Vysoká škola ekonomická v Praze

Národohospodářská fakulta

Obor: Veřejná správa a regionální rozvoj

Brownfields - možnosti využití brownfields na praktickém příkladu

bakalářská práce

Autor: Šárka Kottnauerová

Vedoucí práce: Ing. Markéta Weingärtnerová

Rok: 2010

Prohlašuji na svou čest, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně a s použitím uvedené literatury.

Šárka Kottnauerová

V Praze, dne 15. 12. 2010

Poděkování:
Děkuji Markétě Weingärtnerové, Ing. za ochotu vést tuto bakalářskou práci a za cenné připomínky, rady a komentáře, které mi poskytla.

ABSTRAKT

Brownfield – možnosti využití brownfield na praktickém příkladu

Tato bakalářská práce se zabývá možnostmi využívání brownfield. Tématicky se práce člení na dvě základní části, a to teoretickou část věnovanou problematice brownfield a praktickou část. Úvodní část práce se tedy věnuje základním pojmům z oblasti brownfield, nejčastějším příčinám vzniku a obsahuje také klasifikaci jednotlivých typů brownfield včetně častých problémů při jejich rekultivaci. V praktické části se autorka zaměří na nastínění problémů při snaze o opětovné využití brownfield na praktickém příkladě. Cílem bakalářské práce je poskytnout podrobnější informace k problematice brownfield při využití praktického příkladu a nastínění nejčastějších problémů při jejich využívání, se kterými je nutno se vypořádat.

ABSTRACT

The bachelor thesis deals with the possibilities of utilizing the Brownfield sites illustrated on a practical example. Thematically, the work is divided into two parts, a theoretical section, which addresses the Brownfield issues and its practical part. The introductory part focuses on basic concepts around Brownfield, the most common causes of it, and also contains a classification of different types of Brownfield including frequent difficulties in their rehabilitation. In the practical part, the author focuses on the problems outlined in the attempt to re-use Brownfield sites on a practical example. The aim of this work is to provide detailed information on the Brownfield issues using a practical example and outline common problems in their use, which must be challenged.

Key words: brownfields, regional development, land redevelopment, brownfields regeneration

JEL klasifikace: R 140, R 520

Obsah

Úvod ... 1
1. TERMINOLOGIE ... 3
1.1 Typy území vhodných pro nové investice ... 3
1.2 Definice pojmu brownfields ... 3
1.3 Dělení brownfields ... 5
2 PŘÍSTUPY K ŘEŠENÍ BROWNFIELDS ... 7
2.1 Přístup k řešení v České republice ... 7
2.2 Přístup k řešení v zahraničí ... 8
2.2.1 Přístup k problematice ve Velké Británii ... 9
3 PROBLEMATIKA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY ... 10
3.1 Historické souvislosti ... 10
3.2 Příčiny vzniku ... 11
3.3 Koncentrace brownfields v ČR ... 13
4 INSTITUCIONÁLNÍ A PROGRAMOVÉ ZAKOTVENÍ BROWNFIELDS V ČR ... 17
4.1 Zodpovědné orgány za podporu rozvoje brownfields ... 17
4.2 Dokumenty podpory revitalizace brownfields ... 19
4.2.1 Národní strategie regenerace brownfields ... 21
4.2.2 Politika územního rozvoje ... 23
4.3 Financování ... 24
5 PRAKTICKÁ ČÁST - REALIZOVANÝ PROJEKT VAŇKOVKA ... 26
5.1 Umístění ... 27
5.2 Dřívější využití ... 28
5.3 Vznik brownfieldu ... 30
5.4 První úvahy o revitalizaci Vaňkovky a samotná rekonstrukce ... 31
5.5 Občanské sdružení Vaňkovka ... 33
5.6 Uspořádání komplexu ... 33
5.7 Zhodnocení ... 35
ZÁVĚR ... 37
Seznam použitých zdrojů ... 41
Zákony ... 44
Seznam použitých zkratek ... 44
Seznam obrázků a grafů ... 44
Seznam tabulek ... 44
Seznam příloh ... 44

Úvod

K tematice využití území v České republice v rámci trvale udržitelného rozvoje existuje celá řada publikací. Přesto ale přirozeně existují případy, kdy je udržitelný rozvoj určitým způsobem narušen. V minulosti u nás nebyl brán zřetel na jeden z důsledků nesprávného způsobu využívání území - tedy na problematiku brownfields, což bylo zásadní chybou. Až s postupem času přešel problém do popředí zájmu. Začalo se na něj poukazovat a objevily se snahy o revitalizaci krajiny. Situace, kdy problematika deprimovaných zón byla řešena pouze v zahraničí a v České republice jí přílišná pozornost věnována nebyla, se projevila i v prvotním nedostatku odborných publikací dostupných u nás. S narůstajícím zájmem o řešení brownfields se u nás začaly objevovat překlady zahraniční literatury zabývající se touto tematikou. Následně i čeští autoři znalí této tematiky vydávali vlastní publikace, příručky a brožury.

Dosažení udržitelného rozvoje je cílem státních orgánů i veřejnosti, proto také došlo k tomu, že problematika brownfields přešla do popředí zájmu. To je dáno zejména těsnou souvislostí mezi regenerací lokalit, výstavbou na již dříve využívaných územích a samotným trvale udržitelným rozvojem přímo. I když to nemusí být patrné, objekty brownfields nás obklopují celkem často. Stačí se rozhlédnout kolem sebe, někdy se člověk nestačí divit, kolik takových ploch má ve svém okolí.

Cílem práce je poskytnout základní přehled o problematice brownfields, charakterizovat s ní související fakta a rozebrat možná řešení. Toto bych ráda analyzovala v teoretické části práce. Praktickou část budu věnovat již konkrétnímu případu rozvoje brownfields. Zde nastíním proces přeměny brownfields na praktickém příkladu. Záměrem této části práce je přiblížit čtenáři realizaci již dokončeného projektu Galerie Vaňkovka v Brně krok po kroku.

Po úvodu bude následovat vymezení základních termínů problematiky a uvedení několika definic pojmu brownfields. Dále bude práce zaměřená na rozdělení brownfields podle různých hledisek. V druhé části představím základní přístup k řešení v České republice a pokusím se ho srovnat se zahraničními přístupy. Podrobněji zde bude rozebráno, jakým způsobem hledají východiska z problému ve Velké Británii, jelikož je to jedna ze zemí, která se stala lídrem v přeměně brownfields v nově využívané objekty.

Třetí část práce bude věnována nastínění historických souvislostí příčin vzniku deprimovaných zón. To zahrnuje vývoj brownfields na našem území a vymezení situace, kdy u nás začaly být problémy spojené s revitalizací brownfields nějak celostátně řešeny. Následně bude práce zaměřena na rozmístění ploch brownfields na území České republiky a na zhodnocení stavu, v jakých oblastech je největší a naopak nejmenší počet těchto objektů. Následovat bude vymezení lokalit, kde je největší a nejmenší zastoupení takto poznamenaných ploch, které brownfields zaujímají. Při tomto zhodnocení bych ráda brala v úvahu i původ vzniku brownfields, jelikož se domnívám, že je to velice významný faktor rozložení a koncentrace brownfields v České republice.

Čtvrtá kapitola bude zaměřená na institucionální a programové zakotvení brownfields v ČR. Uvedeno bude jednak vymezení subjektů, které jsou za podporu rozvoje brownfields zodpovědné, ale i vymezení jejich povinností, pravomocí a kompetencí, které jsou v souvislosti s řešením problematiky brownfields spojené. Dále vyjmenuji dokumenty podpory revitalizace brownfields společně s podrobnějším popisem těch dokumentů, které považuji za nejvýznamnější. Kapitola bude zahrnovat popis systému evidence brownfields v České republice. Následovat bude finanční zabezpečení realizace přeměn brownfields v nově efektivně využitá území a objekty. Bude zde uveden i stručný přehled legislativního zakotvení daného tématu.

Praktická část práce bude zaměřena na již uskutečněný projekt výstavby Galerie Vaňkovka v Brně. Pátá kapitola bude uvedena popisem umístění objektu a stručným zhodnocením stávající situace ve městě. Dále bude vymezena definice, o jaký objekt se jednalo a přiblížení jeho dřívějšího využití. Poté bude popsán moment, kdy a jakým způsobem došlo k přeměně objektu v brownfields a pokusím se nalézt příčiny toho, proč se tak stalo. V této části práce dále bude uvedeno časové zařazení prvních zmínek o realizaci projektu. Podrobnější vymezení aktivit významného sdružení, které je s rozvojem Vaňkovky spojené a které iniciovalo samotný projekt, nebude opomenuto. Následovat bude popis stávající situace a uspořádání objektu včetně vyjmenování jednotlivých částí galerie. Nakonec provedu zhodnocení. Dle efektivity využití a dle názorů občanů bude uvedeno posouzení úspěšnosti či neúspěšnosti projektu.

1.TERMINOLOGIE

V následující kapitole se práce věnuje vysvětlení základních pojmů, které s tématikou brownfields souvisejí. Je důležité přesně vymezit pojem brownfields, aby nedocházelo k jeho záměně s jinými podobně znějícími pojmy, které však mají odlišný význam.

1.1 Typy území vhodných pro nové investice

Obecně rozlišujeme tři druhy lokalit, kam mohou podnikatelé investovat svůj kapitál:

- greenfields,
- blackfields,
- brownfields.

Greenfields jsou plochy sloužící dříve pro zemědělství či rekreaci a na rozdíl od brownfields většinou nejsou lokalizovány v zastavěných územích. Jejich potenciál je představován možností průmyslové či bytové výstavby a výhodou těchto lokalit je to, že zde není nutné vynakládat prostředky na sanaci.

Pravým opakem jsou blackfields, kde ozdravení území vyžaduje velké náklady, jelikož zde došlo k velkému poškození a kontaminaci do takové míry, že ohrožují lidské zdraví a okolní oblasti.[1]

1.2 Definice pojmu brownfields

Tato práce bude zaměřena na třetí typ výše zmíněných lokalit. Pojem brownfields je anglického původu a jeho doslovný překlad zní hnědá pole.

Při zjišťování obecné definice brownfields lze nalézt mnoho vymezení tohoto pojmu. Mezi nejčastější souhrn znaků brownfields, které se akceptovaly v Evropě, patří zejména to, že dřívější užití negativně ovlivnilo toto území a to již není využívané. Většinou se nalézají v zastavěných oblastech a v blízkosti sídelních celků. Z důvodu kontaminace je potom území zpustlé a díky tomu není jeho potenciál dostatečně využitý. Pro odstranění

[1] MENOUŠKOVÁ, M. (2007): Problematika brownfields a možné způsoby financování. 99 s. Diplomová práce. VŠE

těchto charakteristik typických pro brownfields je nutné provést určité zásahy směřující k asanaci a ozdravení lokality.[2]

Obsáhlejší definice pojmu brownfields rozvádějí konkrétněji dřívější užití ploch, jímž byly průmyslové, zemědělské a stavební účely. Jedná se také o plochy sloužící dříve jako skládky odpadu, o plochy zastavěné pro komerční účely, občanskou vybavenost, obytné objekty, dopravní a logistické služby i vojenské objekty. Tyto výstavby způsobily ekologické zatížení, kontaminaci a devastaci půdy, k čemuž došlo buď obvyklým užíváním objektů a následně ztrátou funkce objektu, nebo havárií, přírodní katastrofou či nehodou. V důsledku toho je území neobsazené, prázdné a stane se ekonomickou, fyzickou i sociální zátěží pro obec či město. Lidé nemají zájem oblast nějak účelně využít a dávají přednost konkurenčním plochám přesto, že je zde nevyužitý ekonomický potenciál.

Definice podle Agentury pro regionální rozvoj

Agentura pro regionální rozvoj v Ostravě konkretizuje tento ekonomický potenciál lokalit takto: „Brownfields disponují potenciálem stát se atraktivní lokalitou či dominantou vzhledem ke své poloze v blízkosti center měst a díky napojení na hlavní komunikační tepny. Revitalizované lokality zvyšují celkovou kvalitu a estetickou hodnotu měst a obcí. Z ekonomického hlediska mohou být zajímavou nabídkou pro investory, což může vést ke vzniku nových pracovních příležitostí a ke zlepšení sociálního a ekonomického prostředí.[3]“

Definice podle Národní strategie regenerace brownfields, Ministerstva průmyslu a obchodu a Agentury CzechInvest

Národní strategie regenerace brownfields vymezuje pojem jako „nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná.

[2] *Institut Udržitelného rozvoje sídel* [online]. 2006-2010 [cit. 2010-10-10]. Co to jsou brownfields. Dostupné z WWW: http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfiedls/.

KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

[3] *Agentura pro regionální rozvoj* [online]. 2008 [cit. 2010-11-10]. Jednotka regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.arr.cz/cz/hlavni-cinnosti/jednotka-regenerace-brownfields-.html.

Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.“[4]

Doslovná definice Ministerstva průmyslu a obchodu a Agentury CzechInvest zní: „brownfields je nemovitost, která v současnosti není dostatečně efektivně využívaná, která je zanedbaná a může být v budoucnu účelně využita pouze v případě realizace Projektu regenerace zóny nebo Projektu rekonstrukce objektu.“ [5]

1.3 Dělení brownfields

Co se týče klasifikace brownfields, tak Božena Kadeřábková a Marian Piecha ve své publikaci Brownfields, jak vznikají a co s nimi, uvádějí dvojí dělení: dle příčin vzniku a dle ekonomické atraktivity objektů.

Členění brownfields:

- dle příčiny vzniku:
    - nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území,
    - nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst,
    - nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty,
    - nevyužívané objekty ozbrojených složek,
    - nevyužívané zemědělské objekty.

První aspekt rozlišuje nevyužité průmyslové zóny v urbanizovaném území, které vznikly v důsledku přechodu těžké průmyslové výroby na výrobu spotřebního zboží. Dále rozlišuje nevyužité administrativní objekty ve vnitřních zónách měst, nevyužité objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty, nevyužívané objekty ozbrojených složek, nevyužívané zemědělské objekty vznikající zejména po roce 1989 a pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin. Revitalizace posledního typu brownfields podle původu vzniku je finančně nejnáročnější.

[4] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

[5] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

- dle ekonomické atraktivity objektů:
    - projekty s nulovou bilancí,
    - projekty s mírnou podporou,
    - nekomerční projekty,
    - nebezpečné projekty,
    - ostatní projekty.

Toto rozdělení z hlediska ekonomické atraktivity v ČR diferencuje projekty s nulovou bilancí - tzv. whitefields, u kterých není nutná podpora veřejného sektoru. Projekty s mírnou podporou - tzv. greyfields, vyžadují zainteresovanost veřejného sektoru ve financování nejčastěji z jedné pětiny. Nekomerční projekty usilující o sociální a environmentální cíle ideálně čerpají zdroje ze strukturálních fondů. Nebezpečné projekty ohrožují svým zanedbaným stavem životní prostředí a mělo by se zajistit jejich odstranění. Poslední typ z hlediska ekonomické atraktivity zahrnuje ostatní projekty vyskytující se v oblastech, kde chybí podnikatelské prostředí, a tudíž je pravděpodobné, že v budoucnosti nebudou objeveny možnosti jejich nového využití.6

Další velmi často užívanou klasifikací brownfields je dělení dle jejich předchozího využití. Toto členění nám umožňuje snadno určit, jakým způsobem vzniklo současné zatížení.

- dle předchozího využití:
    - průmyslové,
    - doly,
    - zemědělské,
    - dopravní,
    - sklady,
    - skládky,
    - sportovní,
    - obchod a služby,
    - jiné.[7]

[6] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).
[7] Ing. arch. JANKOVÝCH – KIRCHNER, V. (2005): Klasifikace brownfields. 39 s.
Studie k disertacni praci regenerace brownfields. FA , ČVUT.

2 PŘÍSTUPY K ŘEŠENÍ BROWNFIELDS

Dále je práce věnována nastínění základních možných přístupů a modelů řešení problematiky brownfields v České republice i ve světě. To je důležité zmínit zejména proto, aby bylo možné si uvědomit důvody dosavadních neúspěchů ve snaze nového využití deprimovaných zón.

2.1 Přístup k řešení v České republice

Rozdíly v hledání východisek z problematiky brownfields v ČR oproti některým úspěšnějším zahraničním přístupům lze shledat zejména v délce realizace řešení problému a v počtu projektů, které se tímto zabývají. Jak již bylo zmíněno, Česká republika se začala problematice věnovat spíše později. Oproti některým jiným zemím lze říci, že úvahy o nakládání se starými nevyužitými oblastmi jsou u nás téměř „v plenkách".

V reálu je praktické zajištění řešení problematiky složitým postupem složeným z několika kroků. Program Národní strategie regenerace brownfields v České republice specifikuje tyto kroky: „uvádí, jak u nás v praxi přistupovat a jakou činností dospět k obnově území. Umožňuje-li to technický stav nevyužívaných objektů, lze zchátralé plochy pomocí rekonstrukce renovovat. Je-li zde ale environmentální zátěž v takovém rozsahu, že rekonstruování není prakticky možné, potom je nutné před tzv. fází obnovy, kdy se objekt stane opět efektivně využitý, vyčistit plochy a přistoupit nejprve k fázi tzv. rekultivace. Tato fáze v mnohých případech vyžaduje finanční zainteresování veřejného sektoru, což je způsobeno zejména značnou nákladností rekultivace a také vysokým rizikem, které regenerace brownfields přináší pro soukromníky."[8]

Pro realizaci modelů řešení problematiky je podstatné vymezit finanční a programové zajištění. Hlavní organizace zabývající se brownfields v ČR (CzechInvest) uvádí na svých webových stránkách seznam aktivit a programů týkajících se tohoto problému. „Agentura poskytuje konzultace a zprostředkování finančních podpor (dotací) z veřejných zdrojů pro výstavbu a regeneraci podnikatelských nemovitostí. To činí z národního Programu pro podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury, který je určen převážně pro

[8] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

financování strategických projektů či projektů spojených s konkrétním investorem a také z programu Nemovitosti využívající prostředky ze strukturálních fondů Evropské unie. Dále CzechInvest připravuje nabídky nemovitostí z rozsáhlé databáze nemovitostí, kde nabízí nejen průmyslové zóny, průmyslové parky a kancelářské prostory, ale také brownfieldy jako investiční příležitosti pro development. Mezi aktivity agentury patří také propagace a marketingová podpora nabízených nemovitostí na trhu podnikatelských nemovitostí v České republice a ve světě.“[9]

K programovému zajištění řešení je důležité ještě zmínit následující fakt. Realizace kompletního vyřešení problematiky brownfields v ČR vyžaduje některá nezbytná opatření. Je třeba do budoucna zvýšit počet strategických projektů týkajících se daného tématu. Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury 2006 - 2010, Program na podporu rozvoje průmyslových zón realizovaný v letech 1998 - 2005 a samozřejmě Národní strategie regenerace brownfields zapříčinily úspěchy v řešení brownfields, podpořily příliv nových investic do bývalých průmyslových zón, ale přesto je stále potřeba hledat další řešení, vytvářet nové programy a následovat tak úspěchy jiných zahraničních zemí, které lze považovat za zkušené.

2.2 Přístup k řešení v zahraničí

Některé zahraniční přístupy k řešení brownfields mohou dát podněty a rady, jak postupovat, aby i v České republice došlo k efektivnějšímu využití zanedbaných území a objektů. K zemím, které disponují dokonale propracovanou databází brownfields a z nichž by si naše Národní databáze brownfieldů měla brát příklad, patří Velká Británie, Francie, Dánsko, Kanada a USA. Zde má na starosti evidenci těchto území a objektů centrální agentura. Jako účinné nástroje pro řešení této problematiky lze uvést brownfieldové fondy, pozemkové banky či daně, které výše zmíněné země hojně využívají.[10] Z výše uvedených zemí lze jednoznačně určit tu, která v oblasti řešení využití deprimovaných oblastí disponuje nejrozsáhlejším souhrnem informací a praktických zkušeností a zaznamenala nejvíce úspěchů v dané problematice. Touto zemí je Velké Británie.

[9] CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 2010 [cit. 2010-04-04]. Podnikatelské nemovitosti. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/podnikatelske-nemovitosti.
[10] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

2.2.1 Přístup k problematice ve Velké Británii[11]

Velká Británie je zemí, ve které již v 70. letech začala být problematika brownfields řešena zejména v souvislosti se strukturálními problémy. Proto lze tuto zemi považovat za jednu z nejzkušenějších v této oblasti. Na konci 20. století zde došlo k vytvoření Národní databáze brownfields - National land use database, což bylo časově dříve než v jiných evropských zemích, kde byla databáze sestavena také. Tato databáze poskytuje v evidenci brownfields důležité informace o lokalitách. Dochází tak k usnadnění výběru nejvhodnějšího objektu umožňujícího realizaci nových projektů co možná nejrychleji, s co nejnižšími náklady a kde jsou k tomu nejvhodnější podmínky. Tvůrcem anglické databáze byla agentura English Partnership, která evidovala přes 60 000 ha těchto území. Nejmenší velikost plochy nutná k tomu, aby byla lokalita do databáze zahrnuta, je 0,25 ha. Každoroční aktualizování evidence je naprostou samozřejmostí od prvního roku 21. století. V roce 1995 byl stanoven návrh národního cíle, kdy měla být realizovaná „výstavba 50 % nových bytových domů na dříve využívané půdě.“[12] Později bylo dokonce uvažováno o zvýšení požadavku až na 75%, ale v důsledku nereálnosti naplnění se od tohoto cíle upustilo. Významný průlom v řešení problematiky brownfields nastal v roce 2000, kdy vlivem suburbanizace docházelo k rozrůstání záboru půdy. Reakcí na to bylo na základě zásad Public Policy Guidance vyhlášeno následující: „do roku 2008 postavit 60 % bytové výstavby na dříve využívané půdě a skrze konverzi stávajících budov“[13] Významným důvodem, proč je právě Velká Británie zemí vedoucí v řešení dané problematiky, jsou náležitosti a obsah Britské národní strategie pro řešení brownfields. National Brownfield Strategy konkrétně a důkladně vymezuje ty aktivity, které směřují k naplnění národního cíle. Udává také doporučení investorům, vlastníkům nemovitostí, veřejnému sektoru a dalším dotčeným subjektům. Významným důvodem, proč je právě Velká Británie vedoucí zemí v řešení dané problematiky, jsou právě náležitosti a obsah Britské národní strategie pro řešení brownfields.

[11] PETRUCCOVÁ, Aranka - Brownfields. Vědeckotechnický sborník ČD č. 23/2007, str.6. [online]. 2007 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.cdrail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf
GRAMETBAUER, P. (2007): Brownfields. 69 s. Diplomová práce. VŠE.

[12] JANKOVÝCH – KIRCHNER, V. (2006) Urbanismus a územní rozvoj – ročník IX – č. 2/2006. str. 34.

[13] JANKOVÝCH – KIRCHNER, V. (2006) Urbanismus a územní rozvoj – ročník IX – č. 2/2006. str. 34.

3 PROBLEMATIKA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Následující část práce je věnována vývoji brownfields a chronologickému popisu fází procesu, který vyústil ve vznik brownfields. Uvědomit si tyto procesy je významné zejména proto, aby bylo možné obecně definovat příčiny vzniku brownfileds.

3.1 Historické souvislosti

Pro vymezení situací z dějin našeho území, kdy vznikaly první brownfields, je nutné se ohlédnout až do druhé poloviny 18. století, kdy díky josefínským reformám a šíření sekularizačních myšlenek docházelo k rušení klášterů a kostelů a později nastal problém, jak bývalé kláštery využít. Vlivem tehdejší politické a společenské situace se jako nejlepší využití jevilo přeměnit kláštery na továrny zaměřené např. na textilní výrobu, slévárenství, tabák a podobně. Jako příklad lze uvézt stavby v jižních Čechách, a to klášter Zlatá koruna a kostel Svatý Kámen nebo klášter u Kutné Hory.

V 19. století se začaly objevovat restrukturalizační tendence. Vlivem nástupu tržního hospodářství, změny poptávky i objevení se konkurence docházelo k úpadku různých velkých firem a továren. Restrukturalizace se odrazila zejména v útlumu těžké strojírenské výroby, textilní produkce, obuvnictví, sklářství a podobně.[14]

Obecně lze definovat bod, kdy docházelo k výraznému rozšiřování sídelní struktury a který měl zjevné důsledky na urbanizační tendence a vznik brownfields ve vesnicích a městech. Tento bod je představován nástupem průmyslové revoluce v 19. století. Ta je totiž mimo jiné spojená s ekonomickým růstem a nevyhnutelně způsobila zvýšenou potřebu výrobních zdrojů. Zdroje bylo nutné získávat využitím nových dříve nedotčených ploch. S nárůstem HDP došlo následně také k šíření průmyslové a bytové výstavby. Urbanizační procesy, které v této době probíhaly, znehodnotily především oblasti center měst. Následná suburbanizace způsobila, že docházelo k šíření zástavby i mimo centra. Všechny tyto změny způsobené neregulovaným růstem měst během 19. století zapříčinily devastaci krajiny, která probíhala až do konce 20. století.

[14] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

Dalším historickým mezníkem, kdy brownfields vznikaly, bylo období po roce 1945 po druhé světové válce. V této době proběhlo vysídlení Němců z Československa. Jejich prázdná obydlí poté začala chátrat a docházelo zde k rabování a zpustošení objektů. Za následující důležité období týkající se této problematiky lze považovat nástup komunismu. Docházelo ke změnám vlastnických vztahů, ke znárodňování majetku, ke kolektivizaci a změně zaměření výrobní produkce. Názory a přístupy komunistického režimu k náboženství a víře vyústily v chátrání kulturních i církevních staveb. Co se týče výrobní činnosti, důraz se kladl zejména na zemědělskou výrobu a na produkci těžkého a vojenského průmyslu. Tyto skutečnosti byly původcem vzniku budoucích brownfields.[15]

Teprve v roce 1987 si Světová komise pro životní prostředí a rozvoj uvědomila, že stávající stav, kdy dochází k neregulovanému šíření zástavby a následnému ničení krajiny, není nadále udržitelný a že by se z této situace měla nalézt určitá východiska. Řešení bylo nasnadě. Proč místo využívání nezastavěných lokalit a výstavby na „zelené louce“ nezačít regenerovat plochy, kde již nějaká lidská činnost proběhla a kde již byly vystavěny různé objekty? Toto byl první okamžik hledání východisek problematiky brownfields.[16]

3.2 Příčiny vzniku

Na základě společenských změn (například přesun obyvatel do měst), politických změn (například vysídlení pohraničí a jeho neúplné dosídlení) a na základě výše uvedených historických souvislostí lze mezi příčiny vzniku brownfields uvést:

- strukturální změny a úpadky určitých odvětví,
- „globalizační tendence způsobující změny v zaměstnanosti,
- celostátní odvětvová politika,
- dřívější plánovací přístupy a špatné stavební techniky,
- socio-kulturní transformace,
- změna demografické a sociální skladby obyvatel,
- rasová diskriminace či sociální vyloučení ze společnosti“[17]

[15] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).
GRAMETBAUER, P. (2007): Brownfields. 69 s. Diplomová práce. VŠE.
Český Krumlov [online]. 2009 [cit. 2010-10-21]. Dostupné z WWW: www.ckrumlov.info/docs/cz/region_histor_hrzakl.xml.

[16] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. Předmluva. Beran, V. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

[17] GRAMETBAUER, P. (2007): Brownfields. 69 s. Diplomová práce. VŠE.

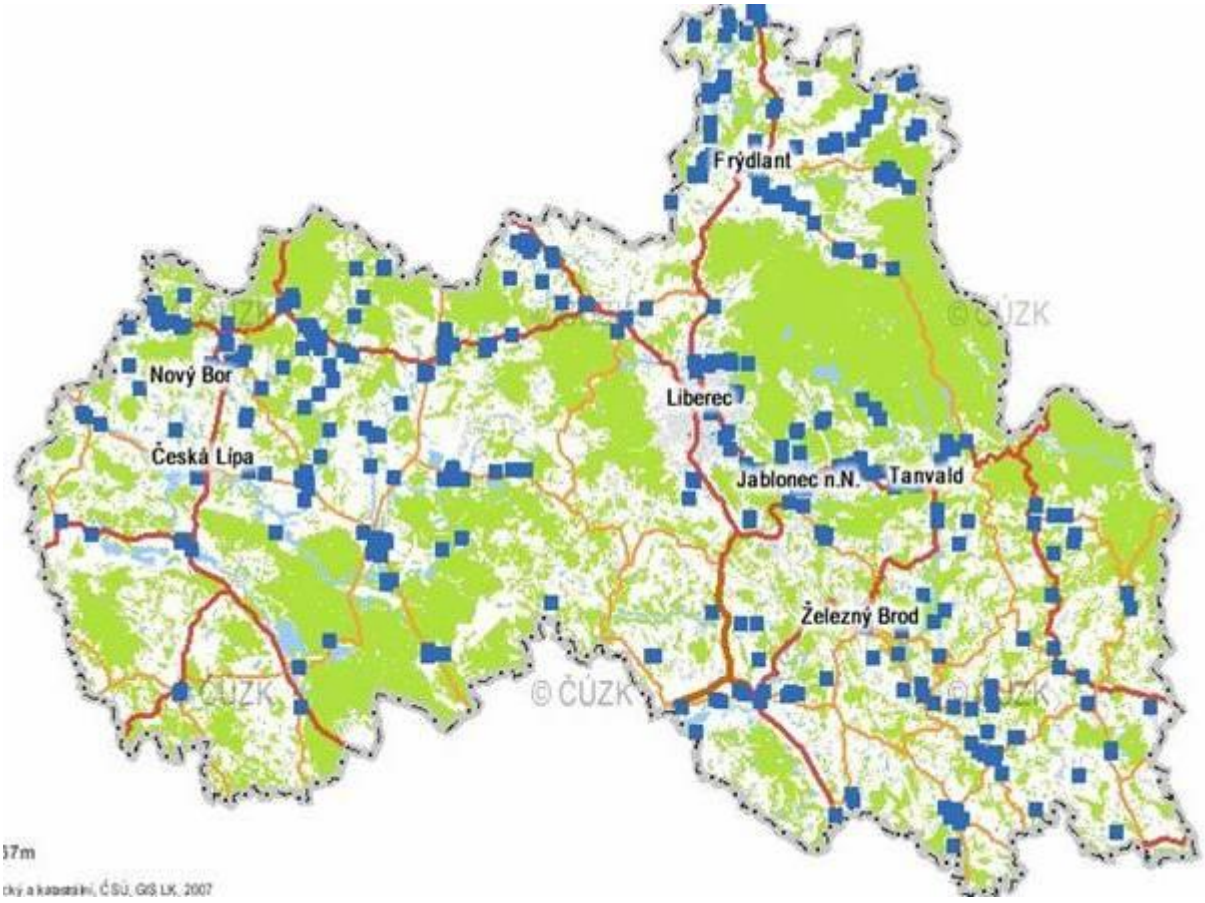
Kromě prvního bodu se jedná zejména o faktory projevující se v posledních letech. Pozdější příčinou stavu, kdy mnoho existujících deprimovaných zón zůstává nevyužito, je následující fakt. Lidé jsou totiž odrazeni od investic do výstavby na těchto územích zejména proto, že je zde nutné nejprve provést regeneraci, rekultivaci a další zvláštní úpravy půdy, případně rekonstrukci staveb, což je dosti finančně náročné a nákladné. Proto je nutné, aby se veřejný sektor zapojil do řešení tohoto problému.[18]

[18] *Agentura pro regionální rozvoj* [online]. 2008 [cit. 2010-11-15]. Dostupné z WWW: http://www.arr.cz. Ústecký kraj [online]. 2004 [cit. 2010-11-15].]. Dostupné z WWW: www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=431958&p1=110510.

3.3 Koncentrace brownfields v ČR

Co se týče rozmístění nevyužitých lokalit brownfields v jednotlivých krajích ČR, lze podle seznamu brownfieldů z Národní databáze vyvodit, že mezi kraje s největším počtem těchto ploch patří Liberecký kraj (viz obrázek č.1) se 75 objekty a následuje Jihomoravský kraj se 45 objekty. Příčinou vyšší koncentrace brownfields v těchto krajích je také vyšší koncentrace strojírenského průmyslu, který v minulosti prošel vlnou restrukturalizace a dále to, že zdejší textilní a sklářský průmysl většinou ukončil svoji činnost. Takto vzniklé opuštěné budovy jsou velmi obtížně znovu využitelné pro jinou výrobu.

Obrázek 1: Mapa brownfields v Libereckém kraji[19]



[19]Liberecký kraj, Lokality brownfields a greenfields na území Libereckého kraje [online]. 2010 [cit. 2010-11-15].Dostupný z WWW: http://twist.kraj-lbc.cz/tms/brownfields/index.php?client_type=kr_lib_ov&strange_opener=0&Project=TMS_GEOGRAFIE&client_lang=cz_win.

Protipól podle národní databáze brownfields představují kraj Hlavní město Praha mající v databázi jednu takovouto lokalitu v obci Dobročovice a kraj Středočeský, ve kterém je evidováno pouze 9 nevyužitých brownfieldů. Vzhledem k velikosti kraje Hlavního města Prahy není překvapivé, že v porovnání s ostatními kraji je zde nízký počet těchto lokalit.

Za významný poznatek lze však považovat, že rozlohou největší Středočeský kraj, u kterého by se tím pádem větší počet brownfields předpokládal, vykazuje jednu z nejnižších četností těchto areálů. Nebereme-li v úvahu možnost, že by tento fakt byl způsoben slabým výskytem veškerých výše uvedených příčin vzniku brownfieldů, lze poté poukazovat na skutečnost, že urbanizovaná území Středočeského kraje jsou jedněmi z těch, kde je revitalizace brownfields úspěšná. Toto však neplatí pro Kladensko a periferní oblasti středočeského kraje. K výše uvedenému je ale nutné poznamenat, že evidované počty brownfields jsou pouze relativní. Vychází totiž pouze z databáze vzniklé v letech 2005 – 2007, která mapovala všechny kraje ČR vyjma Prahy, proto je v databázi v hlavním městě uvedena pouze jedna lokalita. Fakticky bylo ve středočeském kraji zjištěno, že se zde nachází kolem 250 takovýchto objektů. Databáze tedy eviduje pouze malý vzorek, a to 9 z 250 brownfields.

Střední četnost nevyužitých lokalit (do 30 objektů) byla zaznamenaná u Karlovarského, Královéhradeckého, Moravskoslezského, Olomouckého, Pardubického, Plzeňského kraje a kraje Vysočina.

Počet brownfields v ostatních krajích se pohybuje v intervalu nad 30. Mezi tyto kraje patří Jihočeský, Jihomoravský, Liberecký, Ústecký a Zlínský kraj.[20] Téměř polovina všech brownfields se nachází v obcích do 2 000 obyvatel a pouze 12% se nachází v obcích s 50 000 a více obyvateli.

Porovnáme-li počty brownfieldů podle jejich původního využití, ke kterému dříve sloužily, můžeme dle výsledné statistiky Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů (viz tabulka č.1 a obrázek č.1) tvrdit, že co se týče četnosti, převažují ty, jež sloužily především pro zemědělské účely. Původně zemědělské lokality tvoří 35% celkového počtu brownfields. Následují bývalé průmyslové lokality tvořící 30% celkového počtu a naopak

[20] Czechinvest - Národní databáze brownfieldů [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Dostupné z WWW: http://www.brownfieldy.cz/.

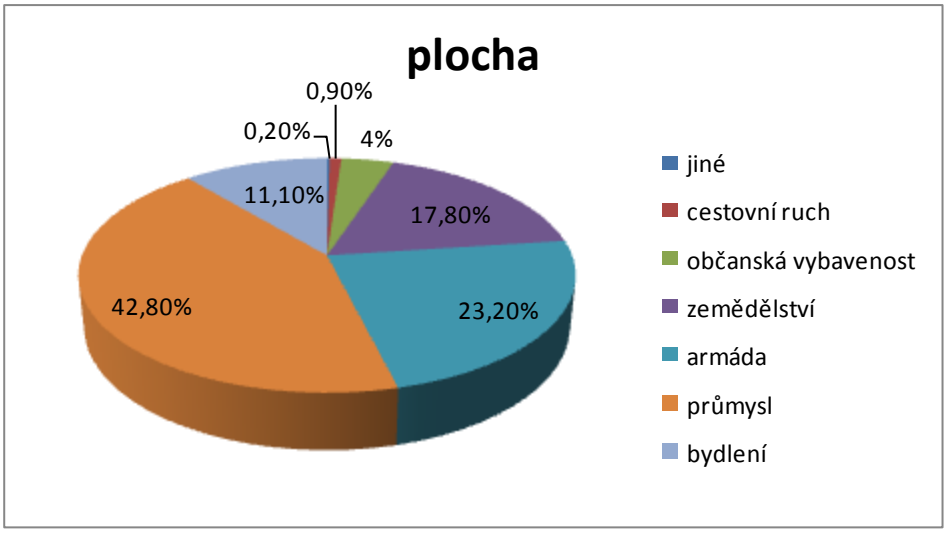
nejmenší četnost vykazovaly brownfields původně využívané pro cestovní ruch. Průmyslové objekty byly shledány jako nejrozlehlejší, přičemž tvoří 40% celkových ploch brownfields. Druhou největší rozlohu zaujímají bývalé armádní a vojenské prostory, které mají i největší průměrnou rozlohu jedné lokality.[21]

Tabulka 1: Brownfields podle převažujícího předchozího využití lokality

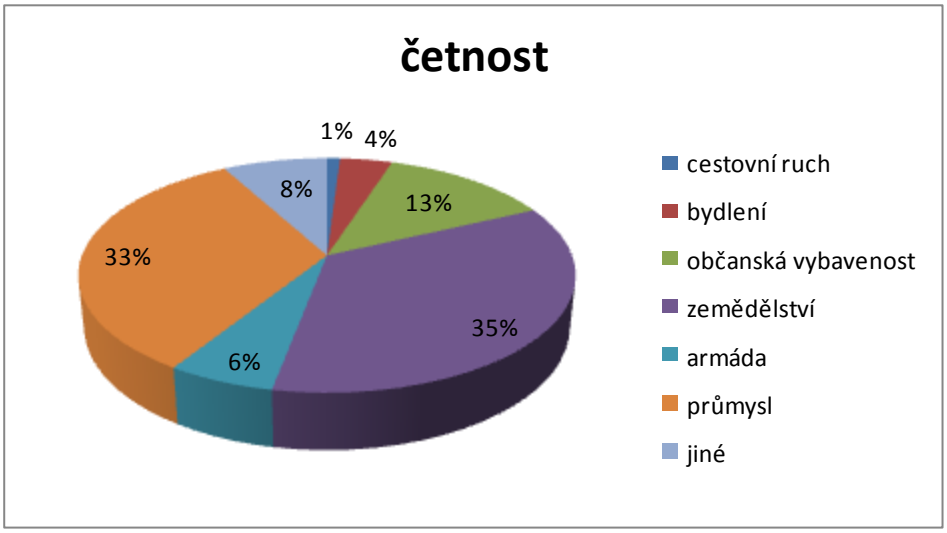
Předchozí převažující využití lokality	Celková rozloha lokalit (ha)	Četnost	Průměrná rozloha jedné lokality (ha)
Průmysl	4 423,2	785	5,6
armáda, vojenský prostor	2 394,1	151	15,9
zemědělství	1840,4	821	2,2
Občanská vybavenost	413,3	304	1,4
bydlení	88,3	95	0,9
cest. ruch, lázeňství, hotel	22,4	22	1,0
jiné	1144,6	177	6,5
Celkem	**10 326,0**	**2355**	**4,4**

[21] DOLEŽALOVÁ, L.- VEJVODA, O. (2008) Urbanismus a územní rozvoj – ročník XI – č. 6/2008. str. 13.

Obrázek 2: Brownfields podle jejich původního využití podle plochy kterou zabírají v %.



Obrázek 3: Brownfields podle jejich původního využití – četnost v %.[22]



[22] Urbanismus a územní rozvoj – ročník XI – č. 6/2008.

4 INSTITUCIONÁLNÍ A PROGRAMOVÉ ZAKOTVENÍ BROWNFIELDS V ČR

Základem úspěšného vyřešení problémů ve znovu využití deprimovaných zón je kvalitní systém institucí a programů, které se zabývají danou problematikou ve státě. Tato kapitola popisuje organizace, které zajišťují podporu rozvoje brownfields a dále vymezuje základní dokumenty přispívající k rozvoji a finanční nástroje zajišťující regeneraci těchto ploch.

4.1 Zodpovědné orgány za podporu rozvoje brownfields

Revitalizace zejména větších ploch je věcí regionální politiky uplatňované na národní úrovni. Odstraňování starých zátěží spadá do kompetencí politiky životního prostředí. Průmyslová politika zabezpečuje opětovné zahájení produkce v regenerovaných lokalitách.

Mezi instituce, které se na řešení brownfields v ČR podílejí, lze uvést:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- Ministerstvo životního prostředí,
- Ministerstvo financí,
- Ministerstvo pro místní rozvoj - Odbor regionálního rozvoje,
- Meziresortní hodnotitelská komise,
- Agenturu pro podporu podnikání a investic CzechInvest,
- krajské úřady,
- Institut udržitelného rozvoje sídel.[23]

Odpovědnost za hledání východisek problematiky brownfields nesou v České republice Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo financí.[24] Jelikož Ministerstvo pro místní rozvoj provádí regionální politiku a územní plánování, je bezpochyby také jedním z orgánů, který brownfields řeší. Toto ministerstvo

[23] PETRUCCOVÁ, Aranka - Brownfields. Vědeckotechnický sborník ČD č. 23/2007. [online]. 2007 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.cdrail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf.

[24] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-11-10]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

zajistilo zhotovení popisu charakteristik a klasifikace oblastí týkajících se dané problematiky.[25] Další, kdo se uplatňuje v zajišťování cílů Národní strategie regenerace brownfields, jsou meziresortní hodnotitelská komise a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.[26] Meziresortní hodnotitelská komise je tvořená představiteli jednotlivých ministerstev a posuzuje připravované programy.

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest se ujala evidence těchto oblastí a objektů a stala se zodpovědnou institucí za řešení jejich opětovného využití.
Mezi kompetence agentury patří:

- „předkládat meziresortní komisi projekty,
- spravovat Národní databázi brownfieldů,
- konzultace možností financování alternativními zdroji,
- vyhledávat možné investory/partnery,
- administrovat dotační programy podporující regeneraci brownfieldů,
- prezentovat dotační možnosti pro regeneraci brownfieldů,
- doporučovat potenciálním žadatelům vhodný operační program.“ [27]

CzechInvest je iniciátorem snahy o systémovější a centralizovanější řešení problému, které je v některých jiných zahraničních zemích běžné. Prvním krokem směřujícím k tomuto cíli, se stala Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů, jejíž zpracování bylo započaté agenturou v roce 2005. Do roku 2007 byly potom díky komunikaci s krajskými úřady shromážděny údaje z krajů České republiky vyjma Prahy. „Cílem bylo najít a popsat nevyužívaná nebo nepříliš efektivně využívaná území a získané informace aplikovat při přípravě dalších projektů a dokumentů zabývajících se řešením jejich obnovy. Národní databáze brownfieldů pomáhá pro takové lokality najít optimální využití. Podporuje investice v oblasti podnikání, bydlení, zábavních aktivit a podobně. Tím prospívá i životnímu prostředí, protože mění zanedbaná místa v živé prostory. Databáze navíc

[25] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

[26] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-11-10]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

[27] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-11-10]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

posiluje absorpční kapacitu pro čerpání podpory ze strukturálních fondů EU pro období 2007-2013.“[28]

K zajištění řešení problematiky do budoucna je nezbytné sledovat počet brownfields, u kterých již revitalizace proběhla a naopak kolik se jich vyskytlo nových. Proto agentura podněcuje majitele nemovitostí k tomu, aby vkládali své nemovitosti do databáze. Informace o vývoji počtu brownfields lze čerpat z územně analytických podkladů a také od krajských orgánů, které mají mít k dispozici údaje o evidenci těchto oblastí. [29] Dalšími zainteresovanými subjekty do revitalizace brownfields jsou města a obce a nepodnikatelské subjekty.

Legislativně je povinnost obce pečovat o životní prostředí zakotvena v následujících zákonech: zákon č.128/2000 Sb., o obcích, č. 254/2001 Sb., o vodách, č. 309/1991 Sb., o ochraně ovzduší před znečišťujícími látkami, č. 389/1991 o státní správě v ochraně ovzduší a poplatcích za jeho znečišťování, č. 185/2001 Sb., o odpadech, č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1993 Sb. a zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění dalších zákonů.[30]

Z výše uvedeného je patrné, že se jedná o poměrně vysoký počet zákonů. Tuto skutečnost spolu s faktem, že se na řešení podílí řada institucí, lze chápat do určité míry i jako nevýhodu v řešení brownfields.

4.2 Dokumenty podpory revitalizace brownfields [31]

Základním dokumentem zabývajícím se brownfieldy je Národní strategie regenerace brownfields. Podrobnější informace o tomto materiálu budou uvedeny v následující podkapitole.

---

[28] Czechinvest - Národní databáze brownfieldů [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Dostupné z WWW: http://www.brownfieldy.cz./

[29] L.- VEJVODA, O. (2008) Urbanismus a územní rozvoj – ročník XI – č. 6/2008. str. 13.

[30] PEKOVÁ, J. – PILNÝ, J. (2002): Veřejná správa a finance veřejného sektoru 1. vydání. Praha: nakladatelství ASPI Publishing s.r.o. 442 str. ISBN 80-86395-21-9 (brož.).

[31] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Politika územního rozvoje ČR. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>.

Mezi strategicky plánovací dokumenty, které se věnují revitalizaci nevyužívaných ploch, patří:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR,
- Strategie hospodářského růstu ČR,
- Strategie regionálního rozvoje ČR,
- Politika územního rozvoje ČR,
- Státní politika životního prostředí ČR.

Výčet těchto dokumentů bude níže doplněn podrobnějším popisem jednoho z nich. Je jím Politika územního rozvoje, jakožto jeden ze stěžejních materiálů. „NSRBF je v souladu se zmíněnými dokumenty a dále specifikuje priority, úkoly a cíle v nich obsažené.“[32]

[32] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-11-10]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

4.2.1 Národní strategie regenerace brownfields[33]

Národní strategie regenerace brownfields se stala hlavním dokumentem zabývajícím se touto tematikou. Aby byla pokud možno co nejvíce naplňována, sestavil CzechInvest Národní databázi brownfields. Většina údajů v této databázi byla použita ze zdrojů z Vyhledávací studie. Potenciálnímu investorovi jsou zde k dispozici údaje o jednotlivých lokalitách a také o tom, v jaké míře je možné projekty financovat za pomoci fondů z EU. Podle toho se potom mohou soukromé subjekty rozhodovat, kam svůj kapitál co nejefektivněji investovat dle posouzení jednotlivých investičních příležitostí a dle principu udržitelného rozvoje. Dodržování principu je zajištěno tím, že již nebude docházet k nadbytečným výstavbám v lokalitách greenfields. Díky této databázi mají podnikatelé usnadněné vyhledávání lokalit, které jsou pro ně příhodné.

Vyhledávací studie uvádí, že v letech 2005-2007 bylo v České republice evidováno 2 355 brownfields na celkové ploše 10 326 hektarů, kde zastavěná plocha tvoří velmi malou část (přibližně 400 ha) a většina ploch je nezastavěná. Studie odhaduje výši nákladů potřebných k regeneraci ploch a objektů na 200 mld.

Strategie má zajistit, aby byly zanedbané lokality připraveny pro nové využití. „Vizí této strategie je celkové ozdravění území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.“[34]

„Strategie uvádí následující střednědobé cíle (v horizontu do roku 2013):

- maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007–2013 a konfrontace informací o identifikovaných

[33] Czechinvest - Národní databáze brownfieldů [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Dostupné z WWW: http://www.brownfieldy.cz/.
CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic*[online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/nsrbf.
Institut Udržitelného rozvoje sídel [online]. 2006-2010 [cit. 2010-11-5]. Co je třeba pro rozvoj brownfields udělat. Dostupné z WWW: http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-je-treba-pro-rozvoj-brownfields-udelat/.

[34] Přímá citace: CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/nsrbf.

brownfields z databází a analyzování, které potenciálně vhodné projekty by se mohly připravovat na čerpání prostředků z fondů EU,

- zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení),
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky, příprava vzdělávacích projektů a školení v rámci institucí veřejné správy a v rámci vzdělávacích programů EU pro veřejnou správu i pro širokou veřejnost.

Mezi dlouhodobé cíle Strategie (za horizont roku 2013) mj. patří:

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.“[35]

Vytvoření Národní strategie regenerace brownfields je mimo jiné také výsledkem činnosti Institutu udržitelného rozvoje sídel. Tato organizace podporuje rozvoj brownfields. Její snahou je, aby se vyčlenily zdroje pro revitalizaci brownfields ze Strukturálních fondů.[36] Usiluje také o to, aby zastoupení této problematiky bylo součástí základního programového dokumentu České republiky pro využití fondů Evropské unie v období 2007-2013 - Národního strategického rámce a následně operačních programů.[37] Rozvoj brownfields by měl dle snah institutu být obsažen v novém stavebním zákoně. Další úsilí

[35] CzechInvest - Agentura pro podporu podnikání a investic [online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/nsrbf.

[36] „Strukturální fondy (Evropský fond regionálního rozvoje, Evropský sociální fond) jsou nástrojem politiky hospodářské a sociální soudržnosti k dosahování ekonomické a sociální soudržnosti (koheze) Evropské unie. Prostředky z těchto fondů jsou určené na pomoc méně rozvinutým regionům, regionům potýkajícím se strukturálními problémy a na podporu adaptace a modernizace politik, systémů vzdělávání a odborné přípravy zaměstnanosti.“

EurActiv.cz [online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Strukturální fondy. Dostupné z WWW: http://www.euractiv.cz/strukturalni-fondy.

[37] Poznámka: Jelikož se Operační programy tvořily v letech 2005 – 2007, tak některé výše uvedené body již nejsou v současném programovacím období 2007 – 2013 aktuální.

[37] Ministerstvo pro již aktuální pro programovací období EU 2007 – 2013.

této organizace směřuje k tomu, aby katastr nemovitostí evidoval dopady ekologického zatížení. Lze zhodnotit, že činnost Institutu je úspěšná a svých cílů postupně dosahuje.

4.2.2 Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR jakožto nástroj územního plánování se snaží vybudovat vhodné podmínky v oblastech brownfields tak, aby zde byly revitalizace a opětovné funkční využití vůbec možné. Snaží se také zamezit šíření nepřiměřených suburbanizačních vln. PÚR ČR vymezuje předpoklady a rámce, čímž zkonkrétňuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních vztazích a tím stanovuje podmínky pro novou výstavbu v lokalitách brownfields. Dle § 32 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) PÚR udává republikové priority a oblasti s vyššími požadavky na transformaci využití území či prostorového uspořádání a také oblasti se specifickými problémy mezinárodního a republikového charakteru nebo významem přesahující území jednoho kraje. „Dále stanoví ve vymezených plochách kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika v území.“[38]

Mezi výše zmíněné oblasti samozřejmě mohou patřit i některé lokality brownfields. Veškerá doporučení PÚR ČR jsou vždy v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje území. Podle zákona č. 17/1992 SB. o životním prostředí je to takový rozvoj, „který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“[39]

Z tohoto vymezení je zřejmé, že lokality brownfields jsou jedním ze zdrojů ohrožení životního prostředí a je také patrné, že problematika brownfields a současná regenerace území má probíhat v souladu se stanovisky uvedenými v PÚR ČR.

PÚR ČR představuje pro územně plánovací dokumentaci krajů a územních obvodů obcí koordinátora jejich činnosti při tvorbě programů rozvoje, ve kterých mohou být obsaženy i programy pro regeneraci brownfields.

[38] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Politika územního rozvoje ČR Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky.

[39] zákon č. 17/1992 SB. o životním prostředí.

Podstatné je, aby nejen PÚR ČR, ale i ostatní zmiňované dokumenty dotýkající se využití brownfields byly v souladu s Národní strategií regenerace brownfields.

4.3 Financování [40]

Mezi nástroje finančního zabezpečení revitalizace brownfields patří národní zdroje a prostředky EU. Národní zdroje poskytují rozvojové operační programy, dotace a finanční prostředky krajům, obcím a soukromému sektoru investorů. Velmi důležitým fondem pro rozvoj brownfileds je Evropský fond regionálního rozvoje. Mezi Operační programy zabývající se podporou brownfiels lze uvézt OP Podnikání a inovace, OP Životní prostředí a sedm Regionálních operačních programů (ROP NUTS II. Severozápad, Severovýchod, Střední Čechy, Jihozápad, Jihovýchod, Moravskoslezsko, Jižní Morava).

Podmínkou financování revitalizace brownfields z veřejných prostředků je to, aby tyto zdroje byly přednostně vynakládány pro obnovu „území ve vlastnictví státu, města či obce, dále na lokality, kde stát, město či obec mají eminentní zájem na využití těchto území výhradně pro veřejný zájem a také lokality, kde podnikatelské prostředí není samo schopno uhradit a zabezpečit revitalizaci v plném rozsahu, přičemž je tato revitalizace v zájmu státu, města či obce.“[41] Nynější plánovací období 2007- 2013 nám umožnuje hojně čerpat ze strukturálních fondů EU. Tato možnost ale bez dostatečné iniciativy veřejné správy naší země prostředky sama od sebe nepřinese. Důležité je v ČR zajistit, aby se z těchto fondů čerpalo co možná nejvíce a co možná nejefektivněji. A ne vždy tomu tak je.

Finanční zabezpečení revitalizace brownfields se řídí následujícími zákony:

- zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech
- zákon č. 622/2006 Sb., o státním rozpočtu České republiky
- zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě

Samozřejmostí je také soulad aktivit směřujících k zajišťování financování obnovy brownfields se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

[40] PETRUCCOVÁ, Aranka - Brownfields. Vědeckotechnický sborník ČD č. 23/2007. [online]. 2007 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.cdrail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf.
Fondy Evropské unie [online]. 2010 [cit. 2010-12-15]. Programy 2007 – 2013. Dostupné z WWW: http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013.

[41] PETRUCCOVÁ, Aranka - Brownfields. Vědeckotechnický sborník ČD č. 23/2007. [online]. 2007 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.cdrail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf.

Legislativní rámec čerpání a poskytování dotačních prostředků tvoří následující direktivy vydané Ministerstvem životního prostředí.

- Směrnice č. 2/2007 pro poskytování finančních prostředků v rámci Programu péče o krajinu v roce 2007
- Směrnice č. 3/2007 pro rok 2007 k Programu péče o urbanizované prostředí.

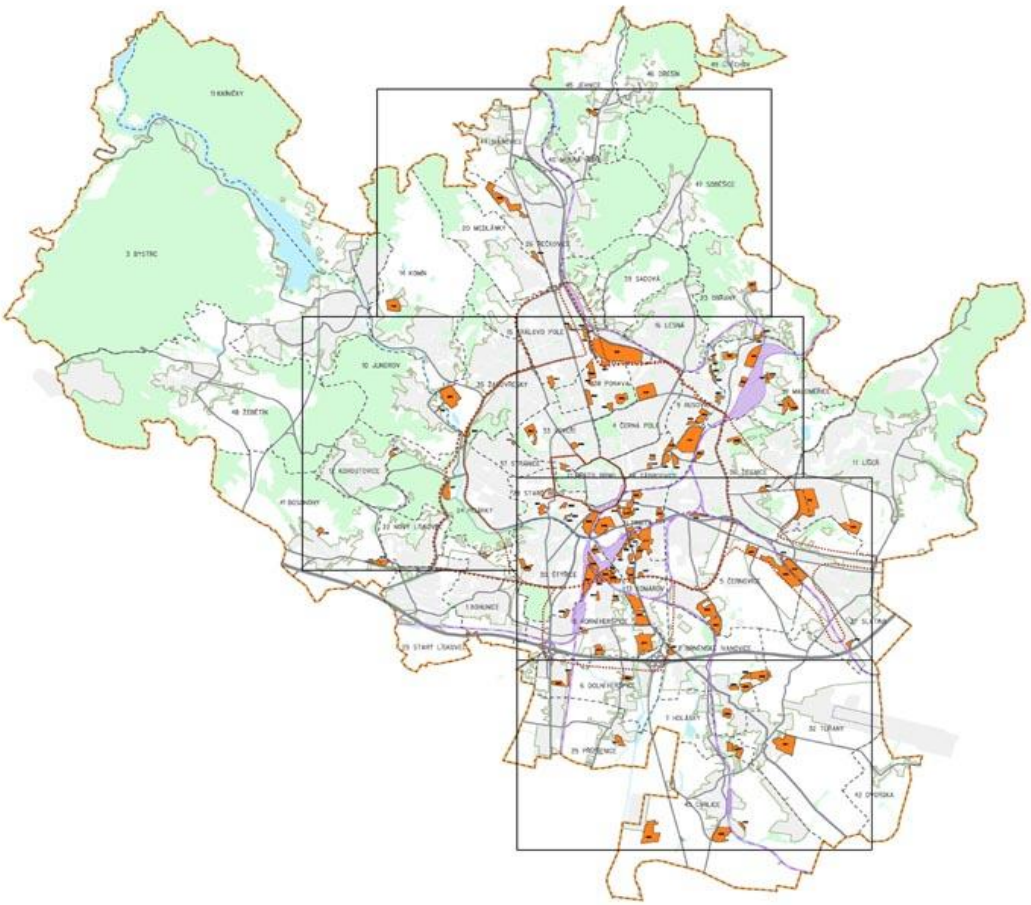
Zainteresovanost veřejného a soukromého sektoru na finanční stránce realizace brownfields by se měla odvíjet podle následujícího principu. Zásahy veřejného sektoru mají přispět k redukci nákladové mezery mezi greenfields a brownfields a k zesílení toku soukromých investic do oblasti. [42]

[42] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

5 PRAKTICKÁ ČÁST - REALIZOVANÝ PROJEKT VAŇKOVKA

Praktická část práce je zaměřená na analyzování praktického příkladu realizace projektu pro rozvoj brownfields. V Brně se nachází velký počet takovýchto objektů (viz obrázek č.2) a toto město bylo jedním z prvních, které danou problematiku začalo řešit. Popis výstavby galerie Vaňkovka jsem zvolila konkrétně proto, že mě obchodní centrum zaujalo svým vzhledem.

Obrázek 4: Mapa brownfields v Brně[43]



Oranžové plochy představují lokality brownfields. Mapa je složená z pěti mapových listů, které je možné si jednotlivě podrobně prohlédnout na uvedených internetových stránkách města Brna.

[43] Brno, Mapa brownfields [online]. 2010 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/mapa-brownfields/.

5.1 Umístění

Areál současné Galerie Vaňkovka se nachází v Brně (viz obrázek č.3), které bylo v 19. století považováno za jedno z průmyslových center díky textilní a strojírenské výrobě. Některé objekty však po revoluci zanikly a staly se z nich brownfields. Před uskutečněním projektu byla Vaňkovka považována za jeden z těchto objektů a byla označována jako výrobní brownfields. Podle místního Územního generelu výroby bylo k roku 2003 evidováno téměř 6% zastavěného území ve městě jako výrobní brownfields. Četnost brownfields v Brně je odhadována kolem stovky objektů, přičemž zaujímají plochu přes 500 ha.

Vaňkovka má výhodnou strategickou polohu a je dobře dopravně dostupná oproti jiným nákupním centrům na periferiích města, jelikož je situovaná na okraji historického centra města mezi hlavním vlakovým nádražím a autobusovým nádražím Zvonařka. Z vlakového nádraží vede k Vaňkovce široký podchod a všichni lidé přestupující z autobusu na vlak a obráceně mohou projít Vaňkovkou a její nákupní zónou. Navíc je zde vhodné místo pro nakupování všech návštěvníků Brna. V blízkosti několika desítek metrů jezdí autobusy a tramvaje číslo 9 a 12, což je důležité pro místní nakupující.V blízkosti se nachází městský okruh a pěší zóna. Galerie je obklopena ulicemi Úzká, Plotní, Dornych, Zvonařka a Trnitá.[44]

[44] DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005, str. 2.
Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 4/2006 [online]. 2006 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://oko.brno.cz/download/kpmb/1217236313.pdf.

Obrázek 5: Umístění Galerie Vaňkovka[45]



5.2 Dřívější využití

„Vaňkovka je důležitým symbolem industriální kultury Moravy a má historický význam vzhledem k souvislosti s řemeslnou a průmyslovou kreativitou místního obyvatelstva. Brno bylo v období průmyslové epochy skutečným centrem inovací a technických vynálezů. Vaňkovka svého času představovala inovaci a technologický pokrok města.“[46] Právě na toto tradiční postavení komplexu chce navázat Rozvojová strategie města a stanovila si to jako jeden ze svých cílů.[47]

[45] Brno, Registr adres [online]. 2010 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://registr-adres.brno.cz/index.php?nav01=1954&ulice=Zvona%25C5%2599ka&orcis.

[46] B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.

[47] B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.

Objekt v minulosti sloužil jako výrobní továrna a byl tvořen čtyřmi částmi (viz obrázek č.4):

- administrativní budovou,
- strojírnou,
- slévárnou,
- jádrovnou.

Obrázek 6: Rozložení částí objektu Vaňkovka[48]



Strojírna pocházela z roku 1891 a byla vybudována jako novogotická stavba. V průběhu dalších padesáti let zde docházelo k postupnému rozšiřování haly a přístavbám podle potřeb a změn ve výrobních činnostech fabriky. Díky tomu zde vznikly vestavby mechanické dílny, skladu údržby a šaten.

Správní budova byla vystavěna dříve - v roce 1882, ale ve stejném stylu jako strojírna. Měla obdélníkový půdorys a dvě patra spojená kamenným schodištěm. Architektonického

[48]CMS Tvujdum[online]. 2010 [cit. 2010-11-15] Dostupný z WWW: http://cms.tvujdum.cz/udata/images/images_old/images_clanky/v_2171_2.jpg.

návrhu se dle historických záznamů ujal brněnský rodák August Prokop. Po čtrnácti letech byl objekt rozšířen o vrátnici umístěnou v přízemí.

Původními majiteli firmy byli podnikatelé v oblasti průmyslu Friedrich Wannieck a Philip Jellinek. Orientace výroby byla zaměřená na „cukrovarnické difuzéry, parní stroje, kotle, keramické stroje, olejové pumpy, frézovací a filtrační stroje, odstředivky pro mlékárny, dřevozpracující stroje pro pily, ale například i kuchyňské váhy.“[49] Široká škála produkovaných výrobků, které se dovážely do celého tehdejšího Rakouska-Uherska, i množství poskytovaných pracovních míst zapříčinily rozvoj a rostoucí význam továrny. To bylo již v době, kdy byl majitelem pouze Wanniecek. Změna nastala poté, co tento majitel svolil ke spojení továrny s První brněnskou strojírnou a.s. v roce 1902. [50]

5.3 Vznik brownfieldu

Událost způsobující úpadek továrny nastala o tři roky později, kdy objekt vyhořel. V průběhu let poté závod přešel postupně do vlastnictví jiných podniků jako například Zbrojovka Brno, n.p., Závod Jana Švermy, n.p. nebo Zetor Brno. Objekt byl následně zanedbáván a nevyžíván. Důvodů, proč tato situace nastala, je více. Během průmyslové revoluce se nijak hlouběji neuvažovalo o lokalizaci výrobních podniků. S nárůstem požadavků na produkční činnost byly továrny umisťovány do center měst, jelikož zde byly nejlepší předpoklady pro jejich výstavbu jako například blízkost dodavatelů a odběratelů, kvalitní dopravní a technická infrastruktura, zásobování vodou potřebné pro výrobu atd. Továrna v historickém jádru města však ubírala na atraktivnosti lokality a mezi negativní dopady lze jmenovat například hluk a znečištění prostředí, které způsobovala. Následovalo období, kdy se začaly projevovat tendence lidí stěhovat se z center měst a proces suburbanizace. To bylo způsobeno přirozenou touhou obyvatel po čistším, klidnějším, zdravějším a „zelenějším“ okolí svého obydlí. Osídlení se tak neregulovaně rozšiřovalo do okrajů Brna, ale i do nových, dříve neobydlených oblastí, a velikost města se začala

[49] Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 2/2005. Oživí staré továrny centrum Brna? [online]. 2005 [cit. 2010-11-15] Dostupný z WWW: http://www.ibrno.cz/index.php?sec=casopis&id_clanek=4265.
[50] PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 2. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1197&KatId=9.
PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 1. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1183&KatId=9.
Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 2/2005. Oživí staré továrny centrum Brna? [online]. 2005 [cit. 2010-11-15] Dostupný z WWW: www.ibrno.cz/index.php?sec=casopis&id_clanek=4265.
Galerie Vaňkovka Brno[online]. 2010 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.galerie-vankovka.cz/cz.

zvětšovat. Mezi tím ale v centru docházelo k úpadku továrny. To bylo způsobeno zejména změnami technologických postupů ve výrobě a lhostejností místních obyvatel. Objekt se pomalu přeměňoval do podoby brownfieldu, jelikož zde byla zastavena v roce 1995 produkční činnost a továrna se přestala využívat.[51]

5.4 První úvahy o revitalizaci Vaňkovky a samotná rekonstrukce

Faktem však stále zůstávalo, že i přes negativa, která jsou se vznikem brownfields spojená, měl tento komplex svůj historický význam. Ten byl představován dochováním typické architektury z dob průmyslové revoluce a umožněním autentického nahlédnutí do minulosti. Tyto uvedené hodnoty zapříčinily úpravy ve vlastnictví Vaňkovky. Ministerstvo kultury ČR v roce 1992 zajistilo, že se objekt stal součástí Fondu národního majetku. „Poprvé byl námět revitalizace Vaňkovky zveřejněn v roce 1993 v příspěvku o projektu Jižního centra na slavnostní konferenci k 750. výročí města Brna. V roce 1994 vznikla Nadace Vaňkovka, jejímž cílem byla podpora záměru rekonstrukce a oživení areálu pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely.“[52] Za krátkou dobu své působnosti sehnala nadace první finanční prostředky k tomuto účelu, a to za pomoci americké organizace Project for Public Spaces. Od roku 1995 začaly probíhat různé akce a přednášky zaměřené na podporu a šíření informovanosti o revitalizaci. (např. Setkání přátel Vaňkovky). Po roce 1997 přešel areál do vlastnictví města. To potom „vložilo objekt do své akciové společnosti Jižní centrum Brno a.s.“[53] a následně získalo v roce 2000 strojírnu a administrativní budovu do vlastních rukou. Akciová společnost však nedisponovala dostatkem prostředků k tomu, aby chátrající stav deprimující zóny nějak změnila. Až s příchodem investic společnosti ECE nastala změna. ECE projevila zájem o odprodej jádrovny, modelárny a slévárny.“Představou Občanského sdružení Vaňkovka ale bylo zachování bývalé modelárny a jádrovny pro nekomerční kulturu, zatímco velké haly tehdejší strojírny a dřívější slévárny včetně budovy úřednictva byly určeny pro komerční využití.“[54] Galerie byla následně realizována z jádrovny.

[51] PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 1. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1183&KatId=9.

[52] DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005, str. 3

[53] DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005str. 4.

[54] DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005, str. 4.

Administrativní budova spolu se strojírnou zůstaly v rukou akciové společnosti Jižní centrum Brno. Díky finančním zdrojům, které akciovka získala prodejem části komplexu společnosti ECE, mohla zrekonstruovat i tyto části. Bylo zde nutné provést dekontaminaci půdy od těžkých kovů či ropných látek, rekonstruovat fasádu i střechu, obnovit ocelové konstrukce a samozřejmě vyčistit vnitřní povrchy. Během těchto činností hrozil sesun střešní konstrukce. Aby se předešlo případným neštěstím, došlo k zabezpečení pomocí ochranných sítí. Po asanaci území mohla být uvnitř prostor realizována výstavba dvou schodišť a výtahu. Během opravy strojírny nebylo známo, k jakým účelům bude následně využita, proto byla rekonstrukce zaměřená na obecné úpravy s ohledem na historickou hodnotu spíše než na konkrétnosti. Důraz se kladl na odstranění starých zátěží a zajištění rozvodných sítí, které by měly v budoucnu zajistit široký výběr z možných využití a tento výběr neomezovat. Jižní centrum Brno pronajalo objekt firmě Mediagate, která zvolila využití pro kulturní účely.

Úpravy správní budovy byly oproti rekonstrukci strojírny složitější tím, že zahrnovaly zbourání bývalé ošetřovny a montážní haly nacházející se v západní i ve východní části budovy. Štítové fasády byly renovovány a zdobeny. Jinak zde ale převládala snaha zachovat architektonickou hodnotu jako u úprav strojírny a s ohledem na to byly provedeny veškeré opravy fasád, hrubých zdí a dřevěných stropů. Cílem bylo zajistit harmonii mezi starou průmyslovou architekturou a novou architekturou. K tomu bylo třeba povolat zručné řemeslníky, zejména zedníky, kteří dokázali zachovat původní vzhled historických fasád i umělecky jedinečné nerovnosti vnitřních omítek. Tesaři zase upravili původní trámy, které zůstaly součástí objektu. Rekonstrukce prostor Strojírny a Administrativní budovy probíhala pod vedením generálního dodavatele stavby společnosti Komfort, a.s., projektantem se stal Ateliér DRNH, v.o.s. Výstavba obchodního centra Galerie Vaňkovka Brno byla realizovaná za pomoci generálního dodavatele Skanska, a.s.

Časově byl projekt realizován během jednoho roku, přičemž činnosti směřující k asanaci území byly započaty v roce 2003 a samotná oprava i výstavba nového obchodního centra probíhala od 17. března 2004 do 23. března 2005. V listopadu 2004 byla hotová hrubá stavba. Finanční náročnost rekonstrukce těchto dvou budov se odhaduje na 150 milionů

Kč, přičemž celkové náklady včetně výstavby obchodního centra byly vyčísleny na 3 miliardy Kč. [55]

5.5 Občanské sdružení Vaňkovka

Na výše zmiňované první úvahy o rekonstrukci Vaňkovky navázala v roce 1994 skupina lidí, která vytvořila nadaci. O tři roky později nadace začala působit pod názvem Občanské sdružení Vaňkovka. V prvních letech své činnosti shromažďovali informace pro vytvoření předběžné studie realizovatelnosti projektu. Bylo třeba zjistit záměry potencionálních nájemců budoucích zrenovovaných prostor, názory zainteresovaných subjektů projektu včetně místních obyvatel a veřejné mínění o budoucí výstavbě. Dále bylo samozřejmostí zajistit potřebné technické dokumenty jako například posouzení stavebních konstrukcí a podobně. Sdružení provedlo na základě různých anket ve městě odhady budoucí využitelnosti obchodního centra v závislosti na poptávce obyvatel. Veškeré získané údaje potom sdružení prezentovalo na prvním Setkání přátel Vaňkovky, které se konalo v Moravské galerii. Snahou organizace bylo přesvědčit zastupitelstvo města o účelnosti projektu. Po tom, co se toto podařilo, stanovila si nadace další cíl. Tím bylo to, aby Vaňkovka přešla prostřednictvím privatizace z vlastnictví státního podniku ZETOR do vlastnictví města. Aktivity sdružení poté přispěly k finančnímu zajištění mimo jiné tím, že díky umístění v soutěži o cenu Místa v srdci, bylo získáno 100 000 Kč jako odměna. Další zdroje pro činnost Občanského sdružení přicházely zpočátku od města, od soukromého sektoru a od partnerské americké organizace Project for Public Spaces a později z prostředků nadace Open Society Fund a nadace Partnerství. [56]

5.6 Uspořádání komplexu

Nové obchodní centrum je odděleno od umělecké galerie ulicí Fr. Wanniecka. Renovované přízemní prostory, které dříve sloužily jako šatna bývalé slévárny, byly projektovány pro expoziční využití a výstavy různého typu.[57] „ECE pronajalo dlouhodobě a za velmi výhodných podmínek část zrekonstruovaných prostorů přízemí šaten bývalé

[55] Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 2/2005. Oživí staré továrny centrum Brna? [online]. 2005 [cit. 2010-11-15] Dostupný z WWW: http://www.ibrno.cz/index.php?sec=casopis&id_clanek=4265
PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 1. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1183&KatId=9.

[56] B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf

[57] PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 2. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1197&KatId=9.

Slévárny Občanskému sdružení Vaňkovka.“[58] Záměrem bylo využít přízemí pro společenské a kulturní potřeby veřejnosti a ku prospěchu celého Jihomoravského kraje. První kulturní akce, která se zde konala, se nazývala „Zahájení komunikace“ a bylo na ní možné zhlédnout snímky brněnských fotografů. Na základě spolupráce s Muzeem, Archivem a Technickým muzeem města se později konaly další výstavy jako např.: Proměny Vaňkovky, Brno město setkání. K dispozici jsou zde také obchůdky, které nabízejí produkty z chráněných dílen. V současnosti je v obchodním centru v přízemí umístěno Kulturní centrum Slévárna, které se skládá ze Salónu Vaňkovka, Infocentra pro mládež a kavárny Café Práh. Původně zde bylo možné navštívit „kavárnu na půl cesty“. Provoz infocentra bylo možné zahájit až po zajištění podpory ze strany města, Jihomoravského kraje, strukturálních fondů EU a v neposlední řadě také za spolupráce s Domem dětí a mládeže JUNIOR.

V přízemí Galerie Vaňkovka nalezneme 4 vchody z ulice Plotní, Zvonařka, Trnitá a Úzká. Na ně je napojená centrální hala. Z ní vedou výtahy a eskalátory do dalšího patra. Také informační centrum, sociální zařízení a bankomaty byly situovány právě sem. Zdejší prostory byly projektovány pro expoziční využití a výstavy různého typu. „ECE pronajalo dlouhodobě a za velmi výhodných podmínek část zrekonstruovaných prostorů přízemí šaten bývalé Slévárny Občanskému sdružení Vaňkovka.“[59]

První patro objektu bylo navrhnuto pro zařízení administrativních prostor, kanceláří, jednací síně technického zázemí. Obchodní centrum má do prvního patra dva vchody, jeden z ulice Úzká a jeden z ulice Zvonařka. Stejně jako v přízemí zde opět nalezneme sociální zařízení. Správa parkoviště a management centra jsou umístěny právě v tomto patře. Do druhého patra, kde je podstřeší, byly situovány také kancelářské prostory a technické zázemí. Výtah je sem samozřejmě veden stejně jako do prvního patra. Celkově obchodní centrum nabízí 130 obchodů, které pokrývají plochu 37 000 m².[60]

---

[58] B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.

[59] B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.

[60] Augle. Galerie Vaňkovka. Fotogalerie [online]. 2010 [cit. 2010-11-15] Dostupný na WWW: http://www.augle.cz/vankovka.

DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005

B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.

5.7 Zhodnocení

Komplex poskytuje obchodní a kulturní prostory a také kanceláře. Plné využití prostor dokládá fakt, že již v roce realizace projektu bylo pronajato 99% všech objektů. V lednu následujícího roku došlo ke stoprocentnímu pronájmu všech prostor. S ohledem na velikost pronajatých ploch lze za největší nájemce považovat Interspar zabírající 6000m², Peek & Cloppenburg s 3300m² a C&A s 2100m² z celkové rozlohy 37 000 $m^{2.}$ Převis poptávky potencionálními nájemci nad nabídkou míst k pronájmu ukazují na efektivnost zdejšího projektu a revitalizace deprimující zóny. Pozitivum realizace galerie lze spatřit také v poskytnutí nových pracovních míst a nových možnostech pro obyvatele. Návštěvnost obchodního centra se odhaduje na 40 000 lidí denně, což je číslo poukazující na vysokou využívanost centra. Po zahájení provozu v roce 2005 prošlo Vaňkovkou až 100 000 lidí denně.[61] Výhodou nejen pro místní obyvatele je velký počet (téměř tisíc) parkovacích míst, která jsou zde k dispozici. Bylo vypozorováno, že parkoviště je nejvíce využíváno v pátek a v sobotu v pozdních odpoledních a večerních hodinách. Že byla realizace projektu úspěšná, lze vyvodit i z toho, že Vaňkovka „získala první cenu v kategorii obchodních center v prestižní soutěži Best of Reality 2005.“[62] Areál odpovídá požadavkům obyvatel a naplnil jejich představy. To bylo zajištěno zejména tím, že během příprav projektu byla veřejnost informovaná o záměrech revitalizace a nové výstavby. Obyvatelé měli možnost se k tomuto vyjádřit a uplatnit svoje požadavky. [63] Probíhala zde také dostatečná spolupráce mezi investorem a Občanským sdružením, čímž se přispělo k lepší kvalitě projektu. Došlo také k cílenému zvýšení efektivity využití městského majetku, což je v mnoha krajích ČR poměrně častým nedostatkem. Mnozí lidé zmiňují, že realizace přestavby Vaňkovky poukazuje i v dnešní chaotické době jednadvacátého století na sílu a význam občanské angažovanosti, lidské tvořivosti a spolupráce. I když si to mnozí neuvědomují, tyto aspekty jsou dnes nezbytné pro obstání v konkurenci a pomohou naší zemi vytvořit kvalitnější obraz a dojem o České republice.

Objevují se však i negativní názory. Kritikové projektu argumentují, že takto rozlehlé obchodní centrum do historického jádra města nepatří, že narušilo vzhled města a že bylo

[61] DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005

[62] Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 4/2006 [online]. 2006 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://oko.brno.cz/download/kpmb/1217236313.pdf.

[63] Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 4/2006 [online]. 2006 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://oko.brno.cz/download/kpmb/1217236313.pdf.

nesmyslné, aby vůbec město svolilo takto strategicky umístěné pozemky odprodat. Někteří obyvatelé projevili nesouhlas s tím, že nebyl zachován celý komplex a že Slévárna a Modelárna nebyly uchráněny před demolicí. Vinu za tento fakt podle kritiků projektu nese město a Občanské sdružení Vaňkovka, které se podle nich měli za zachování celého komplexu postavit razantněji a podniknout opatření, která by tomu zabránila. Město Brno na svoji obhajobu upozorňuje, že nebylo možné, aby samo bez dotací a externího investora poskytlo prostředky pro revitalizaci tohoto brownfields, jelikož by muselo čelit příliš vysokému riziku. Občanské sdružení Vaňkovka se hájí tím, že poukazuje na nezájem investorů o znovuvyužití celé původní Vaňkovky. ECE byla jedna z mála společností, která byla ochotna investici do rekonstrukce Vaňkovky realizovat, ale požadovala demolici části areálu. [64]

[64] Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 2/2005. Oživí staré továrny centrum Brna? [online]. 2005 [cit. 2010-11-20] Dostupný z WWW: http://www.ibrno.cz/index.php?sec=casopis&id_clanek=4265.
PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 1. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-20]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1183&KatId=9.
B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.

ZÁVĚR

Obecně je záměrem při využívání území v rámci trvale udržitelného rozvoje v České republice „dosáhnout co největšího užitku z pozemku a využít co nejlépe jeho potenciál.“[65] Užitek z pozemku je dán nejen jeho přírodními vlastnostmi, mezi které patří například úrodnost půdy. Další možností je pozemek využít jako urbanizované území. Rostoucí spotřeba přírodních zdrojů i zajištění jejich obnovy se odrazí v hodnotě území v budoucnu i v rentě, kterou bude území přinášet. Zastavěné urbanizované území je využíváno zejména pro potřeby bydlení, dopravu, služby atd. I v tomto případě platí, že předchozí užívání se odrazí v budoucím užitku, který lokalita bude poskytovat. Při využívání území by se mělo zamezit neekonomickému chování, které je představováno přílišnou spotřebou potenciálu lokality nebo intenzivním využíváním. Jako příklad lze uvést nadměrnou turistiku v historických centrech. Tyto způsoby chování mohou vyvolat znečišťování oblasti a v krajních případech i kontaminaci půdy. To by poté mělo za následek znemožnění budoucího využívání území. A právě pokud nastane takováto situace, dojde k tomu, že vzniká brownfields. Opačným případem chování při využití území jsou různé druhy poskytování investic (například výsadba zeleně, zajištění infrastruktury technických sítí), které mohou oblast zhodnotit a přispějí k posílení udržitelnosti rozvoje. Problémem je, že subjekty při svém ekonomickém rozhodování uvažují pouze důsledky projevující se v krátkém období a v omezených časových úsecích. Jejich cílem je rychlá návratnost investic. Pokud ale dojde k tomu, že si subjekty uvědomí důležitost sledování důsledků v dlouhém období a upřednostní dlouhodobé efekty z využití území, jedině poté může dojít k posílení trvale udržitelného rozvoje.

Naplnění požadavků udržitelného rozvoje může být v určité lokalitě narušeno tím, že je zde častý výskyt brownfields. Nacházíme se v době, kdy je tato skutečnost již známa a příslušné subjekty si uvědomují důležitost řešení problému. Osvěta v rámci rozvoje brownfields proběhla i mezi širokou veřejností - tedy mezi obyvateli měst a obcí. Právě oni jsou totiž přímými nositeli důsledků a dopadů existence zanedbaných lokalit poblíž jejich míst bydliště. Zajistit, aby se regenerovalo co nejvíce oblastí typů brownfields a změnit umístění investic z lokalit na zelené louce směrem k brownfield sites je tedy

[65] MAIER, K.– ČTYROKÝ, J. (2000): Ekonomika územního rozvoje: Územní rozvoj. Praha: Grada Publishing spol. s.r.o. 144 s. ISBN – 80-7169-644-7 (brož.).

v současnosti snahou více subjektů. Přesto však systém pro rozvoj není zdaleka dokonalý. Po tom, co jsem prostudovala zdroje této bakalářské práce - zejména dokumenty pro rozvoj brownfields v ČR, dovolím si tvrdit, že jsou řádně propracované a kvalita těchto dokumentů je dostačující. Většinou se v nich sice hovoří o obecných doporučeních a zásadách, ale v materiálech vydaných na národní úrovni nepovažuji za žádoucí uvádět nějaké podrobnější konkrétnosti. Dále jsem při výběru tématu praktické části této bakalářské práce pročetla několik materiálů již realizovaných projektů. Ne všechny jsem však shledala úspěšnými a po dokončení efektivně využitými. U mnoha z nich je možné se setkat s nespokojeností obyvatel měst, v níchž se projekt realizoval. Dosavadní aktivity v naší zemi jsou bohužel stále nedostačující, což dokládá fakt, že v ČR je poměrně značný počet těchto objektů a oblastí. [66]

Nedostatkem v regeneraci brownfields v ČR je nepřehledné a široké rozmezí legislativního zakotvení problematiky. Značný počet institucí, které se rozvojem brownfields zabývají, přispívá k nedokonalosti řešení daného tématu. Překážkou v rozvoji brownfields bývá velmi často také finanční stránka zabezpečení projektu. Další častou bariérou opětovného využití deprimovaných oblastí je chybějící aktivita ze strany obce či města, kde se objekt nachází. Bez integrovaného přístupu všech zúčastněných aktérů však změny nenastanou. Je důležité jednotlivé již realizované programy doplnit o Program integrované regenerace měst, který by se podle Institutu udržitelného rozvoje sídel měl stát závazným pro obce s více než 50 000 obyvateli.[67] Pro naplnění skutečnosti, že nevyužité pozemky budou v České republice efektivně zužitkovány a je-li to nutné, před tímto ještě regenerovány, je podstatné, aby byl zajištěn soulad mezi stanovenou strategií na národní úrovni a činnostmi obecní a krajské samosprávy v těchto věcech.

Brownfields ovlivňují jak ekonomickou, finanční, územní, ekologickou, tak i sociální sféru. V těchto sférách způsobují negativní důsledky. Jelikož je zde možnost jejich regenerace, lze vyvodit, že tato potenciálnost v budoucnu přinese pozitivní důsledky.

[66] MAIER, K.– ČTYROKÝ, J. (2000): Ekonomika územního rozvoje: Územní rozvoj. Praha: Grada Publishing spol. s.r.o. 144 s. ISBN – 80-7169-644-7 (brož.).

[67] Institut Udržitelného rozvoje sídel [online]. 2006-2010 [cit. 2010-11-22]. Integrovaný přístup k regeneracím. Dostupný na WWW: http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/o-integrovanem-pristupu-k-regeneracim/.

Pro oblasti, kde se brownfields nachází, vyplývají následující potenciální pozitivní možnosti a komparativní výhody, pokud by zde došlo k odstranění starých zátěží:

- vytváření novým pracovních míst,
- nárůst ekonomické aktivity,
- zbavení oblasti zátěží životního prostředí, „posílení ekologických funkcí na segmentech narušené krajiny, pro zlepšení životního prostředí obyvatel lidských sídel a pro péči o krajinu a krajinný ráz“[68],
- poskytnutí nových možností pro investory, rozšíření podnikatelské infrastruktury i posílení okolního podnikatelského prostředí,
- podnět dalšího rozvoje oblasti,
- zvýšení atraktivity měst a nárůst turistického ruchu,
- snižování meziregionálních rozdílů což přispívá k naplňování Strategie regionálního rozvoje,
- příliv zahraničních investic,
- zabránění stěhování lidí z center měst a následnému chátrání ústředí měst.

Brownfields spojené s úpadky firem představují pro okolí následující negativní dopady a negativní externality:

- blokování hospodářského růstu a brzdění rozvoje okolí
- zdroj enviromentálních problémů,
- neestetický vzhled,
- „snížení schopnosti přírodního prostředí poskytovat tzv. komplexní ekologický servis,
- snížení kvality života místních obyvatel,
- omezení využití výrobních faktorů“[69],
- zhoršení image města.

Obecně lze tvrdit, že regenerace brownfields je celostátním cílem, ale v praxi je to spíše věcí samotných obcí. Aby bylo opětovné využití zchátralých objektů možné realizovat, je nezbytné zabezpečit vzájemnou spolupráci samosprávy a státní správy, představující

[68] CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic*[online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/nsrbf.
[69] KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).

veřejnou správu společně s územní samosprávou. Nedostatkem u nás je fakt, že v České republice chybí speciální instituce, jež by se zabývala problematikou brownfields. Zvětšující se zájmem o řešení dané problematiky způsobil přínos také v tom, že je možné poučit se z chyb minulosti a zamezit vzniku nových brownfields v budoucnu.

Projekt Galerie Vaňkovka je dobrým příkladem efektivní podpory regenerace brownfields a nového využití starého objektu. Realizace výstavby proběhla podle očekávání investora a obchodní centrum se stalo jedním z často navštěvovaných míst v Brně.

Seznam použitých zdrojů

Literatura:

1. DOLEŽALOVÁ, L. - VEJVODA, O. (2008) Urbanismus a územní rozvoj – ročník XI – č. 6/2008

2. DRKOŠOVÁ, M. (2005): Urbanismus a územní rozvoj – ročník VIII – č. 4/2005

3. GRAMETBAUER, P. (2007): Brownfields. 69 s. Diplomová práce. VŠE

4. JANKOVÝCH – KIRCHNER, V. (2005): Klasifikace brownfields. 39 s. Studie k disertacni praci regenerace brownfields. FA , ČVUT .

5. JANKOVÝCH – KIRCHNER, V. (2006) Urbanismus a územní rozvoj – ročník IX – č. 2/2006

6. KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHA, M. (2009): Brownfields, jak vznikají a co s nimi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.)

7. MAIER, K.– ČTYROKÝ, J. (2000): *Ekonomika územního rozvoje*: Územní rozvoj. Praha: Grada Publishing spol. s.r.o. 144 s. ISBN – 80-7169-644-7 (brož.)

8. MENOUŠKOVÁ, M. (2007): Problematika brownfields a možné způsoby financování. 99 s. Diplomová práce. VŠE

9. PEKOVÁ, J. – PILNÝ, J. (2002): Veřejná správa a finance veřejného sektoru 1. vydání. Praha: nakladatelství ASPI Publishing s.r.o. 442 str. ISBN 80-86395-21-9 (brož.)

10. *Politika územního rozvoje České republiky 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. 94 str. ISBN 978-80-87318-04-1

Elektronické zdroje

1. *Agentura pro regionální rozvoj*[online]. 2008 [cit. 2010-11-15]. Dostupné z WWW: http://www.arr.cz
2. *Agentura pro regionální rozvoj*[online]. 2008 [cit. 2010-11-10]. Jednotka regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.arr.cz/cz/hlavni-cinnosti/jednotka-regenerace-brownfields-.html
3. Augle. Galerie Vaňkovka. Fotogalerie [online]. 2010 [cit. 2010-11-15] Dostupný na WWW: http://www.augle.cz/vankovka.
4. B. JACKSON, Jiřina. Případ Vaňkovka : Brno. 2004. [online]. 2004 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://vankovka.cz/uploaded/doc1218899158_p3.pdf.
5. Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 4/2006 [online]. 2006 [cit. 2010-11-15] Dostupné z WWW: http://oko.brno.cz/download/kpmb/1217236313.pdf.
6. Brno Business. Časopis nejen o Brně a okolí, 2/2005. Oživí staré továrny centrum Brna? [online]. 2005 [cit. 2010-11-15] Dostupný z WWW: www.ibrno.cz/index.php?sec=casopis&id_clanek=4265.
7. CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 2010 [cit. 2010-10-15]. Brownfieldy. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>.
8. Czechinvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic*[online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Národní databáze brownfieldů . Dostupné z WWW: http://www.brownfieldy.cz/
9. CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic*[online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/nsrbf,
10. CzechInvest - *Agentura pro podporu podnikání a investic*[online]. 2010 [cit. 2010-10-15]. Podnikatelské nemovitosti. Dostupné z WWW: http://www.czechinvest.org/podnikatelske-nemovitosti
11. Český Krumlov [online]. 2009 [cit. 2010-10-21]. Dostupné z WWW: www.ckrumlov.info/docs/cz/region_histor_hrzakl.xml

12. EurActiv.cz [online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Strukturální fondy. Dostupné z WWW: http://www.euractiv.cz/strukturalni-fondy

13. Fondy Evropské unie [online]. 2010 [cit. 2010-12-15]. Programy 2007 – 2013. Dostupné z WWW: http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013

14. Galerie Vaňkovka Brno[online]. 2010 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.galerie-vankovka.cz/cz.

15. *Institut Udržitelného rozvoje sídel* [online]. 2006-2010 [cit. 2010-11-5]. Co je třeba pro rozvoj brownfields udělat. Dostupné z WWW: http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-je-treba-pro-rozvoj-brownfields-udelat/.

16. *Institut Udržitelného rozvoje sídel* [online]. 2006-2010 [cit. 2010-10-10]. Co to jsou brownfields. Dostupné z WWW: http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfiedls/

17. *Institut Udržitelného rozvoje sídel* [online]. 2006-2010 [cit. 2010-11-22]. Integrovaný přístup k regeneracím. Dostupný na WWW: http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/o-integrovanem-pristupu-k-regeneracim/

18. *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Národní strategie regenerace brownfields. Dostupný z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/>.

19. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2008 [cit. 2010-10-15]. Politika územního rozvoje ČR Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>.

20. PETRUCCOVÁ, Aranka - Brownfields. Vědeckotechnický sborník ČD č. 23/2007. [online]. 2007 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.cdrail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf

21. PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 2. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1197&KatId=9.

22. PROVAZNÍKOVÁ, T. Happiend pro Vaňkovku?: 1. část. *www.e-architekt.cz* [online]. 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupný z WWW: http://www.e-architekt.cz/index.php?PId=1183&KatId=9

Zákony

1. Zákon č. 17/1992 SB. o životním prostředí

Seznam použitých zkratek

atd. a tak dále

ČR Česká republika

EU Evropská unie

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

NSRBF Národní strategie regenerace brownfields

PÚR Politika územního rozvoje

ROP NUTS II Regionální operační programy

Seznam obrázků a grafů

Obrázek 1: Mapa brownfields v Libereckém kraji 13
Obrázek 2: Brownfields podle jejich původního využití podle plochy kterou zabírají v %. 16
Obrázek 3: Brownfields podle jejich původního využití – četnost v %. 16
Obrázek 4: Mapa brownfields v Brně 26
Obrázek 5: Umístění Galerie Vaňkovka 28
Obrázek 6: Rozložení částí objektu Vaňkovka 29

Seznam tabulek

Tabulka 1: Brownfields podle převažujícího předchozího využití lokality 15

Seznam příloh

Příloha č. 1: Galerie Vaňkovka dříve

Příloha č.2: Galerie Vaňkovka dnes

Příloha č. 3: Galerie Vaňkovka dnes – boční pohled

Přílohy

Příloha č. 1: Galerie Vaňkovka dříve



Zdroj: http://foto.mapy.cz/76457-Vankovka-Brno

Příloha č.2: Galerie Vaňkovka dnes



Zdroj:http://najisto.centrum.cz/37024/galerie-vankovka-brno/

Příloha č. 3: Galerie Vaňkovka dnes – boční pohled



Zdroj:http://najisto.centrum.cz/37024/galerie-vankovka-brno/