

**VYSOKÁ ŠKOLA REGIONÁLNÍHO ROZVOJE**

**A**

**BANKOVNÍ INSTITUT**

**AMBIS, a.s.**

**Studijní program: Regionální rozvoj**

**Studijní obor: Management rozvoje měst a regionů**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Možnosti proměny starých průmyslových oblastí  
v hl. m. Praze**

**Autor: Jan Kotšmíd, DiS.**

**Vedoucí bakalářské práce: doc. RNDr. Jiří Ježek, Ph.D.**

**2018**

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval panu Prof. Ing. Milan Bučkovi, DrSc a doc. RNDr. Jiří Ježkovi, Ph.D.za jejich odborné rady a vedení při psaní mé bakalářské práce a za čas, který mi tímto věnovali. Také bych rád poděkoval mé rodině za podporu při studiu.

**P r o h l a š u j i,**

že jsem předloženou bakalářskou práci vypracoval samostatně a všechny citace a prameny řádně vyznačil v textu. Veškerou použitou literaturu a podkladové materiály uvádím v příloženém seznamu literatury. Současně souhlasím s tím, aby tato práce byla zpřístupněna v knihovně VŠRR a používána ke studijním účelům v souladu s autorským právem.

V Praze, dne 25. 7. 2018

Podpis studenta



## Zadávací list bakalářské práce

**Téma: Možnosti proměny starých průmyslových oblastí v hl. m. Praze**

**Student (jméno a příjmení): Jan Kotšmíd, DiS.**

**Vedoucí práce: Prof. Ing. Milan Buček, DrSc**

### **Cíl práce:**

Cílem bakalářské práce bude v hl. m. Praze zhodnotit dopad proměny starých průmyslových oblastí z hlediska krajinného tak socioekonomického na město Praha, navrhnout změny a zhodnotit přínosy pro rozvoj města.

### **Zásady pro vypracování práce:**

1. Úvod a cíl práce
2. Průmyslová oblast a její specifika
3. Město Praha a jeho regionální rozvoj
4. Krajinné a socioekonomické možnosti proměny
5. Vývoj lokality a navrhované změny
6. Zhodnocení přínosů proměny průmyslové oblasti pro rozvoj města
7. Závěr

Práce bude založena na metodě analýzy textů, dedukce, explanace, deskripce z dané oblasti. Základním zdrojem dat budou údaje z katastrálního úřadu, územního plánu, data poskytnutá městským úřadem dané lokality v Praze a data z vlastního terénního šetření.





**Základní literatura:**

ZICH, František, ed. *Sociální potenciál starého průmyslového regionu: poznatky z výzkumu 2009*. Praha: Professional Publishing, 2009. ISBN 978-80-7431-016-4.

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

WOKOUN, René. *Regionální rozvoj: (výchozí místa regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování)*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-699-0.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Ekonomické a bezpečnostní dopady (sub)urbanizace*. Hradec Králové: Civitas per Populí, 2013. ISBN 978-80-87756-04-1.

MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

DUBOIS, J. E. a Nahum. GERSHON. *Industrial information and design issues*. New York: Springer, c1996. ISBN 3540614575.

Podpis studenta



Podpis vedoucího práce

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce na téma „Možnosti proměny starých průmyslových oblastí“, se zabývá problematikou revitalizace starých průmyslových oblastí nebo-li brownfields v České republice respektive v Praze. Brownfields u nás začaly vznikat počátkem 90. let 20. století, kdy docházelo ke změnám ze státních podniků na podniky soukromé. Mnoho průmyslových budov zůstalo opuštěných a chátrá dodnes. Obce i investoři nedokáží využít potenciál těchto ploch vybavených technickou infrastrukturou a preferují výstavbu mnohdy finančně výhodnější v nezastavěném území (greenfield), což nejde ruku v ruce s pojmem udržitelný rozvoj. Cílem této práce je zhodnotit situaci brownfields u nás a v hl. m. Praze. Dále v této práci je řešena detail průmyslová oblast Branického pivovaru a jeho možnost revitalizace.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Průmyslová oblast, brownfields, greenfields, revitalizace, regenerace, historie, udržitelný rozvoj, Branický pivovar

## **ABSTRACT**

Bachelor thesis on "The possibilities of transformation of old industrial areas", deals with the revitalization of old industrial areas or brownfields in the Czech Republic and Prague respectively. Brownfields began with us at the beginning of the 1990s when there were changes from state enterprises to private enterprises. Many industrial buildings have been left desolate and are still dying. Municipalities and investors are unable to exploit the potential of these areas equipped with technical infrastructure and prefer construction that is often financially more advantageous in greenfield areas, which goes hand in hand with the notion of sustainable development. The aim of this work is to evaluate the situation of brownfields in the Prague. Further, in this work, the detail of the industrial area of Branik brewery and its possibility of revitalization is solved.

## **KEYS WORDS**

Industrial area, brownfields, greenfields, revitalization, regeneration, history, Sustainable expansion, Branik brewery

## Obsah

1	Úvod .....	8
2	Cíl a metodika práce .....	9
3	Průmyslové oblasti (zóny) a jejich specifika.....	10
3.1	Definice .....	10
3.2	Vznik průmyslových zón .....	10
4	Brownfields a greenfields.....	11
4.1	Brownfield.....	11
4.2	Národní strategie regenerace brownfieldů 2016-2020.....	13
4.3	Veřejná finanční podpora .....	13
4.4	Kategorizace brownfields.....	17
4.5	Způsoby regenerace brownfields .....	21
4.6	Greenfield.....	22
5	Revitalizace brownfields .....	23
5.1	Proces regenerace brownfields.....	23
5.2	Přínos regenerace brownfields v regionálním rozvoji.....	26
6	Realizované příklady revitalizovaných brownfields v české republice.....	27
7	Realizované příklady revitalizovaných brownfields v zahraničí.....	32
8	Město Praha a její rozvoj .....	35
8.1	Historie a vývoj .....	35
8.2	Vývoj průmyslu v Praze .....	37
9	Průmyslové oblasti hl. m. Prahy .....	40
10	Branický pivovar .....	44
10.1	Historie .....	44
10.2	Architektonický průzkum a popis objektu .....	46
10.3	Stavební historie .....	50
10.4	Architektonicko-památkové zhodnocení.....	51
10.5	Přehled hlavních architektonických závad.....	51
10.6	Využití v současnosti .....	51
10.7	Možnosti revitalizace pivovaru Braník .....	52
11	Závěr.....	57
12	Literatura .....	58
13	Seznam obrázků.....	61
14	Přílohy .....	62

# 1 ÚVOD

Možnosti proměny starých průmyslových oblastí v hl. m. Praze, ale i na území České Republiky jsou dnes velmi aktuálním tématem. Tyto oblasti se nazývají odborně brownfield. V Praze i v ČR je mnoho průmyslových oblastí, které chátrají nebo jsou opuštěny a nevyužity. Vzhledem k této situaci by tyto oblasti měli být využity nebo zbourány pro další rozvoj dané lokality a tím zajistit udržitelný rozvoj oblasti. Opakem brownfield je greenfield nebo-li zelená louka. Urbanistický termín, který označuje území, které nebylo dosud zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda. V městské zástavbě není úplně žádoucí zastavění těchto území z důvodu zachování ekologické stability území, estetické hodnoty tak i jako prostor sloužící k regeneraci a odpočinku obyvatel.

Průmyslové oblasti, které jsou architektonicky nebo kulturně významné je nutné zachovat a využít daného prostoru pro přestavbu např. muzea, kulturního střediska nebo na bytovou výstavbu se zachováním vnější struktury oblasti nebo jen s mírnými architektonickými změnami, aby byly zachované externí pohledy na danou stavbu.

V jiném případě, kdy je oblast v dezolátním stavu, je nutnost na základě statického posudku tuto stavbu zbourat nebo zachovat pouze v malé části. Tyto stavby mají sice svojí historickou hodnotu, ale na základě finanční, stavební a hospodárné náročnosti se proměna těchto oblastí nevyplatí. Na těchto místech, která nejsou vhodná pro další využití nebo je nelze rekonstruovat, je nutné jejich celková přestavba a to výstavbou nové zástavby.

Inspirací další revitalizace průmyslových oblastí mohou být jak oblasti, které byly realizovány a jsou plně využívány mimo území České Republiky tak i u nás.

Cílem této práce je analýza brownfields a jejich sociální, ekonomickou a ekologickou zátěž na okolí a možnost jejich revitalizace.

Následné zhodnocení konkrétního objektu branického pivovaru, jeho architektonické řešení a stavebně technický průzkum, možnosti jeho využití a návrh revitalizace této oblasti.

## 2 CÍL A METODIKA PRÁCE

Cílem bakalářské práce je zhodnotit staré průmyslové oblasti v České republice, popsat dopady proměn těchto oblastí především z hlediska krajinného, ale i socioekonomického a zanalyzovat změny a přínosy pro rozvoj Prahy.

Konkrétně jsem se zabýval starou průmyslovou oblastí v Praze - Branickým pivovarem. Popisoval jsem historii pivovaru, stavebně architektonický průzkum a současné využití objektu. V závěru práce jsem zhodnotil návrh zpracovatele stavebně architektonického průzkumu a navrhl možnosti revitalizace Branického pivovaru.

Práci jsem vytvořil na základě analýzy informací o průmyslových oblastech získaných z odborné literatury v městské knihovně a na internetových zdrojích. Metodika zpracování druhé části práce o Branickém pivovaru byla založena na formě analýzy a dotazování na Národním památkovém ústavu, v Branickém pivovaru a na městské části Praha 4.

# 3 PRŮMYSLOVÉ OBLASTI (ZÓNY) A JEJICH SPECIFIKA

## 3.1 Definice

*Průmyslovou zónu lze obecně definovat jako ucelený soubor kompaktních univerzálních objektů vhodných pro lehkou, hygienicky nezávadnou výrobu s účelně vyřešenou dopravou a také s velkým procentem použité zeleně mezi jednotlivými objekty. Provoz v těchto oblastech je situován uvnitř objektů se zajištěnou venkovní infrastrukturou pro dodávku a expedici výrobku. Průmyslové oblasti jsou zpravidla bez oplocených dvorů, s možností volného pohybu návštěvníků.*

*Průmyslová zóna je tedy uceleným komplexem průmyslu a služeb s řadou integrovaných funkcí odborného charakteru. Tyto komplexy maximálně využívají vzájemné podpory jednotlivých firem uvnitř oblasti ve výměně informací, poradenství, společné prezentace a využívání mezinárodních kontaktů, které mohou posloužit k prosperitě dané zóny. (prumyslove-zony, 2018)*

## 3.2 Vznik průmyslových zón

Vznik průmyslových zón je hlavně ekonomickou nutností nejen pro velká krajská města, ale i pro města, která jsou menší rozlohy a s menším počtem obyvatel v rámci celé České republiky. Hlavním potvrzením toho je tempo, jakým roste počet jednotlivých průmyslových areálů v republice.

### **Pracovní příležitosti**

Areály s sebou přinášejí velký přínos v podobě nově vytvořených pracovních míst a také velký ekonomický přínos závislý na prosperitě a obsazenosti pracovních míst. Nově vytvořená pracovní místa mají veliký význam a to především v regionech s vysokou mírou nezaměstnanosti. Největší zájem o vznik, budování a rozvoj většiny průmyslových zón má zpravidla místní správa, jejímž cílem je právě přilákání nových investorů, kteří následně vytvoří nová pracovní místa pro obyvatele ze samotného města a nejbližšího okolí, kde se mohou angažovat i menší firmy.

## 4 BROWNFIELDS A GREENFIELDS

### 4.1 Brownfield

Uvádí se, že brownfield je nemovitost (pozemek nebo objekt), která se nachází na současně nebo v minulosti zastavěném území, není efektivně využívána a je zanedbaná, případně i kontaminovaná. Jedná se o nemovitost, kterou nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace. Brownfield obvykle vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity. Problematiku lokalit, které lze označit jako brownfield, lze řešit buď obnovením jejich původní funkce, nebo nahrazením novým typem využití. (*regionální rozvoj, 2018*)

Brownfield (obr.1) nebo-li „hnědé pole“ rozumíme jednotlivé budovy, komplexy budov, areály s budovami nebo jen plochy bez budov. Patří sem nevyužívané zemědělské a průmyslové stavby a areály, nevyužitá dopravní stavby a skladové prostory (haly i deponie), prázdné administrativní budovy a kulturní centra, nevyužitá nákupní centra, ale i nevyužitá obytné budovy - vše, co není užíváno

Lokality brownfieldů skýtají značný potenciál dalšího rozvoje. Přestože jejich příprava je časově a finančně náročná, jejich regenerace má pozitivní sociální a ekonomický dopad na danou oblast.



**obr. 1 Brownfield**

(Zdroj:<https://www.flickr.com/photos/cambridgeuniversity-engineering/5389529869>)

## Brownfieldy představují

- ekonomický zdroj, podnikatelskou aktivitu a příležitost, kterou je potřeba využít
- historickou stopu, zdroj paměti národa, kulturní a architektonické dědictví, které by se mělo zachovat a rekonstruovat

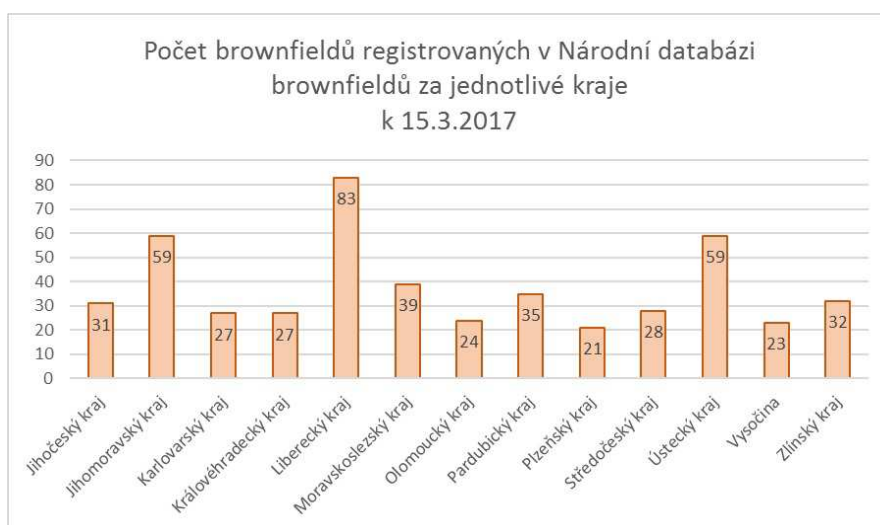
## Historie

Zatímco ve vyspělých zemích světa je problematika brownfieldů zmiňována od 60. let minulého století, v České republice se dostala do popředí zájmu o 30 let později, a to v 90. letech 20. století. V této době došlo k transformaci české ekonomiky z plánované na tržní. Změna na tržní ekonomiku České republiky a s ní spojená vlna privatizace velkých státních podniků přinesla nárůst počtu opuštěných průmyslových a zemědělských areálů, výrobních hal a skladů.

Právě tyto opuštěné objekty a rozsáhlá území, nacházející se často v centrech měst, představují zásadní problém pro udržitelný rozvoj měst a obcí. Náklady na revitalizaci těchto území jsou ve většině případů tak vysoké, že překračují reálné finanční možnosti vlastníků a nadále chátrají a zatěžují své okolí. (*Brownfieldy, 2018*)

## Lokality

Ke konci března 2017 bylo v Národní databázi brownfieldů ve veřejné části evidováno 489 lokalit (obr. 2). Nejvíce registrovaných brownfieldů v Národní databázi brownfieldů je v Libereckém kraji, který je následován krajem Ústeckým a Jihomoravským.



obr. 2 Brownfieldy registrované v ČR

(Zdroj:<http://www.brownfieldy.eu/statistiky/>)



## **4.2 Národní strategie regenerace brownfieldů 2016-2020**

Dle Národní regenerace brownfieldů se uvádí, že hlavní vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je transformace brownfieldů v České republice na ekonomicky produktivní, ekologicky a sociálně zdravá území pomocí koordinovaného úsilí všech úrovní veřejné správy, soukromého sektoru a neziskových organizací.

Národní strategie regenerace brownfieldů znázorňuje rámec řešení brownfieldové problematiky pro krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý výhled v České republice. Strategie představuje naplňování vize trvale udržitelného rozvoje pomocí revitalizace pozemků na úroveň greenfieldů, či regenerace pozemků pro nové urbánní využití (např. občanskou vybavenost, průmyslové a komerční využití, bytovou výstavbu atd.).

Dlouhodobými cíli Národní strategie regenerace brownfieldů je snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Dále zlepšení kvality urbánního prostředí a zvýšení konkurenceschopnosti obcí a měst. S tím souvisí také efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, které lze považovat nejen za dlouhodobý cíl, ale také prostředek, jak celkové regenerace území dosáhnout. (*Brownfieldy, 2018*)

## **4.3 Veřejná finanční podpora**

### **Program regenerace a podnikatelské využití brownfieldů**

Cílem programu je revitalizace a oživení zastaralých a nevyužívaných areálů a jejich následná přeměna na průmyslové a podnikatelské plochy do 10 ha. Poskytovatelem podpory je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR a určenou organizací přijímající žádosti je agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

Program bude realizován na základě kolových výzev. Jednotlivé výzvy programu mají významně přispět k posílení hospodářského a regionálního rozvoje strukturálně postižených krajů a hospodářsky problémových regionů.

Do programu se mohou přihlásit obce, města a kraje, jejichž katastrální území leží na území strukturálně postižených krajů – Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského

anebo v hospodářsky problémových regionech dle „Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014- 2020.“(Brownfieldy,2018)

### **Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury**

Cílem programu je zajistit podmínky pro realizaci projektů v oblasti zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center a tím přispět k posílení hospodářského a regionálního rozvoje a vytvořit předpoklady pro vznik nových pracovních míst prostřednictvím zvyšování konkurenceschopnosti investičního prostředí zejména v hospodářsky slabých či strukturálně postižených regionech.

Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury definuje pravidla a stanovuje podmínky pro poskytování podpory obcím, svazkům obcí, krajům, státním podnikům, příspěvkovým organizacím státu a organizačním složkám státu na projekty výstavby, rozvoje podnikatelských nemovitostí a regenerace nemovitostí (tzv. brownfieldů), včetně příslušné infrastruktury. Podpora je v rámci programu poskytována formou přímých dotací, návratných finančních výpomocí.

Program je jedním ze základních nástrojů pro lákání přímých zahraničních investic a expanzi stávajících investorů tím, že přispívá k místnímu a hospodářskému rozvoji dotčených lokalit a spádových území a rozvoji funkčního trhu nemovitostí pro podnikání, zkvalitnění podnikatelské infrastruktury a ke zlepšování investičního a životního prostředí. (Brownfieldy,2018)

### **Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost**

Cílem programu je usnadňovat malým a středním podnikatelům modernizaci zastaralých, prostorově a technicky nevyhovujících budov pro provádění podporovaných ekonomických činností, nebo jejich nahrazení novými budovami pro podnikání ve všech regionech mimo území hl. m. Prahy.

Tato činnost umožňuje zachovat a zvyšovat zaměstnanost v regionu či přispívat ke zlepšení životního prostředí nebo pracovních podmínek zaměstnanců.

Program je uskutečňován prostřednictvím výzev. K prosinci 2017 byla ukončena Výzva II. V současné době jsou projekty posuzovány a v průběhu léta 2018 budou žadatelé seznámeni s výsledky jejich žádostí.

Podporovanými aktivitami jsou:

- Projekt regenerace zóny
- Projekt rekonstrukce objektu

Žadatelé o podporu mohou být pouze soukromé osoby, které musí jednoznačně prokázat vlastnická nebo jiná práva. (*Brownfieldy,2018*)

## **Integrovaný regionální operační program**

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR se prostřednictvím Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) snaží nalézt řešení pro velkou část společenských problémů a poskytnout nástroj pro vyrovnání regionálních ekonomických rozdílů. Celkem již IROP vyhlásil 74 výzev v hodnotě 105,25 miliard korun, což odpovídá 84% alokace programu.

### **Rekonstrukce nemovitostí se týkají zejména následujících výzev:**

- Revitalizace vybraných památek v rámci programu Kultura
- Energetické úspory v bytových domech v rámci programu Zateplování
- Stavby a stavební práce spojené s výstavbou a modernizací infrastruktury základních škol v rámci programu Vzdělání
- Výstavba a rekonstrukce nemovitostí v rámci programu Sociální integrace dotýkající se sociální infrastruktury – Integrovaných projektů ITI a IPRÚ (integrované územní investice a integrované plány rozvoje území)
- Výstavba stanic IZS (integrovaného záchranného systému) a jejich vzdělávacích a výcvikových středisek v rámci programu IZS. (*Brownfieldy,2018*)

## **Operační program životního prostředí**

Cílem Operačního programu Životní prostředí je ochrana a zlepšování kvality životního prostředí v České republice. Program nabízí v letech 2014–2020 z Fondu soudržnosti a Evropského fondu pro regionální rozvoj téměř 2,637 miliardy eur. Operační program Životní prostředí 2014–2020 navazuje na Operační program Životní prostředí 2007–2013.

Program je otevřen obcím a městům, organizacím státní správy a samosprávy, výzkumným a vědeckým ústavům, podnikajícím fyzickým osobám i neziskovým organizacím.

Program je rozdělen do pěti prioritních os, z nichž v případě regenerací brownfieldů lze využít prioritní osu 3: Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika.

Ve vztahu k nemovitostem lze získat podporu v rámci prioritní osy 5: Energetické úspory. (*Brownfieldy,2018*)

## **Program rozvoje venkova**

Hlavním cílem programu je obnova, zachování a zlepšení ekosystémů závislých na zemědělství prostřednictvím zejména Agro environmentálních opatření. Dále investice pro konkurenceschopnost a inovace zemědělských podniků, podpora vstupu mladých lidí do zemědělství nebo krajinná infrastruktura. Program bude také podporovat diverzifikaci ekonomických aktivit ve venkovském prostoru s cílem vytvářet nová pracovní místa a zvýšit hospodářský rozvoj.

Programový dokument je schválen na období 2014 – 2020 a navazuje na Program rozvoje venkova na období 2007 – 2013.

Podporované oblasti programu jsou rozděleny do šesti priorit. Nemovitostí se týká zejména prioritní osa 2: Zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podpora inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů.

### **V rámci této prioritní osy jsou podporovány:**

- Investice do zemědělských podniků
- Lesnická infrastruktura
- Zahájení činnosti mladých zemědělců
- Investice na podporu energie z obnovitelných zdrojů
- Investice do nezemědělských činností (*Brownfieldy,2018*)

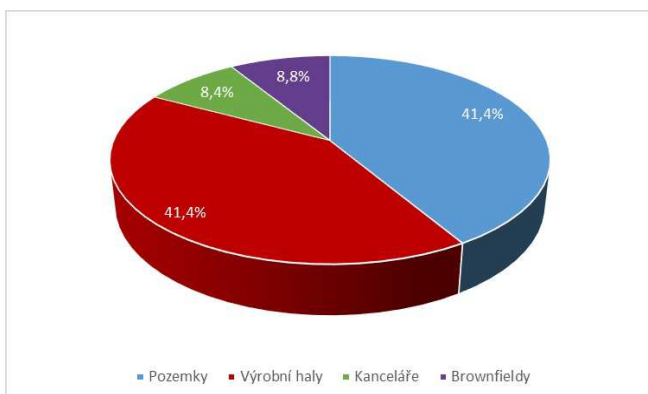
## **Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách**

Garantem je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, podprogramem je součástí programu financovaného ze státního rozpočtu „Podpora revitalizace území“. Je zaměřen na podporu demolice budov v obcích, které mají ve své blízkosti sociálně vyloučenou lokalitu. (*Brownfieldy,2018*)

## **Investorské nabídky**

Oddělení průmyslových nemovitostí a brownfieldů vytvořilo v roce 2016 celkem 178 nabídek zahraničním a domácím investorům (19 bylo brownfieldového charakteru). Z grafu (obr. 3) je patrné, že největší zájem je o průmyslové haly a pozemky. Ovšem i 19

nabídek brownfieldů pro nás představuje pokrok oproti minulým letům a posun, kterého se budeme snažit také v následujících letech držet. Trendem je nabízet brownfieldové projekty v co největší možné míře. (*Brownfieldy,2018*)



**obr. 3 Investorské nabídky**

(Zdroj:<http://www.brownfieldy.eu/statistiky/>)

## 4.4 Kategorizace brownfields

V této kapitole jsou uvedeny 3 typy dělení brownfields, a to z hlediska původu vzniku, dále podle toho, jak jsou ekonomicky atraktivní a v neposlední řadě také podle míry ekologické zátěže.

### **Z hlediska původu vzniku**

Kadeřábková (2009) uvádí z hlediska původu vzniku tyto rozdělení:

#### **Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území**

Tyto brownfields vznikly z důvodu změny orientace českého průmyslu, což vedlo k odklonu od těžké průmyslové výroby.

#### **Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst**

Do této skupiny patří jak brownfields vzniklé při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území, ale také tyto objekty představují budovy, na které neměla obec dostatek finančních prostředků na údržbu a pro které se nepodařilo najít nového majitele.

#### **Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty**

Tyto brownfields jsou majetkem státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty. Velký problém u nich představuje především to, že tento majetek není dodnes kompletně zinventarizován a ohodnocen. Řada těchto objektů není kvůli nedostatku finančních prostředků dlouhodobě udržována, některé objekty se dokonce

nachází v tak dezolátním stavu, že by měly být určeny k demolici. Ukázka bývalého nádraží v Heřmanicích. (obr. 4)



**obr. 4 Nádraží v Heřmanicích**

(Zdroj: [http://www2.kraj-lbc.cz/public/p1010672\\_cbb38dfed5.jpg](http://www2.kraj-lbc.cz/public/p1010672_cbb38dfed5.jpg))

### **Nevyužívané objekty ozbrojených složek**

Vznik těchto brownfields je spjat především s odchodem sovětských vojsk z území České republiky a také se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, případně ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby.

### **Nevyužívané zemědělské objekty**

Po roce 1989 se udály v českém zemědělství velké změny (narovnání vlastnických vztahů k půdě, regulace produkce jednotlivých komodit), které vedly ke vzniku nových brownfields. Ukázka bývalého zemědělského objektu v Bruntále (obr. 5)

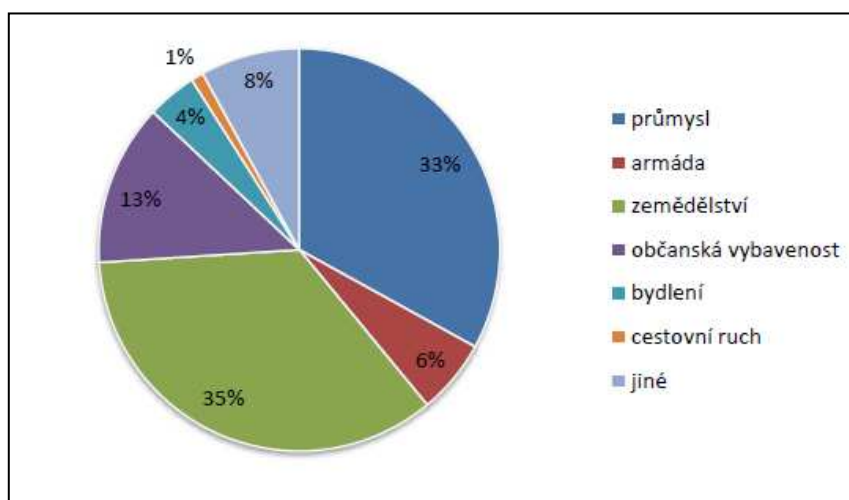


**obr. 5 Zemědělský objekt v Bruntále**

(Zdroj: <http://podnikatel.kr-moravskoslezsky.cz/detail.html?id=OS/OST/019>)

## Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Revitalizace území po ukončení důlní činnosti je z finančního hlediska velice nákladná. Jedná se tedy o dlouhodobou záležitost. Graf (obr. 6), vyjadřuje podíl zastoupení různých typů brownfields. Největší zastoupení mají brownfields průmyslové (33%) a zemědělské (35%)



obr. 6 Struktura brownfields v ČR dle původního využití

(Zdroj: [www.cenia.cz](http://www.cenia.cz))

## Z hlediska ekonomické atraktivity

Z hlediska ekonomické atraktivity jsou brownfields dle Kadeřábkové (2009) děleny následovně:

### Projekt s nulovou bilancí

Investice veřejných prostředků do tohoto typu brownfields není nutná, jelikož vzhledem k jejich dobré lokaci se o ně postará samotný trh.

### Projekty s mírnou podporou

Tyto brownfields se již nenacházejí v tak žádané lokalitě, jako je tomu v prvním případě. Tyto projekty již potřebují silnou veřejnou podporu a intervenci, bez níž by projekt nemohl být uskutečněn. Tato podpora, ať již finanční ve formě veřejných prostředků, či nefinanční, by měla sloužit k pokrytí nákladové mezery projektu. Poměr, ve kterém obvykle bývají členěny veřejné a soukromé investice, je 1 : 5 a více, tzn., že na 1 korunu z veřejných prostředků, by měl soukromý sektor přispět pěti korunami.

## **Nekomerční projekty**

U brownfields v této kategorii je rozvoj veden ve vyšší míře sociálními cíli, nebo ochranou životního prostředí. Je zde vyšší intervence veřejných prostředků, obvykle v poměru 1 : 1 až 1 : 4. Pro tyto projekty je vhodné využití grantů ze strukturálních fondů.

## **Nebezpečné projekty**

Zde jsou plochy a budovy nacházející se v havarijním stavu ohrožujícím jak lidské zdraví, tak životní prostředí. Pokud nelze přivést viníka těchto škod k odpovědnosti a sanaci těchto ploch, zaplatí obvykle toto odstranění daňový poplatník z veřejných prostředků.

## **Ostatní projekty**

Kromě výše uvedených kategorií se spousta brownfields vyskytuje v nekomerčních oblastech, je tedy vysoce pravděpodobné, že v dlouhodobém horizontu pro ně nebude nalezeno nové funkční využití. To je způsobeno především skutečností, že nabídka brownfields stále velmi převažuje nad poptávkou po jejich regeneraci.

### **Dle míry kontaminace**

Strategie regenerace brownfields dělí deprimované plochy dle míry kontaminace:

*(Parsons Brinckerhoff, Ltd., 2004)*

#### **Typ 1a**

Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminované (nebo jen lehce), jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

#### **Typ 1b**

Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminované (nebo jen lehce), jsou dobře umístěné a je na nich velký počet budov.

#### **Typ 2a**

Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminované (nebo jen lehce), nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

#### **Typ 2b**

Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminované (nebo jen lehce), nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet budov.

#### **Typ 3a**

Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.



### **Typ 3b**

Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

### **Typ 4a**

Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

### **Typ 4b**

Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

### **Typ 5**

Lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známé jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

## **4.5 Způsoby regenerace brownfields**

Dle Vrablíka (2009). Brownfields s sebou přináší spoustu vážných problémů, mezi které patří například: bránění hospodářskému rozvoji, brždění rozvoje území, negativní vliv na ŽP, negativní socioekonomické dopady a v neposlední řadě přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace těchto deprimujících zón může nabídnout nové příležitosti především pro podnikatelské subjekty, tím se může zvýšit ekonomická atraktivita oblasti, spojená s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.

Ve velké části případů regenerace brownfields spočívá v rekonstrukci nevyužívaného a zanedbaného či zdevastovaného objektu pro účely nového využití. V některých případech ale technický stav objektů (který je spojen např. i s ekologickou zátěží) neumožňuje provedení rekonstrukce. V tomto případě pak proces regenerace zahrnuje dvě základní fáze. A to:

- fázi rekultivace, spočívající ve vyčištění území a obnovení ke stavu podobného greenfieldu,
- fázi obnovy, tzn. uvedení lokality opět k efektivnímu využití. (*CzechInvest, 2008*)

U větších areálů velmi často dochází i ke kombinaci obou typů regenerace, takže některé objekty se například rekonstruují, v části objektu proběhne rekultivace a obnova. Kvůli vysokým nákladům a rizikům, které jsou s brownfields spojeny, nemá soukromý

sektor bohužel o investování do regenerace těchto projektů zájem. Proto je vhodné, aby z tohoto důvodu v případě potřeby fáze rekultivace (případně celého procesu regenerace) podpořil veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný. (*CzechInvest, 2008*)

V souvislosti s obnovou a dalším využitím brownfields se pak lze setkat s pojmy:

- revitalizace,
- (znovu)využití,
- regenerace,
- rekultivace,
- asanace, konverze, transformace, rehabilitace, přestavba,
- vrácení k produktivnímu využívání, opětné využívání, integrace do městského
- organismu, nové funkční využití, alternativní využití. (*Vráblík, 2009*)

## 4.6 Greenfield

Greenfield (česky „zelené pole“) je urbanistický termín označující území, které dosud nebylo zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda nebo jde o ryze přírodní plochy. Termín greenfield (obr. 7) není v české odborné terminologii příliš častý, běžně se užívá slovní spojení zelená louka (např. stavby na zelené louce).

Stavby na zelené louce jsou efektivnější a je zde značně snadnější realizace plánované stavby než stavby na hnědém poli. Z důvodu kvalitní půdy a nezasazeného prostředí například vlivem kontaminace.

Na těchto plochách vznikající zejména problémy plynoucí z nedotčeného prostředí. Tyto plochy nemají mnohdy zajištěné inženýrské sítě nebo zde vzniká problém v rámci územního plánu, kdy oblast není určena k výstavbě a čeká se na změnu.. V tomto případě se může čekat i několik let a to v neposlední řadě značně zvyšuje neefektivnost výstavby a její prodražení.

Jedním z hlavních problémů ve výstavbě na zeleném poli je cena. Cena těchto pozemků je mnohonásobně vyšší a každým rokem roste. Odpadá sice asanace pozemku, ale právě, že tyto pozemky jsou tzv. „čisté“ a kvalitou převyšují „hnědé pole“, je jejich pořizovací cena rozdílná.

V České Republice je velký problém najít například na developerskou výstavbu „zelené pole“ uvnitř velkého města a proto se developeři snaží tyto pozemky za každou cenu získat vzhledem k rentabilitě dané lokality.



**obr. 7 Greenfield vs. Brownfield**

(Zdroj:<https://www.gray.com/news/blog/2017/06/16/greenfield-vs-brownfield-what%E2%80%99s-better-for-your-manufacturing-facility>)

## 5 REVITALIZACE BROWNFIELDS

V této kapitole je popsán doporučený obecný postup, vedoucí k revitalizaci brownfields.

### 5.1 Proces regenerace brownfields

Proces regenerace brownfields prochází několika fázemi. Avšak každá regenerace těchto ploch je určitým způsobem specifická, a ne každá musí obsahovat všechny kroky níže definovaného procesu regenerace brownfieldů.

Hlavními kroky regenerace a jejich postupnost jsou:

- benchmarking,
- vize,
- předvídání (plánování, zpracování programu),
- implementace,
- monitorování a úpravy.

Benchmarking můžeme definovat jako proces, kdy se stanovují srovnávací kritéria a hodnoty, porovnávají se a cílem je dosáhnout lepších výsledků, či je dokonce překonat. Benchmarking se vztahuje k prvním dvěma krokům navrženého přístupu,

obsahuje využívání retrospektivních metod (ohlížejících se do minulosti), které pomáhají řešit současnou situaci status quo (současného stavu) určitého brownfieldu. Pomáhají zejména:

- definovat vnější hranice určitého brownfieldu a jeho funkční pozici v rámci města a města-regionu s využíváním vědeckých přístupů,
- analyzovat situaci a identifikovat klíčové problémy daného brownfieldu (např. znečištění, částečné využívání funkcí, slabá ekonomická konkurenceschopnost, negativní demografické trendy, neobývané byty a domy, kulturní segregace a sociální vyloučenost). (Petríková, Finka, 2006)

Ve **fázi tvorby** vizí jsou budovány scénáře a možné strategické koncepty pro proces regenerace na daných brownfieldech v souladu s jejich specifickými problémy, které byly identifikovány díky benchmarkingu. (Petríková, Finka, 2006)

**Fáze předvídání** je složena ze dvou kroků, a to plánování a programování. V těchto krocích jsou opět využívány techniky zaměřující se na budoucnost dané lokality. Krok plánování staví proti sobě alternativy a scénáře, vypracované ve fázi tvorby vizí, z nichž se poté stanovují cíle, za pomoci určité rozvojové strategie. Je třeba, aby mezi fází tvorby vizí a krokem plánování panovala vzájemná souhra, jen tak lze dosáhnout přesnějších rozhodnutí o budoucích scénářích a odpovědných strategiích. Tento fakt je založen na předpokladu, že tvorba vizí se spoléhá na využívání subjektivních technik a předvídání se opírá víc o kvantitativní, vědecké techniky, jako např. modelování. Důležitým znakem této fáze je zainteresování současných a potenciálních vlastníků brownfields do procesu předvídání. Důležité je, aby vlastníci dosáhli spojení cílů a hierarchie priorit pomocí ochrany jejich zájmů, jako nejdůležitějšího kroku strategie rozvoje. Protože právě spojení cílů a priorit dokáže zabezpečit úspěšný proces revitalizace, což je důležitou podmínkou pro získání podpory vlastníků a následnou implementaci strategie. Dalším krokem fáze předvídání je programování. Tento krok integruje strategie na základě návrhu systému navzájem provázaných aktivit a opatření, koordinovaných v čase a prostoru. V tomto kroku je velmi důležité podrobné definování vstupů, zdrojů a indikátorů očekávaných výstupů. (Petríková, Finka, 2006)

Výsledkem fáze tvorby vizí a předvídání je analýza místa, která je jednou z hlavních podmínek pro efektivní proces regenerace. Právě komplexnost procesu regenerace spočívá ve složitosti, která je jednou z hlavních charakteristik brownfields, a vyžaduje tak široké výzkumné a hodnotící aktivity, které se zabývají identifikací problémů a potenciálu samotného

území a také identifikací externího potenciálu a podmínek pro proces regenerace brownfields. Pro analýzu místa jsou čtyři hlavní skupiny kritérií, a to:

**ekonomická kritéria** - místní obchodní činnosti, endogenní dynamika hospodářství, závislost na vnějších investicích, investice (soukromý a veřejný sektor), fluktuace podniků, poptávka po maloobchodním zboží a službách, nabídka maloobchodního zboží a služeb, hodnota pozemků/cena pronájmu, zahájení podnikání, volné prostory pro komerční a administrativní

účely, rozsah příležitostí pro místní zaměstnanost, úroveň nezaměstnanosti, prostorový nesoulad mezi lidmi a pracovními příležitostmi

**ekologická kritéria** – emise z místního průmyslu/domácností/dopravy, znečištění vody, znečištění ovzduší, znečištění půdy, kontaminace nebezpečným odpadem, hladina hluku, snížení biodiverzity, nedostatek otevřených prostor, nedostatek zelených prostor, veřejně přístupná zeleň, nebezpečí přírodních katastrof (např. záplavy),

**sociální kritéria** – změna obyvatelstva, stárnutí obyvatelstva (více starých lidí), úmrtnost, imigranti, etnické a menšinové skupiny, úroveň sociální segregace, úroveň příjmů, úroveň chudoby, úroveň sociálních transferů, zdravotní podmínky, nedostatky ve vzdělání, úroveň kriminality, úroveň občanské zainteresovanosti, úroveň občanských aktivit, výdaje na bydlení ve vztahu k příjmu, hustota obyvatel ve vztahu k zastavovanému území, obsazenost bytů/místností,

**kritéria urbanistické struktury** – bariéry ve vnímání města, image/vnímání zvenku, image/vnímání zevnitř, obraz města/městská struktura, kvalita bydlení, volná místa k bydlení a prostory pro administrativu, stav budov (např. stav renovace, vnitřních rozvodů, velikost bytů), vlastnictví pozemků/budov (např. různorodé vlastnictví, veřejné vlastnictví, nedostatek pronajímatelů), množství a kvalita socio-kulturní infrastruktury, množství a kvalita technické infrastruktury. (*Petríková, Finka, 2006*)

**Implementace** je fáze, která představuje realizaci navrhovaných opatření a programovaných aktivit, koordinaci těchto aktivit a opatření mezi dotčenými subjekty a to v reálném čase a prostoru, v souladu s rozvojovými plány a programy implementace.

Poslední fází je **monitorování**. Ta sestává z více kroků, stejně jako proces fáze předvídání. Monitoring implementace programu zkoumá především hodnocení procesu implementace, jeho zpětnou vazbu včetně strategického hodnocení vlivů na životní

prostředí, ex ante hodnocení, kde se na základě retrospektivních metod stanoví, zda byl projekt regenerace úspěšný nebo ne. Krok monitoringu trvalého rozvoje se zabývá dlouhodobým zkoumáním procesů urbanistického rozvoje, kdy se tyto procesy soustřeďují na otázky udržitelnosti při hodnocení rozvoje. V kroku úprav a přizpůsobování jsou kroky, které přebírají nebo prověřují implementační aktivity nebo i rozvojové strategie, které jsou založeny na výstupech z monitoringu a postupu programu implementace a na rozvoji rámcových podmínek pro implementaci programu. (Petříková, Finka, 2006)

## **5.2 Přínos regenerace brownfields v regionálním rozvoji**

Revitalizace brownfields je přínosná z hlediska udržitelného rozvoje a jeho třech pilířů - ekonomického, sociálního a environmentálního. Z ekonomického hlediska můžeme vyzdvihnout především tvorbu nových pracovních míst, zvýšení konkurenceschopnosti regionu, zvýšení daňové základny a následně i příjmů do municipálních rozpočtů, ale také posílení exportní schopnosti pro speciální dekontaminační technologie. V oblasti sociální díky revitalizaci brownfields dochází ke zvýšení kvality života v postižených lokalitách, ke vzniku cenově přístupného bydlení, je omezena negativní migrace, a také jsou odstraňovány hrozby pro zdraví a bezpečnost obyvatel. Z hlediska environmentálního, tedy vlivu na životní prostředí, dochází k omezení nutnosti budování nových rozvojových ploch na okrajích měst, je tedy potlačován tzv. urban sprawl (sídelní kaše), je obnovován stav životního prostředí v oblasti, zlepšuje se kvalita ovzduší a podzemních vod a přispívá se ke snižování imisí skleníkových plynů v městských oblastech v důsledku redukce kongescí (dopravní zácpy) a dopravy mezi jednotlivými monofunkčními oblastmi města. (Rydvalová, Žižka, 2006)

Problematiku využití brownfields by obce neměly brát pouze jako hrozbu, přestože s jejich revitalizací mohou vznikat problémy. Na druhou stranu mohou pro obce být velkou příležitostí, zejména ty, které jsou umístěny ve středu obcí. Zde, pouhá změna využití území může iniciovat soukromé i veřejné investory, a přinést tak daňové příjmy do rozpočtu, nová pracovní místa pro obyvatele obce, dále nové bytové jednotky a také potřebnou zeleň, která dotváří obraz města, či obce. Obec může brát toto nevyužité území

jakou významnou „územní rezervu“, která může pomoci odstranit nedostatky v současném vybavení obce. Pokud zástupci obce pečlivě zváží vizi dlouhodobého rozvoje svého území, může být zlepšena urbanistická kvalita obce, jako je například rozšíření uliční sítě, vytvoření nových veřejných či zelených ploch, vhodné umístění institucí, atd. (Jackson, 2004)

## 6 REALIZOVANÉ PŘÍKLADY REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICCE

### **Dolní Vítkovice**

*Světově unikátní areál v centru Ostravy, kde se mezi léty 1828 až 1998 těžilo uhlí a vyrábělo surové železo. Ted' se industriální komplex změnil na jedinečné vzdělávací, společenské a kulturní centrum s nadregionálním dosahem. Dennodenně slouží malým i velkým obyvatelům Ostravy a turistům ze všech koutů světa. Skipovým výtahem se jezdí na vrchol vysoké pece č. 1, v aule Gong v někdejší plynovodní budově probíhají odborné konference, mezinárodní kongresy a v Malém světě techniky U6 si hrají děti i jejich rodiče.*

*V areálu se také nachází Velký svět techniky, který ukazuje vu a techniku jako zábavnou hru, a také kulturní čtvrť Hlubina lákající nejen hudebníky a kapely, ale také sochaře, grafiky, vizuální umělce, milovníky hudebních koncertů a jiných kulturních akcí. (Dolní-Vítkovice, 2018)*

### **Urbanistický vývoj**

První urbanistická koncepce Vítkovic vzniklo z popudu Paula Kupelwiesera, ředitele oceláren v období 1876-1893. On spolu se svými architekty celé území sjednotil pomocí pravidelné sítě na sebe navazujících čtverců z nichž každý měl stranu o délce 125 metrů (obr. 8). A do této mřížky pak byly umísťovány nové bytové domy, nemocnice, školy, jídelny nebo prádelny. Toto důmyslné členění bylo v průběhu 20.století, kdy často probíhala spíše živelná výstavba, opuštěno a upadlo v zapomnění, dokud je ve své

konceptu neobnovil architekt Josef Pleskot, který oblažovatst zhruba po sto třiceti letech znovu logicky rozčlenil pomocí vítkovického čtverce. Plocha jednoho každého přesahující půl druhého hektaru, se svým měřítkem pro konverzi rozsáhlého území Dolních Vítkovic (obr. 9) přesně hodí.(Volf, 2013)



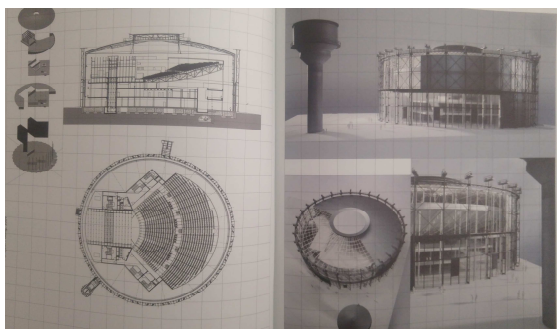
**obr. 8 Mřížka á 125m**  
(Volf, 2013)



**obr. 9 Oblast Dolních Vítkovic**

## **Revitalizace**

Mezi nejvíce fascinující revitalizaci v oblasti Dolních Vítkovic lze považovat objekt historického plynojemu (obr. 10, 11, 12, 13), který se díky architektovi Josefu Pleskotovi a jeho týmu změnil v kulturní centrum, kde probíhají koncerty a podobné kulturní akce.



**obr. 10 Návrh plynojemu**  
(Volf, 2013)



**obr. 11 Pohled na plynojem**





**obr. 12 Interiér plynojemu**  
(Volf, 2013)



**obr. 13 Moderní vstup**

## **Janečkův mlýn v Karviné**

Komplex Janečkova mlýna v Karviné byl postaven na konci 19. století a původně plnil funkci automatického vodního mlýna s pilou, malou vodní elektrárnou a rodinným domem. Po 2. světové válce sloužil jako sklad civilní obrany a na začátku 90. let byl úplně opuštěn (obr. 14). V roce 2015 byla dokončena citlivá rekonstrukce pětipodlažní budovy (obr. 15), ve které Slezské vzdělávací centrum provozuje školící středisko se širokým spektrem školení, kurzů, interaktivních workshopů, teambuildingů, konferencí a poradenských služeb pro firmy a veřejné instituce v Moravskoslezském kraji. (Brownfieldy, 2018)



**obr. 14 Starý komplex**



**obr. 15 Nové vzdělávací centrum**

(zdroj: <http://brownfieldy.eu/inspirace-v-cr/index.html>)

## Uhelný mlýn v Libčicích nad Vltavou

Uhelný mlýn (obr. 16) postavený na počátku 20. století se nachází severozápadně od Prahy v areálu libčické Šroubárny. Původně zde bylo uhlí mleto na jemný prach, jež se nadále využíval pro finální úpravu tuhosti šroubů a ke spalování ve vedlejší kotelně. Celý areál Šroubárny byl roku 1948 znárodněn, v roce 1992 zprivatizován a v roce 2003 zbankrotoval. Roku 2010 odkoupila budovu mlýna společnost LUGI s.r.o. společně s architektem Patrikem Hoffmanem. O dva roky později byla za pomoci Strukturálních fondů EU dokončena citlivá rekonstrukce, která dala vzniknout prodejní galerii (obr. 17) skandinávského nábytku a ateliéru Patrika Hoffmana. Za architektonický návrh získal Patrik Hoffman českou Národní cenu za architekturu, Grand Prix architektů. (*Brownfieldy, 2018*)



**obr. 16** Starý uhelný mlýn



**obr.17** Nová prodejní galerie

(zdroj: <http://brownfieldy.eu/inspirace-v-cr/index.html>)

## BOPO Třebíč

Původní průmyslový areál (obr. 18) tvořený budovami postavenými na konci 19. století odkoupil v roce 1931 Tomáš Baťa, který podle standartních plánů společnosti Baťa pokračoval v jeho rozšiřování a svého času byla tato továrna největším výrobcem obuvi ve střední Evropě. V roce 2000 zde byla obuvnická výroba zastavena a areál do roku 2013 chátral. Poté proběhla revitalizace veřejného prostranství, při kterém vznikly nové chodníky, vozovky, veřejné osvětlení a dětské i víceúčelové sportovní hřiště. Chátrající budovy byly přeměněny na kanceláře, byty, sídla firem nebo Ekotechnické centrum Alternátor (obr. 19), což je jediné science centrum na Vysočině a je zaměřeno na historii výroby energie a obuvi. (*Brownfieldy,2014*)



**obr. 18 Původní průmyslový areál**

(zdroj: <http://brownfieldy.eu/inspirace-v-cr/index.html>)



**obr. 19 Nová víceúčelová oblast**

(zdroj: <http://brownfieldy.eu/inspirace-v-cr/index.html>)



# 7 REALIZOVANÉ PŘÍKLADY REVITALIZOVANÝCH BROWNFIELDS V ZAHRANIČÍ

## Kulturní víceúčelové centrum – Parc de la Vilette, Paříž

Parc de la Vilette (obr. 20) je nejrozsáhlejším veřejným parkem Paříže. Areál bývalých jatek zabírá 55 ha. Rozsáhlá městská jatka byla vybudována v letech 1859 – 1867 na rozkaz Napoleona III. Po necelých 100 ale dosloužila, a tak bylo rozhodnuto o jejich zrušení. Roku 1974 začala postupná demolice budov a jatka byla definitivně zavřena 15. Března 1976. Stát ve stejném roce vyhlásil soutěž na obnovení La Vilette. Pro park La Vilette byla roku 1979 založena veřejnoprávní společnost a byl přijat návrh na vytvoření parku a muzea. Realizace ale postupovala velmi pomalu. (Klarisa, 2012)

V dubnu 1982 byla zahájena architektonická soutěž na definitivní realizaci projektu. Zadání zakázky zakazovalo vytvoření náměstí, lesa nebo sídliště. Tohoto konkurzu se zúčastnilo 805 architektonických skupin ze 41 zemí, z nichž do druhého kola postoupilo 9 projektů. Konkurz vyhrál francouzský architekt Bernard Tschumi. (Klarisa, 2012)

Park celoročně nabízí bohaté kulturní programy, jakou jsou výstavy, divadelní představení, koncerty, cirkusy, letní kino. Park je také vhodným místem pro pořádání pikniků, cyklistiku i jogging. Díky častému provozování kulturních akcí mnoha typů je park mezi návštěvníky a Pařížany velmi oblíben. (Kyselka, Szczyrba, et al., 2006)



obr. 20 Parc de la Vilette, Paříž

(Zdroj:<http://www.viator.com/photos/Paris-tours/Seine-River-Cruise-and-Paris-Canals-Tour/1003425>)

## **Pre – park Holtzendorff Kaiserslautern, Německo**

Tento rozsáhlý areál kasáren, nacházející se na východním okraji falcké metropole Kaiserslautern byl postaven v letech 1937 – 38. Německému Wermachtu sloužil do března 1945, kdy byl obsazen americkou armádou. V červenci téhož roku byl areál předán francouzským jednotkám, které zde byly až do roku 1992. Kasárna poté přešla na německý stát a ten na základě územně plánovací smlouvy v červnu 1997 prodal kasárny developerské společnosti PRE-GmbH. (*Kyselka, Szczyrba, et al., 2006*)

Kaiserslautern patří k ekonomicky silným oblastem regionu Rheinlad – Pfalz. V tomto univerzitním městě žije přibližně 100 000 obyvatel a v okruhu 100 km žije asi 12 milionů lidí. (*Nový, 2002*)

Projekt je modelovým příkladem tzv. PPP (partnerství veřejného a soukromého sektoru), jejímiž partnery byla spolková země Porýní - Falc a město Kaiserslautern. Ve smlouvě byly mj. obsaženy:

- cíle využití areálu určené investory,
- urbanistické cíle města,
- sanace starých zátěží a dodržení stavebního řádu,
- finanční programy k zajištění realizace díla.

(*Kyselka, Szczyrba, et al., 2006*)

Základní sanace a stavební práce probíhaly v letech 1997 – 2002. Společnost PRE-GmbH se zavázala investovat do území v průběhu 7 let 50 Mil. Eur a během následujících 15 let celkem dalších 200 mil. Eur. Země Porýní Falc byla nositelem zhruba 90% nákladů prostřednictvím stávajících programů. (*Kyselka, Szczyrba, et al., 2006*)

Výsledkem celkové revitalizace je multifunkční areál s možným strukturálním vývojem i pro budoucnost. Těžištěm tohoto areálu je technologické centrum rozprostírající se na území přes 100 000m<sup>2</sup>. Areál je zobrazen na fotografii (obr. 21).

Koncept území je založen na soužití následujících typů podniků a funkcí:

- inovativní technologické společnosti (např. subdodavatelé automobilového průmyslu, ekotechnologie, informační technologie,
- centrum pro zakázkový výzkum a vývoj,
- kontaktní místo výzkumných ústavů,
- medicínsky orientované podniky,

- komunikační a mediální technologie,
- hotel, konferenční centrum, aquapark, multikino,
- velkoobjemový sklad nábytku,
- bydlení s relevantními službami,
- přílehlý lesní park pro relaxaci a propojení s přírodou. (Nový, 2002)

Do současnosti bylo v areálu PRE – park vytvořeno celkem 2300 nových pracovních míst. (Kyselka, Szczyrba, et al., 2006)



**obr. 21 Pre-park Holtzendorff Kaiserslautern, Německo**

(Zdroj: <http://www.perspektive-petrisberg.de/index.php?id=587>)

## 8 MĚSTO PRAHA A JEJÍ ROZVOJ

### 8.1 Historie a vývoj

Jádro budoucí pražské aglomerace začalo vznikat postupně v 8.–10. století na levém břehu Vltavy přibližně na území Pražského hradu a Malé Strany. Osídlení na Malé Straně je doloženo již koncem 8. Století

Archeologicky byly doloženy fragmenty mohutného opevnění na Malé Straně, které je v nejstarší fázi datováno do poloviny 9. století. Z 60. let 10. století pochází písemná zpráva kupce Ibrahíma ibn Jakúba popisující Prahu jako kamenné město s trhem.

Druhým opevněným místem byl později vystavěný Vyšehrad, který vznikl v první polovině 10. století na pravém břehu Vltavy o něco výše proti jejímu proudu. V 11. a 12. století se stal na čas sídlem českých knížat, resp. králů. Mezi oběma hrady při řece Vltavě se postupně soustředilo husté osídlení.

Proces vzniku Starého Města v prostoru naproti Malé Straně sahá od pozvolného osídlování pravého břehu Vltavy během 2. poloviny 11. století přes zmínky o rozsáhlém tržišti, vznik Týnského dvora a stavbu Juditina mostu ve 12. století až po první zprávu o tržním rychtáři Blažejovi z roku 1212 a zejména postavení hradeb Starého Města ve 30. letech 13. století. V těchto hradbách se Starým Městem splýnulo též plánovitě vysazené (založené) Havelské Město kolem tzv. Nového tržiště a kostela sv. Havla.

Kromě tohoto sídelního základu (Staré Město, Malá Strana a Pražský hrad) nacházely se na území dnešního pražského centra mnohé tehdy příměstské osady (Nebovidy, Obora, Újezd a Rybáře na levém a Rybník, Újezd sv. Martina, Podskalí, Opatovice, Chudobice, Poříčí a Zderaz na pravém břehu Vltavy).

Na místě levobřežního osídlení bylo roku 1257 Přemyslem Otakarem II. založeno Menší Město pražské (Malá Strana). Původní obyvatelstvo bylo vystěhováno a byli sem povoláni němečtí kolonisté, aby tu založili město. Dalším levobřežním pražským městem byly Hradčany, které vznikly ve 30. letech 14. století jako poddanské město spravované purkrabím Pražského hradu. Na královské město byly povýšeny až Rudolfem II. roku 1598. Mohutným zásahem do rozvoje pražského osídlení bylo založení Nového Města v roce 1348. Toto zcela nově založené město vyrostlo ve velmi krátké době a vstřebalo

některé z dříve zmíněných osad. Území Prahy se tak téměř zdvojnásobilo a Praha počala postupně pohlcovat své okolí.

Z období 11.– 15. století také pocházejí první zmínky o většině vsí, které se dnes nacházejí na území Prahy, tehdy však byly od ní v úctyhodné vzdálenosti. V té době se tedy utvořil sídelní základ dnešního velkoměsta, který je na jeho okrajích ještě stále zřetelně patrný. Poté, v 19. století, vznikly již pouze dvě obce při okraji Prahy (Klánovice a Háje) a v samotné blízkosti Prahy na území bývalých vinic a polí nová předměstí, později samostatná města: Karlín, Vinohrady a Žižkov (ostatní předměstí, jako např. Smíchov, se vytvořila na místě starší zástavby). Ve 20. století pak vznikla dvě nová katastrální území (Černý Most, Kamýk) vyčleněním z existujících obcí.

Další rozvoj území dnešní Prahy se odehrával expanzí na pražská předměstí. Po dlouhé době stagnace územního rozmachu se v 19. století v souvislosti s hospodářským rozvojem počaly rozrůstat některé pražské předměstské obce. Kromě předměstí, která se vyvíjela na základě starších osad, bylo zcela nově založeno předměstí Karlín, jehož plánovitá výstavba počala roku 1817. Jednotlivá předměstí se záhy rozrostla do velikosti měst a souvisle se spojila s Prahou v jednu zastavěnou aglomeraci. Postupně předměstí dosahovala i „úředního“ povýšení na města či městyse (1879 Královské Vinohrady, 1881 Žižkov, který byl roku 1877 oddělen od Vinohrad, 1885 Vršovice, 1895 Košíře, 1898 Libeň, 1898 Nusle, 1902 Vršovice, 1902 Vysočany, 1903 Karlín, 1903 Smíchov, 1904 Bubeneč, 1907 Břevnov a roku 1913 tehdy od Prahy vzdálená Uhříněves).

Po vytvoření Velké Prahy v roce 1920 bylo město tvořeno 38 obcemi, avšak zastavěnou plochu mělo pouze ze 17 %. Během období první republiky se však v městě zdvojnásobil počet obyvatel a vznikla souvislejší zástavba. Po druhé světové válce začala být budována první menší sídliště, prozatím jen vyplňující mezery v zástavbě. Teprve v 60. letech počala naplno výstavba velkých, většinou již panelových, sídlišť – Petřiny, Chmelnice, Jarov, Červený vrch, Hloubětín, Malešice, Spořilov, Zahradní Město, Pankrác, Novodvorská, Krč a Prosek. Poté pak v 70. a 80. letech pokračuje na připojených územích výstavba obrovských sídlištních komplexů Severního, Jižního a Jihozápadního Města a dalších sídlišť: Kyje – Lehovec, Lhotka – Libuš, Letňany, Černý Most, Dědina, Košík, Měcholupy – Petrovice, Modřany – Komořany, a Řepy. Přesto je dodnes na území Prahy mnoho nezastavěného území a mnohé okrajové obce ještě stále nepřekryla masová výstavba a zachovaly si svůj původní ráz. (*Praha, 2017*)



## 8.2 Vývoj průmyslu v Praze

### Počátek průmyslu

Rozvojem manufakturní a posléze průmyslové výroby, zejména po napoleonských válkách, začal současně vzrůstat i počet obyvatel tak, že ohrazený areál města nezměněný od časů Karla IV. již nestačil novým potřebám doby.

Tyto provozy již nebylo většinou možné stavět uvnitř hradeb a rovněž zvyšovat hustotu obyvatelstva v pražské barokní pevnosti. A tak v předpolí pražské fortifikace vznikaly od počátku 19. století první průmyslová předměstí (Karlín, Smíchov, Holešovice, Libeň). Ve struktuře pražského průmyslu stále ještě převažovala textilní výroba, především potiskování kartounů, ale od 30. let se zde jako nové odvětví začalo rozvíjet strojírenství.

Potřeby průmyslu nutily řešit jak vnitřní městskou dopravu, tak i spojení s okolím. To velmi dobře pochopil tehdejší purkrabí království Českého hrabě Karel Chotek (v úřadě 1826-1843), jehož působení znamenalo pro vývoj Prahy významnou éru. Byl postaven řetězový Most císaře Františka (na místě dnešního mostu Legií), vybudováno nábřeží s pomníkem téhož císaře (dnešní Smetanovo nábřeží), Chotkova serpentinová silnice od Klárova k Bruskové bráně (naproti letohrádku Belvedere) a uskutečněno mnoho dalších projektů. Např. v Karlíně byl vybudován přístav a v roce 1841 začala na Vltavě paroplavba. Za účelem vnějšího spojení Prahy s venkovem a Evropou bylo uvnitř hradeb, v Hybernské ulici, postaveno pro parní železnici ve 40. letech nádraží Státní dráhy. Pro jednotlivé trasy kolejí byly v nově postaveném úseku městské fortifikace vybudovány tunely s masivními vraty, která se na noc zavírala!

Období 2. poloviny 19. století, kdy rostoucí průmysl již značně změnil strukturu celé pražské aglomerace, bylo narušeno pouze pruskou okupací v roce 1866. Podstatné zásahy do organizmu města znamenalo i pozdější zbourání větší části již nefunkčních městských hradeb. To urychlilo integrační proces na poli hospodářském, politickém a kulturním mezi Prahou a předměstskými obcemi, které byly postupně povyšovány na města. Avšak k administrativnímu připojení většiny těchto obcí pro jejich úzké lokální zájmy nedošlo. Území Prahy se zvětšilo jen připojením Vyšehradu (1883), Holešovic-Buben (1884) a Libně (1901). (*starapraha,2012*)

## **Období po 1. světové válce**

Po 1. světové válce (1914 -1918) a po rozpadu Rakouska-Uherska se Praha stala hlavním městem nově vzniklého československého státu (28. října 1918), sídlem prezidenta republiky, parlamentu a vlády. Jedním z neblahých pozůstatků Rakousko-Uherské monarchie byla územní a správní roztržitost pražské aglomerace. Prudký růst průmyslové výroby, podmíněný rozvojem nových odvětví (automobilový, letecký a elektrotechnický průmysl) a postupná urbanizace okolních čtvrtí a obcí si vynutily rozsáhlou územní reorganizaci. (*starapraha,2012*)

## **Období po 2. světové válce**

Po 2. světové válce v roce 1948 nastal nástup sociálního zřízení (komunistické diktatury, kdy všechny průmyslové objekty byly znárodněny a bylo nastoleno centrální hospodářství. Po vzoru SSSR nastal centrální pětiletý plán rozvoj těžkého průmyslu ,který pro nás zcela nevýhodný obor. Nastávala velká potřeba surovin a energie z čehož pramenilo zničení životního prostředí. Problémem bylo, že orientace jedné výrobu pouze na období pěti let není modernizace. V dalším pětiletém období od roku 1953 už rozvoj průmyslu není v takové míře, ale v oblasti zemědělského průmyslu rozvoj stále probíhá. Následující období bylo ve znamení stagnace. Výroba byla v nadbytku a nebylo odbytíště z toho plynulo, že nadbytečné výrobky byly znehodnoceny a tím se skončilo přibližování se k západní ekonomice. (*starapraha,2012*)

## **Vývoj po roce 1989**

Politické a společenské změny v naší republice v roce 1989 → přelomový rok v ekonomice byl zahájen proces transformace z centrální ekonomiky na tržní ekonomiku.

- malá privatizace - restituce majetku zabaveného v únoru 1948
- velká privatizace - vrácení velkých průmyslových objektů a polí
- kupónová privatizace - nebyla velmi úspěšná, protože nebyla určena přesná pravidla a práva k přesunu majetku → vytunelování ČR a nárůst korupce.

Úkolem bylo rozšířit trh na západ kdy nastali změny, modernizace, inovace a také propouštění což vedlo navýšení nezaměstnanosti.

## **Současný průmysl**

Hlavní město Praha, patří tradičně k nejdůležitějším hospodářským centrům Česka. Vedle význačného filmového průmyslu a zřejmě nejvýznamnějšího odvětví, turistiky, se zde nachází i mnoho závodů zpracovatelského průmyslu. Hrubý domácí produkt v Praze, obnášel roku 2018 kolem 1,2 bilionu Kč (HDP na obyvatele činí 182 % celounijního průměru).

## **Zpracovatelský průmysl**

Zpracovatelský průmysl, hlavního města Prahy, zaujímá 7,6 % z celkové průmyslové výroby a je na 5. místě v regionální struktuře, všech čtrnácti krajů. Průmyslové závody, se soustřeďují, zejména na severovýchodě a jihozápadě města.

Na území hlavního města, bylo roku 2014 registrováno 741 průmyslových závodů (s více než dvaceti zaměstnanci). Žádný jednoznačný trend vývoje počtu průmyslových podniků v Praze není patrný

Objemem své výroby se v Praze jednoznačně prosazují dvě odvětví:

- produkce potravin
- produkce elektrických a optických přístrojů,

podílem 12 % na produkci v tomto odvětví v celé České Republice. Význačnou roli zde hraje především výroba rozhlasových a televizních přijímačů.

Tato odvětví, jsou následována polygrafickým průmyslem. Význam tohoto odvětví, vyplývá ze skutečnosti, že v hlavním městě se toto odvětví silně koncentruje (44 % celkové produkce) a Praha zde zaujímá první místo ze všech regionů.

Mimo to se v Praze nacházejí i další význačné závody tradičních průmyslových sektorů a odvětví, které přispívají k velkému významu hlavního města jako průmyslového střediska:

- výroba kovodělných výrobků
- výroba strojů a zařízení
- chemie a farmaceutický průmysl
- průmysl výrobků ze skla, keramiky a porcelánu, stavební hmoty
- výroba dopravních prostředků (mimo výroby automobilů), zde zejména kolejní soupravy, motocykly, lehká letadla a jiné

Další odvětví hrají spíše podřadnou roli.

## 9 PRŮMYSLOVÉ OBLASTI HL. M. PRAHY

### Průmyslová výroba - rozmístění v pásmech města

#### Historické centrum

Plochy výroby jsou většinou situovány mimo historické centrum města. Bývalé průmyslové plochy byly přemístěny bez náhrady a plochy po nich byly transformovány na jiné funkce, odpovídající lépe městskému centru. Charakter především celoměstského centra města není určen pro produkční plochy s výjimkou drobných obslužných provozů nerušících služeb, které se na produkčních odvětvích města významně nepodílejí. Rozvoj těchto aktivit se v historickém jádru města nepředpokládá. (*iprpraha,2011*)

#### Kompaktní město

Největší průmyslová území byla a dosud z části jsou součástí kompaktního města. Zatímco se tradiční průmyslové plochy Smíchova, Karlína a Holešovic, které měly úzkou vazbu na celoměstské centrum města, transformují na plnohodnotné polyfunkční části městské struktury, průmyslové zóny na okrajích kompaktní zástavby doznávají kvalitativní změny v rámci produkčních odvětví a mění se na plochy s převažující funkcí obslužnou, skladovací a logistickou nebo na podnikatelské parky.

Zánikem či efektivnějším využíváním velkých průmyslových ploch nebo i nabídkou vhodných nezastavěných územních rezerv se vytváří prostor pro vznik jak těchto podnikatelských parků, tak nových moderních provozů a podniků. Podnikatelské parky vznikly například v Letňanech na části Avie i Letova, v Řeporyjích a Nových Butovicích. Významnou plochou na okraji kompaktního města jsou i bývalé filmové ateliéry na Barrandově, jejich plochy využívají vedle původní filmové produkce i televize a jiné podnikatelské subjekty, takže i zde můžeme hovořit o podnikatelském parku.

Průmyslová oblast Vysočan a Libně prochází transformací, v současné době téměř polovinu ploch v této oblasti můžeme označit jako brownfields. V územně plánovací dokumentaci a podkladech se předpokládá transformace těchto území na byty s rekreačním zázemím, kanceláře, obchody a služby s potřebným podílem veřejné vybavenosti. Na území bývalých průmyslových provozů ČKD Lokomotivka v Libni už byla jako pilotní projekt realizována multifunkční hala Sazka Aréna pro 17 tisíc diváků (O2 Aréna), v roce

2011 bylo tamtéž dokončeno nákupní a administrativní centrum Harfa jako součást komplexu Zelené Město, jehož součástí budou i další obchodní, administrativní a ubytovací kapacity. Na území bývalé vysočanské spalovny dále pokračovala výstavba velkokapacitní obytné zástavby. V územní přípravě je transformace ploch kolem stanice metra Kolbenova.

K nejvýraznějším transformačním změnám došlo na bývalých průmyslových plochách Tatry Smíchov, kde vyrostlo živé centrum s výrazným podílem funkcí celoměstského významu – sídla bank a podniků, nákupní centrum, hotely a nové byty. Smíchov se tak stal součástí rozšířeného celoměstského centra Prahy a jeho rozvoj stále není dokončen. Již nyní se však tento městský prostor dostal svou hustotou zástavby a stupněm využití území na hranici únosné urbánní kvality. Připravuje se transformace navazujícího území Smíchov jih s plochami nádraží Praha-Smíchov.

Karlínské průmyslové podniky, z nichž nejvýznamnější byly strojírenské podniky ČKD a bývalá Rustonka, většinou zanikly nebo se přemístily na jiná území a jejich plochy se změnilly na kanceláře, obchody, výstavní prostory a byty. Na plochách ČKD bylo vybudováno např. administrativní centrum CORSO, projekt obchodně- společenského centra Rustonka se připravuje k realizaci. Menší část průmyslových ploch na svou přeměnu čeká.

Transformací prochází rovněž území Holešovic, kde byl na území holešovického pivovaru realizován projekt Aréna, na části přístavních ploch byly postaveny obytné a kancelářské domy v rámci projektu Marina a rekonstruována byla budova bývalého Akciového parního mlýna na administrativní centrum Classic 7. Na předmostí Libeňského mostu byl postaven administrativní objekt Light House a rekonstruována budova Kovo na Nejvyšší kontrolní úřad.

Výrazným brownfields je území bývalých doků a loděnice Libeň se souvisejícím územím částí Libeňského a Rohanského ostrova, kde jsou již zahájeny práce na transformaci území na smíšenou městskou strukturu. Na západní části Rohanského ostrova byla již zahájena revitalizace devastovaných ploch spočívající v prodloužení vltavského nábřeží. Již dnes jsou realizovány tři kancelářské budovy projektu River City – Danube House, Nile House a Amazon Court, dokončen je rezidenční projekt Diamond a připravují se další stavby.

K přeměně dochází rovněž v dříve průmyslovém území Kunratic i Zličína. I průmyslové plochy bez přímé vazby na celoměstské centrum se mění – zanikla továrna

Walter v Jinonicích, transformací prochází velká část území po bývalém cukrovaru v Modřanech.

Některé průmyslové plochy byly zcela opuštěny, chátrají nebo jsou nevhodně využívány a novou funkční náplň se dosud nepodařilo nalézt. Jde o tzv. brownfields, ke kterým můžeme počítat opuštěné pivovary v Nuslích a Braníku, části ploch ČKD ve Vysočanech, plochy kolem teplárny na Veleslavíně, drážní plochy na Smíchově, v Holešovicích- Bubnech, na Žižkově a Praze 6, v areálu bývalé papírny v Bubenci aj. Na většině těchto ploch se však již připravují projekty s novým využitím.

Součástí kompaktního města jsou i produkční zařízení technické infrastruktury – např. vodárna v Podolí, spalovna v Malešicích, elektrárna v Holešovicích nebo teplárna na Veleslavíně a v Malešicích. Přes silný transformační trend v průmyslu zůstává zachována a rozvíjí se v tomto územním segmentu města výroba ve firmě Zentiva, Prakab v Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti, některé pekárenské provozy, podniky reprodukční techniky, výroba související s přenosem informací aj.

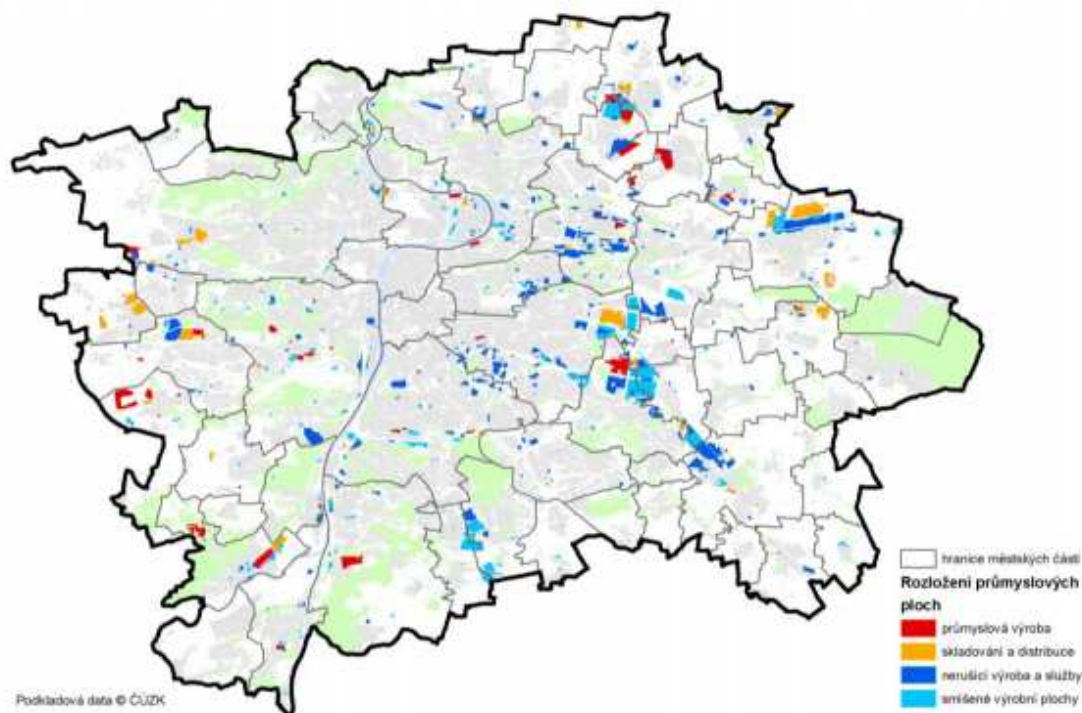
Rozvojové možnosti poskytuje sféra obslužná, malé a střední podniky, rozvoj velkých výrobních průmyslových ploch na území kompaktního města se nepředpokládá.

Produkční plochy se rozkládají v kompaktním městě na 668,3 ha, nerušící výroba a služby na 534,1 ha. (*iprpraha,2012*)

### **Vnější pásmo**

Většinu produkčních ploch (obr. 22) ve vnějším pásmu představovaly vždy plochy zemědělsky využívané, v menší míře provozovny přidružené výroby a řemeslných dílen. Areály průmyslové výroby vznikaly až v poválečném období, kdy industriální plochy v kompaktní zástavbě a centru města již neposkytovaly možnost rozvoje. Vznikla tak průmyslová oblast v Horních Počernicích, Vinoři, Uhříněvsi, Libuši, Písnici, Radotíně, odvětvově členitý areál v Běchovicích a s výstavbou panelových sídlišť i stavební základny v Kunraticích a v Řeporyjích. Většina těchto ploch se funkčně i kvalitativně mění, získává charakter pronajímatelných areálů pro malé a střední podniky, služby a sklady.

Produkční plochy se rozkládají na ploše 406,2 ha vnějšího pásma, nerušící výroba a služby 333,9 ha. (*iprpraha,2012*)



**obr. 22 Rozložení průmyslových ploch**

(Zdroj:[http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP/UAP2012/2\\_11\\_produkcni\\_odvetvi.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP/UAP2012/2_11_produkcni_odvetvi.pdf))

## Vývoj od r. 2010

Odvětví průmyslu si udržela své významné postavení v produkční základně Prahy i v rámci ČR. Některé realizované změny jsou znakem permanentního procesu transformace a tržních pohybů, jejich celkový rozsah se však již omezil a potvrzuje v podstatě dokončenou organizační, vlastnickou i oborovou restrukturalizaci. Pod velkým konkurenčním tlakem, ale doposud bez velkých ztrát daných globálními ekonomickými problémy je i velká část podniků se silným inovačním potenciálem a alokovanými vlastními složkami strategických služeb. Nebyly dořešeny některé aspekty zlepšení podnikatelského prostředí pro sektor malých a středních podniků. Produkce a navazující služby byly posíleny investičními vklady do nových technologických zařízení.

Částečné omezení investování do budov vyplývá z existující rezervy kapacit a současného zájmu o využití původních průmyslových ploch (brownfields) v dobrých polohách pro nové účely. Zástavba těchto industriálních ploch nebo jejich příprava pokračovala, využití některých dalších se však komplikuje a vzniká devastační situace (některé zachované objekty ČKD v areálu Kolbenova).(*iprpraha, 2012*)

# 10 BRANICKÝ PIVOVAR

## 10.1 Historie

Rozlehlý komplex Branického pivovaru (obr. 23) se rozkládá na návrší v blízkosti branického nádraží. Pivovar v Braníku založilo v roce 1898 13 sládků, v roce 1899 se etabloval pod názvem Společenský pivovar pražských sládků, a.s. Areál se skládal z řady provozních objektů a správní budovy. Stavbu provedla karlínská firma V. Nekvasila, strojní chlazení dodala firma F. Ringhoffer, varnu a ostatní technologii firma Novák & Jahn v Bubnech, elektrické zařízení Elektrotechnická akc.spol. Kolben. Provozní budovy byly postaveny v neorenesančním slohu s fasádami z červených cihel, v přízemí a na nárožích s pásovou bosáží, lunetové hlavní římsy jsou členěné lisenami, pilastry a palmetami. Správní budova byla vystavěna o něco později a vykazuje již prvky secesního slohu. Na objektech sladovny a varny jsou umístěny štukové reliéfní erby spolu se značkou nového pivovaru podle návrhu Mikoláše Alše, který vyšel z dobového znaku českých sladovníků.

Objekt branického pivovaru je památkově chráněn od roku 1958, zapsáno do státního seznamu před rokem 1988. Pivovar je zajímavý příkladem aplikace historizujícího slohu v kombinaci s režným zdívem použité u ryze technické stavby, je hlavní dominantou přilehlého okolí. Výtvarné pojednání značky branického pivovaru pochází z návrhu významného malíře a ilustrátora Mikoláše Alše. (*Npú, 2018*)



**obr. 23 Branický pivovar**


(Zdroj:<https://www.vyletnik.cz/mistopisny-rejstrik/praha/praha-4a-uzsi-podoli-nusle-branik-krc-mi/8530-branicky-pivovar/>)



## Historie pivovarského průmyslu

Druhá polovina 19.stol přinesla pivovarskému řemeslu přerod v průmysl a výstavbu nových prostorů. 21 stol. Znovuobjevuje staré pivovarské postupy a snaží se zachovat architektonický ráz staveb, v nichž mezitím od 19. století výroba zanikla. (Janoščíková, 2011)

V archivech památkového ústavu se nachází také původní evidenční list (obr. 24) branického pivovaru.

1. Obec: Okres: <b>Bráník</b>	2. Oblast: <b>Praha 4</b>	Hodnota	Zachování	Využití
EVIDENČNÍ LIST NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY		3. Kraj: <b>Praha</b>	4. Poř. číslo: <b>1877</b>	
	5. Název (označení) památky: <b>Pivovar</b>		7. Ochranné pásmo:	
	6. Bližší označení umístění památky: úvok: <b>Bráník sp. 312</b> úlice (náměstí), popř. místní trať, č. parcely aj.: <b>Údolní 1</b> <b>č.k. 3100</b>		8. Vlastník (správce, trvalý uživatel): <b>Pražské pivovary, n.p., Nádražní 84, Praha 5</b>	
9. Popis památky (včetně ochranné, měřičké, poř. i jiné výzoby): <p>Areál průmyslových budov s fasádami z červených cihel, v novorenesančním slohu, v přízemích pásová bosáž, nárožní bosáž, lunetové hlavní římsy, členění lisenkami, pilastry a palmetami. Administrativní budova s eklektickou fasádou přechodem historizujících slohů k secesi. Na budově sladovny v nejvyšším patře tři reliéfní orby, s rolverkem, největší střední, nesený dvěma anděly, orb sladovnického cechu s nápisem "Společenský pivovar pražských sládků v Praze". Podle návrhu Mikoláše Alše, pravděpodobně z roku 1900.</p>				
10. Cassové, slohové a autorské určení: <b>Budovy pivovaru z roku 1898, vedlejší administrativní budova z roku 1900.</b>			11. Památkové movité zařízení:	

12. Zhodnocení památky a zdůvodnění ochrany: <b>Zajímavý příklad aplikace historizujícího slohu na průmyslovou stavbu. Celok se příznivě uplatňuje v krajině, včetně pohledů z druhého břehu Vltavy.</b>	15. Odkaz na literaturu: <i>2. Pohl: Městem Praha, p. 217</i>
13. Stav zachování památky a příp. návrhy opatření:	16. Odkaz na fotografickou dokumentaci: <i>cy 28443-46</i>
14. Dřívejší i současný způsob využití a příp. návrhy opatření:	17. Odkaz na měřičkou a jinou dokumentaci:
20. Poznámky, významné změny a dopřeky: <b>Zápis do Stát. seznamu OK NVP č.j. kult./3-1596/76; PSSPPOF č.j. 1878/76 Rozhodnutí nabylo právní moci 3.4.76</b>	18. Evidenční list zpracoval (jméno, datum, podpis):
	19. Záznam dopřekových listů:



obr. 24 Evidenční list-původní

(Zdroj:<http://pamatkovykatalog.cz/?presenter=ElementsResults&action=element&element=13071819>)

## 10.2 Architektonický průzkum a popis objektu

Celý areál se skládá z pěti historických objektů a dalších staveb ze současnosti. Původní objekty lze rozdělit na ty, které přímo souvisely s výrobou piva a na ostatní, které sloužily k administrativní a další hospodářskou činností. Dále je nutno uvést fontánku a historické oplocení. (*Líbal, Líbal, 2010*)

### Sladovna

Nejimpozantnější budovou v celém objektu je právě sladovna, která má 1 podzemní a pět nadzemních podlaží. Fasáda je vytvořena v novorenesančním duchu, kombinovaném s prvky, typickými pro industriální architekturu. Směrem k jihu vystupuje dvouosý rizalit, věž, v níž se nachází hvozd. V nejvyšším podlaží je umístěn znak branického pivovaru, vytvořený M. Alšem. Na rizalit dosedá novorenesanční štít, za nímž vystupuje výrazný prvek hvozdového komína. K severu je přilehlá šestiosá fasáda.

Jižní fasáda je víceosá, přičemž dvě osy připadají na hvozd a na zbylé zadní křídlo. Objekt má půdorys tvaru L. V přední části se nacházel hvozd, v zadní jsou podlouhlé místnosti. V suterénu a přízemí založené na pasy, vynášecí valené klenby. V suterénu je strop nesen sloupy. Zde je navíc přilehlá stejně dlouhá místnost, nesená jednou řadou sloupů, přičemž čtvrtý je nahrazen pilířem. Tento sloupový systém prochází celým objektem, jen se liší druh stropu. Ve 2.NP, 3.NP je dřevěný trámový strop ve 4 podlaží je strop místo dřevěného tvořen tzv. stájovými klenbami. Sloupy jsou litinové, duté a v dolních podlažích robustnější než v horních. 5.NP nese plechový strop jen tenké nosníky. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## Varna

Budova má tři nadzemní podlaží. Fasáda se skládá, obdobně jako u ostatních objektů, z režné bosáže přízemní části a pohledového řezného zdiva, rámovaného bosovanými pilastry. Severní část tvoří vystupující rivalit se čtyřmi osami, dále pokračuje osm okenních os. Vlastní varna je zvýrazněna opět rizalitem, v přízemní části architektury budovy a 2.NP jsou prolomená třemi velkými okny, probíhající přes obě podlaží.

V 3 NP. se nachází šest okenních os. Nad nimi se zvedá štít. Římsa je opět lunetová. V budově se nacházela zmíněná varna a v zadní části strojovna, zajímaví několik podlaží. (*Líbal, Líbal, 2002*)

Ve 3. PP se byla umístěna čerpadla, ve 2. PP se nachází vedle schodiště ještě prostor bývalé parní lázně a prostor určený pro větrníky čerpadel.

V 1 PP se pod varnou nachází základy varny a transmisní kanál. V podzemní části pod bývalou strojovnou se nachází prostor se základy technologie strojovny. Dále je zde skladiště, prostor pro akumulátory a chodba s navazujícími místnostmi (pokoj, kuchyň, místnost, jídelna, schodiště a WC).

V 1. NP se nachází varna, strojovna s přilehlými dvěma prostory pro zimotvorné stroje, chodba s navazujícími menšími místnostmi finanční strážce, kancelář sládka a podsládka, vyrovnávací schodiště, šalanda, schodiště a WC. Přístavba varny obsahuje tři místnosti. K objektu dnes na jižní straně přiléhá pouze jedno venkovní schodiště. Západní venkovní schodiště do varny bylo odbouráno.

V 2. NP se nachází prostor varny, prostor strojovny, prostory zimotvorných strojů, chodba s navazujícími šalandami, schodištěm a WC. V jižní přístavbě varny jsou tři místnosti.

Ve 3. NP se nachází půda nad varnou s výstupem na můstek do sladovny spojená se dvěma místnostmi v jižní přístavbě varny, půda nad strojovnou s vestavbou ubytovacích pokojů s příslušenstvím, chodba s navazujícími šalandami, schodištěm a WC, chemická laboratoř, místnost pro předhřívače a místnost pro pumpy.

Ve 4. NP se nachází ve střešním pavilonu prostor pro sprchové kondenzátory. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## Ležácké sklepy

Tento objekt byl vnějšími přístavbami změněn nejvíce. Směrem do dvora je průčelí tvořeno vystupující hmotou čtyřokého rizalitu. K této hmotě přiléhá stejně vysoké jižní křídlo, členené původně šesti pilastry. Tato část byla však architektonicky poškozena novodobou přístavbou.

V interiéru tvořil dispozici centrální příčný trakt, ke kterému byly připojeny z obou stran podélné trakty. V suterénu se nacházejí velké sklepy, přesahující přes dvě podlaží. Objekt má dvě nadzemní podlaží, pouze chladírna vystupuje až do 2. patra, resp. 3. NP. V předsklepi kvasíren (rozšířeném o jedno pole v rámci dostavby ležáckých sklepů) byly dodatečně vestavěny dvě oddělené místnosti. Prostor východně ležící kvasírny nad původním, a přidanými odděleními sklepů, sestává ze sloučeného prostoru vzniklého odbouráním dělicí stěny mezi původní severní a jižní kvasírnou a z nového prostoru nad přístavěnou východní lodí sklepa otevřeného v patře ke starým kvasírnám vybouráním otvorů v původní obvodové stěně. Zapadní prostor kvasírny, leží nad dvěma lodmi západních ležáckých sklepů. Dnes je do tohoto prostoru vestavena laboratoř s výtahem. Ve věžovité části nacházíme chodby a výtah, dále prostory bývalé strojovny a místnosti pro sběrací nádrže, dnes ještě s vestavbou sociálního zařízení propojeného do nástavby západní přístavby s prostorem tříramenného schodiště a s příčkami členěným traktem s chodbou a místnostmi.

V 1. NP ve věžovité části budovy leží bývalé místnosti zákvasných kádi kvasnic a šalandy, schodiště a výtah. V nástavbě západní přístavby leží tříramenné schodiště umožňující propojení dodatečným průrazem původní obvodové zdi k úrovni nad sklepy, chodba a čtyři místnosti.

V 2. NP se nachází prostor bývalé chladírny, s dodatečně vestavěným výtahem a půdní prostor ležící nad částí předsklepi a nad východními ležáckými sklepy a kvasírnami. Ve věžovitém objektu s dvouramenným schodištěm leží prostory bývalé šalandy, místností zákvasných kádi a místností sprchových strojů s nově vestavěným výtahem, sociálním zařízením a vyrovnávacím schodištěm. V nástavbě západní přístavby leží trojramenné schodiště, chodba, sociální zařízení a čtyři místnosti. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## **Ostatní objekty**

### **Správní budova**

Architektonicky nejcennější objekt, který sestává ze suterénu, přízemí a patra. Nad ním je krov, obsahující též konstrukci, nesoucí věž, vystupující nad střechu.

Jižní průčelí je tvořeno vystupujícím tříosým rizalitem, přičemž dvě levá okna jsou menší než třetí. Na rizalit nasedá štít, prolomený jedním oknem. K rizalitu přiléhá vpravo v přízemí jednopodlažní, de facto, lodžie, tvořící nástup na schodiště. Na této lodžii je umístěn balkon, přístupný z 2. NP.

Průčelí, směřující do dvora je pětiosé. Okno v levé části, osvětlující schodiště je prolomeno mezi 1. a 2. NP. Fasádu zakončuje štít s hodinami. Severní fasáda je tříosá, střední část z níž vystupuje hmota, nesoucí balkon. je zakončena opět štítem. K severnímu a západnímu nároží přiléhá věžový arkýř. Západní fasáda je v 1. NP sedmiosá a v 2. NP šestiosá, pokud nepočítáme zmíněný arkýř. Zvýrazněná ústřední partie, v níž je třetí až pátá osa, je v 1. NP prolomena velkými okny, osvětlujícími sál. Tato část je završena štítem.

Všechny podlaží spojuje schodiště, umístěné v jižní části objektu. Suterén zaklenut klenbami. Nejhodnotnějším prostorem v 1. NP je sál obložen dřevěným kazetovým obložením.

V 2. NP byly všechny místnosti znehodnoceny novodobými úpravami a výměnou dveřních výplní. (*Líbal, Líbal, 2010*)

### **Hospodářská budova**

Jednopodlažní objekt sestává z přední části a zadní části, sloužící původně jako stáje. Fasády opět kombinují režné zdivo s bosováním. Střední části jsou, obdobně jako u předešlých objektů, ale v menším měřítku opět zvýrazněny štíty.

Přední část sloužící původně jako zázemí stáji je trojtraktová. Tento objekt byl v interiérech zcela přestavěn a ztratil většinu své autenticity. V poslední době sloužila jako kantýna. K západní a východní části bývalých stájí byl připojen byt. Celá budova byla poškozena utilitárními přestavbami. (*Líbal, Líbal, 2010*)

### **Komín**

Za objektem varny se nachází zachovaný komín, stojící u dnes již nestojící kotelny.

Komínové těleso sestává z kvadratické základny čtvercového půdorysu, členěné mělkými nárožními pilastry spočívajícími na dvoustupňovém soklu. Základna komínu je opatřena římsou krytou kamennými deskami. Profilovanou římsu po obvodu tělesa základny komínu vynášejí cihelné konzolky. Nad římsou nacházíme nevysoký osmiboký prstenec, a pak již vlastní těleso komínu. To je zakončeno opět vyloženou dekorativně pojatou římsou. Jako materiály byly užity červené keramické lícovky klasického formátu a červené keramické lícovky — komínovky. Kromě červených lícovek byly při jeho stavbě použity i žluté a červené komínovky, které vytvářejí na těle komínu dva dekorativní pásy. Jeden ležící v úpatí komínu nad osmibokým prstencem a druhý pod vrcholovou římsou oddělený od nedekorované části komínu ještě menší římsou. Celé komínové těleso je staženo kovovými obručemi. (*Líbal, Líbal, 2010*)

### **Fontánka**

Jižně, resp. jihovýchodně od správní budovy se nachází dnes nefunkční fontánka, obklopená parkovou úpravou. Tvořena je oválnou nádrží, zapuštěnou do země, v které stojí pilířek nesoucí menší oválnou nádržku. (*Líbal, Líbal, 2010*)

### **Oplocení**

Celý areál byl ohrazen dobovým oplocením, stojícím na kamenné podezdívce. Tvořeno je cihlovými pilířky, mezi které je vloženo kované zábradlí rustikálního typu. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## **10.3 Stavební historie**

První plány vznikly již v roce 1898 a jsou podepsány firmou Novák a Jahn, která projektovala i technologii. Stavební plány vypracovala firma V. Nekvasila a výstavba proběhla během čtrnácti měsíců. K zahájení provozu došlo v září roku 1900. V roce 1947 proběhly přestavby objektů, které byly vynuceny i přerušením provozu. V roce 1951 proběhla rekonstrukce hvozdu. Velká rekonstrukce, týkající se hlavně zavedení nových technologií proběhla v 90. letech 20. století. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## 10.4 Architektonicko-památkové zhodnocení

Areál je velice cenný jak z hlediska industriálního stavitelství, tak z hlediska vlastní architektonické úrovně. Největší hodnota je v kompozici budov, stojících zároveň ve vltavském údolí a zároveň u vstupu u údolí, vedoucího do Krče. Nepoměrně nižší je hodnota interiérů, přestože i zde se nacházejí hodnotné architektonické detaily, převážně ve správní budově a ve sladovně. Naproti tomu nejvíce byly v průběhu 20. století poškozeny interiéry hospodářské budovy, kde hlavně prostory bývalých stáji utrpěly utilitárními úpravami. Hodnota oplocení je průměrná, odpovídající dobovým standardům. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## 10.5 Přehled hlavních architektonických závad

Všechny objekty pivovaru prošly v průběhu 20. století několika přestavbami, které částečně porušily jejich architektonickou autenticitu, ale zásadně stylový výraz neznehodnotily. Vnější přístavby k historickým stavbám by měly být odstraněny. Ze stavebního, resp. statického hlediska se zdá objekt bez závažných závad, což však musí potvrdit odborný statický posudek.

Další závady začínají vznikat (a dlouhodobým neužíváním se rozšíří) již víceletou nefunkčností pivovaru. Dřevěné konstrukce dle mykologického průzkumu zatím nejsou havarijně narušeny, ale možným zatékáním, patrným na několika místech, se může tento stav velice rychle a radikálně změnit k horšímu. Také narůst, ptačího, hlavně holubího trusu poškozuje stavbu. (*Líbal, Líbal, 2010*)

## 10.6 Využití v současnosti

Dnes jsou objekty branického pivovaru využívány na různé festivaly a také ke konání koncertů. Jsou zde byty a různé firmy a v neposlední řadě se zde znovu vaří pivo.

V roce 2016 získal část prostor jiný pivovar. Bohužel není realizován v původních prostorách varny. Toto znovuotevření malého pivovaru zajistilo branickému pivovaru i

nadále využití těchto architektonicky významných prostor a rozvoj tohoto potravinářského průmyslu.

Kromě výrobních prostor zde funguje také pivovarská prodejna a soukromý degustační klub, jehož součástí bude též stálá expozice branických pivních artefaktů.

Je dokončeno zaměření, stavebně historický posudek a probíhají archeologické průzkumy. Nyní se dokončují architektonické vizualizace a k rekonstrukci by se mělo přistoupit co nejdříve. Branický pivovar je ovšem historicky významná a památkově chráněná budova, proto je třeba zajistit, aby byl takto významný objekt citlivě zrekonstruován.

## **10.7 Možnosti revitalizace pivovaru Braník**

Celý komplex je cenný jak z architektonického, tak urbanistického hlediska, neboť tvoří více než sto let jednu z hlavních dominant pražské čtvrti Braník. Je ale nutné celý pivovar modifikovat, respektivně jakákoliv dlouhodobá nefunkčnost celého komplexu by vedla k postupné devastaci a případně i zániku. Proto je vhodnou rekonstrukcí a konverzí, pochopitelně dle zásad památkové péče, provést raději dříve než později. Podobné případy, které poznamenalo otálení s konverzí, často vedly ke katastrofálním následkům. Největší cena celého areálu je v urbanistické hodnotě a novorenesančním výrazu, ale také je možné areál doplnit vhodně umístěnými novostavbami. Vlastní interiéry, až na níže vyjmenované výjimky, mají význam neporovnatelně menší a jsou z hlediska památkové péče zcela zanedbatelné. Prvořadou hodnotu má zachovalý sál v administrativní budově a technickou hodnotu má i část sladovny s litinovými sloupy, přestože takových objektů se zachovalo po celém státě mnoho. V každém případě by měly být alespoň nejhodnotnější interiérové části sladovny zachovány. Naproti tomu nejmenší důležitost má hospodářská budova, kde interiérová i stájová část ztratily většinu své autenticity.

Příklady na konverzi pivovarnických provozů nalezneme jak v Praze, tak v českém prostředí i v zahraničí. Na restaurační provoz byl přestavěn pivovar v Dolních Počernicích, na hotel pivovar ve Vysočanech. Z méně obvyklých využití lze jmenovat přestavbu Michelského pivovaru na domov důchodců a Dejvického dokonce na kostel. Z nejlepších příkladů, které transformovaly provozy hlavně pro bytové využití lze uvést Vinohradský a Holešovický pivovar. Z mimopražských realizací je nutno uvést přestavbu pivovaru v Dobříši. Pro kancelářské funkce byl naopak přestaven pivovar v Hradci



Králové. Tyto konverze byly vysoce ohodnoceny jak odbornou architektonickou obcí, tak i mnohými památkáři a širokou laickou veřejností. (*Líbal, Líbal, 2010*)

### **Zhodnocení a návrh revitalizace**

Branický pivovar je architektonicky a urbanisticky cenný objekt a má vynikající polohu přímo u Jižní spojky na Praze 4. Podle zpracovatelů průzkumu je vhodná doba na rekonstrukci. Podle mého názoru by v pozdější době mohlo dojít k úplné devastaci objektu a rekonstrukce by se značně prodloužila a neposlední řadě prodražila. Nehledě na to, že v některých částech objektu už by rekonstrukce nebyla možná vůbec. Pokud se zaměřím na konkrétní jednotlivé budovy Branického pivovaru, tak musím dát za pravdu zpracovatelům. Nejcennější část objektu je sál v administrativní budově a samozřejmě i část sladovny s technicky zajímavými litinovými sloupy a klenbami. Dále dle mého názoru z hlediska využitelnosti prostoru je zajímavá budova Varny. V příloze 1 přikládám situaci s řešenými objekty.

Tento brownfield patřící pivovaru na Smíchově prodal areál nizozemské developerské společnosti, která zde chtěla postavit byty. Toto řešení mi nepřijde architektonicky ani urbanisticky jako šťastné. Objekt by ztratil své kouzlo. Po pěti letech, dle úřadu městské části Praha 4, koupila areál od společnosti skupina českých investorů. Dnes vlastní pivovar čtyři fyzické osoby. Jsem rád, že takto hodnotný areál se nestal jen developerským projektem, ale na druhé straně by tato skutečnost mohla vést k úplné devastaci některých prostor.

V objektu se nachází 13 budov, které se postupně rekonstruují, ale poměrně pomalu z důvodu finanční náročnosti projektu a omezení od památkového ústavu. V pivovaru se dnes nachází i tréninkové prostory pro americký fotbal a prostor pro bojová umění. Tato cesta skrze sportovní aktivity je mi velmi sympatická a může se tak dostat lidem pod „kůži“. V neposlední řadě bych zhodnotil velmi kladně vybudování minipivovaru, což udržuje tradici pivovarského průmyslu v Braníku. Minipivovar sice využívá prostory původního pivovaru jen z malé části, ale je hojně navštěvován širokou veřejností.

Minipivovar se nachází v původní budově bývalých stájí. Hospodářská budova (příloha 2,3.) sloužící původně jako stáje (obr. 25), je v exteriéru zcela přestavěna a ztratila svoji „osobitost“. Celá budova byla „poškozena“ upřednostňovanými přestavbami. V objektu se také nacházel byt a kantýna. Využitý prostor k účelům vaření piva a sálu pro

konání konferencí a různých kulturních akcí mi přijde mnohem efektivnější. Poslední rekonstrukce si v interiéru opět získala na atraktivitě (obr. 26).



**obr. 25 Bývalé stáje**

(Zdroj:SHP, 2018)

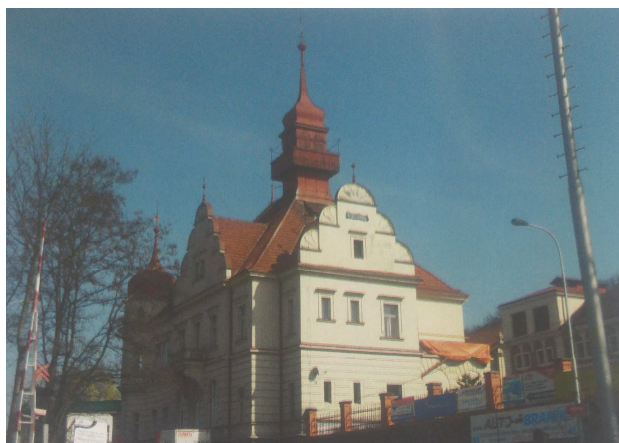


**obr. 26 Nový prostor minipivovaru**

(Zdroj:<http://ceskepivoceskezlato.cz/pivovary.php?pid=Moucha&on=o>)

## Návrh realizace

V této části bych teoreticky navrhl možnosti proměny a využití některých objektů v rámci pivovaru. Vzhledem k rozsáhlosti objektu a návrhu uvádím pouze revitalizaci některých z nich. Praktickou částí návrhu i s vizualizací proměny bych chtěl pokračovat v diplomové práci. Nejcennější část objektu, (sál administrativní budovy -obr. 27- popsán ve stavebně historickém průzkumu) je vhodné zachovat ve stávající vizualizaci. Navrhl bych modernizaci rozvodů a sítí, výměnu podlah a také lepší zateplení objektu. V exteriéru bych pouze zrestauroval fasádu a zachoval tak hodnotu objektu.(příloha 4,5.)



**obr. 27 Administrativní budova**

(Zdroj: vlastní, 2018)

Část sladovny v 1. pp (obr. 28) je potřeba důkladně asanovat od vztlínající vlhkosti. Tento prostor vzhledem technicky a architektonicky zajímavým sloupům a klenbám je vhodné zachovat a umístit v těchto prostorách například sklady. Prostor po náročnější rekonstrukci (vzduchotechnika, sociální zařízení, sítě apod.) by mohl sloužit ke konání koncertů vzhledem k odhlučnění prostoru díky umístění v objektu. Další podlaží (obr. 29) jsou vhodné k rozsáhle rekonstrukci, sloupy probíhající celou konstrukcí je nutné respektovat.

Revitalizace by se v první řadě zejména týkala stropů a podlah jednotlivých podlaží (příloha 6,7,8.). Způsob využití těchto velkých prostor by mohl sloužit pro muzeum piva, historii Branického pivovaru, výstavy nebo sklady. Vzhledem k oknům, které jsou malé je tento prostor velmi málo osvětlen, tudíž pro bytovou nebo kancelářskou výstavbu zcela nevhodný. Okna by se musela zvětšit a to by značně narušilo exteriér a celý ráz historické budovy.



**obr. 28 1. PP**  
(Zdroj:SHP, 2018)



**obr. 29 Další podlaží**

Objekt Varny (obr. 30, 31) je rozlehlá vzdušná budova, ale interiér se nachází ve velmi špatném stavu. Budova je vhodná pro rozsáhlou rekonstrukci, uvnitř budovy dle mého návrhu je vhodné místo pro sportovní využití. Prostor by mohl sloužit jako víceúčelová hala se zázemím. (příloha 9,10,11.)



**obr. 30 Varna interiér**  
(Zdroj:SHP, 2018, vlastní 2018)



**obr. 31 Varna exteriér**

Poslední řešený objekt v rámci bakalářské práce je budova ležáckých sklepů (příloha 12,13,14). Suterén (obr. 32) je tvořen úzkými podélnými prostory s klenbovým stropem. Prostory by mohly sloužit, po důkladném odizolování proti vztlínající vlhkosti, zrekonstruováním vnitřních stěn, inženýrských sítí, vzduchotechniky, zajištění sociálního zařízení, únikových východů, jako prostory pro konání koncertů vzhledem k dobré akustice díky klenbě. Tato rekonstrukce je velmi nákladná a náročná. Spíše bych prostory využil například jako soukromý sklad vína nebo piva a jiných nápojů z důvodu ideálních klimatických podmínek (chladno, tma). Rekonstrukce by nevyžadovala tak velkou finanční náročnost ani pracnost.

V 1.NP, vzhledem k velkému množství sloupů, by bylo nutné některé tyto sloupy odstranit a přenést zatížení na překlady uložené na zbylé sloupy a obvodové stěny. Vhodné využití 1.NP po rekonstrukci je nerušící občanská vybavenost nebo parkoviště pro obyvatele. V dalších podlažích (obr. 33) by bylo možné vytvořit byty, které by byly vzhledem k velkým oknům dobře prosluněny a díky velkému volnému prostoru i variabilně řešeny. Je nutné přestavby krovu v 1.NP na plně využitelné prostory.

Tato rekonstrukce by se nedotkla, nebo jen v minimální míře, externího architektonického rázu budovy.(obr. 34)



obr. 32 Lež. sklepy-Suterén



obr. 33 Lež. sklepy-2.NP



obr. 34 Lež sklepy-Exteriér

(Zdroj: SHP, 2018, vlastní 2018)

## 11 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo v hl. m. Praze zhodnotit dopad proměny starých průmyslových oblastí z hlediska krajinného tak socioekonomického na město Praha, navrhnout změny a zhodnotit přínosy pro rozvoj města a možnost proměny branického pivovaru. Analýza průmyslových oblastí a brownfields v České republice, byla provedena díky teoretickým poznatkům získaným jak z knih, tak z dostupných internetových zdrojů.

Problematika brownfields se stále více dostává do povědomí občanů, avšak ne každý toto slovo již někdy slyšel. Lidé si často všímají starých polorozpadlých budov, ale již neví, jak se tyto plochy nazývají. Možný důvodem je možná fakt, že definice brownfields není nijak legislativně objasněna, a tak se s tímto pojmem setkáme málokde. Prvním krokem řešení problematiky brownfields by tedy mělo být rozšíření tohoto pojmu do povědomí občanů, aby se tato problematika stala více aktuální.

V České republice existuje Národní strategie regenerace brownfields, která stanovuje určité cíle, ale bohužel se nedaří tyto cíle naplnit.

Pokud obce a města chtějí omezit výstavbu nových průmyslových zón na „zelené louce“ (greenfield), je potřeba zvýšit atraktivitu brownfields. Zelené plochy jsou nesrovnatelně dražší a výstavba je ve značné míře omezena regulativy. Obce by měly podporu hledat zejména u státu, který by vytvořit ideální podmínky pro ekonomicky lákavou regeneraci a revitalizaci brownfields. V okolních zemích mají s brownfieldy dlouholeté zkušenosti, je tedy vhodné se inspirovat právě jejich přístupem k obnově chátrajících areálů.

Situace v České republice není nijak ideální, avšak i samotná existence Národní strategie regenerace brownfields nasvědčuje, že se zde tvoří základy jisté politiky obnovování brownfields, což by dále do budoucna mohlo přinášet vyšší procento jejich obnovy a zajímavé projekty regenerace brownfieldů.

Je tedy zřejmé, že jsem teprve na začátku cesty v regeneraci brownfield, ale pokud se budeme inspirovat i již už v revitalizovaných brownfields v České republice může se tato situace zlepšit. Důkazem za vše je regenerace Dolních Vítkovic, která je národní kulturní památkou.

## 12 LITERATURA

### **KNIŽNÍ ZDROJE:**

KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M., *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M., *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields*. . 1. vyd. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2006, roč. 54, č. 5. 632 – 645.

JANOŠTÍKOVÁ, B., *Průmysl: příběhy z historie*. Praha: B. Janoštková, 2011, 40s, ISBN 978-80-254-9248-2.

VOLF, P., ŠVÁCHA, R., SOUČEK, T., *1492: příběh Dolních Vítkovic*. Praha: Prostor - architektura, interiér, design, 2013. ISBN 978-80-87064-10-8.199.

LÍBAL, P., Líbal M., *Stavebně historický průzkum objektu bývalého Branického pivovaru*. Praha, 2008-2010, 212

### **INTERNETOVÉ ZDROJE:**

*Národní strategie regenerace brownfieldů 2016-2020* [online]. [cit. 2018-04-26].

Dostupné z: <http://brownfieldy.eu/home/narodni-strategie-regenerace-brownfieldu>

*Zrealizované projekty* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z:

<http://brownfieldy.eu/zrealizovane-projekty>

*Brownfields a greenfields* [online]. [cit. 2018-03-15]. Dostupné z:

<https://regionalni-rozvoj.kraj-lbc.cz/page1863/brownfields-a-greenfields>

*Produkční odvětví* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z:

[http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP/UAP2012/2\\_11\\_produkcni\\_odvetvi.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP/UAP2012/2_11_produkcni_odvetvi.pdf)



*Finanční podpora* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z:  
<http://brownfieldy.eu/financni-podpora>

*Dolní Vítkovice* [online]. [cit. 2018-04-26]. Dostupné z:  
<http://www.dolnivitkovice.cz/o-nas>

*Definice pojmu „průmyslová zóna“ a jejich vývoj v ČR* [online]. [cit. 2018-04-18].  
Dostupné z: <http://www.prumyslove-zony.cz/blog/prumyslove-zony-53>

*Branický pivovar-historie* [online]. [cit. 2018-04-26]. Dostupné z:  
<http://pamatkovykatalog.cz/?presenter=ElementsResults&action=element&element=13071819>

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfields*. Praha, 2008. Dostupné z:  
<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

BERGATT, J., et al. *Brownfields snadno a rychle: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. Praha: IURS, 2004, 38 s. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>

BERGATT, J., *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*. 2006, 90s. Dostupné z:  
[http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

KYSELKA, I., SZCZYRBA Z., KUDA F., SMOLOVÁ I., *Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji: Případová studie zahraničních zkušeností k problematice brownfields*. Olomouc, 2006. Dostupné z:  
[http://geography.upol.cz/soubory/lide/szczyrba/Brownfields\\_zahranicni\\_pristupy.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/szczyrba/Brownfields_zahranicni_pristupy.pdf)

Národní strategie regenerace brownfieldů. *CzechInvest* [online]. 2018 [cit. 2018-04-26]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

NOVÝ, A., *Urbanismus a územní rozvoj*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2002, V, č. 6. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/08\\_brownfields.pdf](http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2002/2002-06/08_brownfields.pdf)

Parc de la Villette. [online]. [cit. 2012-04-26]. Dostupné z:  
<http://www.klarisa.cz/view.php?cisloclanku=2012020009>

Brinckerhoff,P., Ltd.: *Česká strategie regenerace brownfields*, CzechInvest Praha, 2004.

PETŘÍKOVÁ, D., FINKA, M., *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*. 2006, 90 s. Dostupné z:  
[http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA M., *Ekonomické souvislosti regenerace brownfields*.  
Praha: Oeconomica, 2006. Dostupné z:  
[http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke\\_souvislosti.pdf](http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf)

Petr, V., *Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace* [online]. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, 2009 [cit. 2018-05-05]. ISBN 978-80-7414-197-3.

*Vývoj průmyslu v Praze* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z:  
<http://www.starapraha.cz/historie-praha.php>

*Historie a vývoj* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z:  
[http://www.praha.eu/jnp/cz/co\\_delat\\_v\\_praze/o\\_praze/historie\\_mesta/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/co_delat_v_praze/o_praze/historie_mesta/index.html)

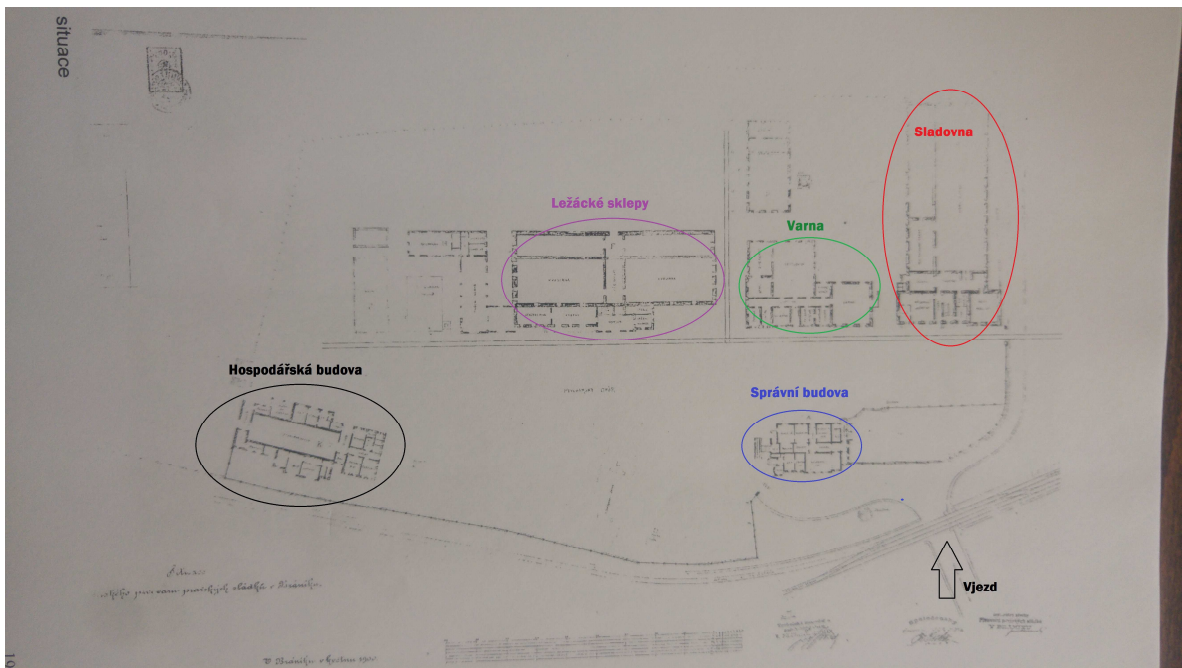


## 13 SEZNAM OBRÁZKŮ

obr. 1 Brownfield .....	11
obr. 2 Brownfieldy registrované v ČR .....	12
obr. 3 Investorské nabídky .....	17
obr. 4 Nádraží v Heřmanicích .....	18
obr. 5 Zemědělský objekt v Bruntále .....	18
obr. 6 Struktura brownfields v ČR dle původního využití .....	19
obr. 7 Greenfield vs. Brownfield.....	23
obr. 8 Mřížka á 125m.....obr. 9 Oblast Dolních Vítkovic.....	28
obr. 10 Návrh plynojemu..... obr. 11 Pohled na plynojem .....	28
obr. 12 Interiér plynojemu.....obr. 13 Moderní vstup.....	29
obr. 14 Starý komplex.....obr. 15 Nové vzdělávací centrum.....	29
obr. 16 Starý uhelný mlýn.....obr.17 Nová prodejní galerie.....	30
obr. 18 Původní průmyslový areál .....	31
obr. 19 Nová víceúčelová oblast .....	31
obr. 20 Parc de la Vilette, Paříž.....	32
obr. 21 Pre-park Holtzendorff Kaiserslautern, Německo.....	34
obr. 22 Rozložení průmyslových ploch.....	43
obr. 23 Branický pivovar .....	44
obr. 24 Evidenční list-původní .....	46
obr. 25 Bývalé stáje.....obr. 26 Nový prostor minipivovaru .....	54
obr. 27 Administrativní budova.....	54
obr. 28 1. PP.....obr. 29 Další podlaží.....	55
obr. 30 Varna interiér.....obr. 31 Varna exteriér .....	55
obr. 32 Lež. sklepy-Suterén.....obr. 33 Lež. sklepy-2.NP .....	56
obr. 34 Lež sklepy-Exteriér .....	56

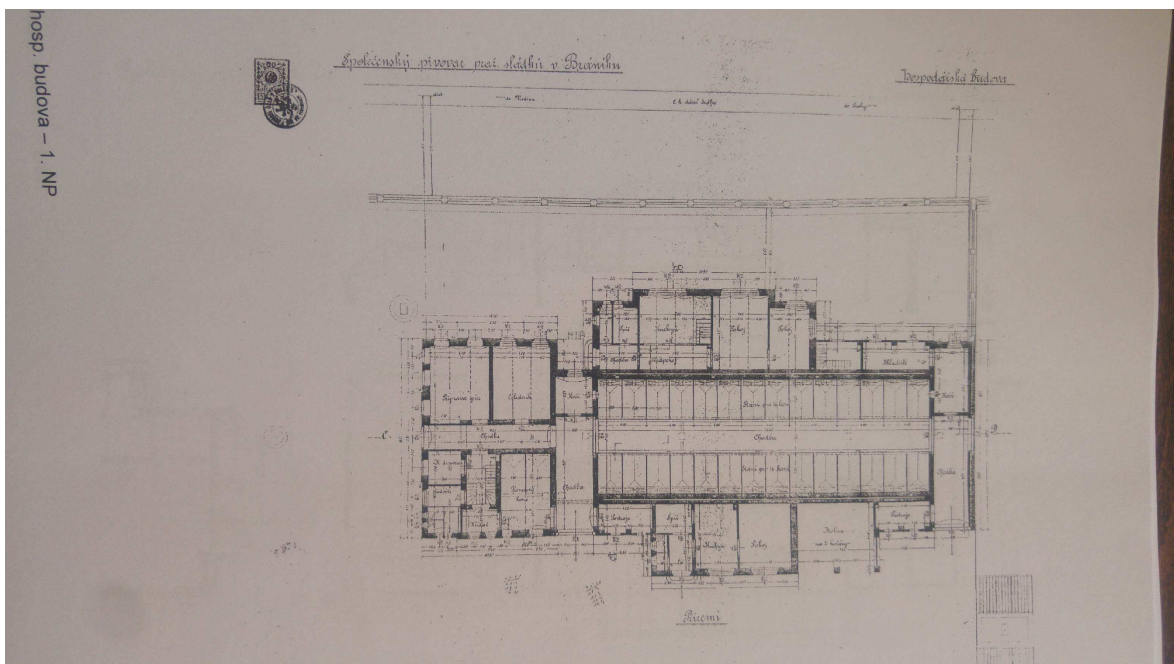
## 14 PŘÍLOHY

příloha 1 Situace řešených objektů.....	63
příloha 2 Hospodářská budova (stáje) - Minipivovar.....	63
příloha 3 Hospodářská budova-fasády .....	64
příloha 4 Správní budova-fasády.....	64
příloha 5 Správní budova - 1.PP a 1.NP.....	65
příloha 6 Sladovna-fasáda .....	65
příloha 7 Sladovna-1.PP .....	66
příloha 8 Sladovna-Řez .....	66
příloha 9 Varna-fasáda .....	67
příloha 10 Varna-1.NP. ....	67
příloha 11 Varna-Řez .....	68
příloha 12 Ležácké sklepy-fasáda .....	68
příloha 13 Ležácké sklepy-suterén .....	69
příloha 14 Ležácké sklepy-3NP (2NP).....	69



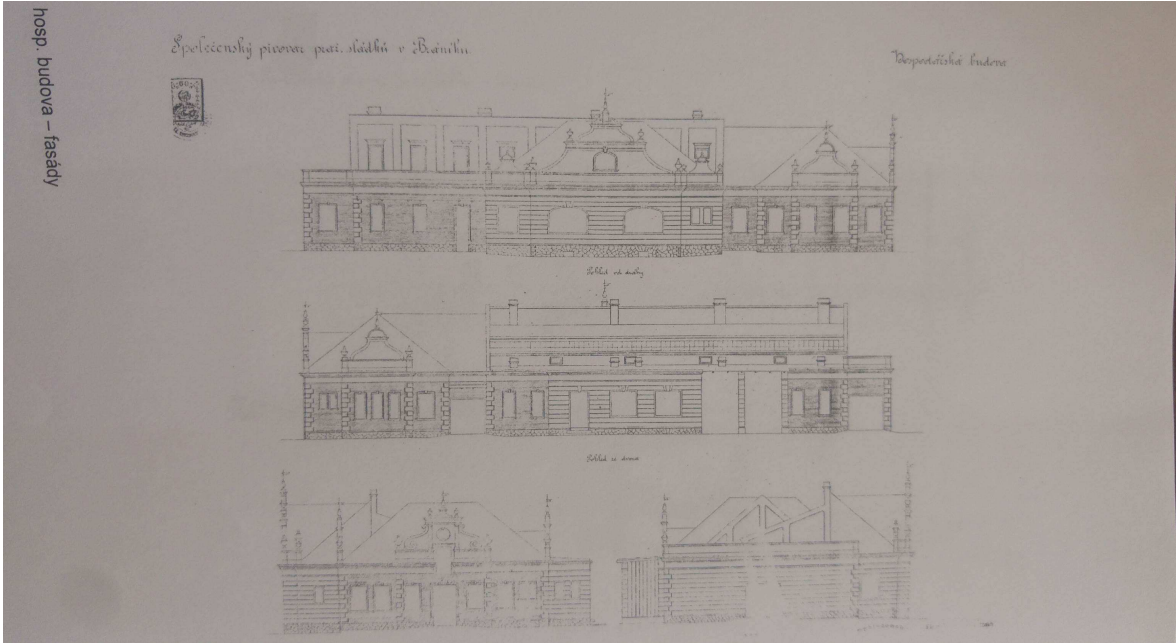
**příloha 1 Situace řešených objektů**

(Zdroj:SHP, 2018, vlastní)



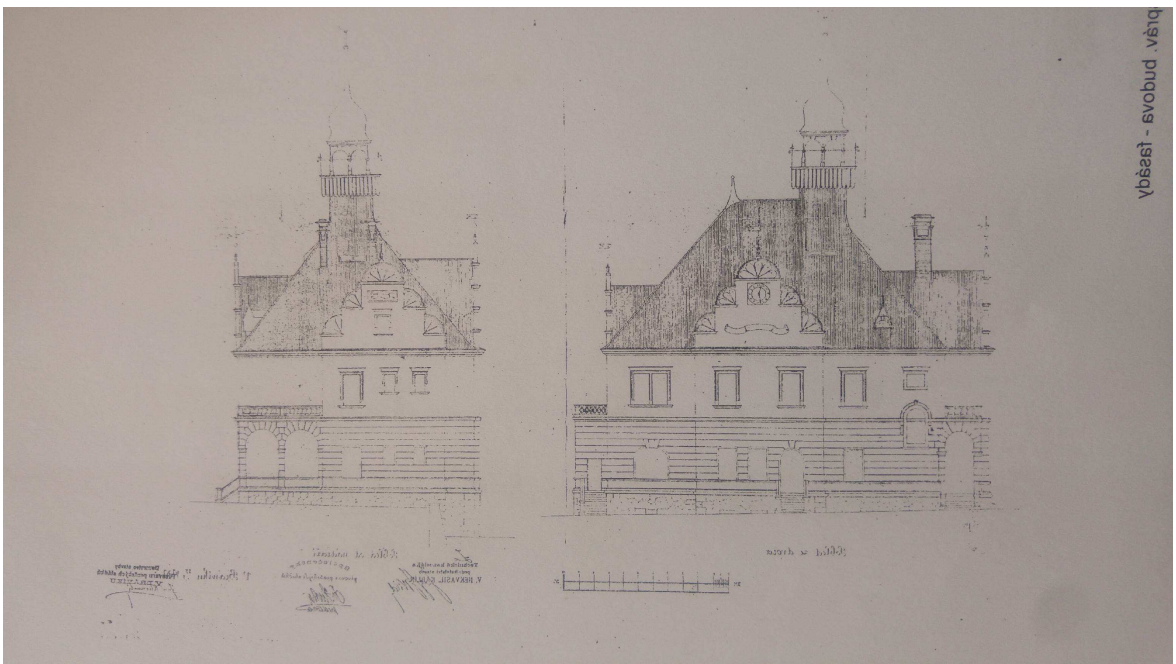
**příloha 2 Hospodářská budova (stáje) - Minipivovar**

(Zdroj:SHP, 2018)



**příloha 3 Hospodářská budova-fasády**

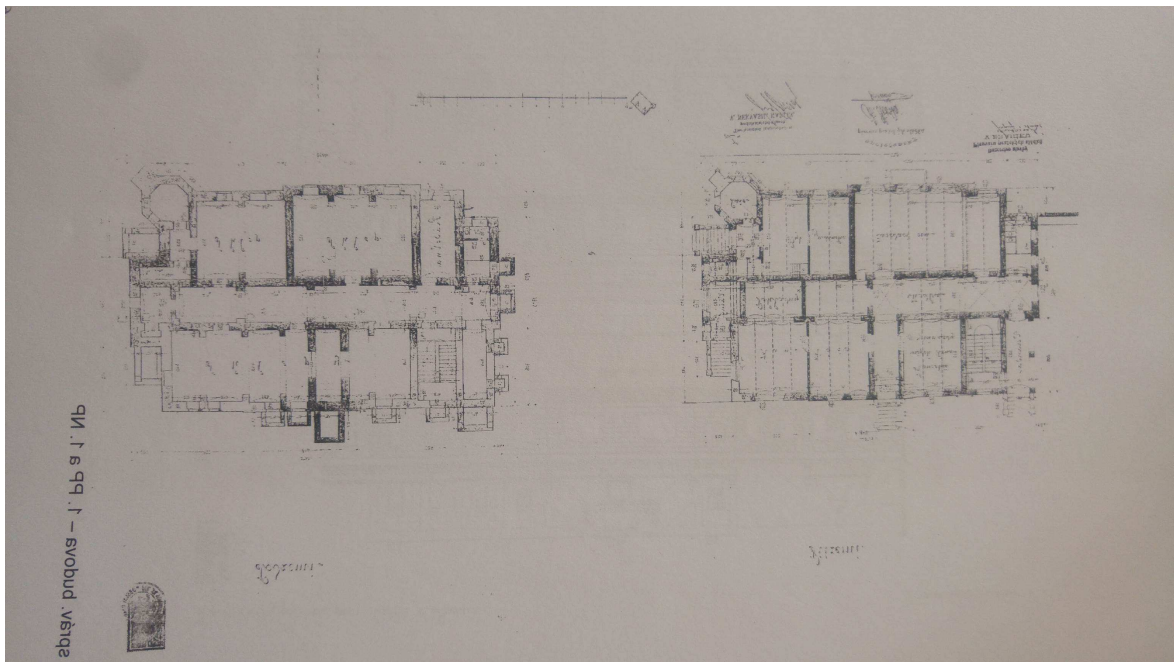
(Zdroj:SHP, 2018)



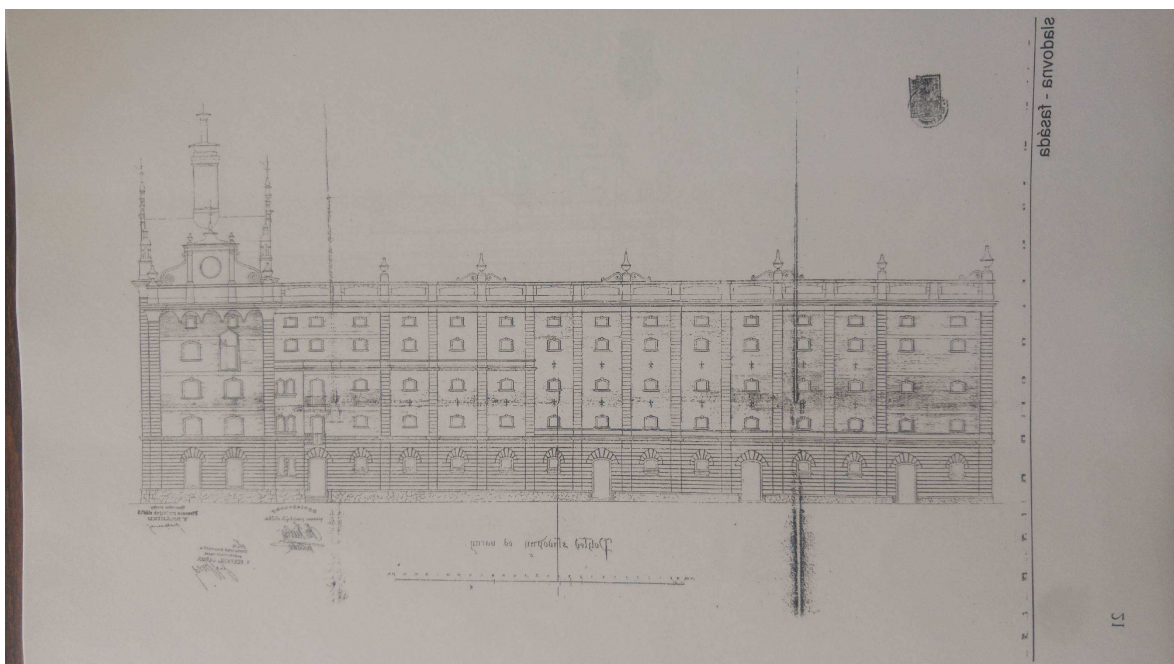
**příloha 4 Správní budova-fasády**

(Zdroj:SHP, 2018)

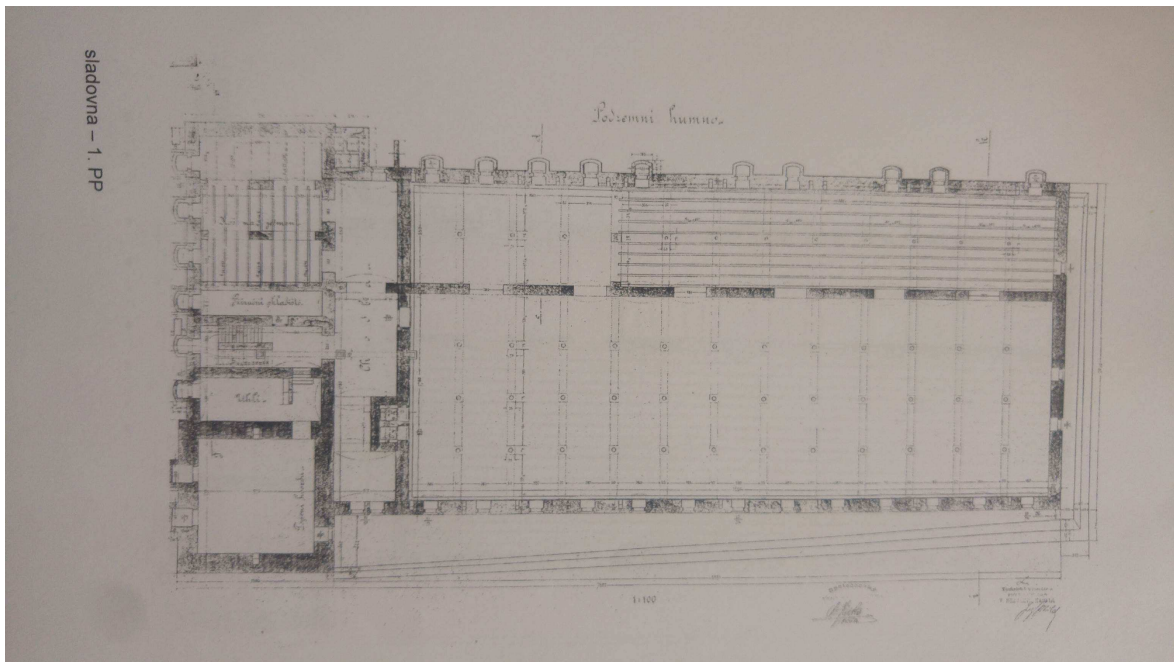




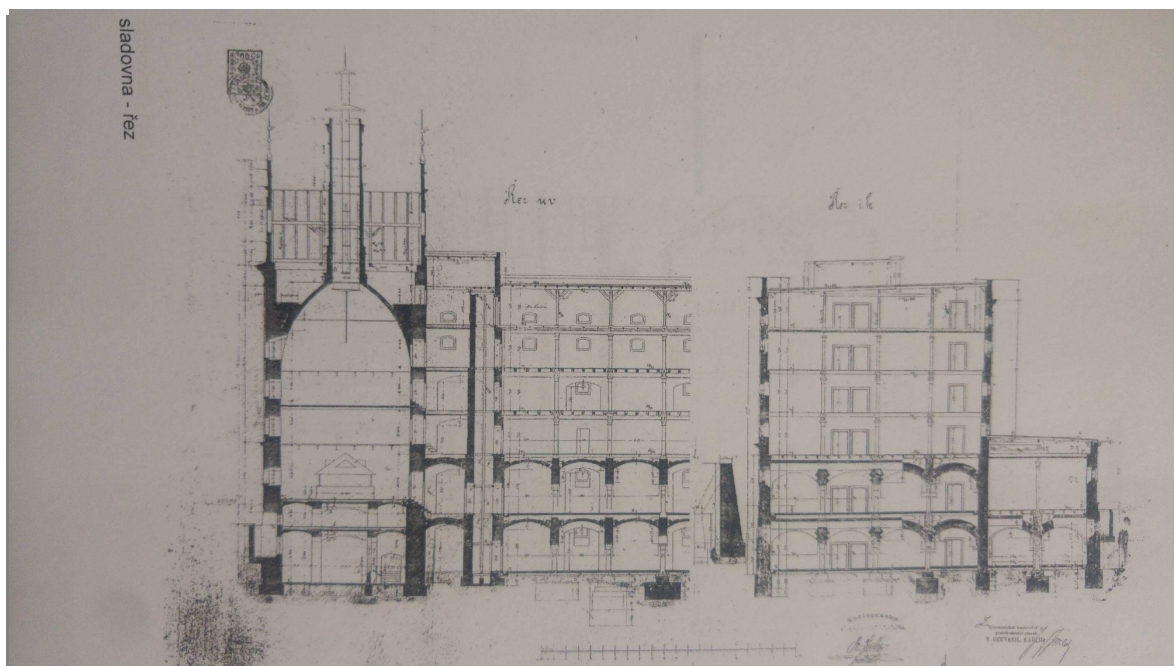
**příloha 5 Správní budova - 1.PP a 1.NP**  
 (Zdroj:SHP, 2018)



**příloha 6 Sladovna-fasáda**  
 (Zdroj:SHP, 2018)

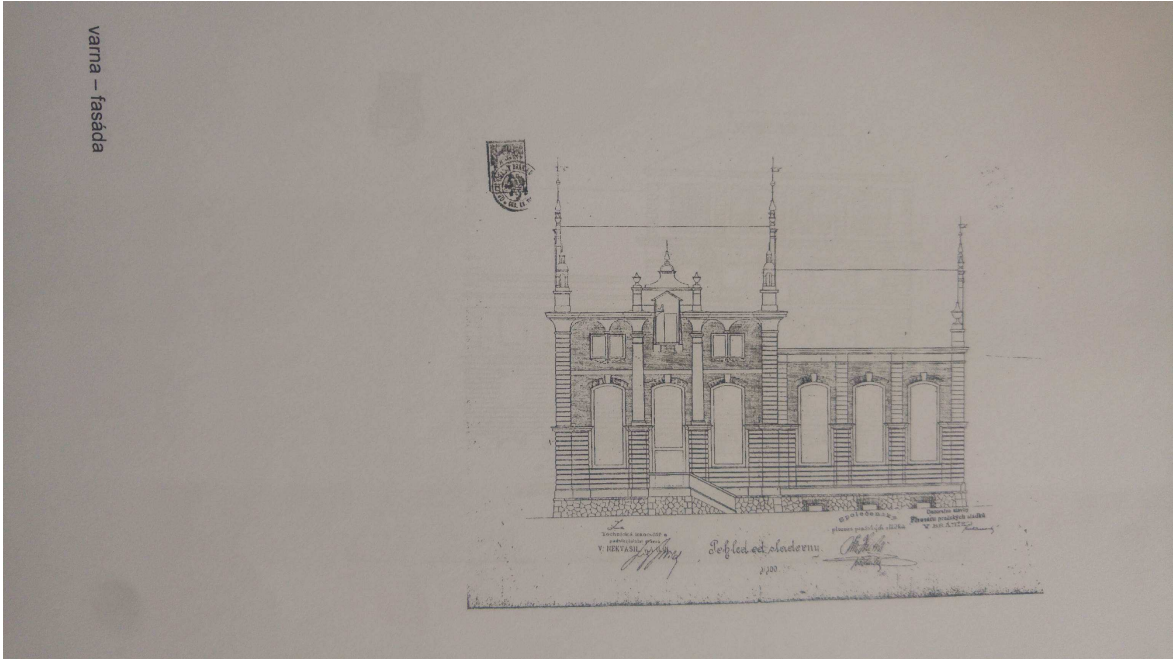


**příloha 7 Sladovna-1.PP**  
(Zdroj:SHP, 2018)

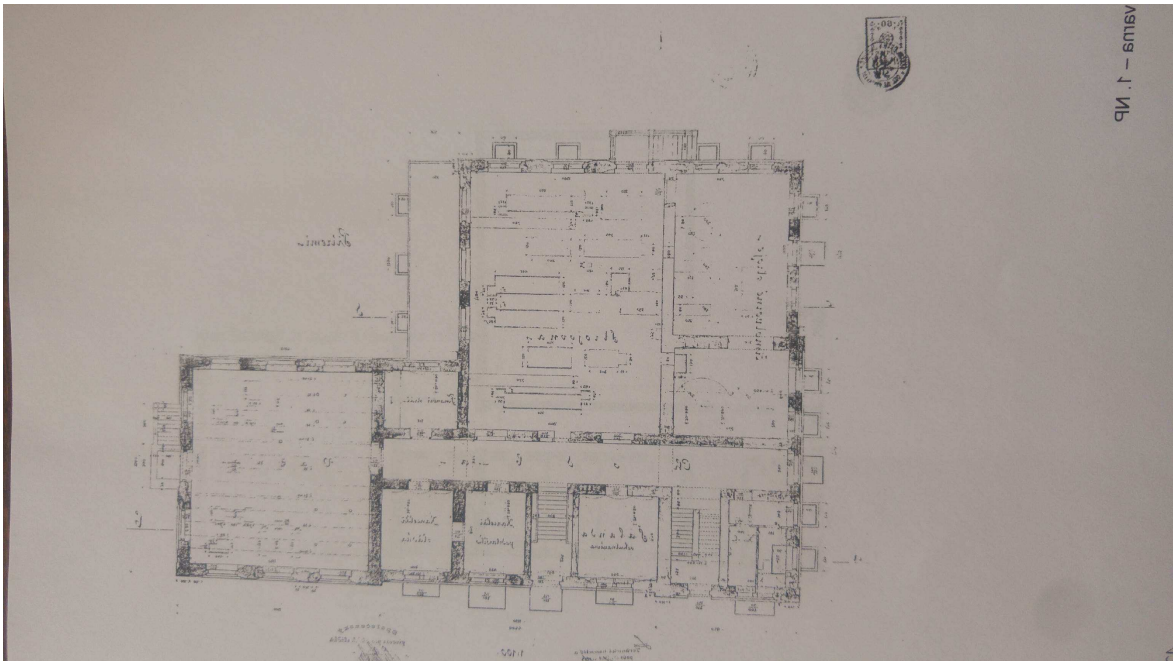


**příloha 8 Sladovna-Řez**  
(Zdroj:SHP, 2018)

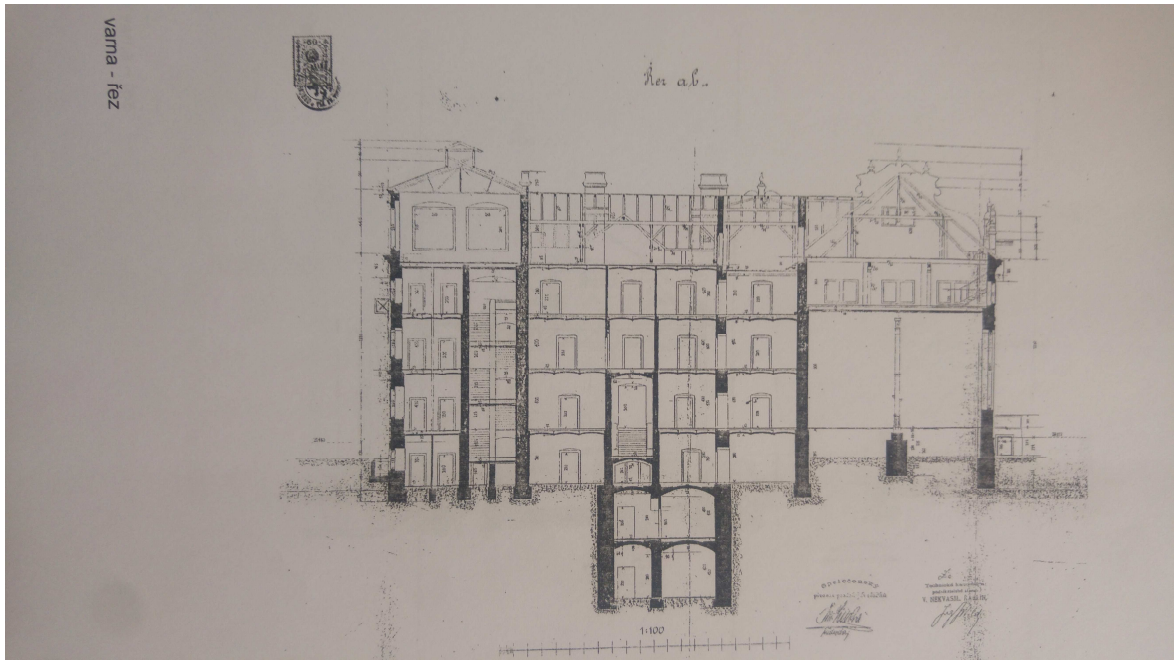




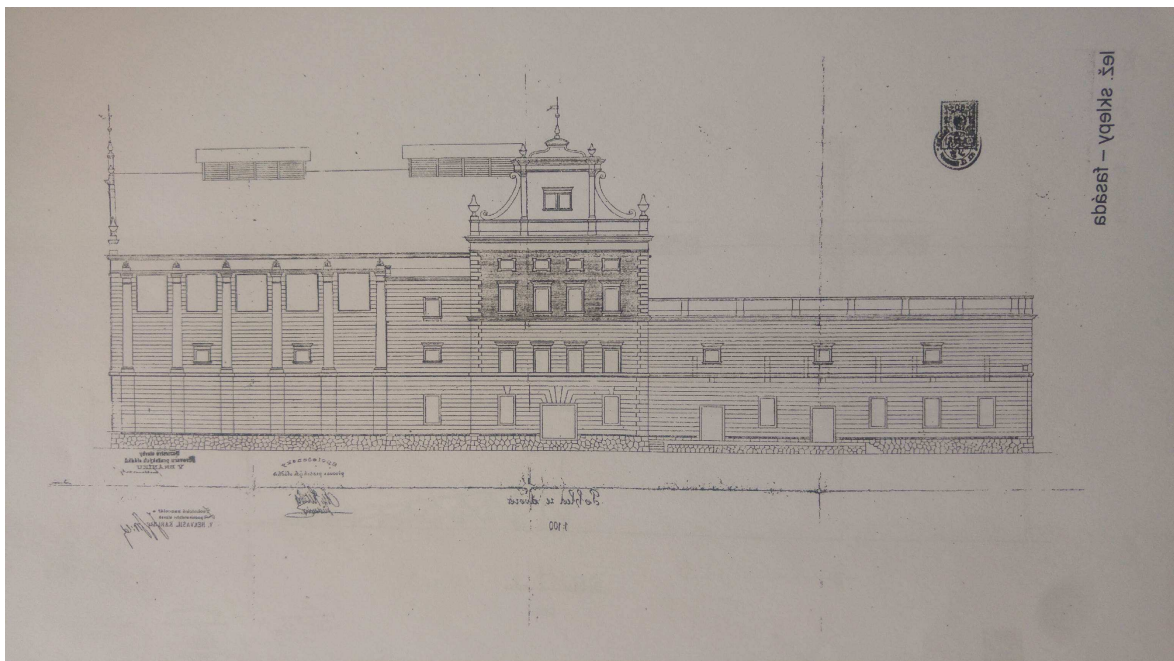
**příloha 9 Varna-fasáda**  
(Zdroj:SHP, 2018)



**příloha 10 Varna-1.NP.**  
(Zdroj:SHP, 2018)

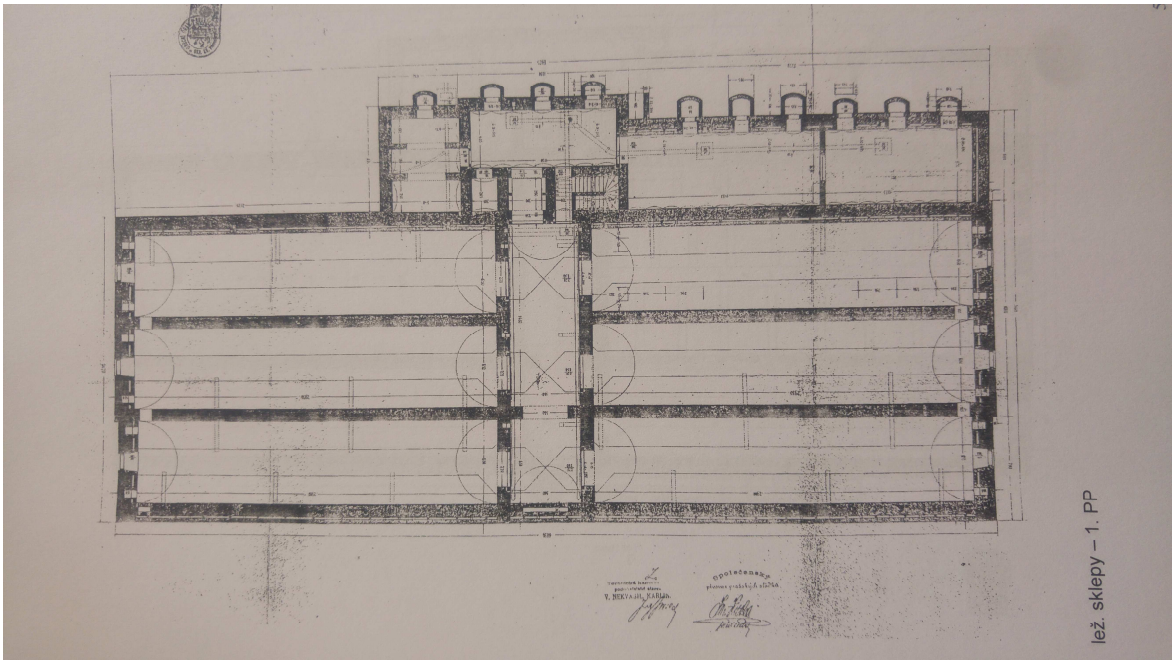


**příloha 11 Varna-Řez**  
(Zdroj:SHP, 2018)

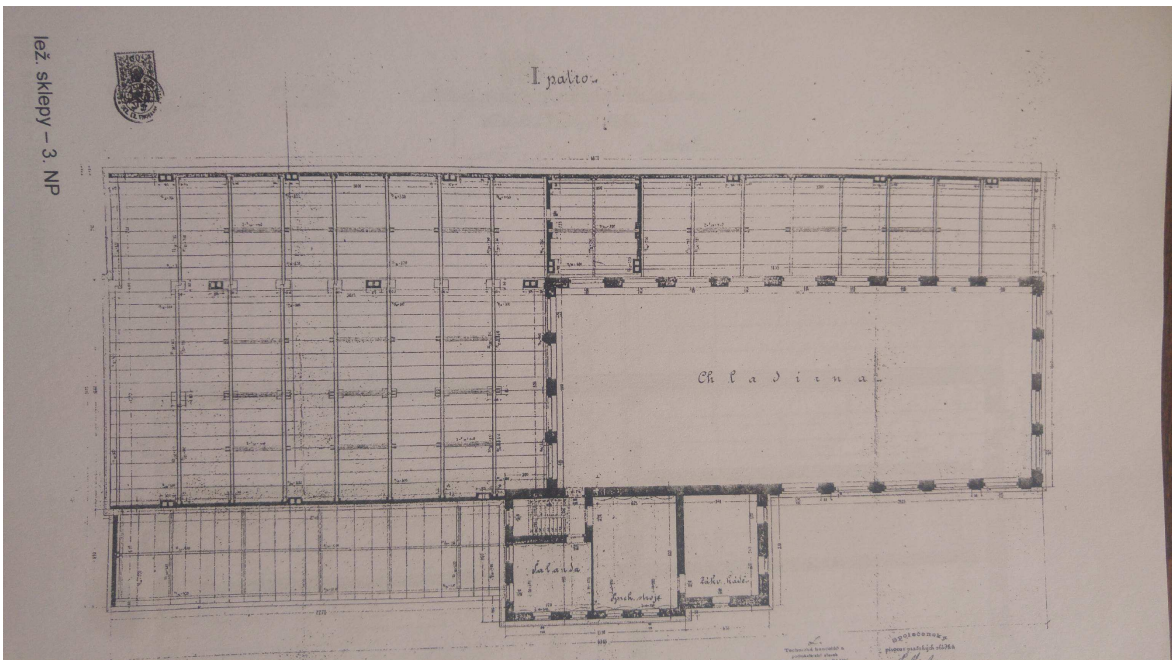


**příloha 12 Ležácké sklepy-fasáda**  
(Zdroj:SHP, 2018)





**příloha 13 Ležácké sklepy-suterén**  
(Zdroj:SHP, 2018)



**příloha 14 Ležácké sklepy-3NP (2NP)**  
(Zdroj:SHP, 2018)

# Záznam o bakalářské práci

**Jméno a příjmení bakaláře:** Jan Kotšmíd, DiS.

**Název práce CZ:** Možnosti proměny starých průmyslových oblastí v Hl. m. Praze

**Název práce EN:** The possibilities of transformation of old industrial areas in Hl. m. Prague

**Studijní program:** Regionální rozvoj

**Obor:** Management rozvoje měst a regionů

**Rok obhajoby:**2018

**Počet stran/Počet příloh:**69/14

**Vedoucí práce:** doc. RNDr. Jiří Ježek, Ph.D.

## **Anotace CZ:**

Bakalářská práce se zabývá problematikou revitalizace starých průmyslových oblastí nebo-li brownfields v České republice respektive v Praze. Výsledek této práce je analýza brownfields a jejich možnost revitalizace a je také prakticky zaměřena na konkrétní oblast.

## **Anotace EN:**

The bachelor thesis deals with revitalization of old industrial areas or brownfields in the Czech Republic and Prague respectively. The result of this thesis is the analysis of brownfields and their possibility of revitalization and is also practically focused on specific areas.

## **Klíčová slova CZ:**

Průmyslová oblast, brownfields, greenfields, revitalizace, regenerace, historie, udržitelný rozvoj, Branický pivovar

## **Klíčová slova EN:**

Industrial area, brownfields, greenfields, revitalization, regeneration, history, Sustainable expansion, Branik brewery

**Místo uložení:** Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut – AMBIS, a.s., Nárožní 2600/9, Praha 5, 158 00

**Signatura**