a Křenovou je příkladem první rozsáhlejší komplexní přestavby brownfields pro účely bydlení v Brně, která byla řízena městem. Realizací projektu se docílilo efektivního využití lokality, které představuje celkem 267 nových, převážně malometrážních bytů, zakomponovaných do současné městské struktury.

Historie lokality

- Před více než 100 lety** vybudována nejstarší část městských jatek
- 80. léta 20. století** areál využíván jako sklady Národního divadla Brno, Městské správy komunikací a dílny Střední průmyslové školy slévárenské
- 2000** schválen regulační plán lokality, pořízen ekologický audit
- 2003** veřejná zakázka na provedení demolic a dekontaminace lokality; rozhodnutí o prodeji části lokality ve vlastnictví města soukromému investorovi na základě výběrového řízení
- 2004** vydáno územní rozhodnutí pro část výstavby městských bytových domů
- 2005** ukončena sanace kontaminovaného území
- 2005–2007** výstavba městských bytových domů
- 2008** dokončení výstavby soukromé víceúčelové stavby Zderad





Popis procesu revitalizace

Lokalita Masná – Křenová je součástí širšího území, pro které byl v roce 2000 schválen Regulační plán Křenová – Masná – trať ČD. Během jeho zpracování byl pro lokalitu pořízen ekologický audit, ze kterého vyplynul požadavek podrobnějšího průzkumu předpokládaného ekologického zatížení půdy, který byl proveden v roce 2003. Tato lokalita byla v roce 2002 vybrána Bytovým odborem Magistrátu města Brna pro bytovou výstavbu. Následně byla vypracována studie proveditelnosti záměru výstavby bytových domů včetně studie záměru. Bylo nutné provést demolice 10 budov a dekontaminaci území, jejichž celkové náklady dosáhly 30 mil. Kč. Z hlediska finanční náročnosti projektu pro město bylo rozhodnuto o prodeji části lokality. Získané prostředky byly využity na přestavbu lokality. V prodané části lokality realizoval soukromý investor – společnost KORED, s.r.o., polyfunkční dům Zderad, a to za splnění podmínky provedení dekontaminace v hodnotě 2,9 mil. Kč.

Územní rozhodnutí pro výstavbu 2 městských bytových domů bylo vydáno v roce 2004. Jejich výstavba byla realizována s využitím státních dotací. Výstavba bytových domů s 35 a 40 byty byla zahájena v roce 2005 a dokončena 2007. Náklady na výstavbu činily 103 mil. Kč, z čehož cca 42 mil. Kč představovaly dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.

Výstavba polyfunkčního objektu Zderad byla realizována za cca 400 mil. Kč.

Současné / plánované využití

V lokalitě vzniklo touto komplexní přestavbou celkem 267 nových bytů, převážně malometrážních, a 31 nebytových jednotek pro komerční využití v příjemném prostředí podél řeky v blízkosti centra města.

Původní stav



Průběh revitalizace



Revitalizovaný areál



Městská část	Brno-Židenice
Katastr	Zábrdovice
Rozloha	0,5 ha
Předchozí využití	Průmyslová výroba
Současné / plánované využití	Bydlení, komerce
Náklady na revitalizaci	85 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	0 %
Investor	Moravan Develop, s.r.o.
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2004 / 2005

Moravan – bývalá textilní továrna

LOKALITA 3

Polyfunkční dům Moravan se řadí k nejúspěšnějším revitalizacím průmyslového brownfieldu na území města Brna. Velmi citlivou přestavbou bývalé textilní továrny vznikly loftové byty, které dnes představují moderní životní styl a jsou velice žádané v mnoha světových metropolích. Projekt je pro svoji úspěšnost často mediálně prezentován v odborných publikacích a v řadě jiných sdělovacích prostředků.

Historie lokality

- cca 1880 postavena starší část budovy při ulici Zábrdovická
- 30. léta 20. století vybudována novější část v ulici Šámalova
- 1945 poškození budov při náletech; obnovení výroby
- 1947 vlastníkem Moravsko-slezské vlnářské závody, národní podnik
- 1949 vlastníkem Mosilana, vlnářské závody, národní podnik
- 1990 vznik akciové společnosti Moravan
- 90. léta restrukturalizace společnosti
- 1995 ukončení výroby
- 1999 konkurz společnosti Moravan, akciová společnost
- 2004 novým vlastníkem MORAVAN DEVELOP, s.r.o., zahájení přestavby
- 2005 dokončení přestavby





Popis procesu revitalizace

Komplexní rekonstrukce původně výrobního objektu pro bytové a komerční účely byla novým vlastníkem MORAVAN DEVELOP, s.r.o., zahájena v roce 2004. V té době se objekt nacházel ve značně zdevastovaném stavu, část objektu byla zřícená, část vyhořelá a na dvoře se nacházela skládka odpadu. Projektová dokumentace byla připravována řadu let a potýkala se s nemalými problémy, zejména v oblasti finančního zajištění a jednání s orgány veřejné správy ve fázi povolení stavby.

Stavební práce byly ukončeny v červnu 2005, kdy byl objekt předán k užívání. Do části budovy orientované k ulici Zábrdovické byla navržena dvoutraktová dispozice s atypickými byty (lofty) a komerčními prostory v přízemí. K těmto prostorům byla přistavěna novostavba na místě stavebně dožitého západního křídla. V novější části budovy při ulici Šámalově byly navrženy v každém podlaží 3 velké prostory s využitím pro byty či kanceláře. Všechny prostory byly řešeny ve smyslu zachování původní industriální architektury, přestože budova nebyla památkově chráněná.

Současné / plánované využití

V současnosti je tento pětipodlažní objekt využíván pro bytové účely, obchody a kanceláře. Je složen ze dvou zrekonstruovaných budov a přístavby na místě bývalého západního křídla, ve kterém jsou vybudovány dva bezbariérové byty. Objekt zahrnuje 32 klasických a 9 loftových bytů, 8 komerčních prostor a 6 kanceláří. V obezděném prostoru při nároží ulice Zábrdovické a Šámalovy jsou vybudována parkovací místa určená především pro zákazníky komerčních prostor. Další parkovací místa se nacházejí na vnitřním nádvoří areálu a slouží obyvatelům domu.

Srovnání stavu před / v průběhu a po revitalizaci



CTZone Brno – bývalé Škrobárny Brno

Městská část	Brno-jih
Katastr	Trnitá
Rozloha	12 ha
Předchozí využití	Průmysl
Současné / plánované využití	Lehká výroba, administrativa, skladování
Náklady na revitalizaci	1,5 mld. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	0 %
Investor	CTP Invest, spol. s r. o.
Vlastnictví	Převážně soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2006 / ?

Společnost CTP Invest, s.r.o., postupně revitalizuje areál bývalých Škrobáren Brno, a to po problematickém období, během kterého nemovitosti přibližně patnáct let chátraly. Bývalý průmyslový podnik byl přeměněn na areál pro menší a střední společnosti, které zde mohou využít nové či zrekonstruované budovy k administrativním, obchodním a skladovým účelům a pro lehkou výrobu. Zároveň bylo vyčištěno a upraveno koryto řeky Ponávky, která areálem protéká.

Historie lokality

- 1844** založena továrna na výrobu bramborového škrobu
- 1911** rozvoj podniku, který se stal největší škrobárnou v Rakousku-Uhersku
- Koncem 2. sv. války** zničena značná část provozů
- 60. a 70. léta** přestavba areálu
- 1990** ukončena výroba bramborového škrobu, postupné přebudování na výrobu pšeničného škrobu
- 1996** ukončena škrobárenská výroba, zachována pouze výroba vodního skla
- 2006** areál koupila společnost CTP Invest, spol. s r.o.
- 2007–2008** budování infrastruktury, demolice budov, rekonstrukce a nová výstavba
- 2012** zahájena další etapa výstavby podél ulice Masné



© GEODIS BRNO, spol. s r.o.



Popis procesu revitalizace

Investor, který získal areál v roce 2006, musel zpočátku vyřešit vlastnické vztahy v areálu, což se do značné míry podařilo v průběhu následujících dvou let. V té době došlo rovněž k úpravám nájemních vztahů se stávajícími nájemníky.

Velkým problémem revitalizace areálu škrobáren byl stav technické a dopravní infrastruktury a rovněž míra ekologické zátěže. Kontaminovaná byla jak zemina, tak i říčka Ponávka. Odstranění ekologické zátěže v místech výstavby si vyžádalo cca 2 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že finanční možnosti investora nedovolovaly odstranit veškeré ekologické zátěže v lokalitě, byla alespoň realizována opatření v hodnotě 1,5 mil. Kč, která by měla zamezit hrozbě kontaminace Ponávky. V letech 2007–2008 probíhalo budování nové dopravní a technické infrastruktury, demolice objektů, rekonstrukce stávajících budov a výstavba nových hal. Spolu s tím došlo k revitalizaci toku Ponávky za cca 8 mil. Kč.

Žádná z budov nebyla památkově chráněná, přesto investor usiloval o zachování některých architektonicky cenných staveb. V roce 2007 byl projekt oceněn 2. místem v kategorii Brownfield roku v soutěži, kterou každoročně pořádá agentura CzechInvest a Sdružení pro zahraniční investice AFI.

Současné / plánované využití

Areál bývalých Škrobáren Brno je využíván pro logistiku, lehkou výrobu, skladování, výzkum a vývoj, administrativu a další aktivity. Celý projekt se zaměřuje především na malé a střední podnikatelské subjekty a je založen na velmi kvalitní dopravní dostupnosti areálu v rámci města. Kromě zrekonstruovaných původních průmyslových budov v industriální architektuře, které se nacházejí při vstupu do areálu z ulice Dorných, je podél levého břehu Ponávky postaveno 7 nových jednopodlažních objektů s dvojpodlažní vestavbou nazvaných CTBoxy.

Celý areál je volně přístupný. S ohledem na snahu o vytvoření atraktivního prostředí pro návštěvníky byla provedena úprava vodního koryta Ponávky a okolní zeleně. Do budoucna se předpokládá pokračování revitalizace areálu v jeho severozápadní části u budovy bývalé sirupárny, jejíž architektonicky hodnotná část bude zachována a opravena a bude doplněna novou přístavbou.

V současnosti probíhá v severní části areálu podél ulice Masné výstavba dvou čtyřpatrových budov pro administrativní účely.

Srovnání stavu před / v průběhu a po revitalizaci



Městská část	Brno-sever
Katastr	Zábrdovice
Rozloha	0,1 ha
Předchozí využití	Průmyslová výroba
Současné / plánované využití	Bydlení
Náklady na revitalizaci	Nezveřejněny
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	0 %
Investor	B.D. MOZARTKA s.r.o.
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2010 / 2011

Bytový dům Mozartka – bývalá Vlněna

LOKALITA 5

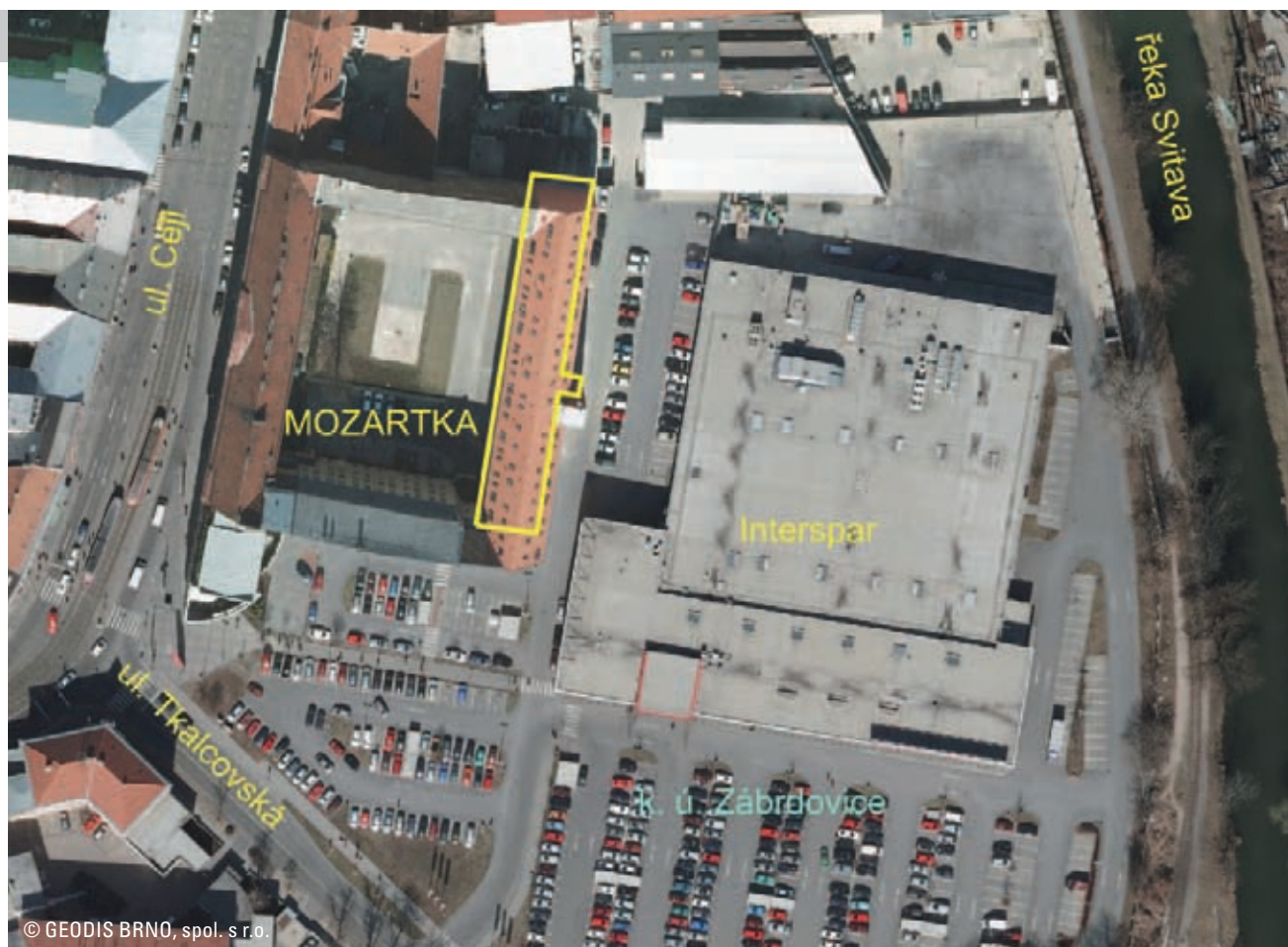
Z budovy bývalého textilního podniku na okraji problematické obytné zóny byl kompletní rekonstrukcí vybudován bytový dům se 72 převážně menšími byty. Projekt vytvořil zcela nové bytové jednotky a přispívá k celkovému zlepšení vnímání této části města.

Historie lokality

- Konec 18. století** založení původní textilní továrny Vlněna
- 2. světová válka** poškození areálu nálety a požárem
- 1946** znárodnění a začlenění pod n. p. Moravskoslezské vlnářské závody
- 60. léta** výstavba dalších objektů
- 70. a 80. léta** období největší produkce národního podniku
- 1989** počátek úpadku – ztráta odbytišť
- 1997** vyčleněno jako státní podnik v likvidaci, ukončení výroby
- 2001** požár sousedních budov a jejich následná demolice
- 2008** vlastníkem firma Reset Cz, s.r.o., rozdělení společnosti a založení B. D. MOZARTKA s.r.o.
- Listopad 2010 – červen 2011** průběh rekonstrukce
- Srpen 2011** kolaudace budovy



© GEODIS BRNO, spol. s r.o.



Popis procesu revitalizace

Prvním krokem komplexní rekonstrukce bylo vyklizení budovy, kde se nacházelo vybavení po předchozím využívání, např. strojní vybavení. Budova nenesla žádnou významnou ekologickou zátěž. Byly vybourány veškeré příčky a z budovy zůstal jen železobetonový obvodový skelet a stropy. Uvnitř budovy zpevňovaly stavbu pilíře, které jsou nyní zakomponovány do zdí vestavených bytů. S ohledem na stav trámů střechy proběhla její celková přestavba. Budova je nově zaizolována a zateplena. Kombinace silných vnějších zdí původního průmyslového objektu v kombinaci se zateplením vytváří výborné podmínky z hlediska energetické náročnosti. V přízemí se nacházejí garážová stání pro 10 automobilů. Další parkovací místa jsou k dispozici ve vnitrobloku nebo před budovou u Intersparu. Ke zkvalitnění života obyvatel přispěla i rekonstrukce fasády okolních domů, kterou investor financoval.

Současné / plánované využití

Bytový dům s výtahem má šest podlaží, z nichž dvě nejvýše položená mají charakter podkroví. Je zde 72 bytů různých velikostí. Rozhodující podíl tvoří menší byty o velikostech 1+kk až 3+kk. Celková výměra bytů se pohybuje mezi 23 a 99 m², největší rozlohu mají mezonetové byty v podkroví. Zájemci mohou získat kryté nebo venkovní parkovací stání a sklepní kóji. V přízemí jsou prostory pro obchody a služby.

Srovnání stavu před / v průběhu a po revitalizaci



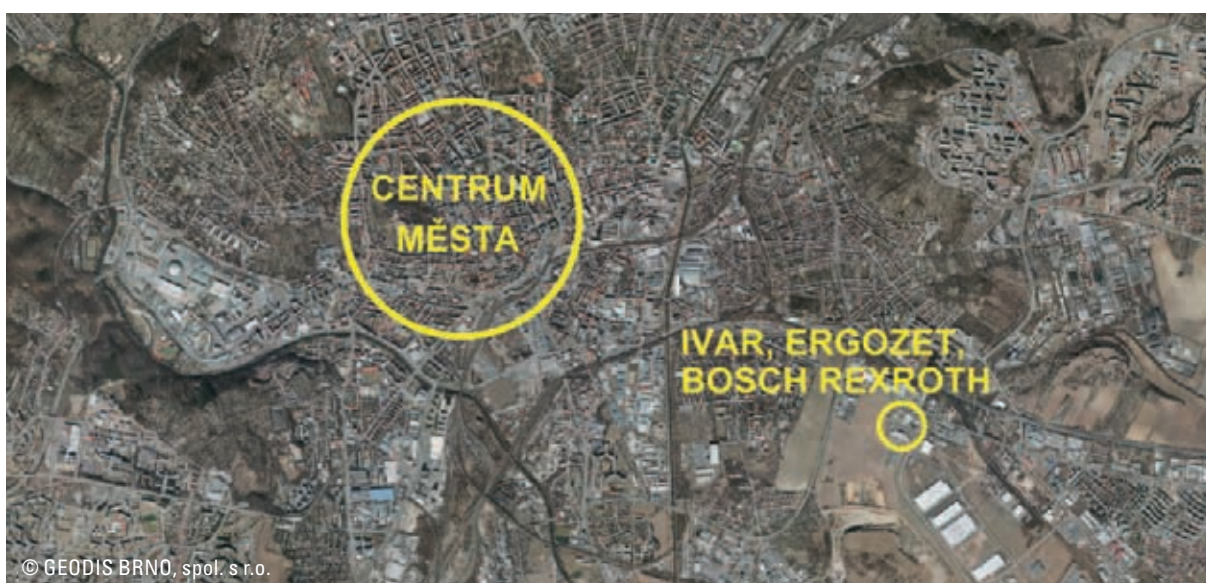
Provozovny společností Bosch Rexroth, Ivar a Ergozet – bývalý areál Aeroklubu

Městská část	Černovice
Katastr	Černovice
Rozloha	3,8 ha
Předchozí využití	Sportovní letectví
Současné / plánované využití	Průmyslová výroba
Náklady na revitalizaci	cca 28 mil. Kč (příprava území pro výstavbu)
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	60 %
Investor	Bosch Rexroth, Ivar, Ergozet, statutární město Brno
Vlastnictví	Převážně soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2003 / 2010

Lokalita na okraji Brněnské průmyslové zóny – Černovické terasy se proměnila z nevyužívaného sportovního letiště na provozovny a technologická centra významných průmyslových společností. Díky tomu došlo k rozšíření nabídky pracovních příležitostí, v současnosti je zde zaměstnáno přes 250 lidí.

Historie lokality

- 90. léta** působení Aeroklubu Brno-Slatina v lokalitě a počátek využívání areálu k jiným než leteckým účelům
- 2000** usnesení vlády ČR na vybudování průmyslové zóny (Brněnská průmyslová zóna – Černovická terasa)
- 2001** zrušení letiště Brno-Černovice, přestěhování Aeroklubu na letiště v Brně-Tuřanech
- 2000–2002** pozemky bezúplatně převedeny na město
- 2006** odstranění hlavní budovy a hangáru Aeroklubu
- 2007** vybudována komunikace (ulice Těžební)
- 2008** pronájem pozemků společnostmi Ivar a Ergozet a vyčištění lokality pro výstavbu budovy Bosch Rexroth
- 2010** prodej pozemků a dokončení výstavby nových objektů společností Ivar a Ergozet



© GEODIS BRNO, spol. s r.o.



Popis procesu revitalizace

Jižní část pozemků s hlavní budovou Aeroklubu byla převedena z majetku města na společnost Bosch Rexroth, která kvůli výstavbě nové výrobní haly nechala stávající provozní budovu s hangárem koncem roku 2006 odstranit. Z páteřní komunikace (ulice Těžební) byla v roce 2007 vybudována přístupová komunikace k areálu společnosti Bosch Rexroth a protějším pozemkům.

V roce 2008 byla část pozemků v lokalitě (0,9 ha) pronajata a následně prodána společností Ivar a Ergozet, které zde před výstavbou svých provozů zajistily odstranění zbytků dočasných staveb.

Část severovýchodního území o rozloze cca 2000 m², kde jsou v současné době stále umístěny dočasné stavby s dobou trvání do roku 2017 a stavby soukromých garáží, nebylo možné dosud revitalizovat. Kapacity vybudované dopravní a technické infrastruktury jsou pro další zástavbu dostatečné.

Sanace území byla financována jak ze soukromých zdrojů, tak i z městského rozpočtu.

Náklady na vyzdvižení nádrží leteckých pohonných hmot a dekontaminace okolní půdy činily cca 5 mil. Kč, odstranění budovy Aeroklubu 8 mil. Kč, vyčištění území cca 300 tis. Kč, zainvestování území inženýrskými a dopravními sítěmi bylo hrazeno z veřejných prostředků ve výši 13,7 mil. Kč.

Současné / plánované využití

Pozemky v jižní části lokality vlastní společnost Bosch Rexroth, která zde vyrábí hydraulické agregáty a systémy. V severozápadní části lokality jsou vybudovány provozovny a technologická centra společností Ivar (informační technologie) a Ergozet (strojírenství). Zbývající část území bývalého aeroklubu ve vlastnictví města ještě na svoji revitalizaci čeká.



Stav před a v průběhu revitalizace



Stav po revitalizaci



Městská část	Brno-Královo Pole
Katastr	Královo Pole
Rozloha	3 ha
Předchozí využití	Zemědělství, potravinářství, výroba piva
Současné / plánované využití	Školství, věda a výzkum
Náklady na revitalizaci	Nezjištěno
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	Nezjištěno
Investor	Vysoké učení technické v Brně
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2004 / 2014

Fakulta
informačních
technologií VUT
– bývalý klášter,
statek a pivovar

Regenerace bývalého kartuziánského kláštera s velkostatkem a pivovarem ze 14. století je příkladem úspěšného projektu, který nyní slouží především pro vysokoškolské vzdělávání. Objekty kláštera byly v polovině 20. století, kdy je převzalo Vysoké učení technické v Brně (dále VUT), ve značně zdevastovaném stavu a pro areál bývalého statku a pivovaru toto platilo ještě na začátku 21. století, kdy byla dokonce navrhována demolice některých objektů. Záchranou byl záměr nového využití pro potřeby Fakulty informačních technologií VUT.

Historie lokality

- 1375 založení kláštera a velkostatku moravským markrabětem Janem Jindřichem
- 15. století areál poškozen husitskými a česko-uherskými válkami
- 1645 sídlem hlavního stanu švédské armády generála Torstensona při obléhání Brna
- 1742 zpustošen Prusy
- 1782 klášter zrušen Josefem II, přeměněn na kasárna, kadetní školu a později na telegrafní vojenskou školu
- 1945 areál velkostatku na základě Benešových dekretů zkonfiskován
- ve 2. pol. 20. století sloužil bývalý pivovar jako dozrávárna cizokrajného ovoce
- 1963 objekty bývalého kláštera získalo VUT
- po 1990 část areálu bývalého velkostatku v majetku statutárního města Brna
- 2000 areál bývalého statku s pivovarem a zámečkem koupilo VUT
- 2002 zpracována studie „Rekonstrukce areálu VUT v Brně – Božetěchova“
- 2007 dokončena přestavba areálu
- 2009 dokončena rekonstrukce zámečku





Popis procesu revitalizace

Po roce 1990 se chátrající areál statku s pivovarem a zámečkem dostal do majetku statutárního města Brna. Po dlouhé snaze nalézt investora schopného zajistit revitalizaci chátrajícího areálu s odpovídajícím využitím bylo v roce 2000 zahájeno jednání s Vysokým učením technickým v Brně. Záměrem investora bylo rozšíření areálu v souvislosti se založením nově vzniklé Fakulty informačních technologií. Projekt byl financován z významné části ze státního rozpočtu z dotace Ministerstva financí. Dalšími finančními zdroji byly prostředky VUT v Brně, příspěvek z rozpočtu statutárního města Brna a příspěvek z fondu na záchranu kulturního dědictví Ministerstva kultury ČR.

Hlavní stavební práce spadají do období let 2004–2007, kdy byly postaveny objekty pro výuku, dokončena rekonstrukce areálu bývalého kláštera a oprava bývalého pivovaru. Kompletní rekonstrukce bývalého zámku byla dokončena v roce 2009.

Současné / plánované využití

V historických budovách kláštera jsou situovány výukové prostory, pracoviště ústavů a prostory děkanátu Fakulty informatiky VUT (východní část lokality). Pracoviště ústavů s potřebou laboratorního a technického zázemí, ubytovací, stravovací služby a společensko-kulturní zázemí jsou umístěny do nově vybudovaného komplexu v západní části lokality, v místě bývalého velkostatku (včetně využití zrekonstruované budovy bývalého pivovaru). Obě části areálu byly v roce 2007 propojeny pěší lávkou přes ulici Božetěchovu. V lednu 2012 byla zahájena výstavba pavilonu výzkumného centra, které bude součástí centra informačních technologií IT4Innovations, a bude zde umístěna část technologie největšího českého superpočítače.

Srovnání stavu před a po revitalizaci

Výstavba nových objektů



Objekt bývalého pivovaru



Zrekonstruované prostory



Dům s pečovatelskou službou v Komíně – bývalá mateřská škola

Městská část	Brno-Komín
Katastr	Komín
Rozloha	0,3 ha
Předchozí využití	Mateřská škola
Současné / plánované využití	Dům s pečovatelskou službou
Náklady na revitalizaci	29 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	100 %
Investor	Statutární město Brno
Vlastnictví	Statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2009 / 2010

Přestavba bývalé školky na bytový dům s pečovatelskou službou přispěla ke snížení dopadů aktuální demografické situace ve městě, kdy dochází ke stárnutí populace doprovázenému nedostatkem sociálních bytů pro seniory. Tento projekt byl oceněn 1. místem v soutěži Stavba Jihomoravského kraje 2010 v kategorii bytové stavby.

Historie lokality

- 70. léta 20. století výstavba budovy
- cca 2000 ukončení provozu školky
- jaro 2009 schválen záměr přestavby Radou města Brna
- říjen 2009 zahájení rekonstrukce
- listopad 2010 dokončení stavby a kolaudace





Popis procesu revitalizace

Budova mateřské školy byla postavena v polovině sedmdesátých let a od té doby neprošla zásadní úpravou. Pro nedostatek dětí byl její provoz ukončen před více než 10 lety a od té doby byla budova využívána pouze pro provizorní umístění mnoha provozů, např. jako pobočka knihovny Jiřího Mahena či Domu dětí a mládeže. Vzhledem k havarijnímu stavu začala městská část připravovat záměr přestavby a nástavby této budovy na dům s pečovatelskou službou.

Z původního objektu byly zachovány pouze nosné sloupy, stropní průvlaky, panely a záklopové desky, ostatní konstrukce byly vybourány. Na západní straně bylo zbouráno schodiště a nahrazeno novým, na severní straně byl přistavěn výtah. V rámci rekonstrukce byly dále provedeny stavební úpravy vnějšího pláště objektu, nové vnitřní dispozice, nástavba o 1 podlaží a úprava stávajícího parkoviště.

Na základě požadavků města na optimalizaci nákladů byla upravena některá nadstandardní řešení, dále došlo k doplnění stavebního programu o nebytové prostory a k částečné úpravě dispozičních řešení u vybraných bytů. V rámci přípravy stavby vyvstala nutnost vybudování části nové dešťové kanalizace. Navzdory realizaci uvedených změn se městu podařilo snížit náklady stavby o více než 2 mil. Kč.

Náklady na realizaci ve výši 29 mil. Kč byly hrazeny z prostředků města – z Fondu rozvoje bydlení.

Současné / plánované využití

Komplexní přestavbou a nástavbou jednoho patra objektu vzniklo 17 bytových jednotek pro seniory. Při rekonstrukci byl kladen důraz zejména na specifika potřeb seniorů, takže kromě standardního umístění několika bezbariérových bytových jednotek je významně podpořena možnost komunikace mezi obyvateli (u každého vstupu je umístěna vestavěná lavička), stejně jako vizuální kontakt s okolím (výrazná průhlednost zábradlí balkonů). V části přízemí je vytvořen nebytový prostor pro pobočku knihovny Jiřího Mahena. K dispozici je rovněž 15 parkovacích míst.

Srovnání stavu před a po revitalizaci



Revitalizovaný objekt



Bytový dům Renčova – nedostavěná samoobsluha

Městská část	Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
Katastr	Řečkovice
Rozloha	0,1 ha
Předchozí využití	Obchod, služby
Současné / plánované využití	Bydlení
Náklady na revitalizaci	38,5 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	100 %
Investor	Statutární město Brno
Vlastnictví	Statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2009 / 2012

Původně se jednalo o rozestavěný objekt samoobsluhy z 80. let 20. století, který se městu po složitých a zdoluhavých soudních sporech podařilo získat do svého vlastnictví. Následně byl schválen záměr výstavby domu s pečovatelskou službou. Komplexní přestavba objektu na dům s pečovatelskou službou vytvořila nové byty včetně bytů zvláštního určení pro seniory.

Historie lokality

- 80. léta 20. století** zahájení výstavby samoobsluhy jakožto součásti vybavenosti sídliště
- od 1991** rozestavěný objekt ve vlastnictví města
- 1993** objekt prodán, nový nabyvatel neuhradil kupní cenu a skončil v insolvenci, následovaly soudní spory o vlastnictví
- 2007** rozhodnutí orgánů města o dalším využití objektu pro dům s pečovatelskou službou
- 2008** ukončení soudních sporů
- 2010** vydáno stavební povolení
- 2011–2012** realizace výstavby
- červenec 2012** kolaudace



© GEODIS BRNO, spol. s r.o.



© GEODIS BRNO, spol. s r.o.

Popis procesu revitalizace

Za počátek revitalizace lze považovat schválení záměru města v roce 2007 na výstavbu domu s pečovatelskou službou. Realizace začala po ukončení soudních sporů, začátkem roku 2009 a dokončena byla v červenci 2012. Původním záměrem města bylo vybudování celkem 27 bytů zvláštního určení – městské nájemní byty pro seniory. Vzhledem k tomu, že domy s pečovatelskou službou musí splňovat přísnější požární normy, bylo vyčleněno 11 bytů zvláštního určení k pronájmu seniorům a zbývajících 16 bytů k pronájmu dle standardního výběru na základě pořadníku.

Náklady revitalizace ve výši 38,5 mil. Kč byly hrazeny z Fondu bytové výstavby města Brna a zahrnovaly také úhradu pohledávky 1,5 mil. Kč ve prospěch konkurzní podstaty za zrušení zástavního práva v říjnu 2008 a 1,2 mil. za projektovou dokumentaci.

Současné / plánované využití

Jedná se o samostatně stojící třípodlažní bytový dům s 27 menšími byty (1+kk a 2+kk), z nichž 5 je bezbariérových se samostatným vstupem z exteriéru. V přízemí objektu je nebytový prostor se samostatným vstupem, sklepní kóje, společenská místnost s kuchyňkou a 11 parkovacích stání. U hlavního vstupu jsou zajištěny prostory pro pečovatelskou službu.

Srovnání stavu před / v průběhu a po revitalizaci



Bytový dům JUVENTUS – bývalý domov mládeže

Městská část	Brno-Kohoutovice
Katastr	Kohoutovice
Rozloha	0,15 ha
Předchozí využití	Ubytování
Současné / plánované využití	Bydlení
Náklady na revitalizaci	cca 65 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	100 %
Investor	Statutární město Brno
Vlastnictví	Statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2010 / 2012

Bývalý domov mládeže JUVENTUS v Kohoutovicích sloužil od svého vzniku ve druhé polovině 80. let minulého století jako internátní ubytovna zdravotnických a farmaceutických pracovníků. V roce 2011 byl pro nevytíženost a svůj špatný stavebně-technický stav uzavřen a následně přestavěn na dům s pečovatelskou službou a se sociálními byty pro specifické skupiny obyvatel.

Historie lokality

- 2. pol. 80. let 20. století** výstavba internátní ubytovny pro pracovníky ve zdravotnictví a farmaceutickém průmyslu
- 1991** převeden do vlastnictví města, sloužil pro ubytování studentů a zdravotnického personálu
- 2010** schválen záměr přestavby na dům s pečovatelskou službou
- 2011** domov mládeže uzavřen
- duben 2011** vydáno stavební povolení na přestavbu objektu
- listopad 2012** ukončení přestavby





© GEODIS BRNO, spol. s r.o.

Popis procesu revitalizace

Za počátek revitalizace lze považovat schválení záměru města v roce 2010 na výstavbu domu s pečovatelskou službou. Stavební povolení bylo vydáno 28. 4. 2011, v listopadu 2012 byla přestavba dokončena a 29. 11. 2012 proběhla kolaudace. Náklady na rekonstrukci ve výši cca 65 mil. Kč byly hrazeny z Fondu bytové výstavby města Brna.

Stavební úpravy zajistily rozdělení objektu internátu na bytové jednotky a vybudování samostatných hygienických zařízení pro jednotlivé byty, úpravy suterénu včetně vybudování sklepních kójí, rekonstrukce bytu pro domovníka, vybudování nových rozvodů a zateplení objektu.

Současné / plánované využití

V rekonstruované devítipodlažní panelové budově je 90 menších bytů (1+1 a 2+kk) do 50 m². Polovinu bytů tvoří byty zvláštního určení, z nichž 33 je v režimu DPS a 12 je řešeno bezbariérově pro imobilní občany. Druhou polovinu tvoří 44 tzv. startovacích bytů pro mladé rodiny a jeden byt pro správce objektu. K objektu náleží 77 parkovacích míst.

Modernizace se dočká také stávající bazén a v plánu je rozšíření nabídky pečovatelských služeb. V objektu bude provozována pedikúra, koupele, posilovna, praní prádla apod.

Srovnání stavu před a po revitalizaci



Městská část	Brno-jih
Katastr	Komárov, Horní Heršpice
Rozloha	13,3 ha
Předchozí využití	Zemědělská výroba
Současné / plánované využití	Sport, rekreace
Náklady na revitalizaci	nezjištěno
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	100 %
Investor	Statutární město Brno, městská část Brno-jih
Vlastnictví	Statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2007 / ?

Sportovní areál Hněvkovského – bývalé skleníky

Sportovní areál Hněvkovského je úspěšný příklad projektu revitalizace bývalého zahradnictví a sadovnictví v Komárově realizovaného z úrovně městské části. Nyní slouží místním obyvatelům pro sport a rekreaci a díky své výhodné poloze ve městě také široké veřejnosti z celého Brna.

Historie lokality

- Počátek 90. let** areál v majetku Technické a zahradní správy města Brna, následně ve správě Veřejné zeleně města Brna
- 2007** vybudování baseballového stadionu
- listopad 2007** svěření areálu městské části Brno-jih
- 2008** vyklízení areálu, demolice staveb, zpřístupnění areálu veřejnosti
- duben 2010** otevření víceúčelového hřiště
- květen 2010** fotbalové tréninkové hřiště mládeže
- září 2010** otevřena cyklistická stezka s in-line oválem a dětskou BMX dráhou (včetně výsadby zeleně, veřejného osvětlení)
- říjen 2010** otevření budovy tréninkového střediska mládeže FC Sparta Brno
- říjen 2011** umístění venkovních posilovacích strojů



© GEODIS BRNO, spol. s r.o.



Popis procesu revitalizace

Počátek revitalizace spadá do let 2007 a 2008, kdy byl na části bývalých sadovnických pozemků vybudován baseballový stadion a následně byla zbývající část areálu Veřejné zeleně města Brna svěřena městské části Brno-jih. Po ukončení činnosti Veřejné zeleně města Brna bylo prvotní snahou města zpřístupnit lokalitu veřejnosti. Postupně byly odstraněny skleníky a lokalita čištěna od náletových dřevin. Situaci značně ztěžoval fakt, že se nedochovala žádná technická dokumentace areálu, takže se při revitalizaci objevovala nečekaná úskalí.

V roce 2008 byla zpracována urbanistická studie s návrhem budoucího využití uvolněného areálu především pro rozšíření nabídky sportovních, rekreačních a volnočasových aktivit.

Následně začala krok za krokem realizace jednotlivých záměrů. Mezi prvními byla otevřena hospůdka U Lamy a prodejna, půjčovna a servis in-line bruslí. Oba objekty vznikly rekonstrukcí původních staveb.

V roce 2010 bylo otevřeno víceúčelové hřiště, fotbalové hřiště fotbalového střediska mládeže, cyklistická stezka s in-line oválem a dětskou BMX dráhou, tréninkové hřiště na baseball a tři hřiště na pétanque. Vybudování cyklistické stezky s in-line oválem a veřejným osvětlením bylo spolufinancováno z fondů Evropské unie. Ke zvýšení atraktivity lokality přispěl i parník Kometa, který po vyřazení z flotily brněnské přehrady ještě pod jménem Pionýr našel využití vedle hospůdky U Lamy. Rekonstrukcí původních administrativních budov Veřejné zeleně města Brna vzniklo zázemí pro mladé fotbalisty.

Současné / plánované využití

V současnosti je připravováno rozšíření nabídky sportovních aktivit v areálu, které zahrnuje víceúčelové hřiště na volejbal, basketbal, tenis, házenou a malou kopanou, 3 tenisové kurty s umělým povrchem a osvětlením a skatepark. Velmi důležitým prvkem bude lávka, která propojí areál Hněvkovského s areálem na pravém břehu řeky Svatky, kde se rovněž plánuje rozvoj sportovních a rekreačních aktivit. Bývalá kotelná by měla být přeměněna na sportklub s lezeckými stěnami. Na své dokončení čeká také dráha pro BMX kola Favoritu Brno.

Další vizí je vybudování tělocvičny tréninkového střediska mládeže FC Sparta Brno, velodrom Favorit Brno a sportovní haly pro Sokol Komárov.

Areál Hněvkovského se rovněž stává místem konání kulturně-společenských akcí. Městská část zde pravidelně pořádá Pálení čarodějnic, Jižanský dětský den, Drakiádu, Vánoční zpívání atd. Dále je areál místem konání nejrůznějších festivalů (např. Majáles) či místem, kam pravidelně zajíždí cirkus.

Srovnání stavu před / v průběhu a po revitalizaci

LOKALITA 11



Zelené město Slatina – bývalá kasárna

Městská část	Brno-Slatina
Katastr	Slatina
Rozloha	Cca 7 ha
Předchozí využití	Armáda
Současné / plánované využití	Bydlení, služby
Náklady na revitalizaci	Nezjištěno
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	Nezjištěno
Investor	IMOS development, uzavřený investiční fond
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2010 / ?

Projekt revitalizace promění areál bývalých kasáren při ulici Řípská v místo pro bydlení, obchod, služby a sport. V současnosti je dokončena demolice většiny objektů a probíhá první etapa výstavby bytových domů s předpokládaným dokončením v polovině roku 2013. S revitalizací areálu souvisí i výstavba či rozsáhlá rekonstrukce dopravní a technické infrastruktury investorem (mimo jiné i výstavba kruhového objezdu v místě křižovatky ulic Řípská – Olomoucká – Bělohorská).

Historie lokality

- mezi 1. a 2. světovou válkou vybudován areál jako zázemí vojenského letiště
- 2004 armáda prohlásila objekt za nepotřebný
- 2008 převod do majetku statutárního města Brna
- 2008/2009 vlastníkem JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s.
- 2010 vítězem veřejné soutěže za účelem revitalizace se stal IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.
- 2011–2012 demolice a zahájení výstavby
- léto 2013 předpokládaný termín dokončení prvních bytových domů

Cílové využití

Výsledkem komplexní revitalizace bude cca 450 bytů o velikosti 1+kk až 3+kk, 800 parkovacích míst, plochy zeleně a sportu, obchodně-administrativní a společenské centrum, sportovní hala, zdravotní středisko s domem pro seniory atd.

Dokumentace stavu před zahájením revitalizace



Letecký snímek zachycující stav před zahájením revitalizace



Vizualizace projektu



Titanium – bývalý stavební dvůr

Městská část	Brno-střed
Katastr	Staré Brno
Rozloha	0,8 ha
Předchozí využití	Stavební dvůr
Současné / plánované využití	Administrativa, komerce, bydlení
Náklady na revitalizaci	nezveřejněno
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	0 %
Investor	JRA Estate, a. s.
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2008 / ?

Projekt Titanium vytvoří komplex administrativně-obchodních budov na ulici Nové sady v blízkosti křižovatky s ulicí Hybešovou. Realizace projektu přispěje k přeměně Nových sadů, jedné z nejdůležitějších dopravních tepen v centru města, na reprezentativní městskou třídu. V současnosti probíhá realizace první etapy projektu.

Historie lokality

Původně byla lokalita využívána jako stavební dvůr

2008 zahájení výstavby 1. etapy, vybudování podzemních garáží

2009 přerušení výstavby a zakonzervování objektu

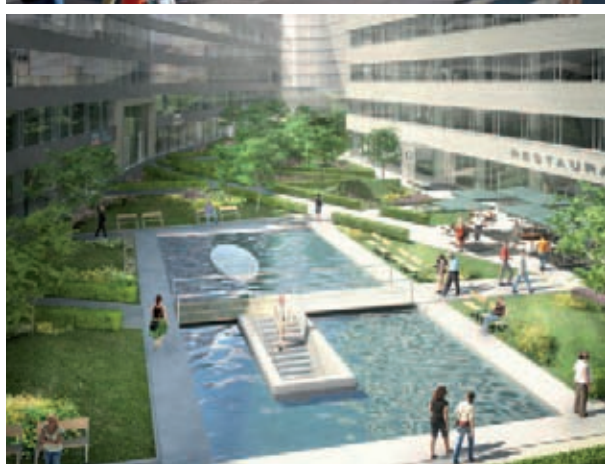
2012 znovu zahájena výstavba části 1. etapy

jaro 2013 předpokládaný termín dokončení části 1. etapy

Cílové využití

Cílem projektu je vytvoření reprezentativních kanceláří v centru města. Během 1. etapy bude postavena sedmipodlažní budova s vnitřním atriovým prostorem jako relaxační zónou pro pracovníky a návštěvníky. V další etapě je plánováno doplnění areálu o rezidenční část a hotel.

Vizualizace plánovaného projektu



LOKALITA 13

AREAL SLATINA, a. s. – bývalá slévárna Roučka

Městská část	Brno-Slatina
Katastr	Slatina
Rozloha	Cca 18,6 ha
Předchozí využití	Průmyslová výroba
Současné / plánované využití	Lehká výroba, skladování, služby, administrativa
Náklady na revitalizaci	40 mil. Kč (demolice)
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	0 %
Investor	AREAL SLATINA, a. s.
Vlastnictví	Soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	1998 / 2030

Bývalá slévárna, která se nachází v sousedství Brněnské průmyslové zóny - Černovické terasy při ulici Tuřanka, prošla v 90. letech značnou restrukturalizací výroby spojenou s jejím celkovým útlumem. Se vznikem dceřiné společnosti AREAL SLATINA, a. s., byla zahájena přeměna areálu na centrum pro lehkou výrobu, skladování, administrativu, výzkum a vývoj. V současnosti je těžký průmysl zcela vymístěn a je připravován velkorysý stavební projekt, jehož realizací se opět zcela změní charakter lokality.

Historie lokality

- 1929** vznik společnosti ERICH ROUČKA – výroba odlitků z šedé litiny
- 1992** privatizace podniku, vznik spol. ROUČKA-SLATINA, a. s.
- 2001** vyčlenění společnosti AREAL SLATINA, a. s., s cílem správy a zhodnocení nemovitostí, počátek pronájmu objektů areálu (k nájemcům patří např. IKEA, SCHENKER, GIENGER)
- 2009** přesun slévárenské výroby a dokončení demolice slévárenských provozů
- leden 2013** zahájena první etapa výstavby administrativně-technologického parku

Cílové využití

V areálu se nyní nachází 12 hlavních nájemních budov pro lehkou výrobu, skladování, administrativu, obchod a služby, venkovní zpevněné plochy při dálnici D1, veřejná čerpací stanice, rozlehlé parkoviště a soubor několika menších objektů.

Společnost AREAL SLATINA, a. s., má platné územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu souboru budov administrativně-technologického parku Slatina. Projekt obsahuje celkem 9 budov (čtyři desetipodlažní, čtyři pětipodlažní a jednu dvoupodlažní). Velký důraz je kladen na dostatek parkovacích míst a veškeré potřebné zázemí pro uživatele areálu zahrnující obchod, stravování, sport a volnočasové vyžití.

V lednu 2013 společnost AREAL SLATINA, a. s., zahájila výstavbu první desetipodlažní budovy s parkovacími plochami pro cca 600 vozidel. Zahájenou výstavbou bude rozšířen technologický park v brněnské průmyslové zóně na Černovické terase o nové prostory vysoké kvality.

Vizualizace plánovaného projektu



LOKALITA 14

Polyfunkční objekt na Pálavském náměstí – nedostavěný obchodní dům

Městská část	Brno-Vinohrady
Katastr	Židenice
Rozloha	1 ha
Předchozí využití	Bez využití – nedostavěný objekt
Současné / plánované využití	Bydlení, služby
Náklady na revitalizaci	cca 225 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	29 %
Investor	Komfort, a. s., MČ Brno-Vinohrady, statutární město Brno
Vlastnictví	Statutární město Brno i soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2002 / 2005

Torzo objektu původně rozestavěného jako nákupní středisko v centru městské části Brno-Vinohrady se po téměř 17 letech díky vedení městské části a města Brna podařilo proměnit ve fungující polyfunkční komplex se 106 byty a širokou nabídkou služeb pro obyvatele města.

Historie lokality

- 1989** Národní výbor města Brna zahájil výstavbu
- 1992** prodej společnosti ZIRO, spol. s r. o.
- 1993** kvůli nesplacení kupní ceny odstoupilo Brno od smlouvy a znovu nabylo nemovitost do vlastnictví
- 1994** ZIRO, spol. s r. o., objekt prodala a byl zahájen soudní spor
- 2000** uzavřena dohoda o narovnání v zájmu ukončení dlouhotrvajících soudních sporů
- 2001** prodej 49 % nemovitosti spol. KOMFORT, a. s.
- 2002** proběhla soutěž na výběr dodavatele stavby a bylo vydáno stavební povolení
- 2005** kolaudace

Cílové využití

Šestipodlažní stavba nabídla k pronájmu a prodeji celkem 106 bytů, které jsou převážně dvoupokojové a jednopokojové. Devatenáct bytů je třípokojových a 6 bytů čtyřpokojových. Přízemí objektu slouží komerčním účelům (supermarket, banka, lékárna, restaurace a množství drobných obchodů), součástí revitalizovaného objektu je také společenský sál, který je zastřešenou lávkou přímo propojený s vedlejším obchodním komplexem Pálavanka. Parkování je řešeno 97 parkovacími boxy v hromadných garážích a parkovacími stáními podél objektu.

Srovnání stavu před a po revitalizaci



AESKULAP – nedostavěná klinika

Městská část	Brno-Židenice
Katastr	Židenice
Rozloha	0,3 ha
Předchozí využití	Bez využití – nedostavěný objekt
Současné / plánované využití	Administrativa, obchod, služby
Náklady na revitalizaci	232 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	cca 30 %
Investor	IMOS Development, a. s., statutární město Brno, městská část Brno-Židenice
Vlastnictví	Statutární město Brno i soukromé
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2001 / 2005

Budovy mezi ulicemi Gajdošova a Hrabalova, známé jako AESKULAP, mají relativně krátkou, ale o to zajímavější historii. Jejich výstavba započala v období minulého režimu, po privatizaci vystřídal objekt tři desítky vlastníků. V současné době slouží AESKULAP mimo jiné jako sídlo Úřadu městské části Brno-Židenice či dalších správních úřadů. Ostatní prostory jsou komerčně využívány soukromými vlastníky.

Historie lokality

- 1986** započata stavba centra dopravních staveb
- po roce 1989** privatizace objektu
- 1992** záměr výstavby kardiologického centra firmy Aeskulap
- 1993** krach společnosti Aeskulap
- 2001** nemovitosti získává Imos holding, a. s., a zpracování technicko-ekonomického zadání stavby
- 2002** smlouva mezi IMOS Development, a. s., městskou částí a městem o sdružení zajišťujícím společný postup při dostavbě
- 2004** změna stavebního povolení a zahájení stavebních prací
- 2005** dokončení stavby

Cílové využití

Objekt má pět podlaží a je rozdělen na dvě křídla. V přízemí je situována obchodní pasáž a v dalších čtyřech podlažích je umístěno velké množství administrativních ploch. Součástí objektu jsou i garážová stání v podzemí. V budově dnes sídlí kromě ÚMČ Brno-Židenice také Úřad práce a pobočka Městské správy sociálního zabezpečení. Zbývající prostory jsou majetkem společnosti IMOS Development, uzavřený investiční fond, a. s., a dalších soukromých subjektů, kterými jsou využívány k vlastní činnosti nebo k pronájmu.

Srovnání stavu před a po revitalizaci



Archiv města Brna – bývalá transformovna

Městská část	Brno-Černovice
Katastr	Černovice
Rozloha	0,6 ha
Předchozí využití	Energetika
Současné / plánované využití	Veřejná správa - archiv
Náklady na revitalizaci	cca 52 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	100 %
Investor	Statutární město Brno
Vlastnictví	Statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	1998 / 2002

Areál transformovny v Brně-Černovicích při ulici Přední prošel komplexní rekonstrukcí a následnou dostavbou. Dnes slouží Archivu města Brna. Přestavbou se vyřešilo mnohaleté období provizorního ukládání archiválií, kdy se archiv potýkal s nedostatkem prostoru a nevyhovujícími podmínkami odborných dílen (restaurátorské, knihařské a fotografické).

Historie lokality

- 1913–1959** sloužila k transformaci elektrického proudu z oslavanské elektrárny
- od 60. let 20. století** využívána pro skladování podniku Domáci potřeby
- 1993** budova přidělena do správy Archivu města Brna
- 1998** rozhodnuto o přestavbě objektu
- 2000** vydáno stavební povolení
- 2001** zahájení stavby
- září 2002** zahájen provoz archivu

Cílové využití

Objekt původní transformovny, který nepodléhal památkové ochraně, si i přes celkovou rekonstrukci zachoval původní industriální charakter. V přízemí jsou umístěny sklady archiválií pro dočasné uložení poškozených a znečištěných archiválií, dílna údržby se skladem, technické a sociální zázemí. V prvním patře se kromě depozitářů nachází i knihařská a restaurátorská dílna, badatelna s půjčovnou, šatny se sociálním zařízením pro návštěvníky. Ve druhém patře jsou umístěny kanceláře zaměstnanců, vedení, přednáškový sál, fotoateliér, sociální zařízení a technické zázemí.

Srovnání stavu před a po revitalizaci



Městská část	Brno-střed
Katastr	Štýřice
Rozloha	1,1 ha
Předchozí využití	Autodoprava, skladování
Současné / plánované využití	Bydlení
Náklady na revitalizaci	Dosud nejsou známy
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	100 %
Investor	Statutární město Brno
Vlastnictví	Statutární město Brno
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2008 / 2015

Areál Vojtova – bývalé dopravní středisko

Areál v ulici Vojtova, dříve využívaný pro skladování a autodopravu, je dnes po demoličních a sanačních pracích připravován pro výstavbu dvou městských bytových domů se startovacími byty.

Historie lokality

- Do počátku 20. století** součástí hřbitova
- Od konce 40. let 20. století** sídlo Technické a zahradní správy města Brna
- Po roce 1991** převod z vlastnictví státu do vlastnictví města
- 1995–2008** areál pronajat spediční a dopravní firmě JEREŠ TRANSPORT, a. s.
- 2010–2011** demoliční a sanační práce pro přípravu území na novou bytovou výstavbu a vybudování plochy veřejné zeleně
- říjen 2011** schválen záměr na výstavbu bytových domů se startovacími byty

Cílové využití

Projekt, jehož investorem bude statutární město Brno, vytvoří zcela nové bytové jednotky určené k podpoře bydlení mladých rodin. V návrhu jsou dva bytové domy podél ulic Grmelova a Havlenova, které budou odděleny menším parkem.

Srovnání stavu před a po revitalizaci



Problémová obytná zóna v Zábrdovicích

Městská část	Brno-střed, Brno-sever
Katastr	Zábrdovice
Rozloha	cca 20 ha (rozloha území IPRM)
Předchozí využití	Bydlení, služby
Současné / plánované využití	Bydlení, služby
Náklady na revitalizaci	450 mil. Kč
% nákladů hrazených z veřejných rozpočtů	cca 95 %
Investor	Statutární město Brno, soukromí investoři
Vlastnictví	Kombinované
Rok zahájení / ukončení revitalizace	2008 / 2015

Problémová obytná zóna je součástí širšího území tzv. brněnského Bronxu, které se dlouhodobě potýká s problémy, jako je vysoká míra dlouhodobé nezaměstnanosti, nízká míra vzdělanosti, nízká míra ekonomické aktivity a poměrně zanedbaný stav zástavby a veřejných prostranství. Pomocí Integrovaného plánu rozvoje města byla získána dotace na revitalizaci veřejných prostranství, regeneraci 32 vybraných bytových domů a pilotní projekty zaměřené na řešení situace romských komunit ohrožených sociálním vyloučením.

Historie lokality

polovina 18. století	dělnické předměstí s prvními textilními manufakturami, výstavba klasicistních domů pro ubytování dělníků
přelom 18. a 19. století	výstavba pavlačových činžovních domů
konec 2. pol. 19. století	zahušťování zástavby dvorními křídly
od konce 19. století	stará zástavba nahrazována novými činžovními domy
po 2. světové válce	chátrání stavebního, především bytového fondu
2008	zahájeny přípravy Integrovaného plánu rozvoje města (IPRM); schválen Rámcový finanční plán
2009	schválen IPRM Řídícím orgánem Integrovaného operačního programu a uzavřena dohoda o zabezpečení realizace mezi městem a Ministerstvem pro místní rozvoj
2010–2015	realizace jednotlivých projektů

Cílové využití

Zóna je vymezena ulicemi Cejl, Bratislavská, Francouzská, Körnerova, Přadlácká, Stará, Hvězdová, Spolková a Soudní. Realizují se zde projekty revitalizace veřejných prostranství a regenerace bytového fondu. Připravuje se vybudování parku Hvězdička, zahrnující opravu zpevněných ploch a výsadbu zeleně ve vnitrobloku při ulici Hvězdová. Dále bude realizována úprava venkovních prostor na nároží ulic Hvězdová a Francouzská. Projekty revitalizace veřejných prostranství jsou financovány z 85 % ze zdrojů EU - z fondu ERDF, a z 15 % ze zdrojů města Brna.

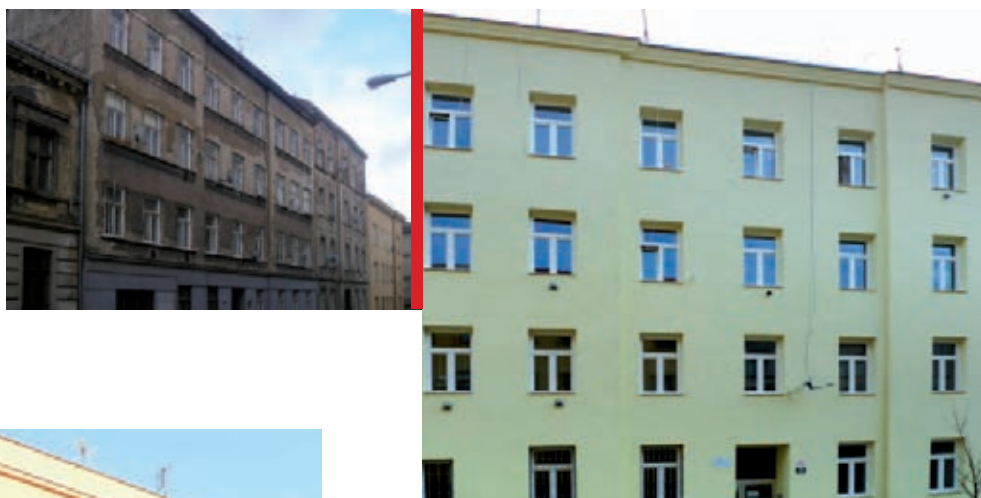
Regenerace bytového fondu je finančně a časově nejnáročnější částí integrovaného plánu. Vedle města Brna zde realizují své projekty i soukromí vlastníci bytových domů. Projekty soukromých vlastníků jsou z veřejných zdrojů (ERDF a státní rozpočet) financovány ve výši 40–60 % a projekty města získají 34 % financí ze zdrojů ERDF a 6 % ze státního rozpočtu. Celkově bylo do projektu zařazeno 32 budov (z tohoto počtu je 5 projektů soukromých).

Srovnání stavu před a po dokončení revitalizace

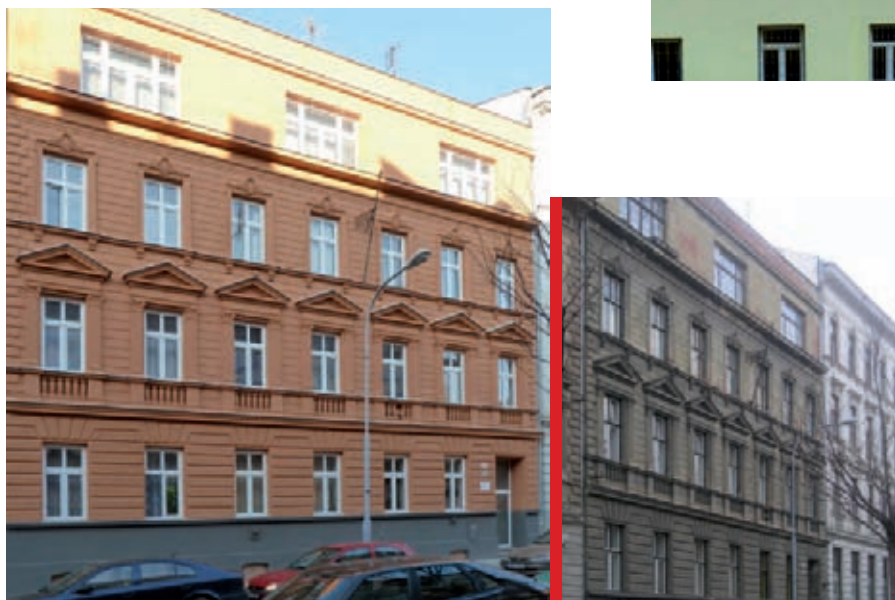
Hvězdová 22



Francouzská 64



Přadlácká 11



Závěr

S ohledem na zásady udržitelného rozvoje území je revitalizace lokalit brownfields jedním z nezbytných kroků omezujících nutnost záboru nových ploch zemědělské půdy, která je limitovaným a nenahraditelným přírodním zdrojem. První část publikace potvrzuje, že problematika brownfields ve městě Brně je velmi aktuální a rozloha těchto lokalit rozhodně není zanedbatelná.

Pro investory je obecně jednodušší umístit svůj projekt na tzv. „zelenou louku“ z důvodu nižší ceny a časové náročnosti realizace projektu než v lokalitách brownfields, kde se často řeší složité majetkové vztahy, demolice budov nebo odstranění ekologických zátěží. Výhodou brownfields je naopak například blízkost centra města, snadná dopravní dostupnost lokality a umístění v rámci již existujících městských struktur. Proto, jak potvrzují výše zmíněné vybrané příklady revitalizace, mohou v brownfields vzniknout významné a úspěšné projekty. S úbytkem disponibilních stavebních ploch v rámci města Brna lze i do budoucna předpokládat pokračující zájem investorů o plochy brownfields. Proto je naším cílem, v souladu s dynamickým vývojem lokalit brownfields, periodicky navázat na tuto publikaci a prezentovat jak celkový vývoj problematiky ve městě, tak opět přiblížit úspěšné projekty, které oživily brněnské brownfields a navrátily je k životu.

Kontaktní osoby z týmu zpracovatelů publikace:

Mgr. Pavel Kadlec

projektový manažer oddělení rozvojových lokalit Majetkového odboru MMB
Tel.: 542 173 229, E-mail: kadlec.pavel@brno.cz

Ing. Mgr. Jana Müllerová

vedoucí oddělení rozvojových lokalit Majetkového odboru MMB
Tel.: 542 173 188, E-mail: mullerova.jana@brno.cz

Magistrát města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

Poděkování za spolupráci a ochotu při poskytování informací patří zejména

CTP Invest, spol. s r. o.
JRA Estate, a. s.
AREAL SLATINA, a. s.
Moravan Develop, s. r. o.
ECE Projektmanagement Praha, s. r. o.
B. D. MOZARTKA, s. r. o.
IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s.
JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a. s.
Majetkovému odboru MMB
Odboru územního plánování a rozvoje MMB

Odboru zahraničních vztahů
Kanceláři strategie města Brna
Kanceláři primátora města Brna
Tiskovému středisku KPMB
Bytovému odboru MMB
Městské části Brno-jih
Ing. Zdeňku Boušovi (FIT VUT)
Ing. Arch. Vladislavu Vránovi (ATELIER / 2002, s. r. o.)
Bc. Adéle Lepkové (Mendelova univerzita v Brně)

Použité zkratky

MMB	Magistrát města Brna
OD	Obchodní dům
OC	Obchodní centrum
RRAJM	Regionální rozvojová agentura Jihomoravského kraje
BD	Bytový dům
FIT	Fakulta informačních technologií
VUT	Vysoké učení technické
IPRM	Integrovaný plán rozvoje města
DPS	Dům s pečovatelskou službou
MO	Majetkový odbor
EU	Evropská unie
ERDF	Evropský fond regionálního rozvoje (European Regional Development Fund)

Brněnské brownfields v publikacích RRAJM

NÁZEV PUBLIKACE, ODKAZ A NÁZEV ČLÁNKU	STRANY
Případové studie regenerace brownfieldů - 2006 http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2006_bf_publikace.pdf	
Technické muzeum v Brně - bývalý areál Tesla Brno	str. 2 - 5
Polyfunkční objekt AESKULAP - rekonstrukce rozestavěného objektu	str. 6 - 9
Polyfunkční objekt MORAVAN - bývalá textilní továrna Moravan	str. 10 - 12
Případové studie regenerace brownfieldů - 2007 http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2007_bf_publikace.pdf	
Archiv města Brna - rekonstrukce bývalé transformovny	str. 6 - 9
Areál bývalých městských jatek na ulici Masná v Brně	str. 18 - 23
Polyfunkční objekt na Pálavském náměstí, sídliště Vinohrady - dostavba rozestavěného nákupního střediska	str. 24 - 27
Případové studie regenerace brownfieldů - 2008 http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2008_bf_publikace.pdf	
Bytová výstavba, lokalita Masná - Křenová v Brně - přestavba nejstarší části městských jatek	str. 18 - 23
Případové studie regenerace brownfieldů - 2009 http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2009_bf_publikace.pdf	
Na západě svítá, ve slumu zamykají (Firma ROmiLL, spol. s r.o. - přestavba areálu bývalého Plynoprojektu)	str. 18 - 29
Konverze bývalého kartuziánského kláštera v Brně-Králově Poli	str. 46 - 51
Případové studie regenerace brownfieldů - 2010 http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Publikace_Pripadove_studie_regenerace_BF_2010.pdf	
Rekonstrukce areálu bývalého Středního odborného učiliště strojírenského KPS, a. s. Brno	str. 22 - 25
Případové studie regenerace brownfieldů_2011 http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2011_bf_publikace.pdf	
Unis Computers - revitalizace sídla společnosti 2008 - 2009	14 - 17
Příklady regenerace brownfields v Jihomoravském kraji a Dolním Rakousku http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2010_bf_publikace_euregio.pdf	
Polyfunkční objekt MORAVAN - bývalá textilní továrna Moravan	str. 6 - 11
Brownfields regeneration in the South Moravian Region - case studies http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2.brownfields_regeneration_in_the_south_moravian_region-case_studies.pdf	
Multifunctional building MORAVAN / a former textile factory	str. 10 - 15
Premises of the former municipal slaughterhouse in the Masná Street in Brno	str. 16 - 21

Internetové zdroje použité v této publikaci lze nalézt na adrese: www.bрно.cz/brownfields/publikace.

Vydal | Statutární město Brno

Kancelář primátora

e-mail: marketing@brno.cz | www.bрно.cz

2013 | Text | MMB

Foto | Archiv MORAVAN DEVELOP, s.r.o., CTP Invest, spol. s r.o., ECE Projektmanagement Praha, s. r. o., B.D. MOZARTKA s.r.o., Vysoké učení technické v Brně, MČ Brno-jih, MMB, GEODIS BRNO, spol. s r.o.

Foto titulní strana | Fakulta informačních technologií VUT v Brně

Foto strana 2 | Příklady nerevitalizovaných brownfields, Foto strana 4 | Galerie Vaňkovka

Další grafické materiály | IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s., JRA Estate, a.s., AREAL SLATINA, a.s., MMB