



Brownfieldy

úspěšné regenerace napříč regiony



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



CZECHINVEST
Agentura pro podporu podnikání a investic

Obsah

Úvod.....	2
S ladovna Písek	3
A reál KUKLA.....	6
B roumovský klášter	9
C hebské strojírný	12
V ýrobna OXXO.....	15
K applův dvůr	17
P odnikatelská zóna Šternberk	20
W internitzovy mlýny	23
C 2 Pragovka Art.....	27
P ivovar Domažlice.....	30
P ivovar v Litoměřicích	33
C entrum Eden	36
A reál Zelinger.....	39
Zdroje fotografií	42

Úvod

Publikace, kterou právě čtete, vznikla ve spolupráci Ministerstva pro místní rozvoj a agentury pro podnikání a inovace CzechInvest. Jejím smyslem je ukázat výběr povedených regenerací brownfieldů, které proběhly v posledních letech napříč celou republikou. Vybrané příklady byly doporučeny a zpracovány regionálními pobočkami agentury CzechInvest často za participace samotných vlastníků objektů. Agentura CzechInvest bývá s vlastníky brownfieldů v přímém kontaktu a často je u projektů přítomná od procesu hledání budoucího využití opuštěných lokalit až po úspěšnou realizaci záměru a jeho znovuotevření pro novou funkci.

Každý kraj je v publikaci zastoupen jedním příkladem, přesto to nejsou jediné úspěšné regenerace. Jedná se spíše o ochutnávku, kam může obnova těchto objektů směřovat – od muzeí, galerií a vzdělávacích institucí, přes využití pro rekreaci a cestovní ruch až po konverzi v areály, které slouží pro průmysl a podnikání. Tyto úspěšné projekty v sobě nesou hodně odhodlání a času vlastníků, kteří se nezalekli složitých projektů a postupně opuštěné a zanedbané areály přetvořili na živé lokality. Další objekty, včetně některých zařazených do této publikace, další etapy ještě čekají.

Doufáme, že tato publikace motivuje vlastníky lokalit typu brownfield k tomu, aby se pokusili jim vdechnout nový život. A my je třeba mohli zahrnout do další verze této publikace.

Uvedená publikace je volně ke stažení na www.prolepsiregiony.cz

Více informací k tématice brownfieldů najdete na webu www.brownfieldy.eu



BROWNFIELDY

Sladovna Písek

LOKALITA: Písek

INVESTOR: město Písek

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 232,2 mil. Kč

(I. etapa – celkem 204,2 mil. Kč – z toho 124,9 mil. Kč fondy EU, 20,8 mil. Kč státní rozpočet a 58,5 mil. Kč rozpočet města Písek; II. etapa – celkem 28 mil. Kč – z toho 22,4 mil. Kč z ROP Jihozápad a 5,6 mil. Kč rozpočet města město Písek).

HISTORIE OBJEKTU

Stavba Sladovny byla dokončena již v roce 1864. V 80. letech 19. století byla rozšířena o tzv. úřední dům. Svému účelu, tedy přípravě sladu, sloužila přibližně 100 let. Provoz Sladovny byl v roce 1973 ukončen a budova začala sloužit jako sklad. V roce 1995 převzalo budovu město Písek, které ji v roce 2000 začalo rekonstruovat. V roce 2005 získalo město příspěvek z Evropských strukturálních fondů na projekt „Regenerace historického jádra města Písek na břehu řeky Otavy mezi Kamenným mostem a Putimskou branou“.

V roce 2006 byla Městem Písek založena obecně prospěšná společnost Sladovna Písek, jejímž cílem bylo vytvořit ze Sladovny kulturní prostor s hlavním zaměřením na dětského návštěvníka. V roce 2009 byly ve Sladovně nově otevřeny dvě stálé multimediální expozice „Radek Pilař“ a „Po stopách ilustrace“.

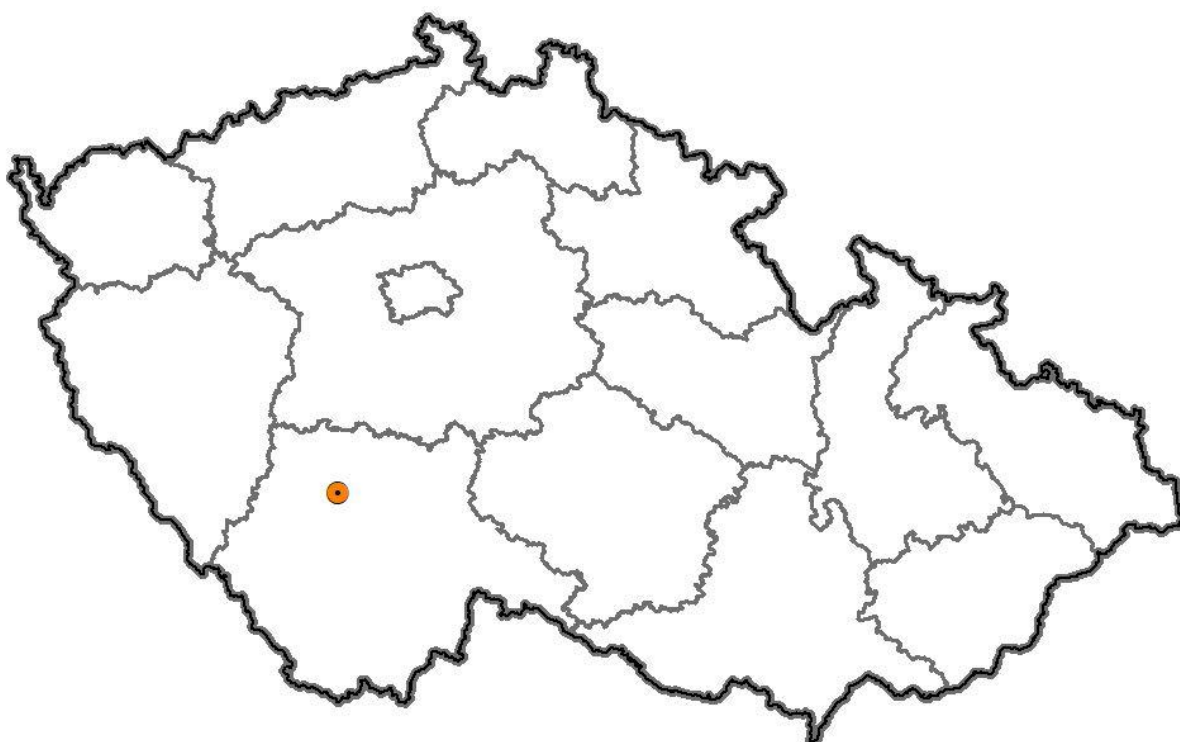
POPIS ZÁMĚRU

Sladovna Písek o. p. s. vznikla za účelem využití potenciálu zrekonstruované budovy Sladovny pro kulturní život v Písku. Od roku 2013 se v prostorách Sladovny realizuje zážitková výstava „Galerie hrou“. Další dramaturgické rozšíření nastalo v roce 2015 po dokončení rekonstrukce středové části Sladovny (II. etapy). Pro nejmenší děti vznikla výtvarně herní expozice Pilařiště a pro dospělé návštěvníky expozice „Sladovnictví – prohlídka s příběhem aneb navštívení zlatých časů sladovnických“.

V prostoru Sladovny se nacházejí jak stálé zážitkové výstavy (Mraveniště, Hnízdo ilustrace či již zmíněné Pilařiště), tak časově omezené zážitkové výstavy. Některé výstavy jsou vytvořeny přímo ve Sladovně a jiné jsou přivezené ze zahraničí. Ty vlastní jsou nabízeny do zahraničí v rámci přeshraniční spolupráce s podobnými institucemi. V prvních letech provozu se návštěvnost pohybovala mezi 4–5 tisíci. V roce 2019 do Sladovny zavítalo 65 000 návštěvníků.

PROCES REGENERACE

Proces regenerace začal již v průběhu 90. let. Původně vzniklo několik návrhů na využití, např. byty, garáže či archiv. Nakonec byla I. etapa regenerace Sladovny součástí projektu Regenerace historického jádra města Písek, který byl spolufinancován Evropskou unií a který proběhl v letech 2004–2006. Po dokončení III. etapy rekonstrukce se využije přes 7 000 m² funkčních ploch. Projektanti museli do plánů zahrnout omezení vyplývající z památkové ochrany stávajícího objektu, z požárních a bezpečnostních norem, a i ze složitosti dispozic původně určených pro jiný účel. Složitost chodeb a usnadnění logistiky přípravy jednotlivých expozic by měla vyřešit III. etapa, která je připravená a čeká se na získání finančních prostředků.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2000



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2015



BROWNFIELDY



Areál KUKLA

LOKALITA: Oslavany

INVESTOR: Strojírna Oslavany, s. r. o.

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 100 mil. Kč, z toho revitalizační projekt „Ráj permoniků“ byl dotován částkou 12,3 mil. Kč prostřednictvím ROP Jihovýchod

HISTORIE OBJEKTU

Důl Kukla byl vyhlouben v roce 1865 pro potřeby větrání a odvodňování Dolu Františka v Padochově. V letech 1911–1913 byl přebudován na centrální šachtu a byla postavena 37 metrů vysoká těžní věž. V roce 1973 byl z hloubky 881 m vytěžen poslední vůz uhlí. Do roku 1985 pak důl sloužil už jen k odčerpávání důlních vod a o rok později byl uzavřen definitivně. Současným majitelem areálu KUKLA je od roku 1993 společnost Strojírna Oslavany, s. r. o.

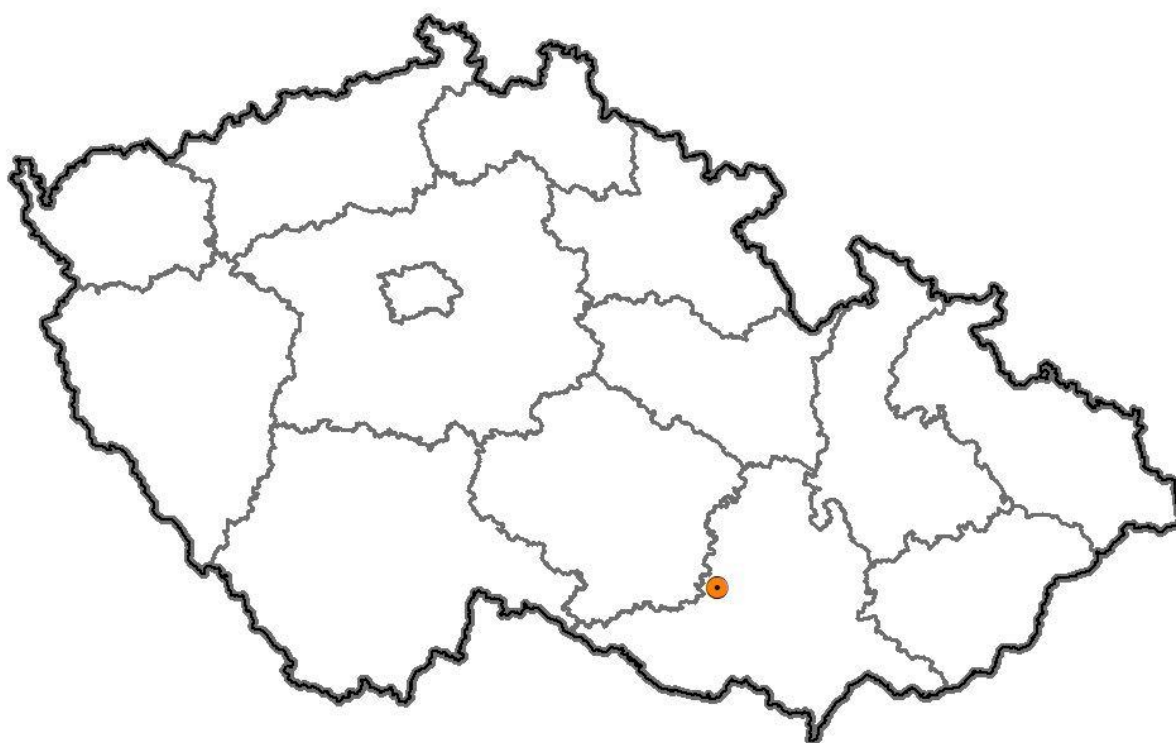
POPIS ZÁMĚRU

Areál Rosicko-oslavanského černouhelného revíru KUKLA díky svému umístění již 100 let dotváří reliéf místa. Výsledkem regenerace je jedinečná kombinace úspěšného podnikání a zázemí živé, veřejnosti přístupné kulturní památky s interaktivní náplní, kterou Ivančicko dlouhodobě postrádá. Byl přebudován prostor historické známkovny, který nyní s kapacitou 150 míst nabízí školicí zázemí pro zaměstnance společnosti. Rekonstruováno bylo také sedm objektů výrobního / servisního charakteru a v obnovených prostorách došlo k inovativnímu přeuspořádání výroby hydraulických tlumičů. Areál se stal odkazem, který současná generace vlastníků strojírny zanechává generacím příštím.

PROCES REGENERACE

Stavebně-technický stav budov, parametry i vnější estetický ráz byl naprosto nevyhovující, proto byla v roce 2009 zahájena příprava na komplexní rekonstrukci vybraných objektů s využitím financování z evropských dotačních fondů. Část dotací umožnila přebudování původního historického prostoru známkovny. Další část pokryla rekonstrukci sedmi objektů výrobního a servisního charakteru. Revitalizační projekt pod názvem „Ráj permoníků“ pak spojil aktivity z oblasti cestovního ruchu, kultury a ekologické výchovy dětí a mládeže s historickou těžní věží, jež je od roku 2009 kulturní památkou ČR.

Provedené náročné sanační práce získaly ocenění na XXII. mezinárodním sympoziu SANACE 2012 titulem Sanační dílo roku 2011. Za citlivou rekonstrukci průmyslového objektu s nápaditým přitažlivým novým využitím, se zřetelem k důrazu na zachování paměti místa, byla těžní věž KUKLA nominována na titul Stavba roku 2012.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

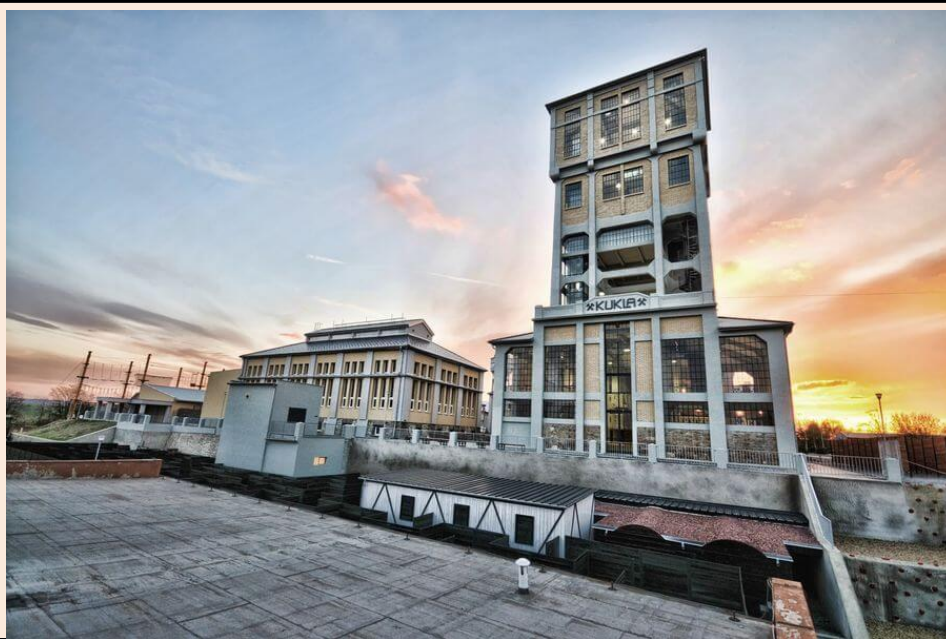
PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2009



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2018



BROWNFIELDY



Broumovský klášter

LOKALITA: Broumov

INVESTOR: Agentura pro rozvoj Broumovska

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 270 mil. Kč, z toho dotace poskytnutá z fondů EU 212,5 mil. Kč a ze státního rozpočtu 37,5 mil. Kč.

HISTORIE OBJEKTU

Broumovský klášter byl založen roku 1322. Jako mnoho jiných církevních staveb se i klášter stal centrem kulturního života v regionu. Historicky toto církevní panství plnilo funkci nejen duchovní, vzdělávací, kulturní, ale i hospodářskou. Za totality sloužil klášter jako internační místo pro kněze, řeholníky a řeholní sestry z celého Československa. V pozdější době zde sídlil archiv ministerstva vnitra. Majitelem národní kulturní památky se v restituci stal opět řád Benediktinů, který započal i s postupnou opravou. Postupně se dařilo díky národním dotacím opravovat plášť budovy, díky čemuž se objekt běžnému návštěvníkovi jevil vcelku udržován, byť vnitřní prostory připomínaly ruiny.

Výraznější impuls přišel až s příchodem Jana Školníka. V roce 2008 do péče získal jím a rodinou založený spolek klášterní zahradu, ve které začali realizovat akce pro děti, divadlo apod. Vedle těchto aktivit část prostředků ze svého podnikání poté vraceli do oprav zahrady a objektů v ní.

POPIS ZÁMĚRU

Postupně a celkem neplánovaně začala areál revitalizovat Agentura pro rozvoj Broumovska, založená z podnětu Jana Školníka a jeho rodiny. Té byla nejdříve pronajata zahrada včetně několika budov, které se na ní nacházely. Se zhruba ročním odstupem získal spolek do nájmu i budovu bývalé školy. Jelikož spolek dokázal vrátit život oběma těmto místům, přišla nabídka, zda by se nepokusil získat finance v některém z evropských grantových programů.

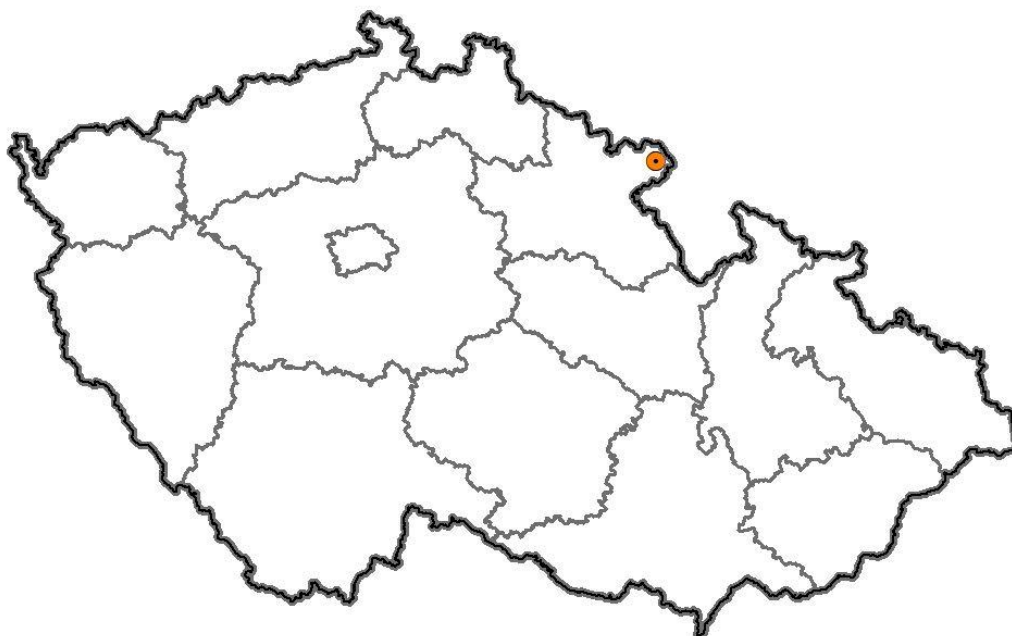
Klášter Broumov se stal barokním komplexem s celoročně přístupným prohlídkovým okruhem, kavárnou, restaurací a ubytováním v renovovaných mnišských celách, klášterní zahradou a Benediktínskými sklepy. Hlavní atrakcí před rekonstrukcí celého areálu byla kopie Turínského plátna, kterých se do současnosti dochovalo na světě kolem 40.

To, že se rekonstrukce vydařila, ukazují i stále rostoucí čísla návštěvníků. Zatímco v roce 2005 byla návštěvnost kláštera okolo 11 000 platících návštěvníků, v roce 2020 se návštěvnost zvedla na 70 000 lidí. Z toho 48 000 navštíví prohlídkový okruh a okolo 25 000 se účastní programů pořádaných v areálu (koncerty, workshopy, vzdělávací akce).

PROCES REGENERACE

Rekonstrukce započala v roce 2013 a stavba byla zkolaudována 2015. Revitalizací prošla zahrada, opraveny byly všechny v ní umístěné objekty, včetně funkčního historického kuželníku či skleníku. Dále se dotace týkala i severozápadní část budovy kláštera. Z 300 místností probíhaly stavební práce v 80 z nich. Současně byly restaurovány fresky, byť ne v takovém objemu, jak bylo původně zamýšleno, neboť jejich restaurování bylo finančně velice nákladné. Celkově byla opravena asi pětina areálu.

Jelikož se jedná o národní kulturní památku, bylo nezbytné veškeré činnosti konzultovat s památkovým ústavem a nemalé prostředky byly investovány i do archeologického průzkumu. Jan Školník s odstupem času uznává, že byť některé podmínky památkářů považoval za zbytečné a ne zcela efektivní, s časovým odstupem je rád, že tyto připomínky byly do projektu zapracovány, neboť pomáhají spoluvytvářet unikátní genius loci celého místa.



FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2013



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2015



BROWNFIELDY



Chebské strojířny

LOKALITA: Cheb

INVESTOR: Accolade Holding, a. s.

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 1 mld. Kč

HISTORIE OBJEKTU

Vznik strojířenských závodů v Chebu spadá do období první republiky. Za druhé světové války se na příkaz vrchního velitele Luftwaffe Hermanna Göringa závody přeorientovaly na válečnou výrobu, která pokračovala až do května roku 1945, kdy továrnu zničilo bombardování amerického letectva. V 60. letech v prostoru hangárů zahájil provoz závod Ústředních dílen HDB Sokolov, který se specializoval na opravy a výrobu důlní a těžební techniky. Po revoluci v areálu vyráběla ocelové konstrukce a těžební techniku akciová společnost Strojírny Cheb. Výrobu ukončila až v roce 2018. Sanaci a revitalizaci brownfieldu iniciovaly ve spolupráci s městem Cheb společnosti Panattoni a Accolade, které tak navázaly na velmi úspěšný projekt Panattoni Park Cheb.

POPIS ZÁMĚRU

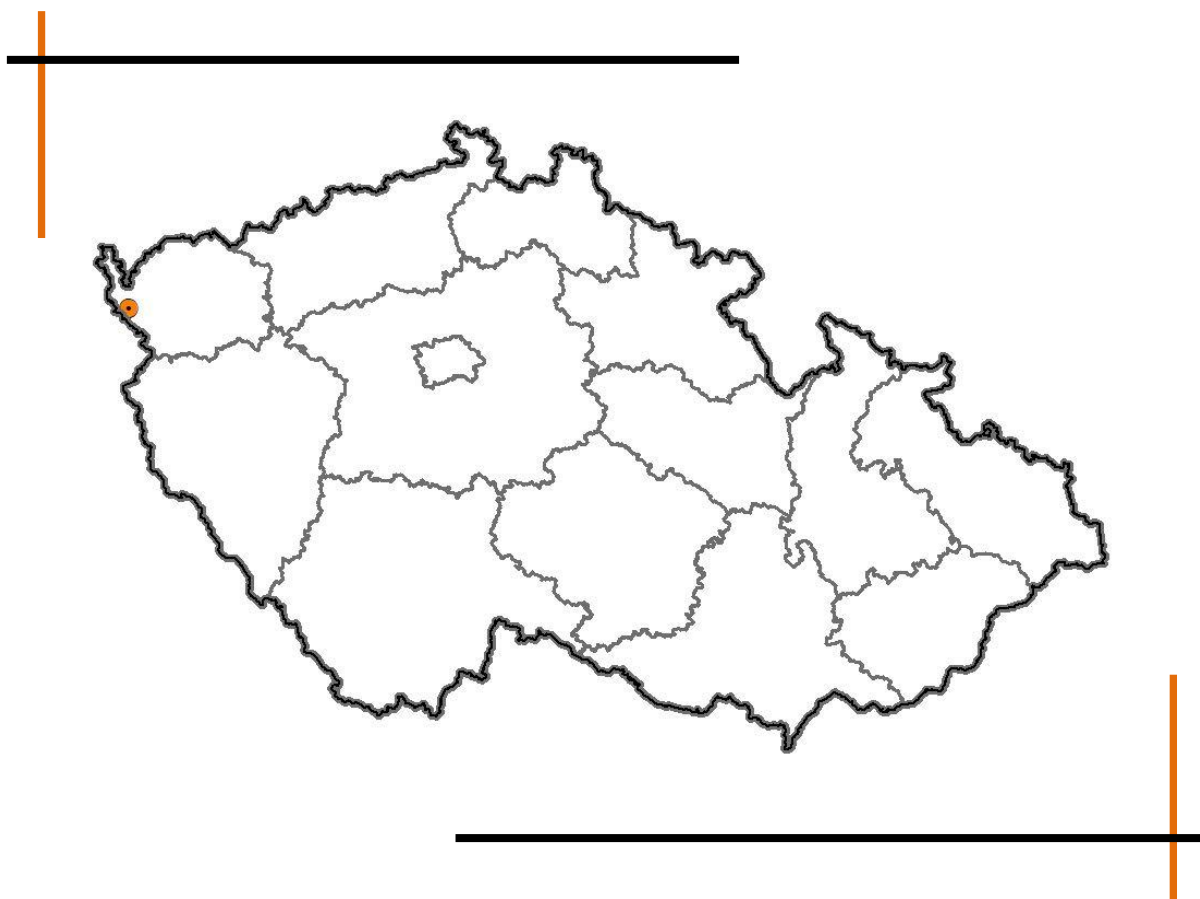
Nový projekt Panattoni Park Cheb South je příkladem využití brownfieldu bez nutnosti zabírání orné půdy a proměny na moderní průmysl s minimálními dopady na životní prostředí. Prvním nájemcem se stal německý online prodejce Real Digital. Hlavní distribuční centrum společnosti bylo certifikováno jako nejšetrnější průmyslová budova na světě dle nejnovějších standardů BREEAM 2016 New Construction. Projekt obdržel jako první v Česku známku Outstanding a rekordní skóre 90,68 %. Panattoni Park Cheb South má ideální polohu s vazbou na industriální centra v Sasku a Bavorsku. Vynikající dopravní dostupnost zajišťují dálnice do Regensburgu, Mnichova, Lipska a Chemnitzu a evropský železniční koridor z Prahy do Norimberku.



BROWNFIELDY

PROCES REGENERACE

Po demolici zdevastovaného areálu chebských strojíren dosáhl developer Panattoni 90% recyklace stavebního a demoličního odpadu. Hala společnosti Real Digital má naprosto unikátní ekologické parametry, kterými se až dosud vyznačoval spíše rezidenční development. Díky unikátnímu systému splachování toalet dešťovou vodou se podařilo oproti průmyslovému standardu snížit spotřebu pitné vody o neuvěřitelných 84 %. Hala o rozloze 27 tisíc m² je dále vybavena chytrým LED osvětlením, měřením a optimalizací spotřeby energie či exteriérovými žaluziemi, které významně šetří energii potřebnou na klimatizaci prostoru. To všechno se podílí na snížení spotřeby energie o 56 % a uhlíkové stopy o 58 %. Projekt byl specifický v tom, že společnost Panattoni o jeho finální podobě vyjednávala s nájemcem téměř rok a půl.



FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2018



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2020



BROWNFIELDY

Výrobna OXXO

LOKALITA: Rýnovice, Jablonec nad Nisou

INVESTOR: OXXO PIPE s.r.o.

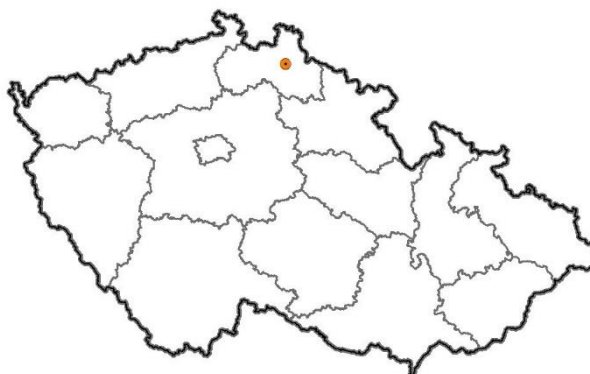
CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: investice nebyla zveřejněna; 10 % z celkových nákladů pokryla dotace z fondů EU

HISTORIE OBJEKTU

Objekt byl postaven během druhé světové války pro výrobu optické techniky. Následně sloužil jako výrobní i administrativní zázemí společnosti LIAZ – Liberecké automobilové závody. LIAZ byl založen 1. ledna 1951 a tvořily ho závody v Rýnovicích, Mnichově Hradišti a Liberci. V roce 1975 zaměstnával 11 000 pracovníků a vyrobil 13 600 užitkových automobilů (sklápěčů, tahačů, komunálních automobilů atd.). Od devadesátých let dvacátého století objekt chátral.

POPIS ZÁMĚRU & PROCES REGENERACE

Firma OXXO začala v roce 2013 s postupným návratem výrobní činnosti do objektu. Postupně také probíhala regenerace, která se obešla bez větších překážek. Předmětem návrhu stavebních úprav bylo celkové architektonické řešení výrazu objektu: návrh nového vstupu, úprava a zateplení fasád i kultivace předprostoru. Výrobní společnost nabízí komplexní služby v oblasti výroby tiskových válců. OXXO je výhradně český výrobce produktů pro flexotiskový a ofsetový segment polygrafického průmyslu.



FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2013



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2020



BROWNFIELDY

Kapplův dvůr



LOKALITA: Třanovice

INVESTOR: obec Třanovice

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 139,5 mil. Kč, z toho dotace činí 102 mil. Kč

HISTORIE OBJEKTU

Vesnická průmyslová zóna Třanovice se nachází z převážné části v areálu bývalého Státního statku Hnojník, který měl v Třanovicích jednu ze svých organizačních jednotek zaměřenou na chov hovězího dobytka za účelem produkce mléka a masa, chov telat, drůbeže a vepřového. Na tuto zemědělskou produkci navazovalo technické a administrativní zázemí jako je sušička pro výrobu krmných směsí, velkokapacitní teletník, kravín, vepřín, brojlerárna, sklady, administrativní prostory a jiné provozy. Během transformačního období došlo k postupnému útlumu původních aktivit, pro které byl areál zřízen. Areál státního statku byl postupně rozkradený a bez jakéhokoli využití, v majetku akciové společnosti Tranagro, začal chátrat.

Část průmyslové zóny tvoří oblast bývalých vojenských kasáren, z kterých během času vznikl velkosklad nábytku. V současné době v prostorách působí firma, která se zabývá velkoobchodem a maloobchodem s hodinářským zbožím, šperky a dárkovými předměty. Část areálu se pronajímá dalším firmám. Na další ploše se nachází areál společnosti RWE Gas Storage (podzemní zásobník plynu).

POPIS ZÁMĚRU

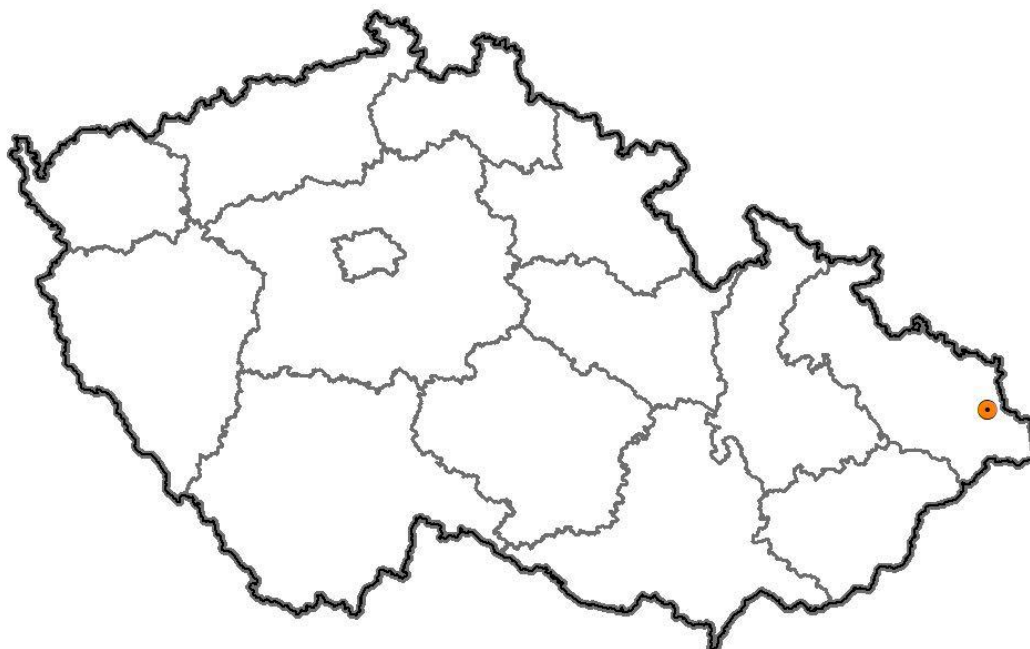
V současné době je lokalita využívána zhruba 10 firmami, které v zóně vlastní objekty, a přibližně dalšími 38 firmami, které si pronajímají prostory v budově „podnikatelského inkubátoru – Kapplova dvora“. V zóně vzniklo cca 450 pracovních míst.

Mezi rozmanité oblasti podnikání ve vesnické průmyslové zóně patří mj. společnost zabývající se prodejem a výrobou krmných směsí pro domácí zvířata a domácí mazlíčky, podzemní zásobník plynu společnosti RWE, firma poskytující nýtování, lisování a spojování materiálu, výrobce trubek pro plynárenský, ropný, chemický a související průmysl, spediční a tranzitní společnost, firma zajišťující instalatérské a topenářské práce, stavitelství, firma zabývající se vývojem a výrobou průmyslových robotů, spediče, firma poskytující poradenství a odborné materiály v oblasti vytápění, zateplování budov, energetiky.

V zóně je také ordinace praktického lékaře, kadeřnictví, květinářství, firma poskytující stolařské práce – výroba kuchyňských linek na zakázku, ordinace veterináře, kancelář architektů, projekční firmy, sídlo MAS Pobeskydí, obecně prospěšná společnost zabývající se poskytováním informačního, poradenského a asistenčního servisu v oblasti regionálního rozvoje, pneuservis, služby v oblasti grafiky a tisku, internetový obchod a mnoho dalších.

PROCES REGENERACE

Příprava pro nové využití lokality probíhala mezi roky 2002–2009 v několika etapách. Samostatnou kapitolou byly aktivity, které provozovaly jednotlivé podnikatelské subjekty z vlastních prostředků, obec Třanovice realizovala etapy: čistírna odpadních vod a kanalizace, inženýrské sítě (kanalizace splašková, dešťová, vodovodní řád, plynofikace a rozvody nízkého napětí), další etapou byla výstavba komunikací, parkoviště apod. V zóně byla vybudována kotelna na biomasu, stravovací zařízení pro zaměstnance firem působící v průmyslové zóně a v současné době zde funguje i rozvoz obědů seniorům. K dispozici je školící a zasedací místnost. V zóně byl zřízen rovněž sběrný dvůr, který slouží všem občanům mikroregionu povodí Stonávky. V zóně je rovněž sídlo technických služeb.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

1999



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2018



BROWNFIELDY



Podnikatelská zóna Šternberk

LOKALITA: Šternberk

INVESTOR: město Šternberk

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 65,5 mil. Kč

HISTORIE OBJEKTU

Podnikatelská zóna Šternberk vznikla na území bývalých Nálepkových kasáren ve Šternberku. Jedná se o lokalitu na kraji města o rozloze celkově 14 ha. Původním využitím se jednalo o Vojenský ústav pro plicní choroby, jehož existence se odhaduje od dvacátých do padesátých let minulého století, během nichž začíná být prostor intenzivněji využíván armádou.

V areálu se nacházelo 47 stavebních objektů, většinu tvořily garáže či garážové přístřešky. Nosné konstrukce staveb byly z pohledu statiky vyhovující, avšak jejich ostatní části na konci své životnosti. Armáda využívala areál primárně jako logistické zázemí.

Město Šternberk se snažilo zajistit rozvojové plochy pro výrobu a komerční aktivity. Z toho důvodu usilovalo již od 90. let minulého století o navrácení areálu kasáren a přilehlých armádních pozemků do obecního vlastnictví, což se podařilo bezplatným převedením městu jakožto jedinému vlastníku v roce 2006.

POPIS ZÁMĚRU

Již od doby vzniku samostatné ČR byl ve městě Šternberku evidentní nedostatek dostupných ploch vhodných pro rozvoj podnikání. Jako řešení se nabízelo právě vybudování podnikatelské zóny v oblasti bývalých Nálepkových kasáren.

Město se rozhodlo v rámci projektu zachovat jen několik halových objektů a ostatní objekty, včetně starých komunikací a zpevněných ploch, zdemolovat. Na částečnou úpravu terénu (včetně zeleně) navazovalo vybudování základní technické infrastruktury (inženýrské sítě, dopravní komunikace, osvětlení). Koncovým uživatelem vybudované zóny jsou firmy a podnikatelé z různých oblastí.

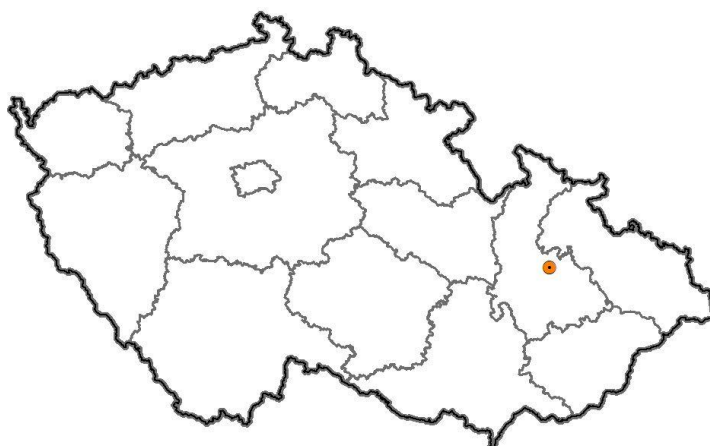
V zóně působí přes 20 podnikatelských subjektů v různých oborech jako např. chemie, strojírenství, opravárenství, doprava, stavebnictví, obchod a služby, telekomunikace. V celkovém součtu je odhadováno, že by v rámci podnikatelské zóny po realizaci všech záměrů mělo území nabídnout až 400 pracovních míst. Podnikatelskou zónu se podařilo již plně obsadit.

PROCES REGENERACE

Výše odhadovaných nákladů byla hlavní překážkou realizace projektu. Z důvodu finanční náročnosti byla revitalizace rozdělena do několika etap, v rámci kterých byly nejprve provedeny demolice nepoužitelných staveb, horkovodu a oplocení, následně vybudován vodovodní řád, retenční nádrž, dešťová a splašková kanalizace, rozvody elektřiny, plynovod a příjezdové komunikace. Krokem, který stojí za zmínku, bylo také přijetí usnesení zastupitelstva města zaručující, že příjmy získané z prodeje majetku budou použity výlučně na budování infrastruktury.

Za klíčové body z pohledu atraktivity podnikatelské zóny pro investory lze považovat zejména soulad s územním plánem města, inženýrské sítě v dostatečné kapacitě, kvalifikovanou pracovní sílu, výhodnou dopravní polohu, existenci pozemků bez nutnosti vynětí ze zemědělského půdního fondu a aktivní přístup radnice k podnikatelům.

Projekt Podnikatelské zóny Šternberk získal v roce 2013 ocenění v soutěži Investor a podnikatelská nemovitost roku jako vítěz v kategorii brownfield a dále v letech 2013 a 2016 ocenění Evropské komise European Enterprise Promotion Awards jako národní vítěz v kategorii Improving the Business Environment.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2006



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2013



BROWNFIELDY



Winternitzovy mlýny

LOKALITA: Pardubice

INVESTOR: město Pardubice, Pardubický kraj, Nadace Automatické mlýny

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: předpokládané náklady 660 mil. Kč, z toho činí předpokládaná dotace 420 mil. Kč

HISTORIE OBJEKTU

Automatický mlýn bratří Winternitzů byl vystavěn na pravém břehu Chrudimky v letech 1910–1911. Po ničivém požáru v roce 1919 byl celý mlýn přestavěn. Nově byla v roce 1921 přistavena nad traktem čistírny vodárenská věž, v roce 1924 i nové obilné silo spojené s původní budovou prampouchovým přemostěním. V době nacistické okupace byla v podniku zavedena nucená správa a došlo k změně názvu na „Automatické mlýny“. Původní firma Bratři Winternitzové zanikla. Po roce 1948 došlo k zestátnění potravinářského průmyslu a k založení národního podniku Východočeské mlýny Hradec Králové s pobočkou mlýn Pardubice. V roce 1954 vznikl subjekt Pardubické mlýny, n. p., Pardubice. Posledním majitelem mlýnů byla společnost GoodMills, která je vlastnila až do roku 2016. Provoz zde byl ukončen v roce 2012 a veškeré vybavení bylo zdemolováno. Od tohoto okamžiku splňují mlýny definici brownfieldu, protože bylo jasné, že k původnímu účelu již nebudou sloužit. Od roku 2016 vlastní areál manželé Smetanovi.

POPIS ZÁMĚRU

Hlavním cílem zůstává areál otevřít, nově jej zpřístupnit veřejnosti a dosáhnout jeho opětovného oživení. V celém areálu bude odstraněna řada nevyhovujících staveb. Díky tomu vzniknou dvě nová náměstí, která budou zásadní pro oživení mlýnů. Nástupní prostor bude klidovým reprezentačním místem a příležitostným tržištěm, zatímco vnitřní Mlýnské nádvoří bude představovat živý prostor pro pořádání výstav pod širým nebem, koncertů nebo divadelních představení.



BROWNFIELDY

Nejdůležitějšími objekty v areálu jsou muzeum a divadlo v objektu síla, Galerie města Pardubic, Východočeská galerie v Pardubicích a Centrální polytechnické dílny.

Majitelé připravují trvalé zpřístupnění síla v jeho přízemní části, která nabídne unikátní pohled do útroby těchto obilných sil. Své místo zde najde stálá expozice Gočárova muzea a bude zde vytvořeno zázemí pro obě náměstí. Nejvyšší patro síla bude sloužit jako víceúčelový a divadelní sál.

Galerie města Pardubic (GAMPA) bude přesunuta a umístěna do industriálních prostor, které jsou koncipované jako velký „open space“. Nebude chybět zázemí pro vzdělávací aktivity, lektorský a rezidenční ateliér a venkovní amfiteátr. Součástí GAMPY bude i prostor, který bude využíván pro prezentaci projektů souvisejících s rozvojem města, architekturou, urbanismem, veřejným prostorem a územním plánováním. Sloužit bude pro diskuse, workshopy, participaci s občany nebo přednášky.

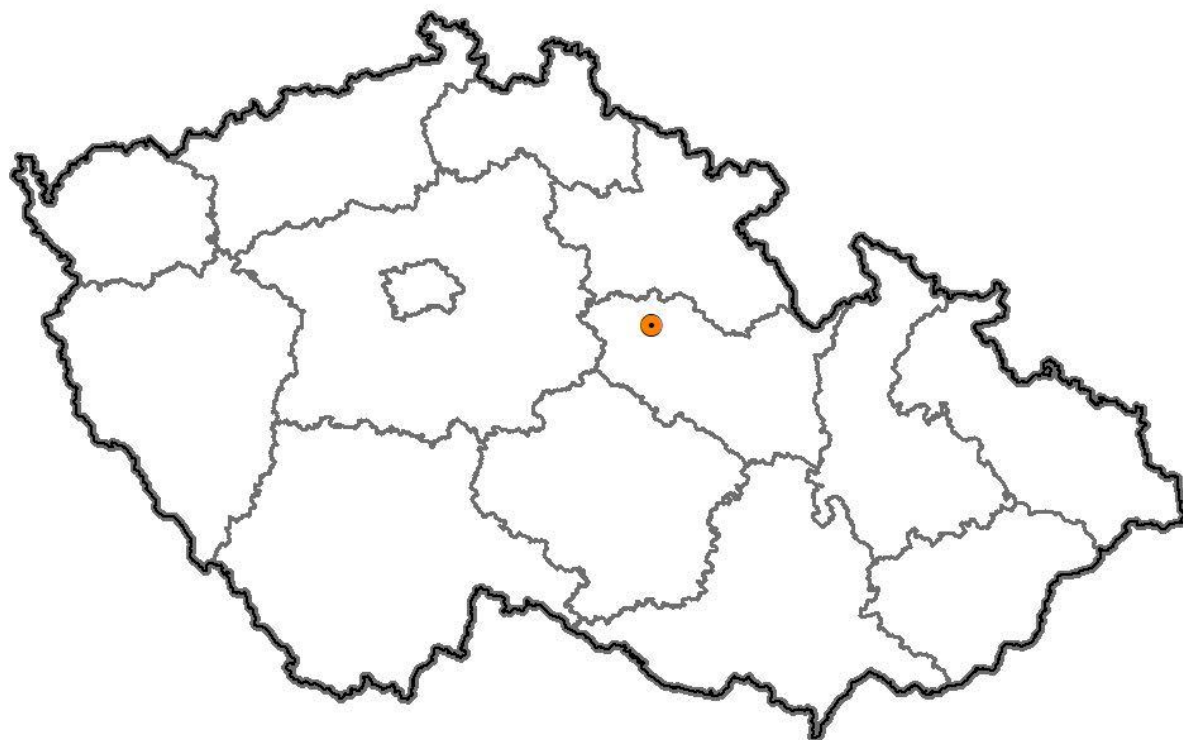
Centrální polytechnické dílny (CPD) budou centrem technického a přírodovědného vzdělávání především pro žáky pardubických základních škol, využívat je ale budou také studenti středních škol, dům dětí a mládeže pro své volnočasové aktivity i široká veřejnost. CPD by měly svým návštěvníkům nabídnout deset odborných učeben a laboratoří. Zázemí zde najdou v odborných laboratořích zájemci o fyziku, chemii, biologii, k dispozici bude dílna pro kov a elektro, dílna na dřevo, učebna robotiky a grafiky, sál Svět dětí, dílna pro řemesla a stavebnice, dílna textilu, grafiky a designu a v neposlední řadě také univerzální prezentační a promítací sál. Zejména tento prostor nabídne v regionu ojedinělé vybavení, tzv. Science on Sphere.

Východočeská galerie bude sídlit v hlavním objektu od Josefa Gočára a získá potřebné velkoprostorové dispozice v nezaměnitelném industriálním prostředí. Návštěvníci najdou nový vstup do galerie ze dvou pasáží, které propojí nábřeží a nádvoří. Vstupní halu vytvoří dvoupodlažní prostor s návštěvnickým centrem, třetí a čtvrté patro nabídnou prostory pro stálé expozice a nejvyšší páté zase zázemí pro aktuální výstavy. Nebudou chybět ani depozitáře a víceúčelový sál. Vše bude přístupné bezbariérově.

PROCES REGENERACE

V roce 2014 pardubičtí zastupitelé odmítli koupi budovy. Vše směřovalo k tomu, že areál získá v dražbě lokální developer a místo předělá v komerčním bytovém projektu. Nakonec však areál koupil architekt Lukáš Smetana se svojí ženou a postupně z nich vytváří nové kulturní centrum Pardubic.

Majiteli se podařilo domluvit spolupráci s městem i krajem, kdy kraj odkoupil budovu mlýnů pro krajskou galerii a město sklad mouky pro CPD. Dle odhadů by všechny projekty mohly být dokončené v roce 2023 a areál na břehu Chrudimky by se měl stát novým významným centrem města.

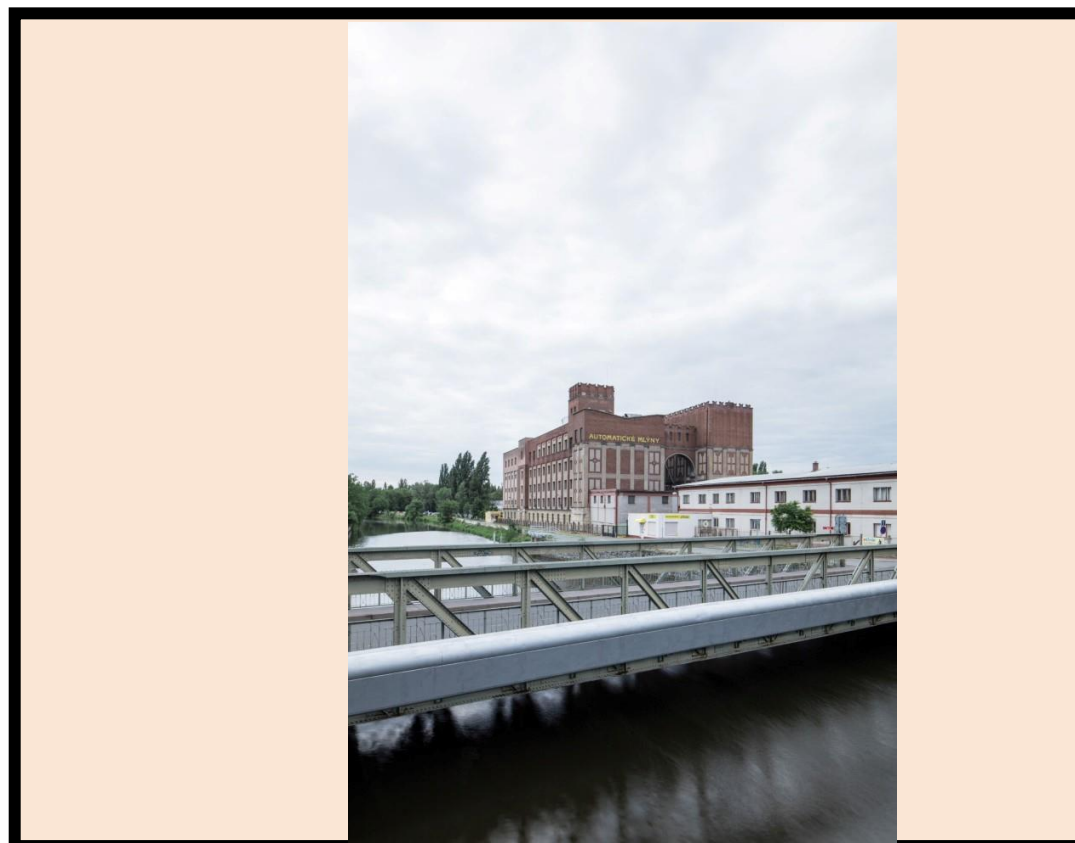


BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2009



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2023



BROWNFIELDY



c2 Pragovka Art

LOKALITA: Praha 9 – Vysočany

HISTORIE OBJEKTU

Historie Pragovky sahá až do roku 1907. Tehdy První Českomoravská továrna na stroje a podnikatel František Ringhoffer podepsali smlouvu o založení Pražské továrny na automobily. V roce 1909 vznikla slavná značka Praga, ale to už byla Českomoravská jediným vlastníkem. Velká ekonomická krize na konci 30. let podnik hodně poznamenala. Výroba opět nastartovala v roce 1934. Po válce se Praga dočkala předpokládaného znárodnění a zařazení pod podnik ČKD. Po listopadu 1989 se stal podnik akciovou společností. V roce 2004 byla výroba ukončena. V roce 2010 se v části prostor továrny začaly pronajímat jako umělecké ateliéry. Zasídlení umělci zde od roku 2014 začali pořádat kulturní akce, z nichž nejznámější je pravděpodobně Kolben Open, kdy se ateliéry na jeden den otevřely veřejnosti. Dnes objekt patří anglické firmě Mount Capital.

POPIS ZÁMĚRU

Projekt oživení má své kořeny v roce 2010 a od té doby se značně rozrůstá a dostal se do povědomí široké veřejnosti, zpočátku především díky akci Kolben Open a od roku 2016 z důvodu širšího otevření se veřejnosti včetně otevření stálých galerií a kavárny. Návštěvníky přitahuje především kombinace obchodního a volnočasového prostředí, což z Pragovka Art District činí unikátní místo. Součástí konceptu je také revitalizace celé oblasti, která má vést k vytvoření multifunkční komerční, rezidenční, institucionální a kulturní čtvrti v Praze.

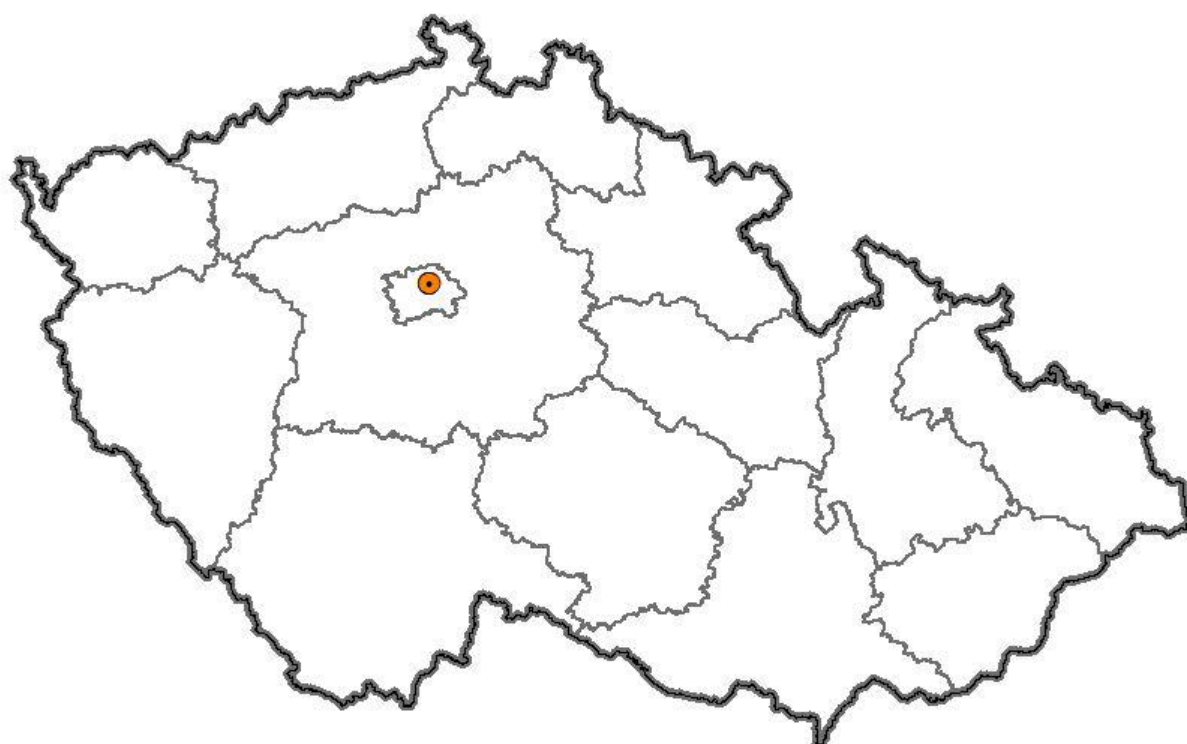
Pragovka Gallery chce být i živým místem, které bude poskytovat kulturní vyžití pro širokou veřejnost, nabízet řadu performancí či dalších doprovodných aktivit jednotlivých výstav ve formě přednášek, komentovaných prohlídek a workshopů.



BROWNFIELDY

PROCES REGENERACE

Cílem projektu nebylo pouze vytvoření umělecké čtvrti, ale jedná se o dlouhodobý projekt, který má za cíl vytvoření nového otevřeného a příjemného smíšeného komerčního, rezidenčního, institucionálního a kulturního centra v Praze 9. Celkem má vzniknout 180 000 m² plochy, z nichž 2/3 bude tvořit rezidenční zástavba. Část těchto prostor bude nabídnuta k prodeji, část k pronájmu určenému pro široké spektrum příjmových skupin. Další prostory budou nabízeny ke komerčnímu pronájmu jako obchodní, kancelářské nebo lehké průmyslové jednotky.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2020



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

?



BROWNFIELDY

Pivovar Domažlice

LOKALITA: Domažlice

INVESTOR: město Domažlice

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 167 mil. Kč, z toho byla poskytnutá dotace ve výši 49,2 mil. Kč

HISTORIE OBJEKTU

Domažlický pivovar patří k nejstarším pivovarům ve střední Evropě. První písemná zmínka pochází již z roku 1341. Pivo se zde vařilo až do roku 1996, kdy se Plzeňský Prazdroj, a. s., rozhodl pivovar uzavřít. V roce 2002 se chátrající objekt stává majetkem města a v roce 2012 začíná I. etapa rekonstrukce. V Domažlicích byla 23. července 2020 slavnostně dokončena rekonstrukce nemovité kulturní památky, historického pivovaru, v němž vzniklo Kulturní centrum Pivovar. Multifunkční centrum nabízí na několika podlažích knihovnu, vzdělávací a komunitní centrum s tanečním sálem, galerii, ale také pivnici, restauraci a hlavně obnovený pivovar.

POPIS ZÁMĚRU

Záměrem celkové rekonstrukce historického objektu byla nejen jeho záchrana pro budoucí generace, ale též jeho uzpůsobení současným potřebám, a to jak technickým (např. bezbariérový přístup do všech částí), tak potřebám společenským (knihovna, centrum pro sociálně znevýhodněné skupiny obyvatel, muzeum atd.). Zároveň byla obnovena výroba domažlického piva s cílem navázat na pivovarnickou tradici města a přispět dalším dílem do mozaiky turistických aktivit města. Kromě opravy historického objektu ve všech jeho cenných částech jak v interiéru, tak exteriéru, byl objekt obohacen o prvky moderní architektury respektující tradici a uspokojující potřeby současnosti s přesahem do poměrně vzdálené budoucnosti.

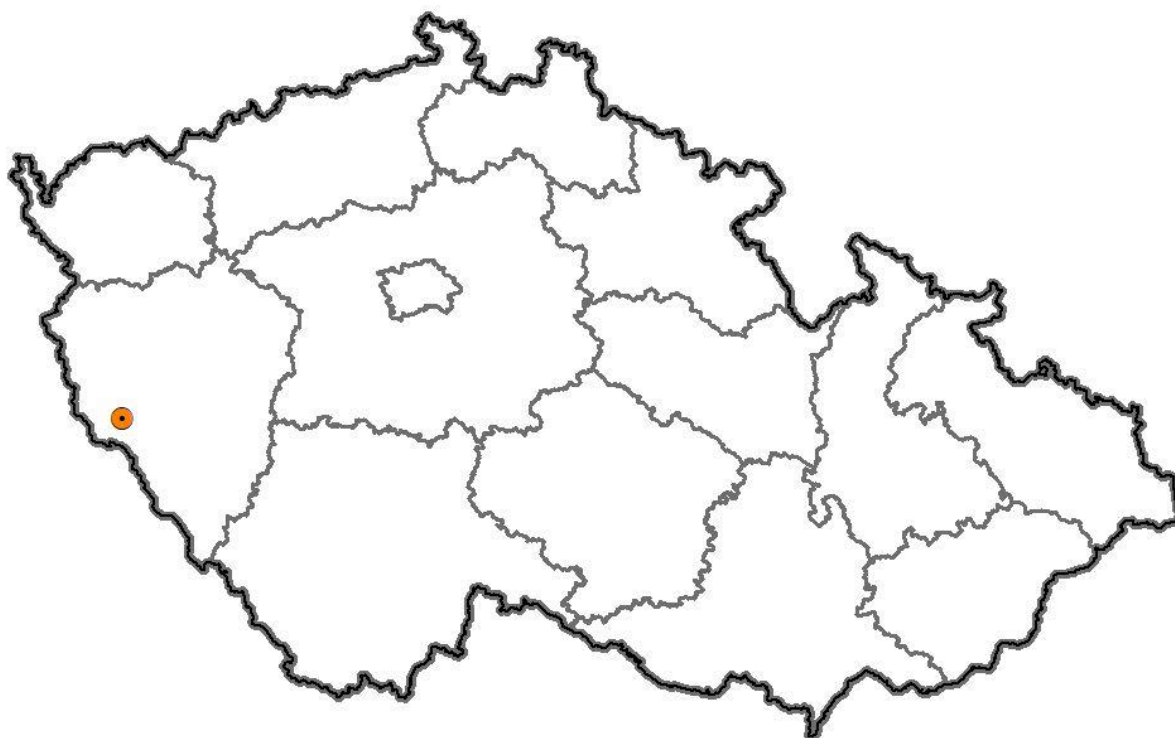
Regenerací objektu vznikla následující občanská vybavenost: Hvozď; Městský pivovar Domažlice, pivnice; vzdělávací centrum a knihovna; komunitní centrum a restaurace.

Ve Hvozdu domažlického pivovaru je k vidění expozice o historii pivovarnictví v Domažlicích i v regionu. Jedná se o architektonicky originálně řešený prostor s prosklenými lávkami. Pivovar navazuje na výrobu piva v Domažlicích s tradicí už od roku 1341. Minipivovar s kapacitou 3000 hl se nachází v prostorách původní humnové sladovny postavené v 19. století. Zde vyrobené pivo je možné ochutnat v pivnici. Restauraci v objektu provozuje soukromý subjekt.

PROCES REGENERACE

Rekonstrukci budovy z druhé poloviny 19. století předcházela architektonická soutěž, do které se přihlásilo více než 20 ateliérů z celé Evropy.

Rekonstrukci prodloužily nečekané potíže. Například zjištění nevyhovujícího statického stavu nosných dřevěných prvků stropů západního křídla objektu. Nejméně o dva měsíce zpozdil práci v závěrečné fázi výjimečný stav způsobený pandemií koronaviru. Na poslední chvíli před kolaudací se musely řešit i další nečekané potíže – třeba sehnat 2,5 metru dlouhý hromosvod místo původně schváleného kratšího. Protože tak velký hromosvod nikde nebyl k mání, Domažličtí ho museli koupit v Norimberku.



FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2015



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2020



BROWNFIELDY



Pivovar v Litoměřicích



LOKALITA: Litoměřice

INVESTOR: město Litoměřice

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 22,45 mil. Kč; výše dotace z programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů 11,47 mil. Kč.; z vlastních zdrojů investora 10,98 mil. Kč.

HISTORIE OBJEKTU

Pivovarnictví mělo v Litoměřicích dlouhodobou tradici. Již v roce 1720 iniciovalo právovárečné měšťanstvo výstavbu měšťanského pivovaru. K dostavbě pivovaru a následnému zahájení provozu došlo v roce 1739. Po znárodnění v letech 1946 byl pivovar součástí mnoha různých větších pivovarů až do roku 1996. Následně roku 1996 došlo k založení společnosti Korunní pivovar, s.r.o., jejíž podíly byly Fondem národního majetku převedeny na drobné společníky. Od roku 1998 byla jediným vlastníkem akciová společnost Pekařství.

V roce 2002 byla výroba piva po více než 280 letech ukončena. O dva roky později koupilo město Litoměřice nejprve objekt bývalé lahvární včetně přilehlých pozemků pivovaru, následně na jejich místě vybudovalo parkoviště, upravilo objekt Hvězdárny a budovy laboratoří a otevřelo park. Roku 2008 město vykoupilo i zbývající část pivovaru s výjimkou komína a zabránilo tak nevhodnému využití areálu a možnému rozprodeji po částech.

POPIS ZÁMĚRU

Pivovar se nachází v památkově chráněném území a je nedílnou součástí městské památkové rezervace. Pivovar je unikátním architektonickým dílem zahrnujícím dva nadzemní objekty, pivovarský dvůr a rozsáhlé sklepní prostory. Prostory pivovaru se v posledních letech z velké části nevyužívaly a chátraly. Došlo k zatékání vody do konstrukcí budovy a sklepních prostorů – to způsobilo narušení stability zdiva, nosných zdí a kleneb.



BROWNFIELDY



Dezolátní stav objektu odrazilo soukromé investice, bylo proto zřejmé, že se rozvoj areálu o ploše 0,27 ha neobejde bez participace veřejných zdrojů (rozpočtu města Litoměřice a dotace). Rozpočet rekonstrukce celého areálu byl odhadnut na přibližně 20 milionů Kč bez DPH, bylo proto rozhodnuto o revitalizaci areálu po etapách.

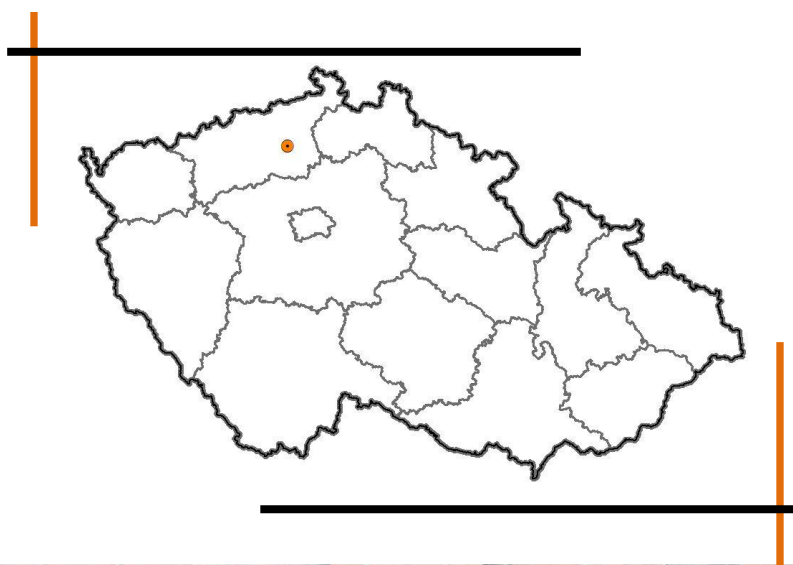
První etapa regenerace pivovaru umožnila nezbytnou stavební záchranu objektu a jeho podnikatelské využití pro výrobu piva. Město Litoměřice plánuje v příštích letech další rozsáhlé rekonstrukce zbývajících částí budov, částečnou rekonstrukci podzemních prostor a kultivaci pivovarského dvora. Celkovou regenerací pivovaru Litoměřice dojde k zabránění chátrání a oživení bývalého průmyslového areálu, zvýšení atraktivity města Litoměřice v rámci turismu, zlepšení image a snížení počtu brownfieldů na území Ústeckého kraje. Další očekávané přínosy regenerace jsou vznik pracovních míst, nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti (obchod a podnikání), zhodnocení nemovitého majetku, zvýšení kvality životního prostředí a růst HDP.

PROCES REGENERACE

Proces regenerace areálu byl rozdělen do tří etap. První etapa byla zaměřena na obnovu vaření piva. Cílem druhé a třetí etapy bude využití zbývajících částí areálu pro další funkce, které zajistí atraktivitu areálu bývalého pivovaru. Uvažováno je aktuálně o potravinářské výrobě a zpracování regionálních produktů.

V rámci projektu byla rekonstruována varna, šrotovna, sociální zázemí pro personál, kotelna, sklad a vodní hospodářství. Součástí regenerace byly stavební práce jako přípojky inženýrských sítí, výměna střešní krytiny, bourací práce, čištění omítek, vybudování nových stropních konstrukcí, schodiště, izolace a oplechování, výměna oken, vstupních dveří aj. Byla využita speciální technika spárování prostor pomocí pryskyřice. Při revitalizaci došlo k problému v části prostoru budoucí varny, kdy bylo objeveno neúnosné podloží a muselo dojít k vybudování dvou nosných sloupů, což mělo za následek vícepráce.

Z důvodu provedení instalací pro budoucí technologii byla již v průběhu rekonstrukce objektu uzavřena smlouva na nájem prostoru pivovaru bez technologického vybavení a provozního zařízení. Výroba v současné době ještě neprobíhá, neboť nájemce očekává dodání pivovarské technologie.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2014



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2020



BROWNFIELDY

Centrum Eden



LOKALITA: Bystřice nad Pernštejnem

INVESTOR: město Bystřice nad Pernštejnem

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 170 mil. Kč, z toho dotace 120 mil. Kč a 50 mil. Kč bylo financováno městem Bystřice nad Pernštejnem

HISTORIE OBJEKTU

Bývalý školní statek se nachází v Novém Dvoře v Bystřici nad Pernštejnem. Areál byl původně i s pozemky začleněn do Československých státních statků jako šlechtitelská stanice. V padesátých letech se na statku zřídily byty. Po sametové revoluci je objekt Nového Dvora předán do užívání tehdejší zemědělské školy v Bystřici jako školní statek. V roce 2000 zahajuje vedení školy přípravy na přestavbu zanedbaného dvora a plány postupně dozrávají do podoby centra Eden. Investorem se stává město Bystřice nad Pernštejnem, partnery projektu pak VOŠ a SOŠ Bystřice nad Pernštejnem a European Centre for Ecology and Tourism (ECEAT).

POPIS ZÁMĚRU

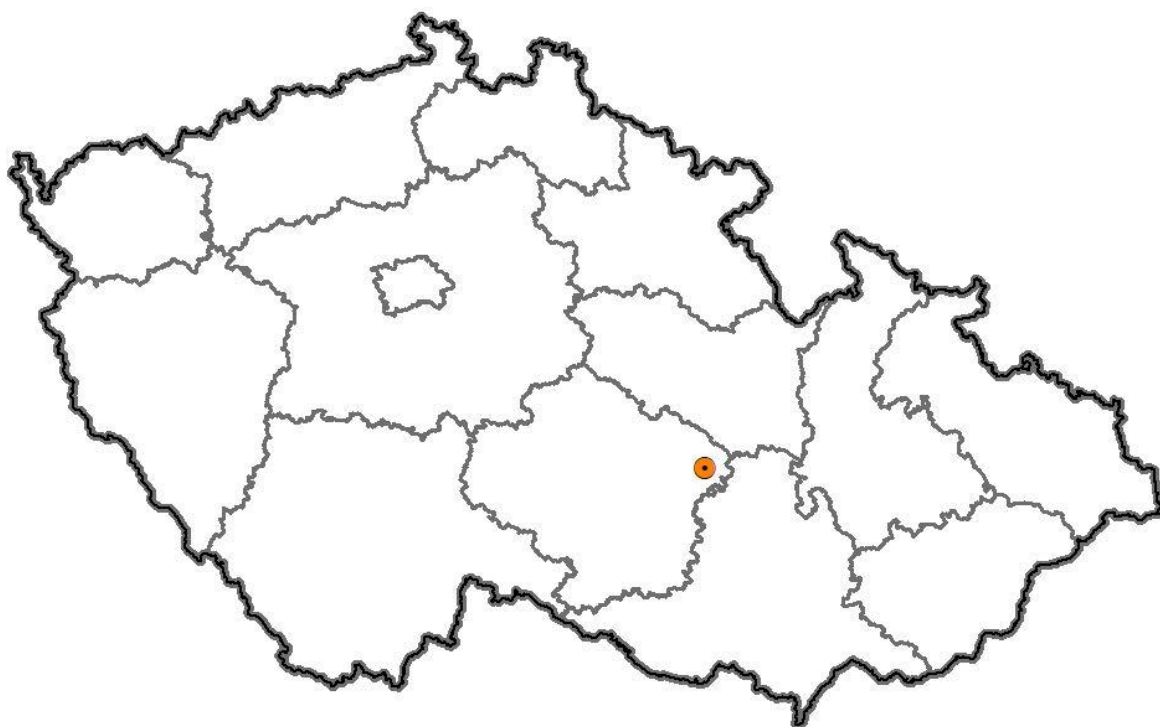
Centrum EDEN, zábavní a poznávací park, se návštěvníkům poprvé otevřel v březnu roku 2015. Jediná tematická linka od minulosti k budoucnosti nabízí mnoho vyžití nejen pro rodiny s dětmi či školní výlety. Seznamuje návštěvníky s jejich kořeny, a také s budoucností v otázce ekologie a šetrného přístupu k přírodě. Je možné si zde vyzkoušet lidová řemesla nebo výrobu různých produktů. Cílem projektu je vtáhnout návštěvníky do děje interaktivní a zábavnou formou. Vlastní areál centra se skládá z několika hlavních částí – Panský dvůr (bývalý statek Mitrowských) s pivovarem, Horácká vesnice, Farma Eden a Ekopavilon, který je jedinečnou futuristickou stavbou a nabízí exkurzi do moderních technologií na úsporu energií. Součástí centra je i dobýjecí stanice a půjčovna elektrokol a elektrokoloběžek. Centrum rovněž slouží místním školám jako praktické pracoviště.

PROCES REGENERACE

Roku 2010 vyhrává Bystřicko cenu EDEN – European Destinations of Excellence. V září roku 2012 zahajuje činnost farma Eden, v roce 2013 pak započíná stavební obnova Nového Dvora. Projekt centra Eden vznikl za významné podpory z evropských fondů, zapálenosti partnerů a zastupitelů města Bystřice nad Pernštejnem.

K rekonstrukci panského stavení se přistupovalo s citlivostí k původním technikám také z důvodu zachování historického rázu domu, kde je také umístěna stálá expozice pojednávající o životě na panském dvoře. Pod jeho okny vznikl skanzen horácké vesnice, repliky roubených chaloupek na návsí jsou postavené podle původního vzoru, avšak za využití moderních technologií, dřevěné šindele na střeších vyměnila keramická krytina.

Dále tu v kontrastu k historickým budovám vznikla futuristická stavba ekopavilonu. Jedná se o nízkoenergetickou stavbu, ve které jsou použity moderní technologie k vytápění i chlazení. Na budově je umístěno několik solárních a fotovoltaických kolektorů. V květnu 2012 je představen projekt a časový harmonogram zastupitelů města Bystřice nad Pernštejnem, v září 2013 byl poklepán základní kámen centra Eden. V březnu 2015 se centrum slavnostně otevírá, v té době není ještě podoba centra finální, i v dalších letech dochází k rozšíření o další atrakce pro turisty.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2008



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2015



BROWNFIELDY

Areál Zelinger

LOKALITA: Zlín

INVESTOR: Zelinger plast, s.r.o.

CELKOVÁ VÝŠE INVESTICE: 72,63 mil. Kč z toho poskytnutá dotace z OP PIK 25,42 mil. Kč, z vlastních zdrojů 47,21 mil. Kč.

HISTORIE OBJEKTU

Na okraji Tečovic u Zlína se původně nacházel chátrající areál zemědělského družstva a následně výrobní prostor bývalé sodovkárny Tesa. Areál ve své době nabízel zázemí pro průmyslovou výrobu a skladování, která zde měla historickou tradici. Avšak podmínky pro umístění nového provozu byly stejně nevyhovující, jako byl stav budov ve zpuslém areálu. Výrobna nealkoholických nápojů ukončila svou činnost v roce 2006 a prostor byl od té doby nevyužit. Pro budoucí využití prostoru byla nutná celková regenerace stávajících objektů. V roce 2016 společnost Zelinger plast, s. r. o., započala kompletní stavební práce na regeneraci brownfieldu včetně revitalizace ploch v areálu, která byla dokončena v roce 2018. Od roku 2018 zde má společnost své sídlo včetně výrobních a skladovacích prostor.

POPIS ZÁMĚRU

Výslednou regenerací brownfieldu se docílilo výstavby moderních výrobních budov včetně inovativních skladovacích systémů a kancelářských prostor. Citlivá rekonstrukce podtrhla vzhled prosperující firmy díky návrhu architekta Ing. arch. Radko Pavlackého. Vedení společnosti dbá rovněž na udržitelnost, proto byly nové prostory vybaveny moderními technologiemi s cílem minimalizovat dopady výroby na životní prostředí. Vznikl nejmodernější systém sušení a distribuce materiálu, LED osvětlení a také vlastní čistírna odpadních vod.

BROWNFIELDY

PROCES REGENERACE

V rámci projektu byla rekonstruována administrativní budova, která dostala zcela novou podobu. Výrobní a skladovací prostory musely projít kompletní demolicí s následnou výstavbou nových vyhovujících prostor. Proces regenerace se neobešel bez komplikací. V průběhu se investor musel potýkat s nečekanou ekologickou zátěží. Majitel společnosti však dodává, že i přes tyto komplikace, spojené s regenerací brownfieldu, dává stále větší smysl investovat do těchto objektů a vdechnout jim nový život než započít výstavbu na zelené louce.



BROWNFIELDY

FOTODOKUMENTACE PROJEKTU / ZÁMĚRU

PŘED PLÁNOVANOU REVITALIZACÍ

2006



PO DOKONČENÍ REVITALIZACE

2018



BROWNFIELDY

Zdroje fotografií

Areál KUKLA

- <https://www.zdarbuh.cz/reviry/rud/vybuch-na-dole-kukla-v-oslavanech-21-brezna-1921/>
- <https://www.objevujpamatky.cz/tezni-vez-kukla/>

Chebské strojírný

- https://www.idnes.cz/karlovy-vary/zpravy/prumyslova-zona-hala-cheb-svedsky-vrch-panattoni-real-digital-pracovni-mista.A191114_144934_vary-zpravy_ba/foto/BA7f5e2d_152349_717354.jpg

Podnikatelská zóna Šternberk

- <https://slideplayer.cz/slide/12099916/>

C2 Pragovka Art

- <http://pepikov.cz/?p=3948>
- <https://jakubcigler.archi/en/pragovka-vysocany>

Zbývající fotografie

- vlastníci objektů skrze regionální kanceláře agentury CzechInvest

Zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s regionálními kanceláři Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Editace:

Tomáš Lerch a Ivana Moravcová, odbor regionální politiky

Kontakt za autorský kolektiv:

Ivana Moravcová, ivana.moravcova@mmr.cz, odbor regionální politiky

1. Vydání

Duben 2021