ZBOURAT NEBO ZACHRÁNIT?

Zanedbaná chátrající ruina – příležitost pro demoliční firmu, či pro investora. Jak se v Česku nakládá s brownfieldy?

Text: Markéta Wernerová \ Foto: Shutterstock (3), Jana Plavec (3)

Cukr jako jeden ze symbolů českého státu a historie? Proč ne. Když Česká republika v roce 2009 předsedala Evropské unii, propagovala ji právě kostka cukru. Chtěli jsme to Evropě „osladit“ a český vynález z Dačic připadal členům vlády jako zajímavý prvek kampaně (v televizním spotu účinkoval dokonce chemik Antonín Holý). Kampaň se sice nesetkala s velkým úspěchem, ale vinou cukru to dozajista nebylo.

Cukrovarnictví má u nás dlouholetou tradici a ve světě jsme vždy patřili ke špičce. Mnohá města měla své cukrovary a nejinak tomu bylo i v případě metropole jižní Moravy. Výroba sladké pochutiny v Židlochovicích jižně od Brna ale není tím, co nás nyní zajímá. Tím jsou stroje, které našemu cukrovarnictví dopomohly ke světovému úspěchu. Kde se vzaly? Ze strojíren firmy Wannieck a Philip Jellinek, známých též jako Vaňkovka.

Továrnu založil brněnský rodák a podnikatel Friedrich Wannieck v roce 1865 v ulici Trnitá v centru města. V době její největší slávy se zde vyráběly stroje pro cukrovarnický průmysl, které se vyvážely i do zahraničí. Později sloužil areál i pro jiná odvětví, například v něm sídlila brněnská Zbrojovka či firma Zetor. V osmdesátých letech 20. století však výroba postupně utichla a lokalita začala chátrat. Následná snaha o zachování historicky cenných výrobních objektů vyvrcholila v roce 2005, kdy se zcela přeměněný areál otevřel veřejnosti. Nejviditelnějším svědkem změny je nákupní Galerie Vaňkovka, v okolních prostorách se ale nachází také kulturní centrum a centrum nevládních neziskových organizací města Brna a Jihomoravského kraje Slévárna Vaňkovka. Záchrana alespoň části historicky cenného industriálního prostoru skončila úspěšně.

REZIDUA LIDSKÝCH AKTIVIT

Na příkladu moravské metropole a jejího zázemí jsme si ve zkratce ukázali historii jednoho brownfieldu. Pojem v zahraničí známý od šedesátých let 20. století znamená v češtině „hnědé pole“, tento překlad se ovšem nepoužívá. „V českém

Techmania science center – dříve místo určené k výrobě lokomotiv, dnes sloužící fanouškům vědy a techniky. Nachází se v historických budovách plzeňské Škodovky. Za zdařilou rekonstrukci starých továrních hal získala Techmania několik ocenění.

Světově unikátní areál Dolní Vítkovice, kde se v letech 1828 až 1998 těžilo uhlí a vyrábělo surové železo, se po náročné regeneraci proměnil v jedinečné vzdělávací, kulturní a společenské centrum. V roce 2002 byl prohlášen národní kulturní památkou.

Galerie Vaňkovka se nachází v širším centru města Brna, nedaleko hlavního vlakového nádraží. V roce 1992 se stala kulturní památkou a o dva roky později dokonce vznikla nadace pro záchranu a nové využití areálu. Revitalizace bývalé továrny započala v roce 2000.

prostředí se objevovala snaha využívat domácí pojmy, a proto byly brownfieldy označovány různým způsobem, například jako deprimující zóny, což vyznívá trochu negativně, nebo jako pozitivněji označovaná transformační či přestavbová území," uvádí Petr Klusáček z Ústavu geoniky AV ČR.

Pro brněnské geografy jsou brownfieldy jedním z klíčových výzkumných témat, jejichž mapování se dlouhodobě věnují. Jde o velmi zajímavé lokality, z nichž ty neregenerované zatím čekají na své budoucí využití a u těch již obnovených badatelé zkoumají proces regenerace a jak se do něj zapojili jednotliví aktéři – veřejná správa, investoři, veřejnost atd. Zaměřují se především na oblast Brna a Moravy. Prostorovou analýzou zjišťují morfologické a funkční charakteristiky brownfieldů, jako jsou velikost ploch, předchozí využití, typ vlastnictví, míra kontaminace či lokalizace v rámci sídelního systému. Hlubší výzkum prostřednictvím rozhovorů či dotazníkových šetření potom například pomáhá odhalovat postoje vlastníků a dalších aktérů k současnému a budoucímu vývoji lokality nebo názory místních obyvatel, jak by s dotčeným územím naložili oni.

Co pojem „brownfield" konkrétně označuje? „Podle Národní strategie regenerací brownfieldů jde o nemovitost – například území, areál, pozemek, objekt –, která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná," vysvětluje Petr Klusáček. Takové nemovitosti vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Někdy se pro ně hledá nové využití, ale buď se nenajde vůbec, nebo se využívají jen některé části areálu, a to většinou pouze provizorně. Bez pravidelných větších investic nemovitosti postupně chátrají, což často vede k tomu, že budovy a jiné objekty jsou v takovém stavu, že je nutné je zbourat. Nelze je totiž smysluplně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace.

VĚZNICE NA CEJLU VZBUZUJE MORÁLNÍ DILEMA

Hlavní oblastí zájmu odborníků z oddělení environmentální geografie Ústavu geoniky AV ČR je moravská metropole a její zázemí. Jednou z podrobně zkoumaných lokalit je i budova bývalé věznice na Cejlu. Brno dlouhodobě usiluje o to vytvořit zde kreativní centrum, jehož součástí budou ateliéry, knihovna, zkušebny, coworkingové prostory či divadelní sál. „Někteří historici však záměr kritizují, protože jim tento typ projektu nepřijde vhodný do místa, kde se ještě v padesátých letech 20. století popravovalo a mučilo," říká Petr Klusáček. Hlavní spory se týkají toho, zda je možné zachovat jen asi dvacet procent nejcennějšího prostoru (zřídit pietní místo na někdejším popravišti a zachovat několik cel smrti), nebo je třeba chránit celý komplex jako památku (bez možnosti realizovat žádné větší přestavby či nástavby).

„Brownfieldy se v Česku označují různým způsobem, například jako deprimující zóny, což vyznívá trochu negativně."

Petr Klusáček

AŽ JEDENÁCT TISÍC LOKALIT

V České republice existuje v současné době poměrně vysoký počet brownfieldů. Podle odhadů Ministerstva průmyslu a obchodu se jich u nás nachází přes 11 tisíc. Naše země patřily mezi silně průmyslové již v dobách monarchie, průmyslová výroba se intenzivně rozvíjela i po první světové válce a rovněž v letech 1948–1989. Více než 150 let trvající industrializace tak na našem území zanechala hmatatelné stopy.

Podle Petra Klusáčka hrály roli také změny v ekonomice: „V zemích na západ od nás se odehrávaly postupně, ale zde se časově koncentrovaly především do období po roce 1989." Přechod na tržní ekonomiku spojený s privatizací velkých státních podniků přinesl nárůst počtu opuštěných průmyslových a zemědělských areálů, výrobních hal, skladů a dalších objektů. Zvyšující se počet brownfieldů se tak netýká jen velkých měst, ale i menších regionálních středisek či venkovských obcí.

Následná deindustrializace, tedy zánik některých tradičních průmyslových odvětví (v Brně to byl textilní a oděvní průmysl, ne nadarmo se mu přezdívá moravský Manchester), vedl ke vzniku množství brownfieldů průmyslového původu. „Existence brownfieldů zemědělského původu zase souvisí se skutečností, že po roce 1948 došlo ke kolektivizaci zemědělství. Vznikaly velkochovy hospodářských zvířat a významná část z nich po revoluci a následně po vstupu do Evropské unie v roce 2004 nemohla obstát v konkurenčních podmínkách," doplňuje Petr Klusáček. Právě průmyslové a zemědělské objekty jsou nejčetněji zastoupenými typy mezi brownfieldy z hlediska jejich původního využití (oba mají přibližně třetinový podíl). Třetí příčku drží areály spojené s těžbou surovin (uhlím, ale i cennými kovy).

Velké množství lokalit je také vojenského původu. Patří sem bývalá kasárna, střelnice, cvičiště, sklady a další vojenské objekty. „Souvisí to s faktem, že na našem území již nejsou vojáci jiných států a že se naše armáda v období po roce 1989 postupně transformovala na malou profesionální armádu," vysvětluje Petr Klusáček. Opuštěny tak zůstaly i rozsáhlé prostory, jako jsou kasárna v Českém Krumlově, letiště v Žatci nebo téměř celý (bývalý) vojenský újezd Brdy.

Další nevyužité a chátrající lokality mají spojitost s dopravou (nádražní budovy, skladiště, depa), bydlením (činžovní domy), cestovním ruchem (hotely, ubytovny) či jinými službami v rámci občanské vybavenosti (kulturní domy, školy).

POZOR, HROZÍ NEBEZPEČÍ

Je třeba zmínit i rizika, která s sebou opuštěné objekty nesou. Jedním z nich je kontaminace ze starých zátěží, která ›

se může uvolňovat do okolního prostředí. Brownfield s extrémní ekologickou zátěží se označuje pojmem blackfield. Nejznámějším příkladem u nás jsou ostravské ropné laguny. Zápach z bývalé chemičky Ostramo, nacházející se jen kousek od samotného centra města, obtěžoval obyvatele v okolí téměř dvě desetiletí – tak dlouho trvala její sanace, ukončená na přelomu let 2020 a 2021.

Ačkoli jsou chátrající objekty oficiálně uzavřené a nepřístupné, není pochopitelně vždy možné uhlídat, kdo do nich nelegálně vnikne. „Opuštěné lokality se stávají cílem bezdomovců a drogově závislých. Trochu odlišným případem jsou nadšenci, kteří se v rámci iniciativy urbex zabývají prozkoumáváním moderních ruin, ti zase podceňují rizika návštěvy těchto lokalit," varuje Petr Klusáček. Všechny zmíněné skupiny se tak ocitají v potenciálním ohrožení, protože mnohé budovy či objekty mohou mít narušenou statiku.

Brownfieldy jsou zajímavé pro investory. Často se totiž nacházejí v centrech měst, tedy tam, kde je téměř nemožné jinak získat pozemek pro podnikatelský záměr. Existují v podstatě dva možné scénáře, jak se s brownfieldy nakládá. První zahrnuje demoliční a bourací práce. Na takto „ošetřeném" místě pak může vzniknout nová výstavba. Druhý scénář je komplikovanější, ale vede často k historicky a kulturně cennému výsledku – záchraně a přestavbě původního objektu.

Z perspektivy investora je podle názoru Petra Klusáčka často výhodnější provést kompletní demolici. Obecně ovšem nelze předem říci, že jde vždy o špatné řešení. Je třeba brát v potaz architektonickou a historickou hodnotu. „U zemědělských brownfieldů je třeba rozlišovat, jestli se jedná o chátrající socialistický kravín ze šedesátých let bez architektonické hodnoty se stěnami kontaminovanými kravskými exkrementy, který je možné zbourat, nebo je cílem revitalizace barokní sýpka." Naopak z hlediska zachování historického dědictví je nejznámějším případem u nás oblast Dolních Vítkovic v centru Ostravy, kterou se podařilo zachránit a přeměnit v originální kulturní a vzdělávací centrum, jež se navíc těší vysoké návštěvnosti.

PO STOPÁCH INDUSTRIÁLNÍHO DĚDICTVÍ

Některé obce si historického dědictví industriální éry váží a snaží se je využít při budování nového image. Ostrava láká návštěvníky na „ostravské Hradčany" v oblasti Dolních Vítkovic, které v průběhu roku 2019 navštívilo více než 1,5 milionu lidí. Svou industriální minulost připomíná i Brno, jež nabízí stezku „moravským Manchesterem" vedoucí po stopách textilního průmyslu. Její autorkou je spisovatelka Kateřina Tučková. Příběhy místních textilních baronů poutavě zpracovala v knize *Fabrika*. Esslerova textilní továrna (na snímku) se nachází v brněnské čtvrti Obřany. Stojí na malém ostrově na řece Svitavě. Od roku 1992 textilka nefunguje a uvažuje se o budoucím využití areálu.

PENÍZE AŽ NA PRVNÍM MÍSTĚ

Co vlastně brání úspěšné regeneraci brownfieldů? Hlavní důvody jsou dva. Specifickým problémem jsou nevyřešené majetkové poměry. Mají-li majitelé (až sedmdesát procent nemovitostí je v soukromém vlastnictví) navíc různé představy o budoucnosti, dochází k soudním sporům, které se mohou táhnout dlouhé roky. Nejčastější překážkou je ovšem nedostatek financí. Lokality mají různý rozvojový potenciál, který se podle zapojení veřejné podpory dělí do tří kategorií. Samorozvojové brownfieldy jsou rentabilní i v tržních podmínkách, potenciálně rozvojové jsou na hranici rentability (projekt obnáší rizika a podpora je nutná formou spolupráce veřejného a soukro-

> Brownfieldy jsou zajímavé pro investory. Často se totiž nacházejí v centrech měst, tedy tam, kde je téměř nemožné získat pozemek pro podnikatelský záměr. V některých případech je výhodná celková demolice, jindy se vyplatí částečná či úplná regenerace.

mého sektoru), u brownfieldů s nákladovou mezerou není regenerace rentabilní a vyžaduje veřejnou podporu například formou dotací.

Aby záchrana a regenerace nevyužívané a chátrající nemovitosti měla šťastný konec jako v případě Galerie Vaňkovka, je zapotřebí několik klíčových faktorů: finance, dobrý nápad na budoucí využití, zájem a podpora vlastníka a také souhra příznivých okolností, že vám objekt dříve takříkajíc nespadne na hlavu. Teprve poté mohou vzniknout projekty s kulturním, vzdělávacím či historickým přesahem, které původní lokalitě navrátí její smysl a půvab, jako je tomu nejen u zmiňovaných příkladů z Brna či Ostravy, ale i na mnohých dalších místech naší republiky.

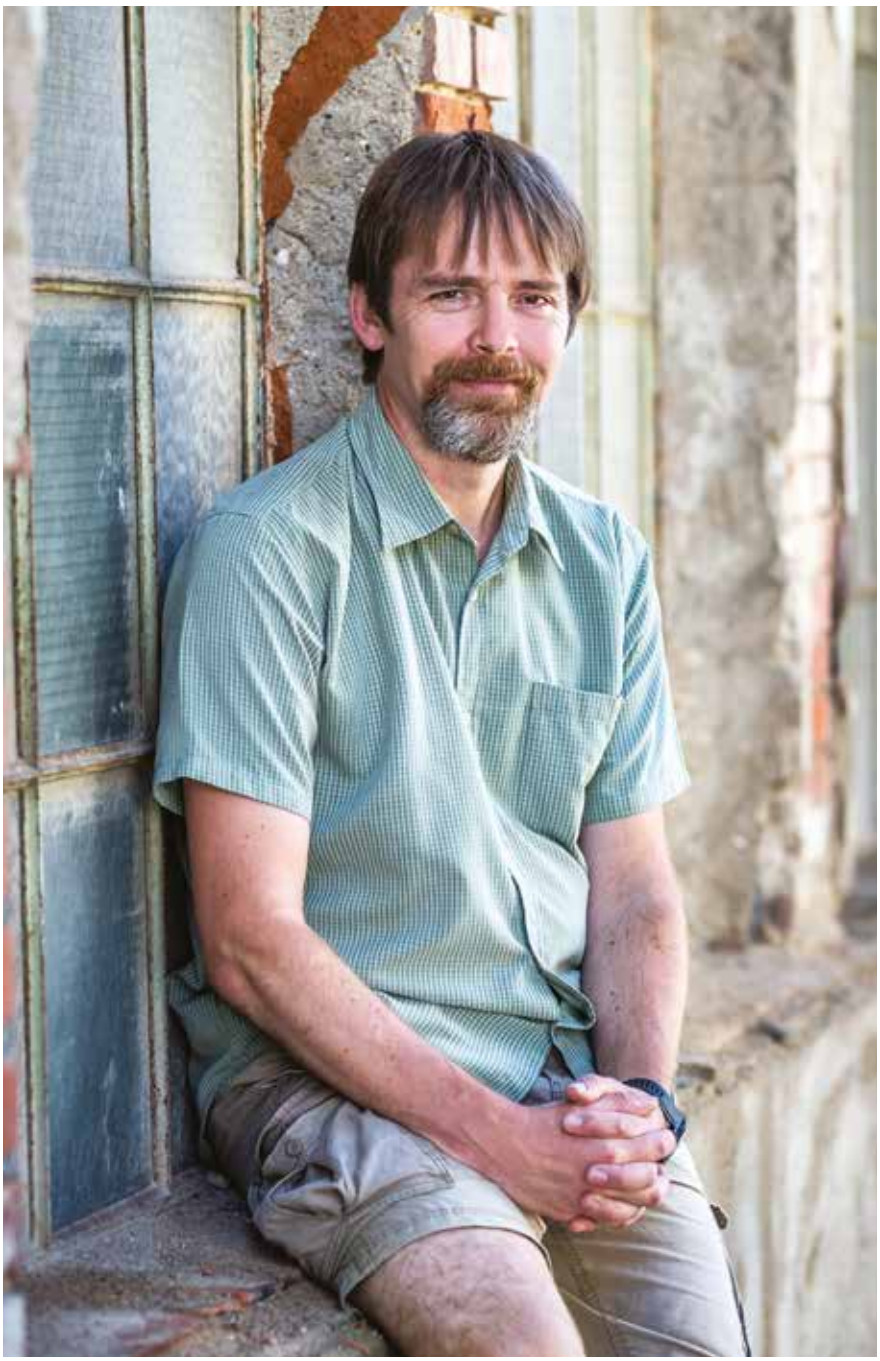
bluefield – nachází se blízko vodního zdroje a jeho původní funkce se pojila s využitím vody, například protipovodňová opatření

blackfield – území s extrémní ekologickou zátěží, která brání úspěšné regeneraci

goldfield – regenerace tohoto typu brownfieldu je vysoce rentabilní, důvodem může být například změna územního plánování či chování spotřebitelů/návštěvníků v reakci na módní vlny

whitefield – nachází se v žádané lokalitě a je atraktivní pro soukromé investory, může být také zcela odstraněn a stát se lokalitou k novému zastavění

greyfield – v okolí jsou četné asfaltové či betonové plochy využívané pro dopravní infrastrukturu, například parkoviště



Mgr. PETR KLUSÁČEK, Ph.D.
ÚSTAV GEONIKY AV ČR

Je vedoucím oddělení environmentální geografie. Specializuje se zejména na regionální rozvoj a regionální politiku, geografii sídel, urbánní geografii a regeneraci brownfieldů. Vystudoval obor regionální geografie a regionální rozvoj na Masarykově univerzitě v Brně. Vyučuje na Mendelově univerzitě v Brně. Je členem Národního geografického komitétu a redakční rady časopisu *Informace České geografické společnosti*.