

## CO TO JE BROWNFIELD?

BROWNFIELD je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. (Definice dle Národní strategie regenerace brownfieldů)

Revitalizace, neboli obnovení lokalit brownfieldů je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje města Brna. Udržitelný rozvoj je způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí.

Investice do revitalizace brownfieldů je pro vlastníky mnohem nákladnější, než výstavba na „zelené louce“, to znamená na přírodní ploše či území, které není zastavěno a používá se jako zemědělská půda, a je spojena s celou řadou rizik. Investor musí například do svých výdajů započítat likvidaci pozůstatků po předchozím využití lokality. Hrozí mu také, že v průběhu revitalizace narazí na nepředvídané komplikace spojené například s ekologickou zátěží. Často se realizace oddaluje vinou komplikovaných a nevyřešených vlastnických vztahů. Přesto se v Brně provádí množství projektů, které těmto chátrajícím a nevyužívaným lokalitám vdechují nový život. Město Brno hraje v revitalizaci brownfields aktivní a důležitou roli, na jeho území se ke konci roku 2014 eviduje 128 lokalit brownfieldů o rozloze přibližně 378 ha.

Za nejčastější příčinu vzniku těchto lokalit je obecně považována restrukturalizace státní ekonomiky po roce 1989. Tehdy se začala výroba malých a středních podniků situovaných v nově vzniklých průmyslových zónách a technologických parcích orientovat především na technologicky vyspělá odvětví. Vznikly tak průmyslové brownfieldy, které bývají co do plochy nejrozsáhlejšími a nejviditelnějšími představiteli brownfieldů v očích veřejnosti. Existují ovšem další typy brownfieldů podle původního účelu využití území – dopravní (často železniční), vojenské (vznikající v důsledku reorganizace armády), zemědělské, areály občanské vybavenosti (školské plochy, sportovní areály) či rezidenční brownfieldy. Vzácněji se objevují i církevní brownfieldy a také případy paradoxního typu brownfieldů - nedostavěné novostavby, u nichž byla výstavba z jakéhokoliv důvodu přerušena a již nedokončena. Specifickou skupinou mohou být také lokality bývalých zahrádkářských kolonií. Brownfieldy mají často díky své jedinečné poloze a napojení na technickou infrastrukturu velký rozvojový potenciál. Prostřednictvím jejich revitalizací lze efektivním způsobem omezovat proces suburbanizace a snižovat počet projektů na „zelené louce“ spojených se zábořem zemědělské půdy.

Je mnoho areálů brownfieldového typu, kde z různých důvodů není možné v kratším časovém horizontu dosáhnout definitivní revitalizace území. Aby se alespoň zpomalilo tempo chátrání budov u nevyužívaných objektů, je možným řešením dočasné využívání objektů na základě pronájmu. Toto řešení přináší do opuštěných areálů, hal, skladů a dalších typů objektů nový život a nové naplnění.

Mezi tato místa patří například tzv. Malá Amerika, hala bývalých mrazíren na ulici Masná, kde se nyní nachází mezinárodní centrum kultury a vzdělání Industria, nebo také známý fotbalový stadion „Za Lužánkami“.

Tento stadion se nachází v Brně na jihu Králova Pole. Byl postaven roku 1953 a od té doby se hojně využíval k fotbalovým zápasům. V 60. a 70. letech byla přistavena nová tribuna, a tím se stadion stal největším v Československu. V roce 1990 přešel celý areál do rukou společnosti Bobby Revue, ale tato společnost se zadlužila a na opravu stadionu už nezbyly finance. Roku 2004 koupilo fotbalový stadion „Za Lužánkami“ Statutární město Brno za 17,5 milionu korun a v roce 2008 byl zpracován projekt nového stadionu. Ten byl ale v roce 2010 zastaven pro majetkové spory o vlastnictví pozemků vedle stadionu mezi firmou Czech City a městem Brno.

V roce 2014 vznikla nová iniciativa fanoušků na sociální síti Facebook, která upozorňovala na neradostný stav legendárního stadionu a měla za cíl oslovit širokou veřejnost k propagaci aktivit za záchranu fotbalového stadionu „Za Lužánkami“ v Brně. Znamý fotbalista Petr Švancara dne 13. února 2015 veřejně ohlásil svůj úmysl uskutečnit na tomto stadionu slavnostní červnové rozloučení se svou profesionální fotbalovou kariérou. K tomu však bylo potřeba zchátralý stadion alespoň částečně opravit, a tak Švancara vyzval širokou veřejnost k pomoci při obnově stadionu. Od února do června 2015 proběhla na obnovu a vyčištění stadionu série brigád, které se zúčastnily stovky dobrovolníků.

V květnu 2016 byl představen nový model lužáneckého stadionu, který by se měl začít stavět v roce 2018. Jeho dokončení se plánuje na rok 2021, přičemž jeho cena je odhadována na dvě miliardy korun. V kompletní podobě by měla být kapacita stadionu až 33 tisíc diváků.

Dalším významným brněnským brownfieldem je areál fabriky Vlněna.

Vlněna se nacházela mezi ulicemi Dornych, Přízová a Mlýnská. Byla jednou z nejvýznamnějších brněnských textilek, kde se denně vyrábělo až 13,5 kilometrů příze a i díky ní se Brno v 19. století přezdívalo „moravský Manchester.“

Historie komplexu továren začala již v 18. století, kdy vznikla textilní manufaktura Josefa Biegmanna. V první polovině 19. století provozovala továrnu rodina Bochnerů. Od druhé poloviny 19. století vlastnila textilní továrnu židovská rodina Stiassných, druhou část továrního komplexu v ulici Dornych vybudovala firma Paul Neumark. Zde se nacházela jedna z nejmodernějších přádelen na mykanou přízi ve střední Evropě.

Zlatou éru brněnské textilní výroby (za první republiky) narušil příchod 2. světové války. Továrny byly židovským majitelům zkonfiskovány a po válce znárodněny a sloučeny do národního podniku Vlněna. Sloučeny byly také oddělené továrny, které po roce 1945 vytvořily jeden rozsáhlý areál.

Zatímco dříve většina brněnských továren vyráběla vlněné látky v celé šíři sortimentu, znárodněné podniky Vlněna a Mosilana svůj program postupně specializovaly. Vlněna ještě od počátku 50. let vyráběla všechny druhy vlnářských tkanin. Postupně však omezila produkci hrubých látek a stejnokrojů ve prospěch jemných šatovek a hlavně látek z česané příze na pánské obleky a dámské pláště. Na přelomu 60. a 70. let se výrobky vyvážely do šedesáti států světa.

Od 70. let se zvýšil tlak na zrychlení tempa chemizace vlnářského průmyslu. Kvalitní vlněné látky tak byly nahrazeny látkami, kterých více než polovinu tvořila umělá vlákna.

Po roce 1989 se podnik nedokázal vyrovnat se ztrátou odbytiště výrobků v bývalých socialistických zemích. Výroba upadala, docházelo k propouštění zaměstnanců. Žádný z tohoto majetku nebyl vrácen v restitucích původním vlastníkům. Do roku 1994 byla Vlněna státní podnik, poté fungovala omezeně a v dalších letech došlo k likvidaci společnosti.

Současným většinovým vlastníkem areálu se stala společnost CTP Invest. Návrh uznat tovární komplex za kulturní památku Ministerstvo ČR neschválilo. Vlněna byla letos v létě zbourána a jediná budova, která zůstala stát, je novorenesanční palác z 60. let 19. století, v jehož přízemí má vzniknout restaurace. Místo starých budov má vzniknout nový komplex kancelářských a bytových domů. Nový areál bude mít uprostřed malé náměstí a měl by se otevřít veřejnosti.

Možná, kdyby byli lidé osvětenější, mohla se Vlněna stát unikátním kouskem Brna, spojujícím historii, která stvořila současné město s kulturou, bydlením i službami na mnohem zajímavější úrovni.

Dalším známým brownfieldem je budova bývalé Zbrojovky Brno.

Někteří znají pod pojmem Zbrojovka Brno jen brněnský fotbalový klub, ale ten se jmenuje po české firmě, významným výrobcem zbraní. Kromě zbraní však Zbrojovka vyráběla i jiné průmyslové výrobky a mezi lety 1924-1936 také auta. Toto všechno fungovalo až do roku 2003. Od té doby budova Zbrojovky chátrá.

Tovární areál Zbrojovka se nachází v brněnských Zábrdovicích

Historie:

Firma byla založena v roce 1918. Původně opravovala automobily, pušky, telefonní a železniční zařízení a náradí. Také montovala německé a rakouské pušky Mauser a Manlicher, později svoje vlastní. V letech 1924–1925 byla postavena nová továrna, kde se kromě pušek a kulometů vyráběly i automobily, motory a jiné stroje. V třicátých letech vyráběla také licenční psací stroje Remington a traktory Škoda. Za druhé světové války vyráběla zbraně pro Wehrmacht a Waffen-SS.

V roce 1944 byla při bombardování Brna továrna vážně poškozena. Po osvobození znovu fungovala. V druhé polovině čtyřicátých let vyráběla motory, zbraně a traktory. V listopadu 1945 byl vyroben prototyp traktoru Zetor Z-25, pojmenování Zetor, které se udrželo dodnes, pochází ze slov „Zet“ (vyhláskované první písmeno zbrojovky) a „or“ (konec slova traktor).

V 80. letech se společnost přeorientovala hlavně na komunikační a výpočetní technologie a techniku, což odnesla výroba a distribuce zbraní. V 90. letech začíná klesat počet zaměstnanců.

Od roku 2003 začala firma krachovat. V červnu 2006 byla výroba zbraní ukončena a k 31. 8. 2006 byli propuštěni poslední zaměstnanci.

Areál brněnské Zbrojovky o rozloze 22,5 ha byl koncem ledna 2008 vydražen za částku 707 milionů korun. Získala jej slovenská holdingová společnost J&T, která však nemá s výrobou zbraní nic společného. Nyní areál využívá několik společností. Vzhledem k estetice areálu je využíván k fotografické práci. Jsou tu také hudební zkušebny. Nájemní smlouva mezi Brněnskou zbrojovkou a novým majitelem byla prodloužena a je pokračováno ve výrobě v pronajatých prostorách.

V dnešní době se uvažuje o bytech, které by měly prostor bývalé Zbrojovky vyplnit, také o větších prostorách pro firmy, které zde sídlí, a o cyklostezce.

Mezi další brownfields patří třeba bývalá městská jatka. Budova se nachází na krajích ulic Masná a Porážka. Ohraničují ji také koleje a řeka Svitava.

Městská jatka byla vybudována na počátku 19. století. Areál byl v průběhu 20. století obestavěn i dalšími budovami, které sloužily např. jako škrobárny, mrazírny, apod. Jednou z nejvýznamnějších budov, které lze v areálu bývalých městských jatek zhlédnout, je budova masné burzy, která byla vyprojektována architektem Bohuslavem Fuchsem.

Areál bývalých městských jatek byl funkční ještě v polovině devadesátých let minulého století. Činnost masného průmyslu v Brně byla po neúspěšné privatizaci zastavena. Areál bývalých městských jatek byl nejdříve pronajímán jako skladiště zboží vietnamských obchodníků

Nyní je v prostoru bývalých jatek koupelnové studio.

Příkladem úspěšně revitalizovaného průmyslového areálu je Vaňkovka. Před více než deseti lety se z chátrající bývalé továrny stalo rušné obchodní centrum. Z původních budov Vaňkovky se podařilo zachránit dvě historicky nejvýznamnější, které slouží jako kulturní centra.

Vaňkovka má jméno svého zakladatele továrníka Fridricha Wanniecka. Továrna vyráběla hlavně stroje a zařízení pro cukrovary. Byla známá po celé rakousko-uherské monarchii. Roku 1903 Fridrich Wannieck opustil Brno a továrna se spojila s První brněnskou strojírnou a vyráběla parní turbíny. Po roce 1945 byla znárodněna. Poté často měnila majitele a na konci 80. let byl areál uzavřen a továrna začala chátrat.

Vaňkovka byla původně více než dvouhektarový areál, teď je rozloha areálu menší. Areál byl zapsán v roce 1992 do seznamu památek průmyslové architektury ČR. Když vznikala, byla až na okraji města. Postupem času se však Vaňkovka postupně ocitla téměř v centru města mezi autobusovým a vlakovým nádražím.

Poprvé byl nápad zrekonstruovat Vaňkovku zmíněn v roce 1993 na slavnostní konferenci k sedmsetpadesátiletému výročí města Brna. O rok později začali nadšenci spolupracovat s odborníky z organizace Project for Public Spaces (PPS) z New Yorku. Ti už totiž měli zkušenosti s podobnými projekty. Po komunálních volbách v roce 1994 se obrátili na Radu města Brna a požádali o pomoc. Podpořili je. Díky této podpoře, která zahrnovala i telefon a poštu zdarma, byla vytvořena nadace a tým lidí, kteří se i nadále podíleli na renovaci Vaňkovky. Během dalších měsíců pracovníci nadace shromáždili podklady pro předběžnou studii realizovatelnosti nového využití celého areálu. V roce 1995 byly výsledky shrnuty do přehledné brožury v české i anglické verzi, aby si Vaňkovka získala příznivce i v zahraničí. S 1996 byla uzavřena písemná smlouva s vedením podniku Zetor, že se může v areálu Vaňkovky poprvé uspořádat kulturní akce – “Pro Vaňkovku”, na které bylo přes 1000 lidí. Město organizaci akce podporovalo a částečně ji financovalo. Zbytek dotovala stavební firma sídlící v sousedství, která také pomohla upravit terén a půjčila elektrický kabel, pivovar Starobrno dodal jako sponzorský dar soudky piva, ale i další firmy se zapojily do této akce. Na konci roku 1996 získal projekt cenu v soutěži Místa v srdci, a dostal tak finanční odměnu 100 000 Kč. Díky tomu bylo možné zprovoznit další část v budově Modelárny. Odborníci ze Zetoru na základě smlouvy provedli opravu a elektrické instalace a přivedli do objektu vodu. Učni ze stavebního učiliště zasklili rozbité okenní tabulky, otloukli opadávající omítku a uklidili. Roku 1997 se uspořádalo více akcí a získalo se na ně finanční příspěvky od Brna, nadace Open Society Fund a Nadace Partnerství. V roce 1997 se převedla Vaňkovka do vlastnictví města za 36,6 mil. Kč. V letech 1998 a 1999 Vaňkovka získala pozornost a podporu i v zahraničí. Kromě organizace Project For Public Spaces a Nadace Místa v srdci to byla také Nadace Prince of Wales Business Leaders Forum, Nadace pro rozvoj občanské společnosti, Nadace Open Society Fund, Nadace VIA a Nadace Partnerství. Ve Vaňkovce se v té době uskutečnilo přes 170 akcí.

V září roku 2000 se objevil velký investor! Německá firma ECE chtěla investovat cca 3 miliardy Kč do výstavby obrovského obchodního centra-37 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch. Po demolcích, které proměnily takřka celý blok ve staveniště nákupní Galerie Vaňkovka, zůstaly z pěti objektů památkově chráněného areálu Vaňkovky stát pouze dvě budovy-hala Strojírny a budova úřadnictva. Zbytek budov se zachránit nepodařilo. Bývalá strojírna byla opravena do podoby univerzálního halového prostoru.

Výstavba obchodní galerie umožnila začlenění původních budov do chodu města. Celá oprava do nynější podoby trvala 13 měsíců. Je to dobrý příklad revitalizace brownfields.

Zdroje: Kniha Fabrika – Kateřina Tučková, Wikipedia, Brněnský metropolitan, Extrastory.cz, ceskatelevize.cz, brožura BRNO BROWNFIELDS 2015, webové stránky statutárního města Brna



Chátrající fabrika Vlněna

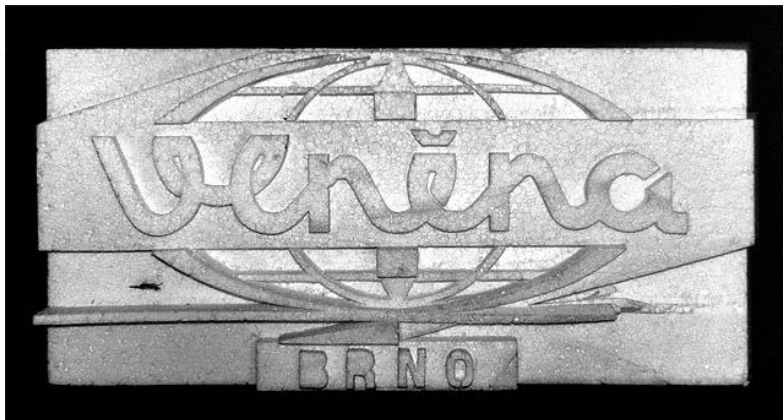


Návrh na nový komplex





Loga Vlněny



Výrobní modely



Chátrající stadion „Za Lužánkami“



Stadion během fotbalového zápasu v roce 2015



Malá Amerika



Bývalá Zbrojovka



Bývalá městská jatka-Masná



Továrna Fridricha Wanniecka



Vaňkovka před rekonstrukcí



Vaňkovka po rekonstrukci

