

**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.**

**2019**

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval panu Prof. Ing. Milanovi Bučkovi, DrSc a doc. RNDr. Jiřímu 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 09. 05. 2019

Podpis studenta



## Zadávací list bakalářské práce

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

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

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

**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.

KADERÁBKOVÁ, 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: východiska 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 Populi, 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 Nathum. GERSHJON. *Industrial information and design issues*. New York: Springer, c1996. ISBN 3540614575.

Podpis studenta

Podpis vedoucího práce

## **ABSTRAKT**

Cílem této bakalářské práce je nastínit, a na úspěšných příkladech revitalizace názorně ukázat, možnosti využití brownfields v lokalitě Praha. Teoretická část obecně charakterizuje problematiku opuštěných území v České republice. V praktické části je uvedena SWOT analýza, jak tyto pozemky působí na své okolí, uvádí se zde popis procesu revitalizace a jeho možné komplikace, instituce řešící tuto tematiku v ČR, možnosti financování projektů a další pojmy související s deprimovaným územím. Další část práce se zabývá analýzou výskytu pozemků brownfields v České republice a v hlavním městě Praze. V poslední části je uveden návrh revitalizace Branického pivovaru a využití brownfields v hl. m. Praze. Posuzovaná je zejména atraktivnost lokality, způsob financování, velikost investice, doba procesu revitalizace a velikost konverze objektů.

Součástí práce je dotazníkové šetření, které se zabývá problematikou brownfields v rámci České Republiky a také na konkrétní oblast Branického pivovaru ( Dominikánský dvůr).

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

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

## **ABSTRACT**

The objective of this bachelor thesis is to show and demonstrate the possibilities of using brownfields in Prague on the successful examples of revitalization and the real cases. The theoretical part generally characterizes the problems of abandoned areas in the Czech Republic. In the practical part you can find the SWOT analysis of how these areas affects their surroundings, there is a description of the process of revitalization and its possible complications, institutions dealing with this topic in the Czech Republic, possibilities of project financing and other terms related to probed areas. The next part deals with the analysis of the occurrence of brownfield areas in the Czech Republic and the capital city of Prague. In the last part there is a proposal for revitalization of the Branický brewery and the use of brownfields in the Prague. In particular, the attractiveness of the probed area, the method of financing, the size of the investment, the time of the revitalization process and the size of the conversion of the objects are assessed.

The part of bachelor is the questionnaire. The objective of questionnaire was measure awareness of brownfield issue and after that the questionnaire was focused on real situation of Branický Brewery (Dominikánský dvůr).

## **KEYS WORDS**

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

## Obsah

1	Úvod .....	8
2	Cíl a metodika práce .....	9
3	Vymezení problematiky brownfields .....	10
3.1	Průmyslové oblasti a jejich specifika .....	10
3.2	Brownfield.....	10
3.3	Typologie brownfields .....	12
3.3.1	Brownfields z hlediska původu vzniku.....	12
3.3.2	Brownfields z hlediska ekonomické atraktivity .....	13
3.3.3	Brownfields dle míry kontaminace.....	15
3.4	Brownfields – rizika, výhody a nevýhody .....	16
3.5	Způsoby regenerace brownfields .....	19
3.6	Možnosti využití brownfield z pohledu investora.....	20
3.7	Greenfield.....	21
3.8	Greenfields vs. Brownfields, výhody GRF .....	22
4	Podpora a financování brownfields .....	23
4.1	Národní strategie regenerace brownfieldů 2016-2020 .....	23
4.2	Financování revitalizace brownfields.....	24
5	Revitalizace brownfields .....	27
5.1	Proces regenerace brownfields.....	27
5.2	Přínos revitalizace brownfields v regionálním rozvoji .....	30
6	Realizované příklady revitalizovaných brownfields v ČR a v zahraničí.....	32
7	analýza výskytu brownfields v ČR .....	34
8	Analýza brownfields na území hl. m. Prahy.....	40
8.1	Vývoj průmyslu v Praze .....	40
8.2	Současný stav brownfields v hl. m. Praze.....	41
8.3	Aktuálně řešené brownfields.....	44
8.4	Zhodnocení situace BRF na území Prahy .....	46
8.5	Sociodemografická analýza Praha 4 .....	48
8.5.1	Obyvatelstvo .....	48
8.5.2	Vývoj počtu obyvatel v letech 2008 – 2018 .....	49
8.5.3	SWOT analýza.....	50
9	Návrh revitalizace Branického pivovaru v Praze .....	51
9.1	Branický pivovar (Dominikánský dvůr) .....	51



10	Dotazníkové šetření .....	58
11	Závěr .....	64
12	Literatura .....	65
13	Seznam obrázků.....	70
14	Seznam tabulek.....	70
15	Seznam grafů .....	71
16	Přílohy .....	72

# 1 ÚVOD

Možnosti proměn starých průmyslových oblastí v hl. m. Praze, ale i na celém území České Republiky, jsou dnes velmi aktuálním tématem. Tyto oblasti se odborně nazývají brownfields. V Praze i v ČR je mnoho průmyslových oblastí, které chátrají nebo jsou opuštěny a nevyužity. Vzhledem k této situaci by tyto oblasti měly být využity nebo zbourány pro další rozvoj dané lokality, čímž by došlo k zajištění udržitelného rozvoje oblasti. Opakem brownfield je greenfield, neboli zelená louka. Jedná se o urbanistický termín, který označuje ta území, která nebyla dosud zastavěna a jsou využívána jako zemědělská půda. V městské zástavbě není zcela žádoucí zastavění těchto území, a to především z důvodu zachování ekologické stability území. Důležitost však nese také estetická hodnota či využití prostoru jako prostředek sloužící k regeneraci a odpočinku obyvatel.

Průmyslové oblasti, které jsou architektonicky nebo kulturně významné, je nutno zachovat a využít tak daného prostoru pro přestavbu např.: na muzea, kulturní střediska nebo na bytové výstavby se zachováním vnější struktury oblastí, nebo jen s mírnými architektonickými změnami, aby však byly zachovány externí pohledy na danou stavbu.

V jiném případě, kdy je oblast v dezolátním stavu, je nutno 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 nutná jejich celková přestavba nebo výstavba zástavby nové.

Jako inspirace dalších revitalizací průmyslových oblastí mohou sloužit jak oblasti, které byly realizovány a jsou plně využívány mimo území České Republiky, tak i oblasti u nás.

Předkládaná práce je věnována fenoménu brownfields, a to konkrétně na území hl. m. Prahy respektive v Praze 4. Je uveden návrh na konkrétním modelovém území, kterým je Branický pivovar (Dominikánský dvůr).

Brownfields u nás začaly vznikat počátkem 90. let 20. století, kdy docházelo ke změnám vlastnictví majetků, z podniků státních na podniky soukromé. Mnoho průmyslových budov zůstalo opuštěných a tyto budovy chátrají dodnes. Obce i investoři nedokáží využít potenciál těchto ploch vybavených technickou infrastrukturou a preferují výstavbu novou, a to právě v nezastavěném území (greenfield). Tato varianta je sice značně finančně výhodnější, neslučuje se však s pojmem udržitelný rozvoj.

## 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.

Práce bude zaměřena zejména na analýzu a zhodnocení situace výskytu nevyužitých území na území České republiky a Prahy. Po této analýze bude následovat zjištění a zhodnocení situace výskytu opuštěných ploch na území hlavního města Prahy.

Konkrétně jsem se zabýval starou průmyslovou oblastí v Praze - Branickým pivovarem. Navrhl jsem možnou revitalizace pivovaru na základě SWOT analýzy, finanční rozvahu objektu a také zhodnocení investice.

Práci jsem vytvořil na základě analýzy informací o průmyslových oblastech získaných z odborné literatury v městské knihovně a na internetových zdrojích. Metodika práce vychází z analýzy a syntézy zjištěných skutečností a jejich následné komparace. Zpracována práce byla založena na formě analýzy a dotazování v Branickém pivovaru, na městské části Praha 4 a pomocí dotazníkového šetření.

# 3 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS

## 3.1 Průmyslové oblasti a jejich specifika

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 dobavu a expedici výrobku. Průmyslové oblasti jsou zpravidla bez oplocených dvorů, s možnostmi 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 Brownfield

### Historie problematiky

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*)

## Vysvětlení pojmu brownfields

Vysvětlením pojmu brownfields (Obr.1) se v dnešní době zabývá mnoho institucí i samotných autorů. V České republice proto neexistuje jednotná definice, která by byla stanovená zákonem

Tento urbanistický pojem pochází z anglického jazyka a v doslovném překladu znamená „hnědá pole“.

Mezi nejpoužívanější definice v Evropě patří definice OECD – Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj: *„Pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.“*

Podle agentury CzechInvest: *„Brownfield definujeme jako nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbána a případně i kontaminována, nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfields nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace“*

Další možnou verzi definice představuje Institut pro udržitelný rozvoj sídel podle které: *“Brownfield je opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž.“ (IURS 2011)*

Z jednotlivých definic tedy vyplývá, že brownfields mohou být staré, opuštěné, nevyužívané, průmyslové, komerční nebo ekonomické objekty, vojenské, zemědělské a další budovy a plochy ve volné krajině, ale také budovy veřejné správy, které nejsou 6

již využívány (např. nemocnice, školy). Čili pozemky a nemovitosti, které ztratily svoji funkci a využití. (Jackson, J. B. a kol., 2004)

Také to mohou být plochy, které byly nějakým způsobem zasaženy a ovlivněny předchozím způsobem používání, vyskytují se u nich problémy s kontaminací a ekologickým znečištěním a nacházejí se v urbanizovaném území. (Brownfields příručka, 2006).



obr. 1 - Brownfield-čkd Kolbenova. Zdroj: [online] 2010 fotolokace.cz [2019-04-20] dostupné z <http://www.fotolokace.cz/detail/ckd-kolbenova-70>

### 3.3 Typologie brownfields

Podobně jako v různorodosti definic brownfieldů, existuje stejná situace i u jejich typologie. Brownfieldy lze členit z mnoha různých hledisek v závislosti na oblasti zájmu. Například Kadeřábková a Piecha definují brownfieldy jak z hlediska původu vzniku, nebo také z hlediska ekonomické aktivity.

#### 3.3.1 Brownfields z hlediska původu vzniku

Kadeřábková (2009) rozlišuje z hlediska původu vzniku následující:

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

Tyto bfr 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 brf 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.

#### **Nevyužívané objekty ozbrojených složek**

Vznik těchto brf 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

#### **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.

### **3.3.2 Brownfields z hlediska ekonomické atraktivity**

Ekonomická atraktivita území je určena například tím v jaké lokalitě se zóna nachází, či jakou částku činí náklady na odstranění ekologického znečištění. Dotovat

projekt revitalizace brownfields může soukromý investor svými finančními prostředky, obvykle se však soukromý sektor podílí pouze na ekonomicky výhodných investicích. Další možností jsou finanční prostředky státu, ty jsou určeny především pro ekonomicky neefektivní projekty. Kombinace investice ze soukromého a veřejného sektoru se nazývají PPP projekty (*Public Private Partnership*), státní dotace pokrývají nákladovou mezeru projektu, investoři ze soukromého sektoru pak mohou investovat i do komplikovanějších projektů. Dělení je provedeno podle toho, zda lokalita bude obnovena pouze za využití finančních prostředků investora nebo bude regulována státem.

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

### **1. Projekt s nulovou bilancí**

Regulace z veřejných prostředků není nutná, nemovitost je v tak dobré lokalitě, že bude transformována z finančních prostředků soukromého investora, nicméně je zde možná i nefinanční intervence veřejného sektoru.

### **2. Projekty s mírnou podporou**

Projekt by se neuskutečnil bez vnějšího zásahu veřejné podpory. Podpora může být nefinanční nebo finanční v podobě pokrytí nákladové mezery projektu. Poměr veřejných prostředků ku prostředkům ze soukromého sektoru by měl činit 1:5 a více, poměr je považován za jeden z hlavních indikátorů efektivity takovéto veřejné finanční intervence. Dalším indikátorem potom může být i počet nově vzniklých pracovních příležitostí pro místní obyvatelé, což by vedlo ke zlepšení jejich životních podmínek.

### **3. Nekomerční projekty**

Tato území jsou rozvíjena zejména ze sociálních důvodů nebo pro ochranu životního prostředí, jedná se především o nekomerční lokality. Je nutná vyšší intervence veřejných prostředků. Poměr veřejných financí ku finančním prostředkům ze soukromého sektoru potom je 1:1 až 1:4. Je zde možné aplikovat použití grantů ze strukturálních fondů.

### **4. Nebezpečné projekty**

Objekty jsou většinou za hranicí své životnosti a mohou ohrožovat lidské životy a životní prostředí. Pokud se nepodaří přivést ke zodpovědnosti toho, kdo tyto škody způsobil, je nezbytné, aby byly odstraněny z veřejných finančních prostředků.



## **5. Ostatní objekty**

Do této skupiny brownfields by patřily objekty v nekomerčních lokalitách, u kterých dlouhodobě není naděje na jakoukoliv novou funkci, tyto objekty vyžadují speciální přístup, nejpravděpodobněji budou pozemky ozeleněny a budou využívány širokou veřejností.

### **3.3.3 Brownfields 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 známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

### **3.4 Brownfields – rizika, výhody a nevýhody**

V každé zemi se důvody vzniku deprimovaných území mohou nepatrně lišit, a to z důvodů historických, politických, územních, populačních apod. V obecné rovině je vznik těchto oblastí důsledkem různých sociálních a ekonomických vlivů specifických pro danou oblast. Hlavními důvody vzniku BRF jsou:

- výkyvy hospodářských cyklů,
- útlum hospodářských odvětví,
- nevyjasněné vlastnické vztahy,
- nedostatek finančních prostředků,
- nevýhodná poloha objektů,
- koncentrace ekonomických činností,
- a další.

Projekt revitalizace deprimovaných zón s sebou nese určitá rizika navíc oproti projektům „na zelené louce“, které s sebou nesou rizika pouze běžná projektová, viz následující tabulka 1.

Běžná projektová rizika
Riziko realitního trhu
Riziko konceptu projektu
Riziko míry zkušenosti investora
Riziko časového faktoru
Riziko finančního trhu
Právní rizika
Dodavatelská rizika
Příjmová rizika

Dodatečná projektová rizika při rozvoji na brownfields
Riziko celkové deprivace oblasti
Technické riziko ekologického poškození
Zodpovědností rizika ekologického poškození
Riziko komplikovaných majetko-právních vztahů
Riziko zvýšené časové náročnosti projektu
Rizika vyšší náročnosti projektu
Rizika vyšší ceny financování projektu
Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace
Časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu

**tab. 1 – Tabulka rizik.** Zdroj: BERGATT JACKSON, Jiřina. Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Praha: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel a.s., 2004, s. 5.

Výhodou naopak je již existující dopravní a technická infrastruktura zastavěného pozemku oproti nezastavěným pozemkům ve volné krajině.

Deprimující zóny obsahují nejenom zchátralé a již nevyhovující budovy a zařízení, ale i objekty potřebující pouze rekonstrukci a mohou investorovi ještě několik let posloužit, investor pak nemusí budovat kompletně celé komplexy nové a tím si ušetří i část nákladů.

Další výhodou potom je snadné napojení na již existující a funkční nákladní dopravu a systém veřejných dopravních prostředků, které jsou pro investora předpokladem dobré dopravní obslužnosti území.

V urbanizovaném území je již zavedeno zázemí služeb a případně i subdodavatelů, na které se může investor snadno napojit.

Nevýhody brownfield	Výhody brownfield
možná ekologická nebo jiná zátěž	není nutný další zásah do krajiny
náklady na sanaci	již existující dopravní a technická infrastruktura
náklady na odstranění staveb za hranicí své životnosti	možnost využití některých stávajících objektů, které vyžadují pouze rekonstrukci
možná rizika (viz. výše)	zavedený systém nákladní dopravy a veřejné dopravní prostředky
	snadno přístupná pracovní síla
	zavedené zázemí služeb a subdodavatelů

**tab. 2 - Srovnání výhod a nevýhod brownfields.** Zdroj: Vlastní

### 3.5 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)

## **3.6 Možnosti využití brownfield z pohledu investora**

S brownfields můžeme nakládat třemi základními způsoby:

### **1. Demolice stávajících objektů**

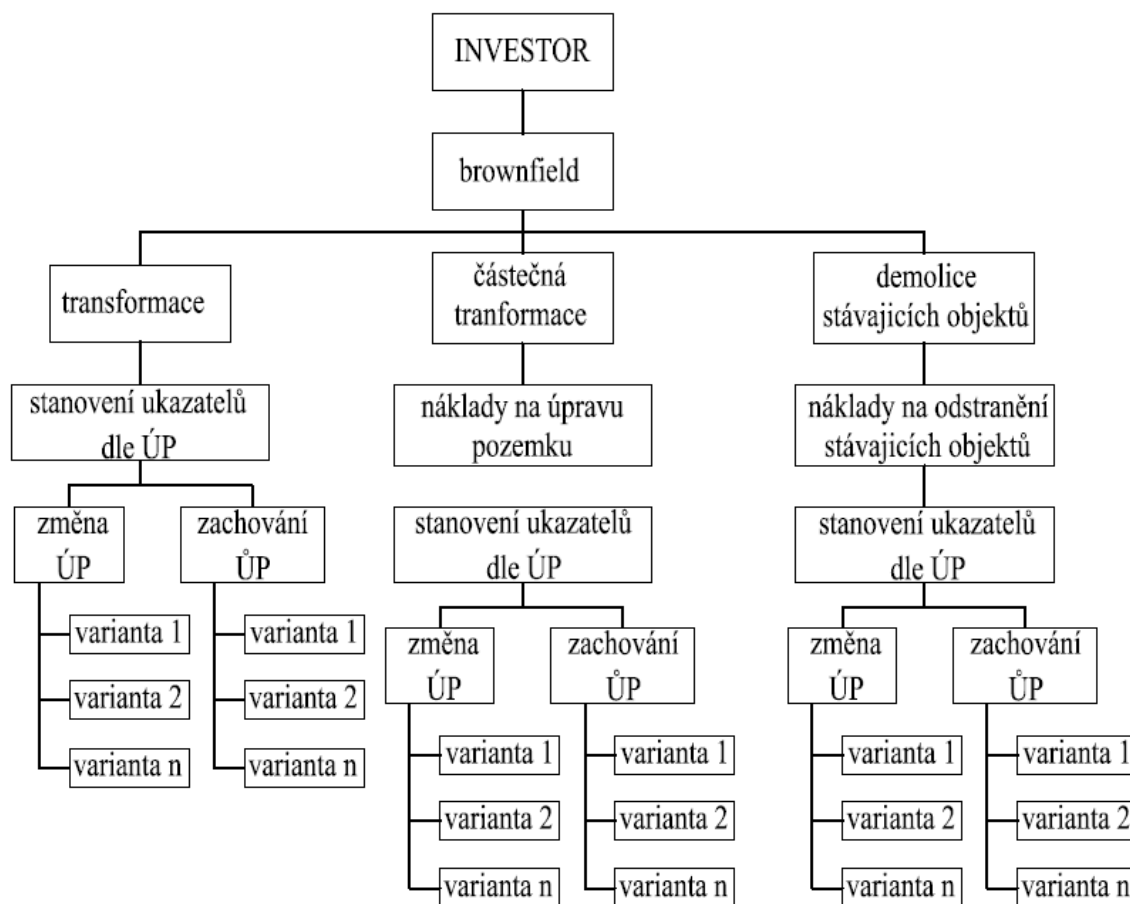
Poškození konstrukce stávajících objektů nebo jejich nevhodnost k dalšímu využití zapříčiňují, že je nutná demolice veškerých objektů před započítím další prací.

### **2. Částečná transformace objektů**

Částečná transformace je nutná u takových projektů, kdy konstrukce jsou havarijním stavu pouze u některých objektů v areálu, nebo část areálu lze transformovat a část neodpovídá požadovaným parametrům. Nebo v případě, že se jedná pouze o jednu budovu, lze zachovat pouze nepoškozené nosné konstrukce, např. základy.

### **3. Úplná transformace objektů**

Úplná transformace areálu je možná pouze tehdy, kdy jsou v dobrém stavu zachovány nosné konstrukce budov a plně odpovídají požadovaným parametrům investora.



obr. 2 - Schéma rozhodovacího procesu investora při nakládání s brownfields. Zdroj: Vlastní

### 3.7 Greenfield

V souvislosti s problematikou brownfields se setkáváme i s pojmem greenfields („zelené pole“). Jedná se o pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány. (Ekopolitika, 2003)

"Greenfields", dále jen GRF mimo jiné "představují územní rezervy a rekreační potenciál, přispívající k ekologické stabilitě prostředí a jako nezastavěné krajinné plochy podporují estetickou kvalitu místa." (Kubincová, 2011)

Výstavba na těchto pozemcích představuje velkou konkurenci při snaze revitalizovat dříve urbanizované území. Je to způsobeno především nižší cenou pozemků, absencí nutnosti sanace ekologické zátěže a bezproblémovými vlastnickými vztahy.

Další velkou výhodou je absence okolní zástavby. GRF rovněž úzce souvisí s pojmem suburbanizace, která se dá popsat jako prostorové rozpínání města do okolní krajiny. V důsledku toho dochází k odlivu obyvatel a pracovních příležitostí z centra do okolí města. Suburbanizace je typická svojí rozvolněnou, nižší hustotou zástavby. To zvyšuje tlak na životní prostředí, narušuje původní ekosystém, likviduje zemědělskou a lesní plochu, přetěžuje komunikace automobilovou dopravou, atd. (*CzechInvest, 2016*)

### **3.8 Greenfields vs. Brownfields, výhody GRF**

Jak bylo uvedeno, degradované plochy prohrávají boj v konkurenci s územími GRF především z důvodu: (*NOVÝ, 2004*)

- potenciální ekologické zátěže a nutnosti znečištění nákladně odstranit,
- problémových vlastnických vztahů k pozemkům a jejich částem,
- vysokých nákladů na přípravu území,
- delší doby realizace přestavby BRF,
- nejistot vyplývajících z těžko odhadnutelných komplikací transformace,
- novosti problematiky a nedostatku zkušeností s řešením revitalizace.

Příležitost výstavby na zelené louce je pro investory výhodná, jelikož pozemek GRF je připraven k výstavbě prakticky ihned. Investoři u takových lokalit nemusí řešit proces sanace půdy a okolí, nemusí vynakládat výdaje na demolici a úpravu zástavby.

Další nespornou výhodou oblastí GRF je nízká nákupní cena pozemku. Nízká cena pozemků v tuzemsku je dána špatnou pozemkovou politikou. Pozemky ve volné krajině jsou podhodnoceny a není brán zřetel na všechny negativní aspekty jejich záboru pro výstavbu nových objektů (*Kadeřábková, 2009*)





obr. 3 - Greenfield vs. Brownfield. Zdroj:[online] 2017 [cit. 2019-03-20] dostupné z <https://www.gray.com/news/blog/2017/06/16/greenfield-vs-brownfield-what%E2%80%99s-better-for-your-manufacturing-facility>

## 4 PODPORA A FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS

### 4.1 Národní strategie regenerace brownfieldů 2016-2020

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.).

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.

Dlouhodobými cíli jsou:

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.
- zlepšení kvality urbánního prostředí.
- zvýšení konkurenceschopnosti obcí a měst.
- 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*)

## 4.2 Financování revitalizace brownfields

Financování brownfieldů patří mezi náročné procesy. Je to z toho důvodu, že se využívá několik možností - zdrojů financování.

Je několik způsobů, kterými lze revitalizaci brownfields financovat, avšak při výběru způsobu financování je třeba, aby investor zvážil všechna rizika a požadavky, které souvisí s využitím finančního zdroje.

Základní způsoby, kterými lze financovat revitalizaci brownfields, jsou:

1. Rozpočty obcí a krajů
2. Státní rozpočet
3. Programy ústředních orgánů státní správy
4. Úvěry finančních institucí
5. Mezinárodní zdroje
6. Soukromé zdroje
7. Partnerství veřejného a soukromého sektoru
8. Sdružené finanční zdroje ( *Jáč, 2006*)

### **Rozpočty obcí a krajů**

Revitalizace neprůmyslových deprimujících zón zpravidla zabere časové období delší jednoho roku. Kraje, či obce by tak měly tuto revitalizaci zahrnout do rozpočtového výhledu, který je pomocným nástrojem územního samosprávného celku, sloužícím pro střednědobé finanční plánování a rozvoje jeho hospodářství. Bývá sestavován obvykle na

základě uzavřených smluvních vztahů a přijatých závazků z pravidla na 2 až 5 let následujících po roce, na který byl sestaven roční rozpočet. (Jáč, 2006)

Pokud se kraj nebo obec rozhodne financovat revitalizaci brownfieldu, musí být její návratné i nenávratné prostředky v dostatečné výši, z toho důvodu, že tato aktivita zpravidla bývá náročnou i dlouhodobou záležitostí. (Jáč, 2006)

### **Státní rozpočet**

Ze státního rozpočtu se krajům a obcím převádí do jejich rozpočtů část daňových výnosů, které tak tvoří příjmovou stranu jejich rozpočtů, jsou to tzv. výlučné a sdílené daně.

Ze státního rozpočtu mohou kraje a obce získat také různé dotace, dle Jáče (2006) např:

1. Dotace schválené rozpočtovým zákonem, které musí být obcím poskytnuty, i když dochází k neplnění příjmů státního rozpočtu – jsou stabilním příjmem municipalit

- účelové dotace,
- odvětvové vyrovnávací dotace,
- územní vyrovnávací dotace,
- návratné finanční výpomoci.

2. Mimořádné dotace

3. Dotace ze státních účelových fondů

### **Programy ústředních orgánů státní správy**

Jednotlivá ministerstva a státní instituce mohou přispívat finančními prostředky na revitalizaci brownfields. Jedná se především o:

- Fond národního majetku České republiky,
- Ministerstvo kultury České republiky,
- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky,
- Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky,
- Ministerstvo vnitra České republiky,
- Ministerstvo životního prostředí České republiky.

## **Úvěry finančních institucí**

Zde jde o úvěry, které poskytují různé finanční instituce. Tyto instituce poskytnou úvěr obci pouze za předem stanovených podmínek, získání tohoto úvěru je podmíněno předložením požadovaných podkladů a zajištěním úvěru. *(Jáč, 2006)*

## **Mezinárodní zdroje**

Ve světě jsou využívány různé finanční nástroje, pro regeneraci brownfields. Jedná se o vlastní zdroje soukromých investorů, cizí prostředky získané např. od komerčních bank, prostředky z veřejných rozpočtů, daňová zvýhodnění, a také prostředky získané z fondů Evropské unie. *(Jáč, 2006)*

## **Soukromé zdroje**

Zde je revitalizace brownfieldů financována především ze zdrojů soukromého investora, který je přesvědčen, že jeho záměr bude realizovat zisk. Jedná se především o zóny s výhodnou polohou a téměř žádnou ekologickou zátěží. *(Jáč, 2006)*

## **Partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP)**

Pro rozvoj brownfields je partnerství veřejného a soukromého sektoru velmi důležité, jelikož většinou jen díky společnému úsilí je umožněno to, co by partneři sami nebyli schopni vykonat. Partnerství je vhodným nástrojem zejména tam, kde nejsou vhodné podmínky pro samostatné jednání soukromých investorů, přičemž není důležité, zda jde z obecního hlediska pouze o nefinanční spolupráci, či o omezenou finanční spolupráci, nebo o plnohodnotné partnerství na rozvoji projektu. Hlavní principy spolupráce veřejného a soukromého sektoru jsou následující:

- musí existovat jasný společně sdílený cíl,
- bez partnerství by byl projekt těžko realizovatelný,
- partnerství musí být průhledné, transparentní a veřejností podpořené,
- musí být oboustranné výhody,
- strany dělají to, co nejlépe umí a vzájemně koordinují svůj postup a vytváří jeden společný tým,
- rizika jsou vhodně rozdělena. *(Jackson, 2004)*

## **Sdružené finanční zdroje**

Obce či kraje velmi často využívají tzv. vícezdrojové financování, tzn. zkombinování více možností financování, které revitalizace neprůmyslových deprimujících zón umožňují. (*Jáč, 2006*)

## **Podpora regenerace na evropské úrovni**

Po vstupu České republiky do EU se naskytla možnost čerpat finanční zdroje na revitalizaci brownfields ze 2 fondů, a to ze Strukturálních fondů a z Fondu soudržnosti. Projekty, žádající o dotaci, musí odpovídat cílům 1 (ekonomicky postižené regiony) a 2 (strukturálně postižené regiony). (*Vráblík, 2009*)

# **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.

**1. 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*)

**2. Fáze tvorby vizí** – v této 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*)

**3. 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. 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. 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*)

**4. Implementace** – 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.

**5. monitorování** – fáze, která je tvořena více kroky, 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. (Petríková, Finka, 2006)

## 5.2 Přínos revitalizace brownfields v regionálním rozvoji

Revitalizace brownfields je přínosná z hlediska udržitelného rozvoje a jeho třech základních 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 ČR A V ZAHRANIČÍ

### Oblast Dolní Vítkovice

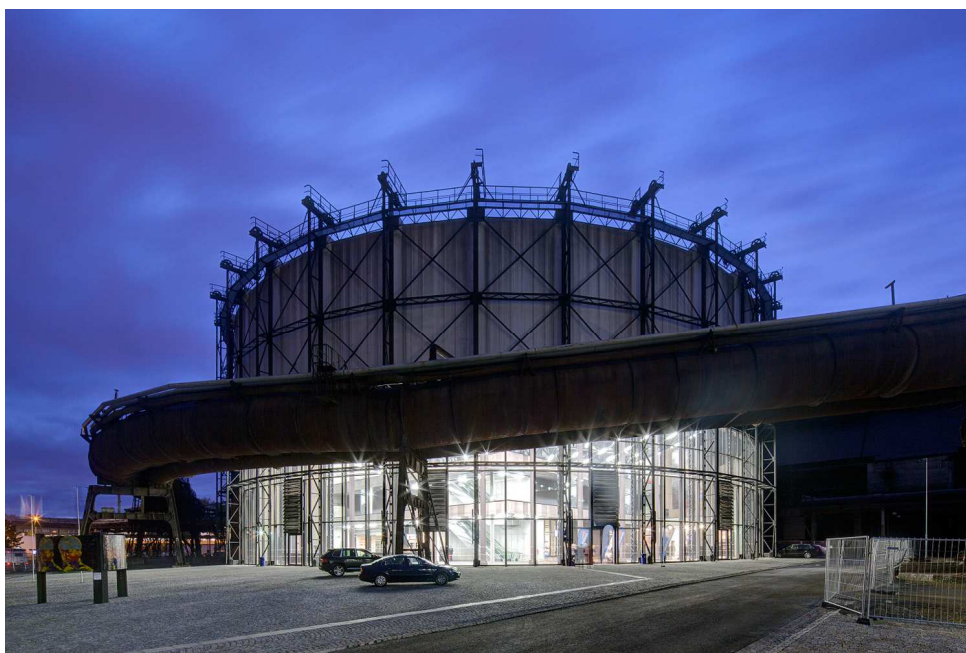
**Původní funkce:** plynovod

**Současné využití:** odborné konference, mezinárodní kongresy, koncerty

**Realizace 2011-2012**

Světově unikátní areál v centru Ostravy, kde se mezi léty 1828 až 1998 těžilo uhlí a vyrábělo surové železo. Teď 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. V aule Gong v někdejším plynovodu 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-Vitkovice, 2018*)



obr. 4 - Multifunkční hala Gong v Dolních Vítkovicích. Zdroj: online [2018] Ostrava.cz [2019-03-15]

<https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/nemovitosti/brownfieldy/dolni-oblast-vitkovice>

## **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. (Klarisa, 2012)

**Původní funkce:** modelová farma Buisson

**Současné využití:** 2 kina, galerie, 2 taneční studia, malý víceúčelový sál, ateliéry, ubytování pro výtvarníky, restaurace, kanceláře

**Realizace:** 1990-2000

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)

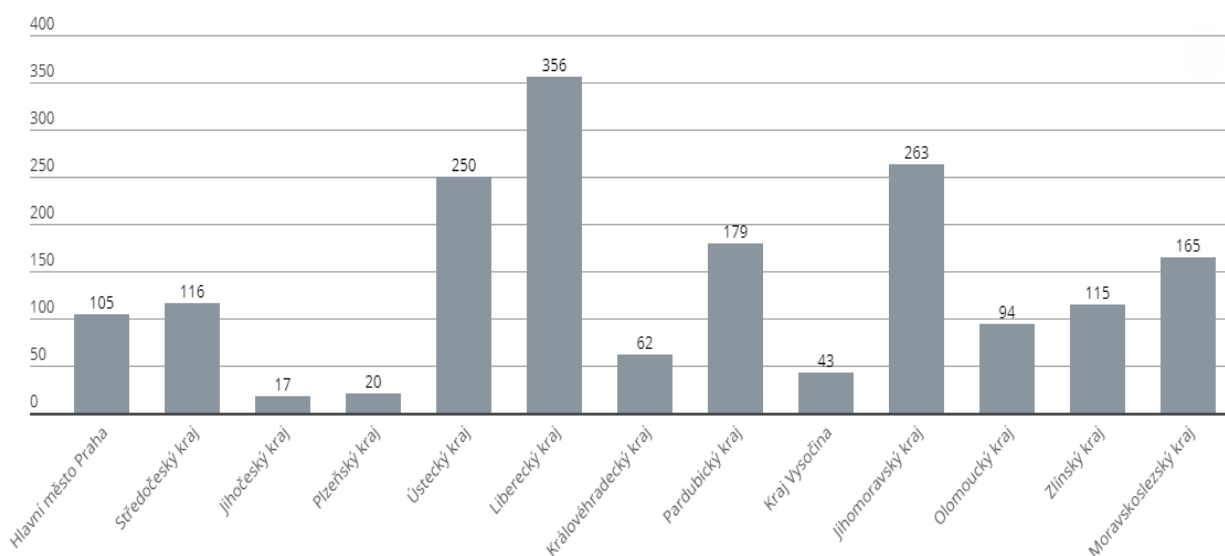


**obr. 5 - Parc de la Vilette, Paříž** Zdroj: online [2016] Ostrava.cz [2019-03-15]

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

## 7 ANALÝZA VÝSKYTU BROWNFIELDŮ V ČR

Důležitou součástí práce s brownfields je především jejich určení a lokalizace. Největší počet podle databáze krajských úřadů se nachází 356 deprimujících zón v Libereckém kraji. Na území Hlavního města Prahy je podle databáze 105 brownfieldů. Nejmenší počet, 17 narušených pozemků, udává Národní databáze brownfieldů na území Jihočeského kraje viz obrázek 6.



**obr. 6 - Počty brownfieldů podle databází krajských úřadů** Zdroj: online [2017] ceskovdatech.cz [2019-03-15] <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/59-zeme-brownfieldu-v-cesku-je-temer-500-lokalit-pripravenych-pro->

Důvodem největšího počtu brownfields v Libereckém kraji je jeho převážně průmyslový charakter. Rozvinut je především průmysl skla a bižuterie, výroba a zpracování plastů, strojírenství a odvětví zpracovatelského průmyslu s úzkou vazbou na výrobu automobilů.

Obyvatelé Libereckého kraje se i přes největší počet brownfields, nemusí obávat nepříznivých socioekonomických dopadů. Situace na trhu práce je poměrně příznivá, nezaměstnanost klesá a podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15 – 64 let) je 3,18% k 4. čtvrtletí 2018. Otevírají se zde velmi vysoké investiční příležitosti. Kriminalita v důsledku existence brownfields není v kraji nijak vysoká.

Na rozdíl od databáze krajských úřadů CzechInvest v rámci své studie nazvané „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů“ (dále jen Vyhledávací studie) zaevidoval 2355 podvyužitých území, celková rozloha těchto území je 10 326 ha. Z této rozlohy představuje zastavěné území cca 421 ha. Hrubé odhady uvádějí, že na regeneraci těchto lokalit je třeba vynaložit náklady okolo 200 mld. Kč.

Studie eviduje pouze BRF od velikosti cca 1ha, nezahrnuje tzv. „těžební brownfields“ a v její evidenci neřadí kraj Praha.

Kraj Praha není ve studii zohledněn, jelikož Vyhledávací studie se zaměřuje pouze na projekty, které je nutné podpořit, a nejsou pro investory tolik lukrativní. V případě Prahy se o lukrativní pozemky bezesporu jedná. Praha má velmi dobře vyvinutý trh s nemovitostmi a území BRF se v této oblasti propagují v podstatě samy. Nejsou zde nutné speciální pobídky pro investory.

Celkový počet území BRF je v celé ČR o mnoho vyšší, odhad z roku 2004 uváděl 8,5 tis. až 11,7 tis. území typu BRF s celkovou rozlohou 27 až 38 tis. ha. Evidovat každý takový objekt by bylo však značně časově a finančně nákladné. Evidence objektů, kde není jejich zařazení do kategorie BRF zcela evidentní, že by byla téměř neproveditelná. (CzechInvest 2008)

## **Výsledky Vyhledávací studie a počty brownfields v ČR**

Území BRF v České republice, co se jejich počtu týče, jsou dle výsledků Vyhledávací studie nejčastěji objekty dříve užívané v zemědělství. Dále jsou to objekty dříve využívané v průmyslu a objekty občanské vybavenosti. Pokud uvažujeme celkové plochy opuštěných zastavěných území, pak největší plochy zabírají bývalé industriální plochy. Průměrně největší plochy jednoho území dosahují plochy vojenské.

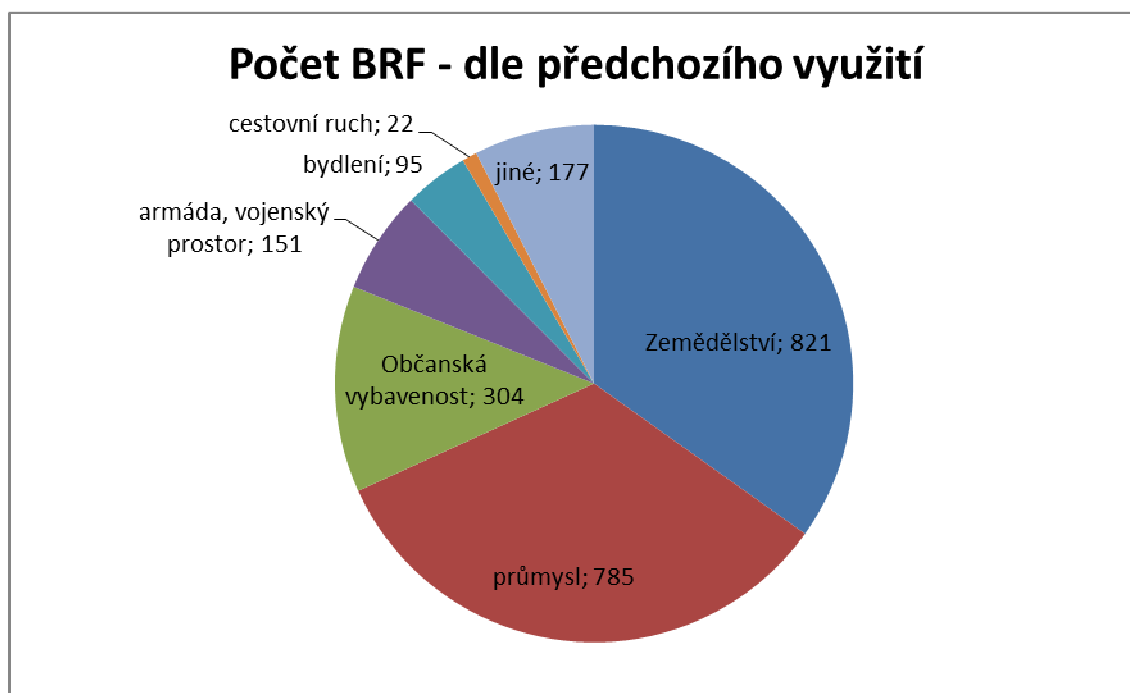
Většina BRF je situována v oblastech s malým počtem obyvatel. V oblastech s vyšším výskytem BRF lze zaznamenat nižší počet obyvatel a naopak. Tento fakt může souviset s tím, že území BRF negativně působí na své okolí a tamní obyvatelstvo se z oblasti postupně vystěhovává.

V České republice jsou dle výsledků z Vyhledávací studie poměrně vhodné podmínky k revitalizaci deprimovaných území, jelikož pozemky dle vyrozuměného zjištění ve většině případů nejsou ekologicky zatíženy. K transformaci této většiny pozemků tedy nejsou nutné sanační výdaje. Území BRF jsou převážně v soukromém vlastnictví jednoho majitele, což také pozitivně ovlivňuje možnost regenerace území. Z výše uvedeného

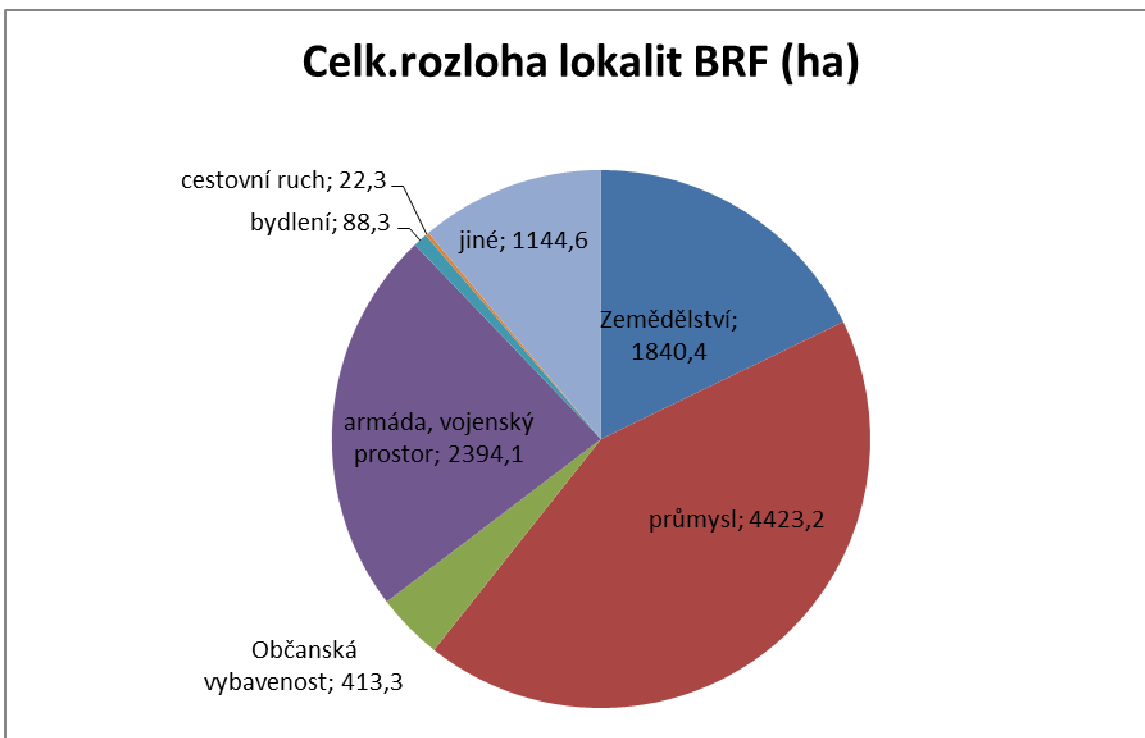
vyplývají ideální podmínky pro regeneraci většiny opuštěných ploch v ČR. (CzechInvest 2008)

Počet BRF - dle předchozího využití	Celk. počet lokalit	%	Celk.rozloha lokalit (ha)	%	Prům.rozloha jedné lokality (ha)
Zemědělství	821	34,9	1840,4	17,8	2,24
průmysl	785	33,3	4423,2	42,8	5,63
Občanská vybavenost	304	12,9	413,3	4	1,36
armáda, vojenský prostor	151	6,4	2394,1	23,2	15,85
bydlení	95	4	88,3	0,9	0,93
cestovní ruch	22	0,9	22,3	0,2	1,01
jiné	177	7,5	1144,6	11,1	6,47
<b>celkem</b>	<b>2355</b>	<b>100</b>	<b>10326,3</b>	<b>100</b>	<b>4,4</b>

tab. 3 - počet BRF v České Republice, Zdroj: (CzechInvest, 2008), vlastní zpracování



graf 1- počet BRF v České Republice, Zdroj: vlastní zpracování



graf 2 - Celková rozloha lokalit BRF (ha) , Zdroj: vlastní zpracování

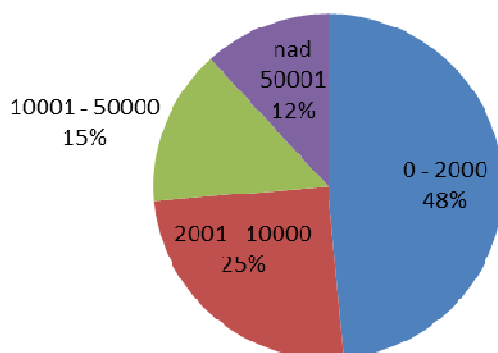
### Struktura podle velikosti obcí

Pokud se podíváme na velikost obcí, ve kterých se brownfieldy nachází, polovina z vyhledaných lokalit (48,6 %) leží na území obcí do 2 tis. obyvatel a přibližně čtvrtina (25,1 %) v obcích o 2–10 tis. obyvatelích.

Počet obyvatel	četnost	%
0 - 2000	1144	48,6
2001 - 10000	590	25,1
10001 - 50000	344	14,6
nad 50001	277	11,8
<b>celkem</b>	<b>2355</b>	<b>100</b>

tab. 4 - Struktura podle velikosti obcí, Zdroj: (CzechInvest, 2008), vlastní zpracování

### Struktura BRF dle velikosti obce



graf 3 – Struktura BRF dle velikosti obcí, Zdroj: vlastní zpracování

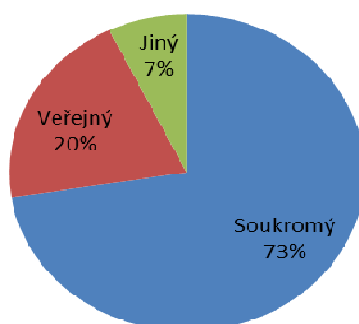
### Struktura podle druhu vlastnictví

Více než 70 % lokalit brownfieldů je převážně v soukromém vlastnictví. Mnohé lokality jsou v držení několika vlastníků, časté je i smíšené vlastnictví jedné lokality veřejnými i soukromými subjekty. Některé lokality jsou ve vlastnictví církví.

Převažující typ vlastnictví	četnost	%
Soukromý	1708	72,5
Veřejný	478	20,3
Jiný	169	7,2
<b>celkem</b>	<b>2355</b>	<b>100</b>

tab. 5 - Struktura podle druhu vlastnictví, Zdroj: (CzechInvest, 2008), vlastní zpracování

### Struktura BRF dle převažujícího druhu vlastnictví



graf 4 – Struktura BRF dle převažujícího druhu vlastnictví, Zdroj: vlastní zpracování

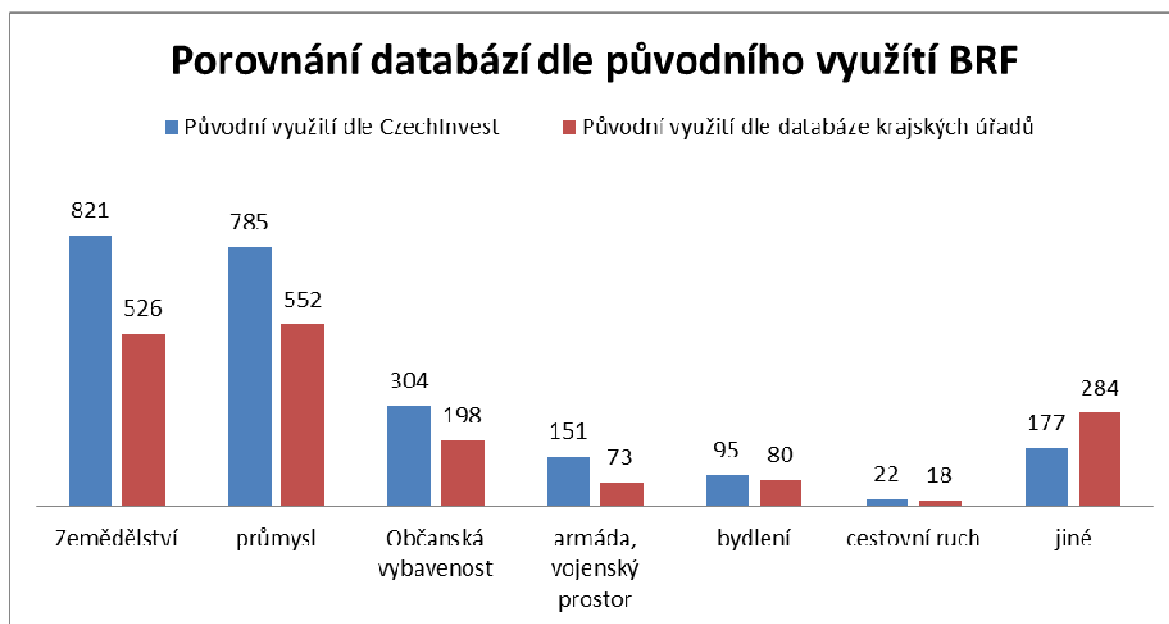


## Porovnání databází

Dle CzechInvest bylo lokalizováno 2355 BRF a oproti této databázi se nachází v databázi krajských úřadů 1731 BRF, viz.tabulka č.6 z čehož největší počet 552, tvoří průmyslové stavby. Rozdíl mezi studií a databází krajských úřadů je znázorněn v (grafu č.5).

ČR	Původní využití dle CzechInvest		Původní využití dle databáze krajských úřadů	
	Celk.počet	%	Celk.počet	%
Zemědělství	821	34,9	526	30,4
průmysl	785	33,3	552	31,9
Občanská vybavenost	304	12,9	198	11,4
armáda, vojenský prostor	151	6,4	73	4,2
bydlení	95	4	80	4,6
cestovní ruch	22	0,9	18	1,0
jiné	177	7,5	284	16,4
<b>celkem</b>	<b>2355</b>	<b>100</b>	<b>1731</b>	<b>100</b>

tab. 6 - Porovnání databází dle původního využití BRF, Zdroj: Vlastní zpracování



graf 5 - Porovnání databází dle původního využití BRF, Zdroj: Vlastní zpracování

# 8 ANALÝZA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY

## 8.1 Vývoj průmyslu v Praze

### Počátek průmyslu

- 19. století první průmyslová předměstí (Karlín, Smíchov, Holešovice, Libeň). Ve struktuře pražského průmyslu stále ještě převažovala textilní výroba, především potiskování kartounů.
- Od 30. let se zde jako nové odvětví začalo rozvíjet strojírenství.
- v roce 1841 začala na Vltavě paroplavba. Za účelem vnějšího spojení Prahy s venkovem a Evropou bylo uvnitř hradeb,
- v Hyberské ulici, postaveno pro parní železnici ve 40. letech nádraží Státní dráhy.
- Období 2. poloviny 19. století, kdy rostoucí průmysl již značně změnil strukturu celé pražské aglomerace,

### Období po 1. světové válce

- 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.

### 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 – zničení životního prostředí.
- Problém byl, že orientace jedné výroby pouze na období pěti let není modernizace. V dalším pětiletém období od roku 1953 už rozvoj průmyslu není v takové míře.

- Zemědělského průmyslu rozvoj stále probíhá. Následující období bylo ve znamení stagnace.

### **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.

*(Stará Praha 2016)*

### **Současný průmysl**

- Hlavní město Praha, patří tradičně k nejdůležitějším hospodářským centrům Česka.
- Význačný filmový průmysl 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)

## **8.2 Současný stav brownfields v hl. m. Praze**

Na základě vyhodnocení převzatých odborných textů je téma brownfields velmi aktuální. Problematika brownfieldů v Praze je následující: nejvíce opuštěných areálů se nachází na území Městské části Prahy 6, naopak žádné deprimující zóny se nenacházejí na územích Městských částí Prahy 1 a Prahy 7.

BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY	
městská část	počet
Praha 1	0
Praha 2	3
Praha 3	1
Praha 4	8
Praha 5	8
Praha 6	11
Praha 7	0
Praha 8	8
Praha 9	5
Praha 10	7
Praha 11	4
Praha 12	5
Praha 13	5
Praha 14	3
Praha 15	2
Praha 16	10
Praha 17	4
Praha 18	1
Praha 19	6
Praha 20	4
Praha 21	2
Praha 22	8
celkem	105

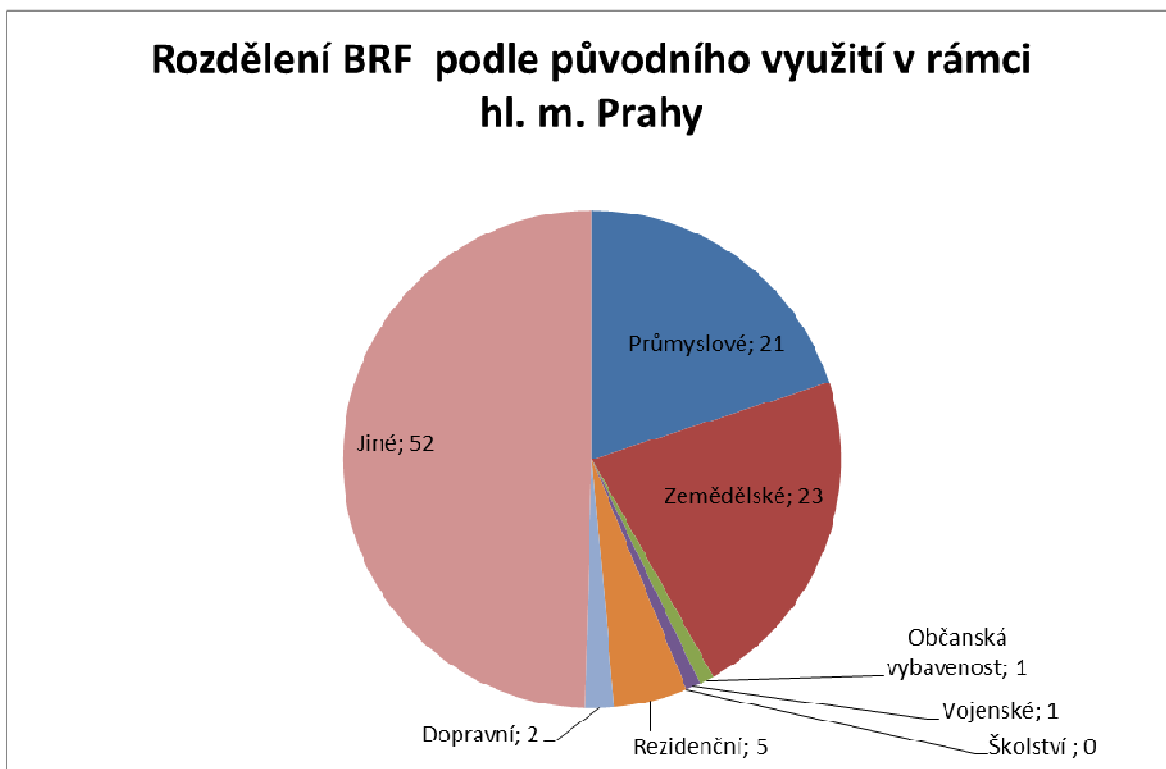
**tab. 7 - Statistika brownfieldů na území Hlavního města Prahy. Zdroj:** Vlastní na základě: (Operační program Praha: Konkurenceschopnost. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, 2013).

## ROZDĚLENÍ BROWNFIELDŮ PODLE PŮVODNÍHO VYUŽITÍ V RÁMCI HL. M. PRAHY

Průmyslové	21
Zemědělské	23
Občanská vybavenost	1
Vojenské	1
Školství	0
Rezidenční	5
Dopravní	2
Jiné	52
<b>celkem</b>	<b>105</b>

tab. 8 – Rozdělení brownfieldů podle původního využití v rámci databází krajských úřadů.

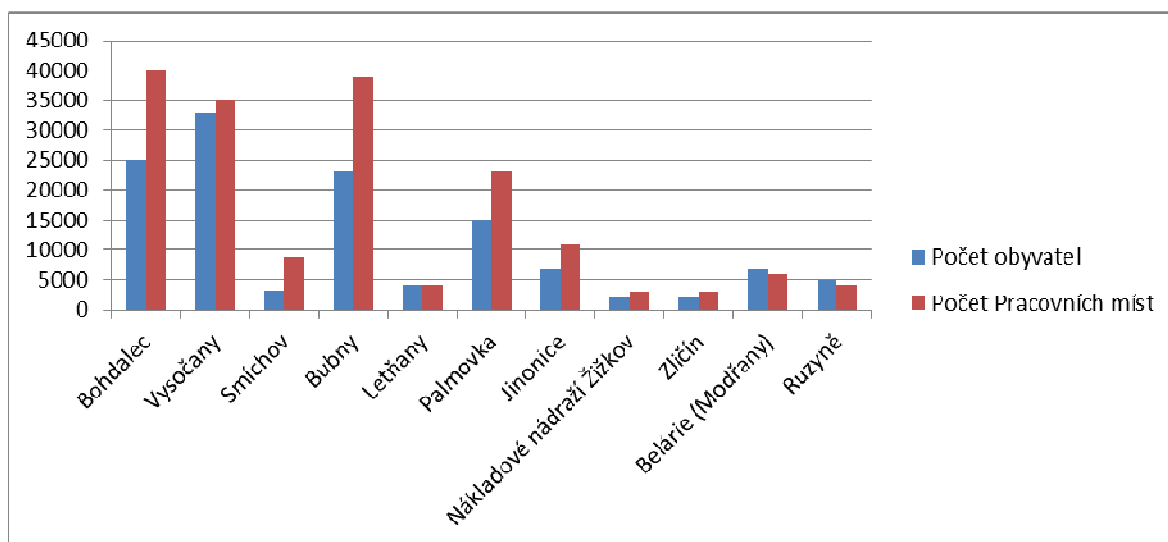
Zdroj: Vlastní na základě informací: ( Země brownfieldů 2017)



graf 6 – Rozdělení brownfieldů podle původního využití v rámci databází krajských úřadů. Zdroj: Vlastní zpracování

## 8.3 Aktuálně řešené brownfields

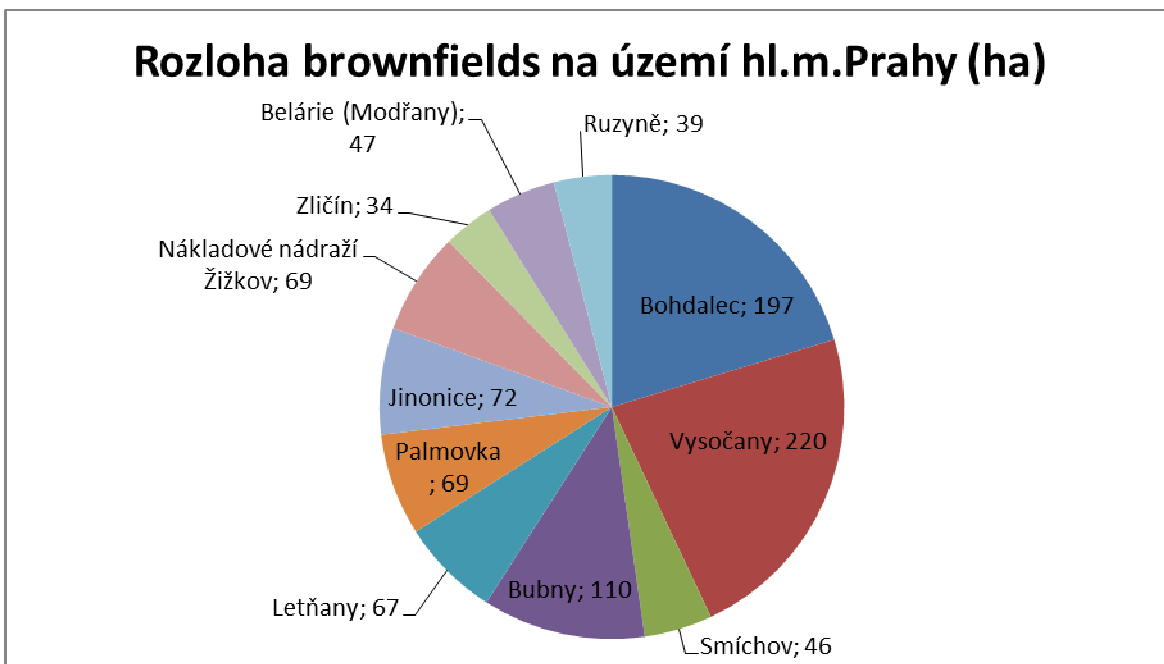
Dle Institutu plánování a rozvoje (IPR) má potenciál 11 brownfieldů na území hl. m. Prahy, jejichž rozloha je větší než 30 ha . V případě úspěšné revitalizace by mohlo vzniknout na území Prahy bydlení až pro 154 000 lidí a prostor pro vytvoření až 212 000 nových pracovních míst.



graf 7 – Potenciál Brownfields. Zdroj: Vlastní na základě informací: (IPR)

Největší počet obyvatel by měl v budoucnu bydlet v brownfieldech ve Vysočanech, a to 33 000 lidí. Rozloha území je 220 hektarů a jedná se zároveň o nejrozsáhlejší transformační území, které zahrnuje pozemky Nové Harfy, Tesly Hloubětín a Barvy Tebas. Pozemky patří celkem 31 vlastníkům, z toho 14 procent území patří hlavnímu městu. Kromě obyvatel, kteří tu budou žít, zde vzniknou pracovní místa pro více než 35 000 zaměstnanců.

Naopak nejmenší rozvojové území o rozloze 34 hektarů je na Zličíně. Plánován je zde počet 2032 obyvatel a 2826 pracujících.



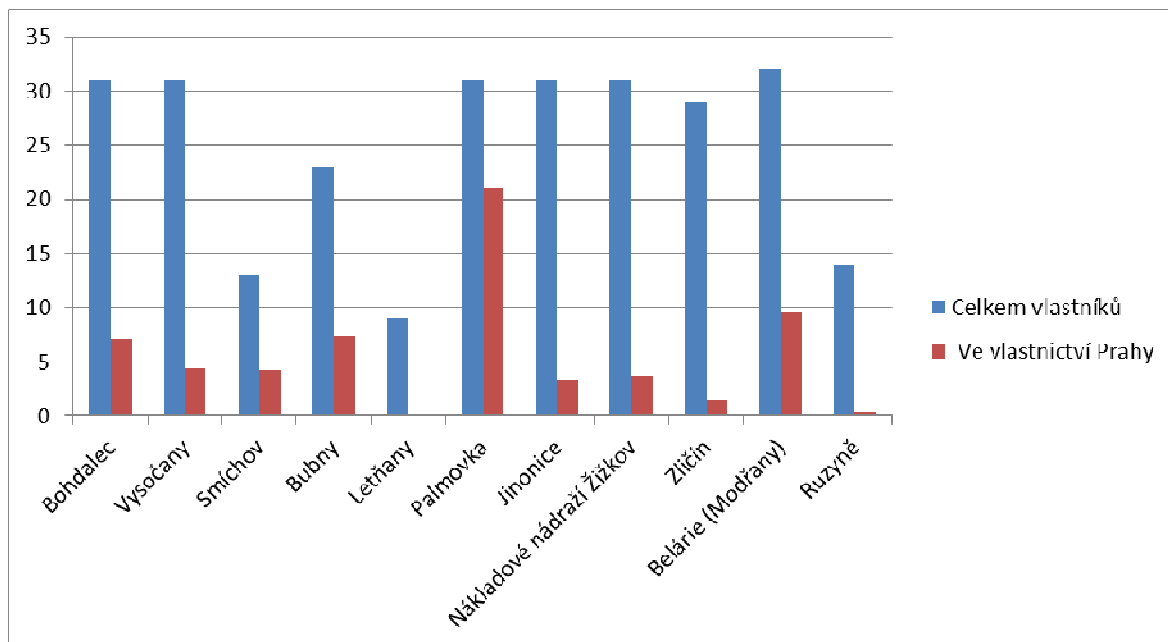
**graf 8 – Rozloha brownfields v hl.m. Praze.** Zdroj: Vlastní na základě informací: (IPR)

Nejmenší podíl vlastnictví má hl.m.Praha na území Letňan a to pouze 1,5 %  
Velký počet vlastníků blokuje výstavbu na Bohdalci, kde je již hotova územní studie. Pozemky o velikosti 197 hektarů patří 31 vlastníků a z toho 23% Praze. Nyní je pro Bohdalec hotova územní studie schválená zastupiteli Prahy 10 a město čeká na dohodu mezi investorem a městskou částí.

Oproti tomu největší podíl vlastnictví má hl. m. Praha na území Palmovky kde je také 31 vlastníků, ale Praha vlastní 68%. Na tomto území je nejbližší k výstavbě, kde je hotova podkladová Studie s regulačními prvky a bude schválena v (Rada hlavního města Prahy) RHMP. Vlastnická práva pozemků brownfields v hl. m .Praze jsou uvedeny v tabulce 9 a v grafu 9.

	Celkem vlastníků	Ve vlastnictví Prahy	Z toho %
Bohdalec	31	7,13	23
Vysočany	31	4,34	14
Smíchov	13	4,29	33
Bubny	23	7,36	32
Letňany	9	0,135	1,5
Palmovka	31	21	68
Jinonice	31	3,41	11
Nákladové nádraží Žižkov	31	3,72	12
Zličín	29	1,45	5
Belárie (Modřany)	32	9,6	30
Ruzyně	14	0,364	2,6

tab. 9 – Vlastnická práva. Zdroj: Vlastní na základě informací: (IPR)



graf 9 – Vlastnická práva – podílové vlastnictví. Zdroj: Vlastní na základě informací: (IPR)

## 8.4 Zhodnocení situace BRF na území Prahy

Město hl. m. Praha má jistě zájem na opětovném využití ploch BRF, a proto by se mělo snažit různými způsoby podpořit projekty revitalizací. Takové podpory může dosáhnout např. zjednodušením procesu schvalování změn funkčnosti území, napomáháním procesu vytváření studií k vhodnému využití BRF, zvýšením informovanosti o procesu revitalizace území a spolupráci se specializovanými stavebními a sanačními



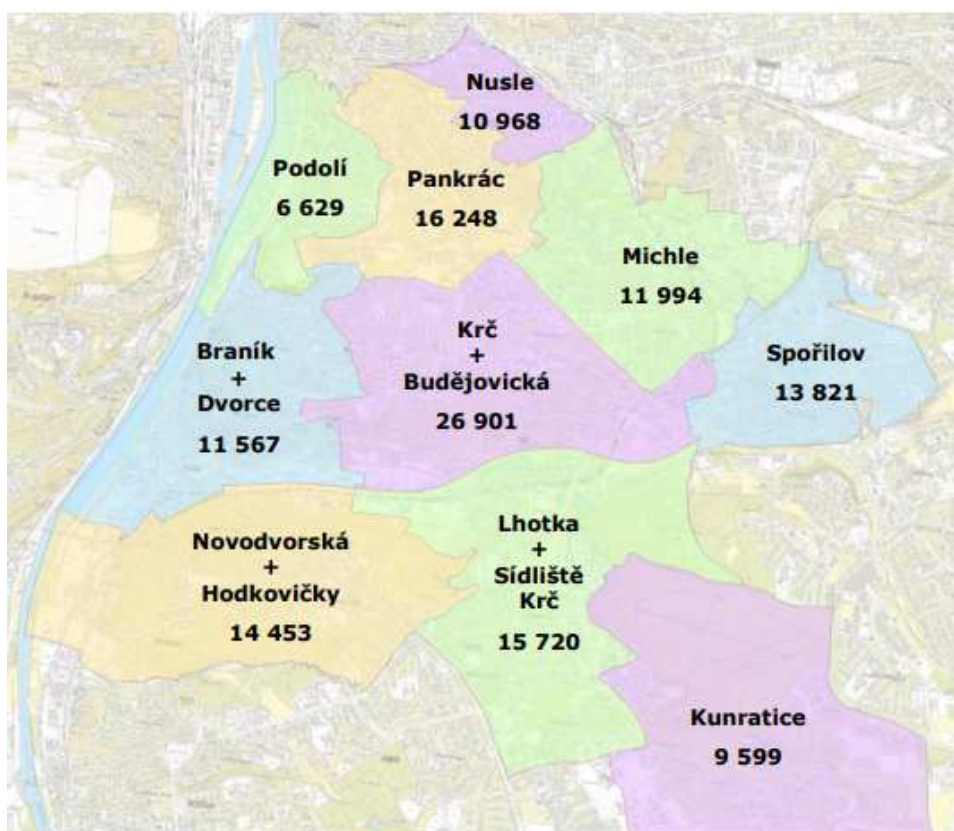
firmami, poradenskou činností ohledně vhodného funkčního využití v rámci rovnoměrného rozvoje města apod.

Nejdůležitějším faktorem efektivního využití území BRF je správné určení jeho budoucího využití. To se zjistí pomocí četných analýz, průzkumů a studií. Jako vhodné nové funkce stávajících území BRF se dle dostupných dokumentů jeví zejména využití v oblasti terciálního sektoru. Toto tvrzení lze uvést dle stabilně a výrazně se zvyšujícího poměru zaměstnanosti zejména v oblasti výzkumu a komerčních služeb. Dále se nárůst zaměstnanosti děje v oblasti veřejné správy, vzdělávání, stavebnictví, ubytování a stravování. Všude tam je vhodné směřovat budoucí vývoj funkčního využití objektů v Praze. Jako další vhodné využití je samozřejmě možné využít oblasti k plochám nového bydlení, zábavy, rekreace, obchodu či kancelářských prostor. Ačkoli by se mohlo zdát, že trh s kancelářskými prostory je již nasycen, není to pravda. Pokud se uvažuje užší trh moderních kancelářských prostor, trh stále není naplněn. Poptávka existuje. Důvodem je, že v centru města již možnosti rozvoje tohoto segmentu z prostorových důvodů nejsou možné. Kancelářské prostory mohou být tedy nadále rozvíjeny v kompaktní části města. V neposlední řadě, dle priorit a zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, lze shledat jako žádané využití ploch ve funkci.

## 8.5 Sociodemografická analýza Praha 4

### 8.5.1 Obyvatelstvo

K 1. 1. 2018 na území SO Praha 4 žilo dle Českého statistického úřadu (ČSÚ) 138 200 obyvatel. Tento údaj zahrnuje osoby hlášené k trvalému pobytu a cizince s povolením k dlouhodobému pobytu. Nejvíce obyvatel pak žije v lokalitě Horní a Dolní Krč + Budějovická (27 tis.), naopak nejméně (7 tis.) v Podolí viz obrázek 7.



obr. 7– Obyvatelstvo v Praze 4. Zdroj: Vlastní zpracování na základě informací: (ČSÚ)

## 8.5.2 Vývoj počtu obyvatel v letech 2008 – 2018

Počet obyvatel na území SO Praha 4 se v posledních 15 letech pohybuje mezi 135 a 138 tis. obyvateli.



graf 10 – Vývoj počtu obyvatel. Zdroj: Vlastní zpracování na základě informací: (ČSÚ)

Očekáváme, že celkový počet obyvatel v příštích 15 letech poroste. Podle střední varianty zde bude v roce 2031 mít hlášené trvalé bydliště cca 146,8 tis. obyvatel, tedy o 10 tis. více než v roce 2016. Největší nárůst očekáváme díky relativně velkým developerským projektům v Nuslích a Michli jak uvádí tabulka 10.

Lokalita	2017	2019	2021	2023	2025	2027	2029	2031
Braník + Dvorce	11 611	11 780	12 106	12 318	12 413	12 449	12 449	12 448
Krč + Budějovická	26 889	26 983	27 187	27 372	27 482	27 516	27 497	27 478
Lhotka + Sídliště Krč	15 742	15 790	15 868	15 971	16 040	16 200	16 426	16 661
Michle	12 026	12 282	12 628	13 001	13 180	13 415	13 610	13 800
Novodvorská + Hodkovičky	14 446	14 510	14 590	14 815	14 969	14 981	14 919	14 867
Nusle	10 887	11 061	11 287	11 581	11 823	12 225	12 642	13 067
Pankrác	16 261	16 438	16 798	17 090	17 243	17 387	17 510	17 640
Podolí	6 627	6 687	6 773	6 862	6 935	6 970	6 989	7 021
Spořilov	13 857	13 911	13 970	14 022	14 058	14 083	14 052	14 025
Kunratice	9 537	9 516	9 515	9 609	9 684	9 774	9 816	9 845
<b>SO Praha 4 celkem</b>	<b>137 883</b>	<b>138 958</b>	<b>140 723</b>	<b>142 642</b>	<b>143 827</b>	<b>145 000</b>	<b>145 911</b>	<b>146 852</b>

tab. 10 – Prognóza vývoje obyvatel. Zdroj: (ČSÚ)

## 8.5.3 SWOT analýza

### Silné stránky

- Výhodná poloha v blízkosti Jižní spojky.
- Dobrá dostupnost území městské hromadné dopravy.
- Stoupající zájem o oblast pivovarnictví a s tím spojené služby (např. pivní lázně).
- Dobrá dostupnost z cyklostezek.
- Historická hodnota objektu
- Pořádání významných kulturních událostí, které jsou navštěvovány i zahraničními turisty.
- Bezpečná destinace.
- V blízkosti Přírodní památka Branické skály.
- Konzervatoře.

### Slabé stránky

- nedostatečná péče o historické památky.
- znečištění ovzduší.
- Zatížení prostředí hlukem z dopravy i dalších aktivit
- Nevyhovující čistota veřejných prostranství a místy zanedbaná údržba budov.
- Nedostatek parkovacích míst.
- Nejasné záměry využití budov ze strany Úřadu městské části Praha 4.

### Příležitosti

- Málo ubytovacích zařízení.
- Rostoucí možnosti, dotační podpora.
- Dostupnost dotací z fondů EU.
- Využití dobré kvalifikace a flexibility pracovní síly.
- Zhodnocení pivovarnické tradice v Praze.

## **Hrozby**

- Odchod investorů.
- Podcenění rozvoje doprovodných služeb pro turisty.
- Podcenění propagace a budování image pivovaru.
- Živelná urbanizace příměstské krajiny.
- Kolaps důležitých dopravních spojení.
- Nízká úroveň spolupráce orgánů města s podnikateli a občanskou veřejností.
- Ztráta zájmu občanů o věci veřejné, nedojde-li ke spolupráci mezi městskou (místní) správou a občany.

# **9 NÁVRH REVITALIZACE BRANICKÉHO PIVOVARU V PRAZE**

V následující části práce je nastíněna možnost využití bývalého průmyslového objektu v Praze. Jedná se o projekt Branického pivovaru (Dominikánský dvůr)

## **9.1 Branický pivovar (Dominikánský dvůr)**

Předmětem revitalizace je malý průmyslový pivovar, pivovarská restaurace včetně kryté zahradní části, hotel, jehož součástí by měly být např. wellness, pivní lázně, pivotéka a konferenční sál, a další služby typu pekárna, tematická kavárna či prodej uzenin spojené s akcemi.

U přístavku uvnitř dvora je možné nahradit nevyužitelné podkroví novou nástavbou pro multifunkční sál, který by mohlo využívat např. i Branické divadlo apod.

*(OkPlan 2014, vlastní)*

## 1. Identifikační údaje

- 1.1. **Název:** Dominikánský Dvůr
- 1.2. **Parc. č.:** 1769/1
- 1.3. **K.ú.:** Braník
- 1.4. **Č.p.:** 44
- 1.5. **Ulice:** Branická
- 1.6. **Orient.č.:** 44
- 1.7. **Obec:** Braník, Praha 4
- 1.8. **Celková výměra:** 2771 m<sup>2</sup>
- 1.9. **Vlastník:** Městský úřad Praha 4
- 1.9. **Datum Realizace:** ?

### Stručná historie Branického pivovaru (Dominikánský dvůr)

- 1625 – Vrácen Dominikánům po předchozím zabavením husity
- 3.čtvr. 17. stol – výstavba nejstarší části barokního objektu se zvonící
- 1962 – počátek vaření piva (Dominikánský řad)
- Konec 19. stol. – ukončení výroby piva, převedení do nového pivovaru Braníku
- Začátek 20. stol. – využíváno k sociálním službám , později kino
- V 50 letech 20 stol . – objekt měl být zbořen, v témže letech zapsán do památkově chráněných staveb → zachráněn.
- 2013 – založení společnosti Zemský pivovar, s.r.o.
- 2014 – Zpracování revitalizační studie
- 2017 – Společnosti Zemský pivovar s.r.o.,byla radnicí Prahy 4 vypovězena nájemní smlouva z důvodu jejího neplnění.
- Současnost – Radnice Prahy 4 usiluje o převzetí Zemského pivovaru magistrátem hl.m.Prahy. Společně s městem chtějí vybudovat Waldorfské lyceum.

## **Budova Dominikánského dvora v Braníku**

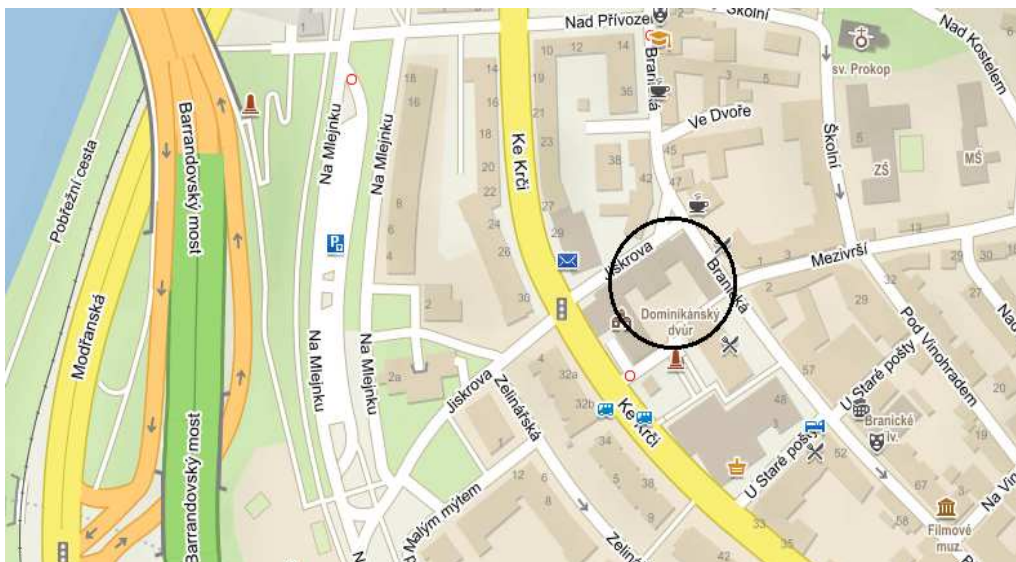
Současný objekt Branického dvora (Dominikánský Dvůr) se nachází v památkově chráněné oblasti Městské části Prahy 4 – Braník na adrese Branická 44.

Jeho stavebně technický stav vyžaduje zásadní stavební rekonstrukci v plném rozsahu. Poslední úpravy byly provedeny v roce 2005. Tento zásah vyžadoval havarijní stav objektu.

Budoucí investor bude muset na své provést celkovou stavební rekonstrukci. Cílem bude vytvořit podmínky vhodné pro maximální využití objektu veřejnosti a také začlenění do vnitřní infrastruktury Braníku.



**obr. 8 - Dominikánský dvůr v Braníku:** Zdroj: [online] 2018 risv.cz [cit. 2019-03-20] dostupné z <http://www.risv.cz/cs/vyhledavace/brownfields/detail?id=9021>



obr. 9 - Lokalizace pivovaru Zdroj: Mapy.cz [online]. Vyhledat na mapě. Dostupné z <https://mapy.cz/zakladni?x=14.4110522&y=50.0369601&z=17>, vlastní úprava.

## Financování Zemského pivovaru v Braníku

Financování veškeré dokumentace, vlastní stavební konstrukce, technologických celků pivovaru, vybavení restaurace a hotelu bude zajištěno z privátních zdrojů investora a jeho partnerů viz tab. 7.

Investice je rozdělena do několika etap a částí dle harmonogramu:

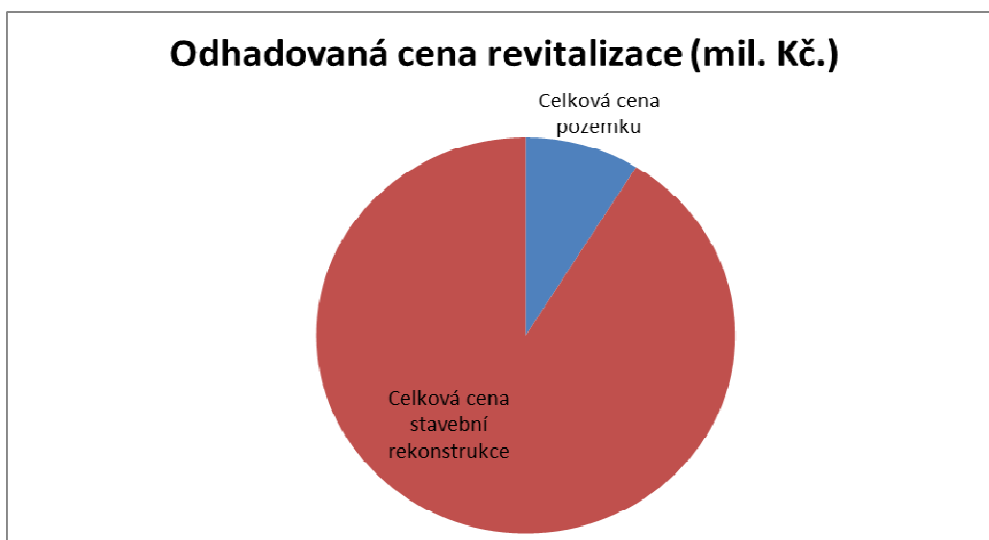
- Vlastní stavební rekonstrukce
- Technologie pivovaru
- Technologie a vybavenost restaurace a hotelu

Dle cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy platné k 1.1.2019 je cena na území Braníku 6100 Kč/m<sup>2</sup>. Celková odhadovaná cena revitalizace je 191,5 mil. Kč. Jednotlivé položky jsou uvedeny v tabulce 11.



Celková užitná plocha	2771 m <sup>2</sup>
Typ financování	soukromý
Cena pozemku	6100Kč/m <sup>2</sup>
Stavební rekonstrukce	100,5 mil. Kč.
Technologie pivovaru	38 mil. Kč.
Technologie a vybavenost restaurace a hotelu	43 mil. Kč.
Terénní úpravy	10 mil. Kč
cena revitalizace na m <sup>2</sup>	62,8 tis. Kč.
<b>Celková cena pozemku</b>	<b>16,9 mil. Kč.</b>
<b>Celková cena stavební rekonstrukce</b>	<b>174,6 mi. Kč.</b>
<b>Celková cena revitalizace</b>	<b>191,5 mil. Kč.</b>

tab. 11 - Revitalizace Zemského pivovaru. Zdroj: vlastní zpracování



graf 11 - Odhadovaná cena revitalizace Zdroj: vlastní zpracování

## Návratnost investice

Zamýšlený záměr investora:

- Pivovarská restaurace
- Hotel
- Další služby (wellness, pivní lázně, kavárny, pekárny atd.)

Pivovarská restaurace včetně zahradní restaurace má mít 60-80 míst uvnitř objektu a dále cca. 120-150 vně objektu v zahradní části. Zahradní část by měla být zajištěna pro celoroční provoz.

Hotel se službami by měl mít kapacitu 64 lůžek. Součástí hotelu jsou služby typu wellness, pivní lázně, konference atd. Do konceptu návratnosti investice, uvažujeme-li v ekonomické

prognóze průměrné hodnoty v horizontu 30 let, vstupuje míra inflace, vývoj ceny energie, průměrné platy, ceny nájmu nebytových prostor, spotřeba energie na obyvatele atd. viz následující tabulka 12.

VSTUPY	Roční nárůst	Průměrné hodnoty	Průměrný vývoj (15 let)	Průměrný vývoj za 30 let
Míra inflace	2,50%			
Platy	4,25%	30 504 Kč	47 244 Kč	63 984 Kč
Energie (1kWh)	2,50%	3,79 Kč	5,21 Kč	6,63 Kč
Vodné+stočné (1l)	2,50%	9,63 Kč	12,23 Kč	13,86 Kč
Cena nájmu nebyt.prostor ( m <sup>2</sup> )	6,50%	347,20 Kč	511,90 Kč	676,60 Kč

tab. 12 - Vstupy. Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce 13 jsou uvedeny odhadované příjmy revitalizovaného objektu při zohlednění daně z příjmu.

Lidské zdroje - příjmy	Osoby (denní průměr /rok)	odhadovaná průměrná útrata	Útrata za 15 let (inflace 2.5%)	Kumulativní příjmy za 15.let	Kumulativní příjmy za 30 let
Restaurace	125	130 Kč	190 Kč	110 526 563 Kč	221 053 125 Kč
Hotel	35	1 125 Kč	1 629 Kč	265 333 556 Kč	530 667 113 Kč
Wellness	25	350 Kč	480 Kč	55 786 828 Kč	111 573 656 Kč
Múzeum	20	160 Kč	219 Kč	20 402 040 Kč	40 804 080 Kč
Pivní lázně	25	550 Kč	754 Kč	87 665 016 Kč	175 330 031 Kč
<b>CELKEM</b>				<b>539 714 003 Kč</b>	<b>1 079 428 005 Kč</b>

tab. 13 - Lidské zdroje-příjmy. Zdroj: vlastní zpracování

Při využití revitalizovaného objektu také předpokládám, že část příjmu bude pocházet z pronájmu dotčených prostor. Při stanovení průměrné ceny za pronájem jsem vycházel z ceny obvyklé pro pronájem nebytových prostor v lokalitě Praha 4 Braník. Odhadované příjmy jsou v následující tabulce 14.

Příjmy z nájmu	m <sup>2</sup>	Průměrné cena za m <sup>2</sup>	průměrný vývoj (15 let) m <sup>2</sup>	Kumulativní příjmy za 15.let	Kumulativní příjmy za 30.let
Cena nájmu restaurace	600	347,20 Kč	499,97 Kč	<b>37 497 600,00 Kč</b>	<b>74 995 200,00 Kč</b>

tab. 14 - Příjmy z nájmu. Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce 15 jsou uvedeny odhadované výdaje revitalizovaného objektu.

Lidské zdroje - výdaje	Lidé	Průměrné hodnoty	průměrný vývoj (15 let)	Kumulativní Výdaje za 15.let	Kumulativní Výdaje za 30.let
Platy-pohostinství	40	30 504 Kč	47 336 Kč	340 819 200 Kč	681 638 400 Kč
Energie (1kWh)	40	3,79 Kč	6,21 Kč	90 666,00 Kč	181 332 Kč
Vodné + stočné ( 11 )	250	9,63 Kč	12,23 Kč	1 115 987,50 Kč	2 231 975 Kč
potraviny	250	700 Kč	1 023,00 Kč	93 348 750,00 Kč	186 697 500 Kč
Celkové vybavení pivovaru		35 000 000 Kč		35 000 000 Kč	70 000 000 Kč
<b>CELKEM</b>				<b>470 374 603,50 Kč</b>	<b>940 749 207,00 Kč</b>

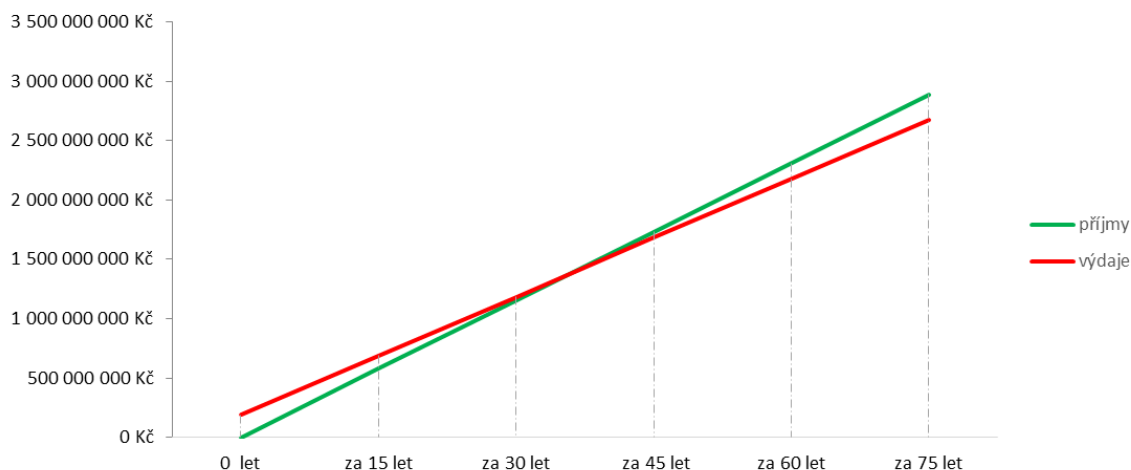
tab. 15 - Lidské zdroje-výdaje. Zdroj: vlastní zpracování

Při financování nesmíme opomenout náklady s nutnou údržbou objektu a legislativní náklady viz následující tabulka 16.

Poplatky -výdaje	Rok	Kumulativní výdaje za 15.let	Kumulativní výdaje za 30.let
Údržba a opravy 0,35%	1 583 661,00 Kč	23 754 915,00 Kč	47 509 830,00 Kč
Pojištění nemovitosti	108 000,00 Kč	1 620 000 Kč	3 240 000,00 Kč
Daň z nemovitosti	38 000,00 Kč	570 000,00 Kč	1 140 000,00 Kč
<b>CELKEM</b>		<b>25 944 915,00 Kč</b>	<b>51 889 830,00 Kč</b>

tab. 16 - Poplatky-výdaje. Zdroj: vlastní zpracování

### Rentabilita revitalizovaného objektu



graf 12 - Rentabilita revitalizovaného objektu ( ve výdajích je zahrnuta i počáteční investice na rekonstrukci objektu) . Zdroj: vlastní zpracování

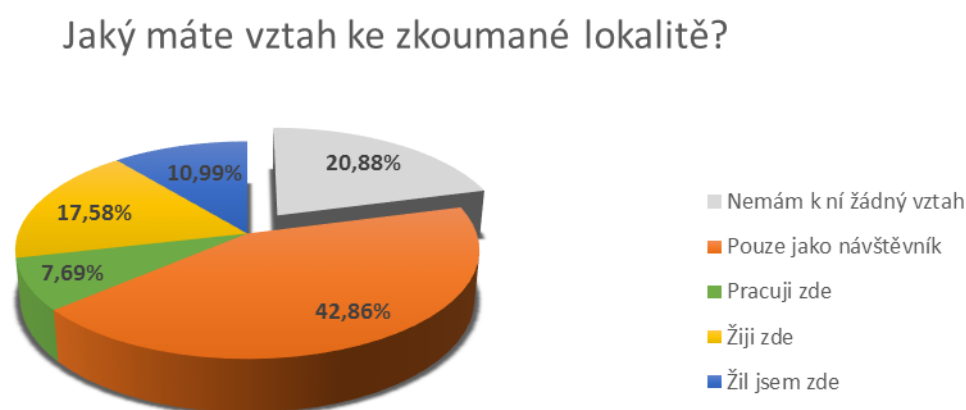
Na základě výše uvedených dat předpokládáme návratnost investice na **35 let**

## 10 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Dotazníkové šetření bylo realizováno za účelem zjištění názorů respondentů na problematiku rozvoje brownfieldů, speciálně brownfieldu Branického pivovaru (Zemský pivovar) na Praze 4. Dotazníkové šetření uskutečněné v lednu 2018 bylo realizované prostřednictvím internetového dotazníku na portálu Survio. Znění dotazníku viz. příloha č1. Celkem v rámci dotazníkového šetření odpovědělo 91 respondentů. Z celkového počtu 91 respondentů tvořilo 36% žen a 64% mužů.

Z hlediska věkové struktury mezi dotazovanými převažovala cílová skupina mladší 35 let, jejíž podíl tvořil více jak 80 % vzorku. Z hlediska nejvyššího dosaženého vzdělání byli nejčastěji zastoupeni vysokoškolsky vzdělaní respondenti a to z více jak 52 % (celkem 48 respondentů).

Téměř 80 % respondentů prokázala vztah k pozorované lokalitě Praha 4 jak je patrné z následujícího grafu 13.

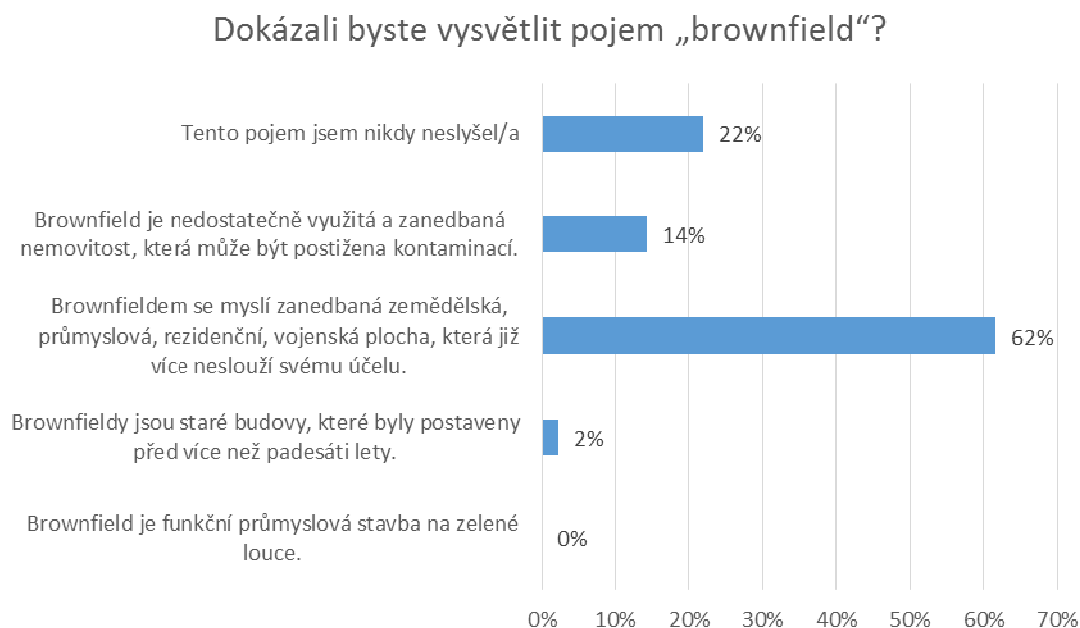


graf 13 - Vztah k lokalitě Praha 4. Zdroj: vlastní zpracování

Součástí dotazníku byly otázky směřované na zjištění povědomí o problematice brownfieldů a jejich rozvoje a otázky směřované na zjištění názoru respondentů na lokalitu Prahy 4, respektive Branického pivovaru.

Vzhledem k tomu, že v současné době je problematika brownfieldu a jejich rozvoje velmi aktuální, byla součástí dotazníku i otázka týkající se znalosti termínu brownfield.

Z dotazníku vyplývá, že více než ¾ respondentů správně chápou termín brownfield. Pouze 1/5 z celkového vzorku uvedla neznalost tohoto pojmu.



**graf 14 – Pojem brownfield.** Zdroj: vlastní zpracování

Další skupina otázek již směřovala na zkoumání dané problematiky v Praze respektive na území Prahy 4, kde je lokalizován areál Branického pivovaru.

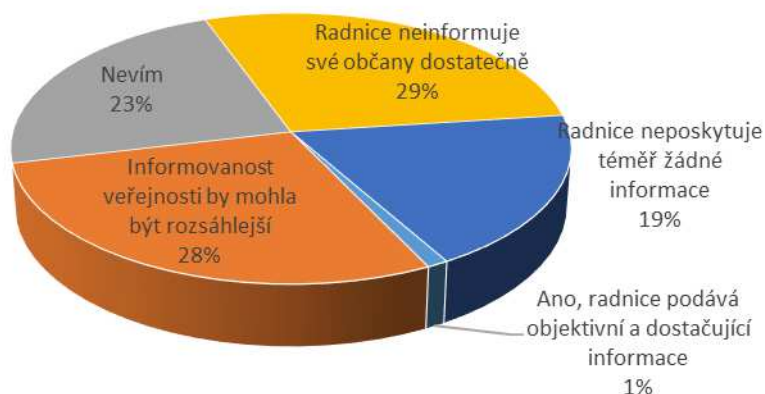
V otevřené otázce „Co považujete za brownfield na území Prahy?“ bylo nejčastěji zmiňováno území Nákladového nádraží Žižkov (14 respondentů), následováno bývalým areálem ČKD (10 respondentů) a areálem bývalého pivovaru Braník (8 respondentů).

Pokud se podíváme na strukturu respondentů, kteří byli schopni v otázce Q5 („definice brownfieldu) správně definovat brownfield, zjistíme, že 41 % označilo nějakou konkrétní a existující oblast na území Prahy, jenž je považována za brownfield. Zbytek respondentů buď neodpovědělo na otevřenou otázku (nebyla povinná odpověď) anebo zapsala obecnou odpověď (např.: „stará zašlá nádraží, apod.). Z výše uvedeného tedy vyplývá, že ačkoliv jsou respondenti schopni správně definovat termín brownfield, jejich povědomí o existujících brownfieldech v okolí jejich bydliště je ani ne poloviční.

Odpovědi na otázku identifikace brownfieldu na území Prahy velice úzce souvisí s tím, jakým způsobem jsou občané ohledně této problematiky informováni. Proto jsou

velmi zajímavé odpovědi na otázku, jakým způsobem jsou občané informováni místní samosprávou. Výsledky z dotazníku ukazuje následující graf 15:

Myslíte si, že město Praha nebo městské části dostatečně informuje své občany o nakládání s nevyužitými či opuštěnými objekty na svém katastrálním území?



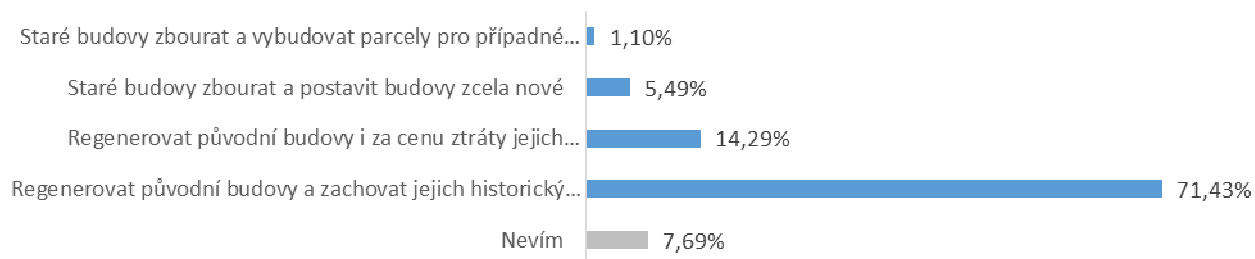
**graf 15 – Informovanost občanů o brownfields.** Zdroj: vlastní zpracování

Více než 2/3 respondentů uvedlo, že nejsou spokojeni s mírou informovanosti ohledně dané problematiky ze strany orgánů místní samosprávy. Téměř 20 % respondentů dokonce uvedlo, že radnice neposkytuje žádné informace.

Lze tedy předpokládat, že pokud by se zlepšila informovanost občanů ze strany místní samosprávy, byli by respondenti mnohem lépe schopni identifikovat problémové oblasti ve svém okolí, viz předchozí otázka o identifikaci brownfield na území města Prahy.

Další otázka se týkala financování případné revitalizace brownfieldů. Cílem otázky bylo donutit respondenty k zamyšlení, aby uvažovali v rámci území, které znají a aby odpověděli na základě svých dosavadních zkušeností.

Představte si, že jste vrcholným zástupce města Praha. Jak byste nakládali s veřejným rozpočtem při obnově starých a poškozených budov v areálu Branického pivovaru

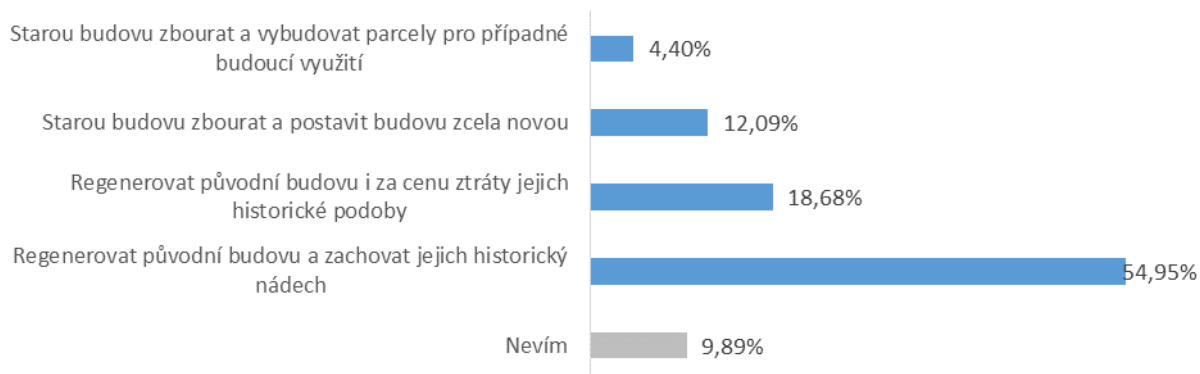


**graf 16 – Naložení s veřejným rozpočtem.** Zdroj: vlastní zpracování

V naprosté většině se respondenti shodli na tom, že při financování revitalizace Branického pivovaru z veřejného rozpočtu by měly být původní budovy pivovaru zachovány. Pouze necelých 7 % respondentů bylo pro odstranění původních staveb.

Naproti tomu v otázce, kdy byli respondenti postaveni do role soukromého investora, výsledky pozorování se významně liší. Zejména v oblasti zachování či nezachování původních staveb.

Představte si, že jste investorem a máte zájem o investování do jedné ze zanedbaných budov v areálu Branického pivovaru. Jak byste nakládali s rozpočtem své firmy při obnově staré a poškozené budovy v areálu?



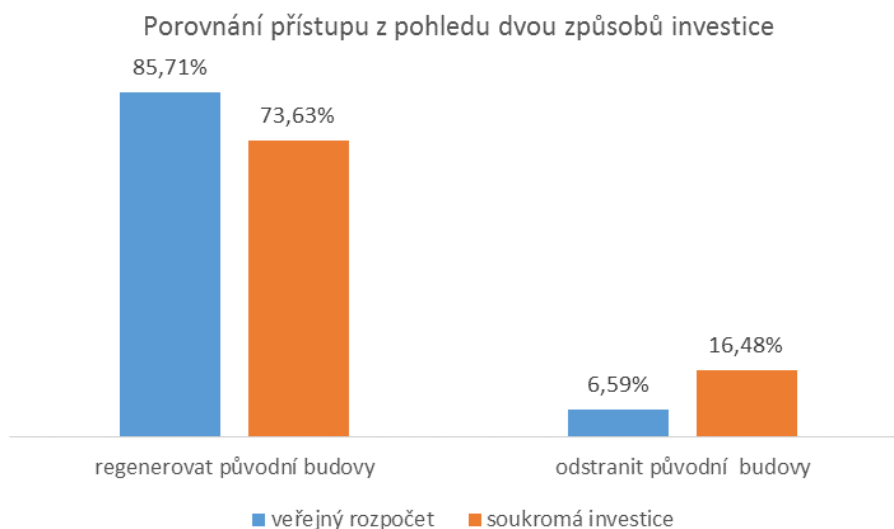
**graf 17 – Budoucí využití pivovaru.** Zdroj: vlastní zpracování

Pro zachování původních budov se vyslovilo téměř 74 % a pro jejich odstranění a případnou stavbu na „zelené louce“ se vyslovilo necelých 17 % respondentů.

V porovnání obou způsobů investice nám vyplývá, že respondenti v případě veřejných peněz více lpí na zachování nejen původních staveb, ale i historického rázu

budov a méně řeší případnou návratnost investice, tak jako v případě soukromého investora.

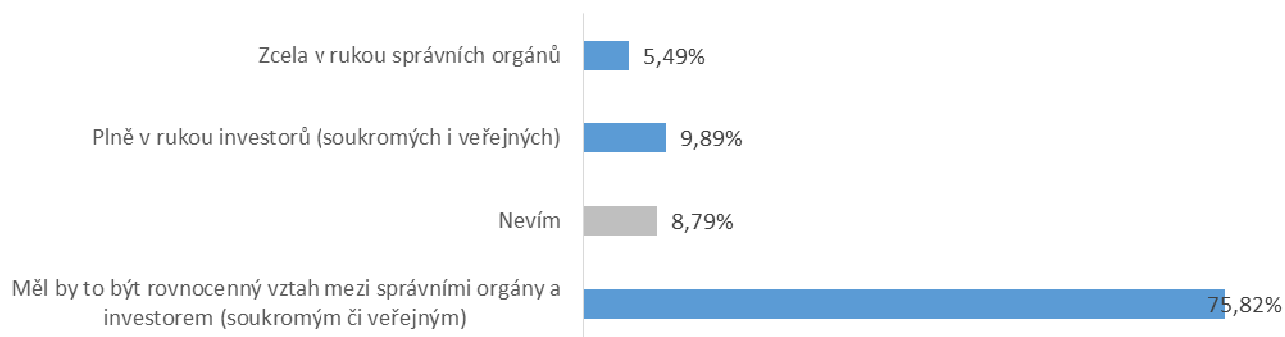
Porovnání znázorňuje následující graf:



**graf 18 – Porovnání přístupu.** Zdroj: vlastní zpracování

S otázkou samotného investování velice úzce souvisí i rozhodovací pravomoc. Více než 2/3 respondentů se vyjádřilo, že rozhodovací pravomoc při revitalizaci by měla být rovnocenně rozložena mezi investora a orgány veřejné správy. Ale téměř 10 % respondentů uvedlo, že rozhodovací pravomoc by měla být čistě v rukou samotného investora, ať už soukromého nebo veřejného. Naopak pouze necelých 6% se kloní k situaci, kdy hlavní slovo při revitalizaci by měly mít pouze správní orgány.

Při rozhodování o budoucím využití starých poškozených budov v areálu Branického pivovaru by měla rozhodovací pravomoc být v rukou



**graf 19 – Rozhodovací pravomoc.** Zdroj: vlastní zpracování



Z hlediska budoucího využití Branického pivovaru se 44 % vyjádřilo pro zachování pivovaru a jeho znovu zprovoznění. Pouze necelých 7 % respondentů uvedlo, že v revitalizovaném areálu by uvítali zařízení občanské vybavenosti (např. škola, školka, nemocnice, požární stanice apod.). Je tedy otázkou, jakou podporu veřejnosti bude mít v současnosti projednávané využití Branického pivovaru jako z pohledu veřejnosti „alternativního“ Waldorfského lycea.

V rámci revitalizace areálu Branického pivovaru bych nejvíce uvítal/a následující:



graf 20 – Možnosti vyžití Branického pivovaru. Zdroj: vlastní zpracování

Závěrem lze říci, že z uvedených výsledků dotazníkového šetření vyplývá zájem ze strany občanů o revitalizaci Branického pivovaru. Z hlediska budoucího využití by občané preferovali jeho původního rázu i jeho původní funkce. Bohužel ale musíme konstatovat, že obecná informovanost občanů o probíhajících revitalizacích je nedostatečná.

## 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:**

KADERÁBKOVÁ, 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.

NOVÝ, A, a kol. *Brownfields - Šance pro budoucnost*. Brno : FA VUT, 2004. 78 str. s. ISBN 80-214-2697-7.

JACKSON, J.B, a kol. (2004). *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel o. s.

KUBINCOVÁ, A.; *Brownfields*. Praha: Bankovní institut vysoká škola Praha, katedra podnikání a oceňování, 2011. 87 s. Vedoucí práce Ing. Roman Vodný.

JÁČ, Ivan et al. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Vyd. 1. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

JÁČ, CSC., Doc. Ing. Ivan, Ing. Magdalena HLÍNOVÁ, PH.D., Ing. Kateřina MARŠÍKOVÁ, PH.D., Ing. Jaroslava SYROVÁTKOVÁ a Ing. Helena ŽUKOVÁ. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Liberec: VÚTS Liberec, a. s., 2006. ISBN 80-239-7639-7

### **INTERNETOVÉ ZDROJE:**

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

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

*Ekopolitika - Revitalizace "brownfields" v ČR* [online], 2003 [cit.-2015-05-01].

Dostupné z <<http://ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>>.

*CzechInvest - agentura pro podporu podnikání a investic* [online], Národní regenerace brownfieldů, 20.6.2008, poslední aktualizace 12.9.2008 [cit.-2019-05-01]. Dostupné z <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regeneracevlada-1079.pdf>>

*Institut udržitelného rozvoje sídel - IURS* [online]. c2006-2011 [cit. 2011-04-20]. Co to jsou "Brownfields. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfields/>>.

*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\\_produkce\\_ni\\_odvetvi.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP/UAP2012/2_11_produkce_ni_odvetvi.pdf)

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

*Institut udržitelného rozvoje sídel - IURS* [online]. 2006-2011 [cit. 2019-04-20]. Co to jsou "Brownfields. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfields/>>.

CZECHINVEST [online]. 16. 5. 2008 [cit. 2019-05-04]. Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>>.

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)

Český statistický úřad HL. M. PRAHA :Dlouhodobý vývoj hl. m. Prahy v letech 2008-2018 [online]. 2019 [cit. 2019-05-01]. Hlavní město Praha. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticky-bulletin-hl-m-praha-1-az-4-ctvrtleti-2018>

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. 2019-04-26]. 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. 2019-05-05]. 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)

*Mapy.cz* [online]. PLANstudio, 2005-2019 [cit. 2019-05-21]. Vyhledat na mapě. Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz/>>.

Zemský pivovar v Braníku [online]. Okplan.cz 2014 [cit. 2019-05-21]. Dostupné z <https://www.okplan.cz/cs/revitalizace-zemskeho-pivovaru-branik>

INFORMAČNÍ MEMORANDUM, jednání rady, Dominikánský dvůr 2014, 17s. Dostupné z: <http://www.praha4.cz/file/BX11/Branicky-dvur-Informacni-memorandum.pdf>

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT, 2014,25s.

Dostupné z: <http://www.praha4.cz/file/EX11/Branicky-dvur-architektonicky-koncept-1.pdf>

## 13 SEZNAM OBRÁZKŮ

obr. 1 - Brownfield-čkd Kolbenova .....	12
obr. 2 - Schéma rozhodovacího procesu investora při nakládání s brownfields. ...	21
obr. 3 - Greenfield vs. Brownfield. ....	23
obr. 4 - Multifunkční hala Gong v Dolních Vítkovicích.....	32
obr. 5 - Parc de la Vilette, Paříž: .....	33
obr. 6 - Počty brownfieldů podle databází krajských úřadů.....	34
obr. 7– Obyvatelstvo v Praze 4. ....	48
obr. 8 - Dominikánský dvůr v Braníku .....	53
obr. 9 - Lokalizace pivovaru.....	54

## 14 SEZNAM TABULEK

tab. 1 – Tabulka rizik.....	17
tab. 2 - Srovnání výhod a nevýhod brownfields.....	18
tab. 3 - počet BRP v České Republice.....	36
tab. 4 - Struktura podle velikosti obcí .....	37
tab. 5 - Struktura podle druhu vlastnictví.....	38
tab. 6 - Porovnání databází dle původního využití BRP .....	39
tab. 7 - Statistika brownfieldů na území Hlavního města Prahy .....	42
tab. 8–Rozdělení brownfieldů podle původního využití v rámci databází krajských úřadů.....	43
tab. 9 – Vlastnická práva .....	46
tab. 10 – Prognóza vývoje obyvatel .....	49
tab. 11 - Revitalizace Zemského pivovaru .....	55
tab. 12 - Vstupy. Zdroj .....	56
tab. 13 - Lidské zdroje-příjmy.....	56
tab. 14 - Příjmy z nájmu .....	56
tab. 15 - Lidské zdroje-výdajeí.....	57
tab. 16 - Poplatky-výdaje.....	57



# 15 SEZNAM GRAFŮ

graf 1- počet BRF v České Republice .....	36
graf 2 - Celková rozloha lokalit BRF (ha).....	37
graf 3 – Struktura BRF dle velikosti obcí.....	38
graf 4 – Struktura BRF dle převažujícího druhu vlastnictví .....	38
graf 5 - Porovnání databází dle původního využití BRF.....	39
graf 6–Rozdělení brownfieldů podle původního využití v rámci databáze krajských úřadů .....	43
graf 7 – Potenciál Brownfields.....	44
graf 8 – Rozloha brownfields v hl.m. Praze .....	45
graf 9 – Vlastnická práva – podílové vlastnictví.....	46
graf 10 – Vývoj počtu obyvatel .....	49
graf 11 - Odhadovaná cena revitalizace .....	55
graf 12 - Rentabilita revitalizovaného objektu .....	57
graf 13 - Vztah k lokalitě Praha 4.....	58
graf 14 – Pojem brownfield.....	59
graf 15 – Informovanost občanů o brownfields.....	60
graf 16 – Naložení s veřejným rozpočtem.....	61
graf 17 – Budoucí využití pivovaru.....	61
graf 18 – Porovnání přístupu.....	62
graf 19 – Rozhodovací pravomoc.....	62
graf 19 – Možnosti využití Branického pivovaru.....	63

# **16 PŘÍLOHY**

Příloha č. 1 dotazníkové šetření

# MOŽNOSTI REVITALIZACE BÝVALÉHO PIVOVARU BRANÍK

## Úvodní text:

Dobrý den, rád bych vás požádal o vyplnění dotazníku, který slouží ke studijním účelům. Vaše odpovědi jsou zcela anonymní a výsledek dotazníku poslouží jako doplnění bakalářské práce. Vyplnění dotazníku vám nezabere více jak 5 minut vašeho času. Velice vám děkuji za čas strávený s tímto krátkým průzkumem.

### **1. Váš věk**

*Vyberte jednu odpověď*

- 18-26
- 27-35
- 36-49
- 50-64
- 65+

### **2. Vaše nejvyšší dosažené vzdělání**

*Vyberte jednu odpověď*

- Základní
- Střední odborné
- Střední s maturitou
- Vysokoškolské

### **3. Vaše pohlaví**

*Vyberte jednu odpověď*

- Žena
- Muž

### **4. Máte nějaký vztah k Praze 4**

*Vyberte jednu odpověď*

- Žiji zde
- Žil jsem zde

- Pracuji zde
- Pouze jako návštěvník
- Nemám k ní žádný vztah

## **5. Dokázali byste vysvětlit pojem „brownfield“?**

*Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- Brownfield je funkční průmyslová stavba na zelené louce.
- Brownfieldy jsou staré budovy, které byly postaveny před více než padesáti lety.
- Brownfieldem se myslí zanedbaná zemědělská, průmyslová, rezidenční, vojenská plocha, která již více neslouží svému účelu.
- Brownfield je nedostatečně využitá a zanedbaná nemovitost, která může být postižena kontaminací.
- Tento pojem jsem nikdy neslyšel/a

## **6. Co považujete za brownfield na území Prahy?**

*nepovinná otevřená otázka*

## **7. Myslíte si, že město Praha nebo městské části dostatečně informuje své občany o nakládání s nevyužitými či opuštěnými objekty na svém katastrálním území?**

*Vyberte jednu odpověď*

- Ano, radnice podává objektivní a dostačující informace
- Informovanost veřejnosti by mohla být rozsáhlejší
- Radnice neinformuje své občany dostatečně
- Radnice neposkytuje téměř žádné informace
- Nevím

## **8. V současné době je část objektů v areálu Branického pivovaru zrevitalizován, jaký je Váš názor na současný stav a průběh revitalizace areálu?**

*Vyberte jednu odpověď*

- S revitalizací jsem bez výhrad spokojen/a
- S revitalizací jsem celkem spokojen/a
- S revitalizací nejsem spokojen/a

- S revitalizací nejsem vůbec spokojen/a
- Nedokáži posoudit / Nevím

**9. Představte si, že jste vrcholným zástupce města Praha. Jak byste nakládali s veřejným rozpočtem při obnově starých a poškozených budov v areálu Branického pivovaru**

*Vyberte jednu odpověď*

- Regenerovat původní budovy a zachovat jejich historický nádech
- Regenerovat původní budovy i za cenu ztráty jejich historické podoby
- Staré budovy zbourat a postavit budovy zcela nové
- Staré budovy zbourat a vybudovat parcely pro případné budoucí využití
- Nevím

**10. Představte si, že jste investorem a máte zájem o investování do jedné ze zanedbaných budov v areálu Branického pivovaru. Jak byste nakládali s rozpočtem své firmy při obnově staré a poškozené budovy v areálu?**

*Vyberte jednu odpověď*

- Regenerovat původní budovu a zachovat jejich historický nádech
- Regenerovat původní budovu i za cenu ztráty jejich historické podoby
- Starou budovu zbourat a postavit budovu zcela novou
- Starou budovu zbourat a vybudovat parcely pro případné budoucí využití
- Nevím

**11. Při rozhodování o budoucím využití starých poškozených budov v areálu Branického pivovaru by měla rozhodovací pravomoc být v rukou**

*Vyberte jednu odpověď*

- Zcela v rukou správních orgánů
- Plně v rukou investorů (soukromých i veřejných)
- Měl by to být rovnocenný vztah mezi správními orgány a investorem (soukromým či veřejným)
- Nevím

**12. V rámci revitalizace areálu Branického pivovaru bych nejvíce uvítal/a následující:**

*Vyberte jednu nebo více odpovědí*

- Zachování pivovaru a jeho znovu zprovoznění
- Ekonomický subjekt (nová pracovní místa, příchod zahraničních investorů, ekonomický růst města, posílení trhu)
- Zařízení sociální péče (domov pro seniory, domov s pečovatelskou službou, rehabilitační ústav, dětský domov)
- Zařízení s obytnou funkcí (nové byty/domky)
- Sportovní zařízení (nové hřiště, plavecký bazén, víceúčelové hřiště, sportovní centrum)
- Kulturní zařízení (kino, multikino, divadlo, muzeum, operní sál, víceúčelová hala)
- Zařízení pro cestovní ruch (hotel, restaurace, lázně)
- Zařízení občanské vybavenosti (nemocnice, policejní stanice, hasičská stanice, veřejná správa, školka, základní škola, pošta)
- Jiná možnost (prosím vepište)

# 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:**2019

**Počet stran/Počet příloh:**72/1

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

## **Anotace CZ:**

Bakalářská práce se zabývá problematikou revitalizace starých průmyslových oblastí neboli 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**