

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY NA BROWNFIELDS: PŘÍPADOVÉ STUDIE Z BRNA

BROWNFIELD DEVELOPMENT PROJECTS: BRNO CITY CASE STUDIES

ING. ALENA MALACHOVÁ

RNDR. JOSEF KUNC, PH.D.

<i>Katedra regionální ekonomie a správy</i>	<i>Dept. of Regional Economics and Administration</i>
<i>Ekonomicko-správní fakulta</i>	<i>Faculty of Economics and Administration</i>
<i>Masarykova univerzita</i>	<i>Masaryk university</i>
✉ <i>Lipová 41a, 602 00 Brno, Czech Republic</i>	
<i>E-mail: 321861@mail.muni.cz; kunc@econ.muni.cz</i>	

Anotace

Především více než dvoustleté průmyslové tradice a útlum výroby v posledních desetiletích jsou příčinou postupného vzniku a koncentrace lokalit brownfields v městě Brně. Opuštěné a zanedbané objekty a prostory se stávají terčem kritiky ze strany místních obyvatel, palčivost problému si stále více uvědomuje brněnská radnice, roste i zájem developerů o vybrané lokality. Veřejný i soukromý sektor začínají nacházet společnou řeč ve snaze o regeneraci brownfields, řada projektů byla úspěšná a mohla by být příkladem pro jiná města v České republice, další projekty jsou ve fázi příprav. Předložený příspěvek představuje aktuální situaci v problematice developerských projektů na brownfields v Brně, jež jsou financovány z veřejných i privátních zdrojů. Vybrané zásadní projekty jsou podrobněji prezentovány v podobě případových studií (pasportů).

Klíčová slova

developerské projekty, brownfields, případové studie, Brno, Česká republika

Annotation

Gradual origination and concentration of brownfield locations in Brno has been caused by the industrial tradition spanning over 200 years and the manufacturing decline in the past decades. The derelict and neglected buildings and spaces have been criticized by the local population, the seriousness of the problem has been acknowledged by the Brno City Hall and we have witnessed increased developer interest in selected locations. Both public and private sectors have found common interest in the brownfields regeneration; many projects have been successful and these projects could be used as examples for other Czech cities; additional projects are in preparation stages. The article presented below describes the current situation in the field of brownfield development projects in Brno - projects financed both from public and private sources. Selected fundamental projects are described in detail in the form of case studies (passports).

Key words

development projects, brownfields, case studies, Brno city, the Czech Republic

JEL classification: R33, R38, R58

Úvod

Průmyslová historie Brna s tradicí v textilním a potravinářském průmyslu a později v chemii, elektrotechnice a strojírenství je dostatečně známá (např. Mareš, 1988; Toušek, Mulíček, 2003; Mulíček, Toušek, 2004; Kunc, Tonev 2008 a další). Podobně jako v dalších průmyslových městech

Evropy, které prošly vývojovými stádii utváření měst, se nejsilnějším odkazem, který skutečně formoval městské struktury, stal právě odkaz průmyslové výroby. Ta se přirozeně koncentrovala v prstenci kolem historických jader a postupně s sebou nesla vznik opuštěných a nevyužívaných lokalit, často s ekologickým rizikem, které obyvatelé měst i místní samospráva poměrně citlivě vnímají (Litt et al., 2002; De Sousa, 2006; Kunc et al., 2011a).

V České republice je z funkčně prostorového pohledu problematika brownfields v intraurbánním prostředí poměrně frekventovanou a diskutovanou, i když pozornost je primárně upřena na města větší velikosti. V příspěvku prezentované Brno zastupují např. studie Steinführer (2006), Kunce a Toneva (2008), Kunce a kol. (2011a), Hlavní město Prahu reprezentují Sýkorová (2007) či Ilík, Ouředníček (2007), na Ostravu se specializuje Vojvodíková (2005, s kolektivem autorů 2011) či Hruška-Tvrdý, Kukuliač a kol. (2011). Pokus o komparace dvou městských prostředí lze nalézt v případě Brna a Lipska u Steinführer (2006), Brna a Ostravy u Kunce a kol. (2011a) či Krejčího a kol. (2011), přičemž autoři neopomíjejí sledovat i hlubší sociodemografické souvislosti přeměn urbánních struktur, jež měly a stále mají vliv na utváření lokalit brownfields a jejich vnímání rezidenty i místní samosprávou (viz také Klusáček a kol. 2009, 2011).

Nejen zastupitelé místní samosprávy, ale stále častěji i investoři a developéři mají zájem na revitalizaci opuštěných a zanedbaných lokalit (Collier a kol. 2008; Kunc a kol., 2011b; Foral, Andráško, 2012). Přestože má často veřejný a privátní sektor k regeneraci brownfields odlišný důvod a zájem, výsledek pro město samotné a jeho obyvatele je v případě kvalitního projektu pozitivní. Odkud pocházejí finanční prostředky není v tomto případě rozhodující a vliv na hospodářský rozvoj nejen města, ale i širšího regionu je hmatatelný (Viturka, 2011; Winklerová, 2011). Cílem příspěvku je představit aktuální situaci v realizaci developerských projektů na brownfields financovaných jak veřejným, tak soukromým sektorem. Vybrané důležité projekty jsou představeny podrobněji jako případové studie.

Nejvýznamnější developerské projekty v Brně

Jedním z typů rozvojových zón, o které mají developéři stále větší zájem, jsou brownfields. Podpora regenerace brownfields se stává jednou z priorit pro městské instituce, neboť znovuoživené lokality, zejména ve vnitřním městě, podporují dynamiku pulzujícího městského organismu. Jejich nevýhodou je poměrně častá kontaminace a finanční náročnost na revitalizaci, dobudování technické a dopravní infrastruktury apod. Tyto skutečnosti mohou být důvodem, proč se investoři raději rozhodnou pro stavby na zelené louce. Přes komplikace s revitalizací představují brownfields příležitost, mají velký potenciál. V současné době má město Brno značně omezený rozsah disponibilních ploch pro výstavby a projekty na zelené louce (a nebude tomu lépe), a proto je v jeho zájmu prezentovat a nabízet investorům či developerům k nové výstavbě právě lokality brownfields.

Tab. 1: Významné developerské projekty s rozhodujícím majetkovým podílem města Brna

Název	Městská čtvrť	Rozloha (ha)	Většinový vlastník	Původní/současné využití
BPZ–Černovická terasa	Černovice, Slatina	179,1	město Brno	Brownfield (vojenské letiště) i greenfield, intenzivně využíváno
Europoint Brno	Brno-střed, Brno-jih	133,1	České dráhy a.s.	převažující brownfields – průmysl, doprava, sklady
Český technologický park	Královo Pole	59,1	město Brno	greenfield, intenzivně využíváno, část. ve výstavbě
Areál Ponava	Královo Pole	26,2	město Brno	brownfields (sport, volný čas), částečně využíváno
Areál Agro v Tuřanech	Tuřany	14,5	město Brno	brownfields (zemědělství), částečně využíváno
Areál Hněvkovského	Brno-jih	12,4	město Brno	brownfields (zemědělství), částečně využíváno, část. ve výstavbě

Zdroj: Statutární město Brno, Kancelář primátora města Brna – Kancelář strategie města, Rozvojové lokality – ortofoto mapa, 2012; vlastní zpracování

Průmyslová zóna Černovická terasa je strategickou zónou republikového významu a vůbec největší rozvojovou plochou v Brně. Většina zóny je obsazena, větší část je v majetku města, menší část (36 ha) byla v roce 2008 odprodána renomované developerské společnosti CTP Invest. Sídli zde významní výrobci z oblasti zejména elektrotechniky a strojírenství (Bomar, Daikin, Daido Metal, Honeywell a další). Rozvojový projekt Europoint Brno je součástí nejkontroverznějšího a největšího projektu – výstavby nové městské čtvrti Jižního centra (více viz případová studie).

Český technologický park je prestižní středoevropskou rozvojovou zónou pro lehký hi-tech průmysl, strategické služby, výzkum a vývoj, vysokoškolské instituce i administrativu, je tedy ideálním spojením privátní a veřejné sféry. Statutární město Brno vlastní 50 % akcií, 49 % britská společnost Istithmar P&O Estates, jednu prioritní akcii má Vysoké učení technické v Brně. V současné době byla dokončena I. fáze výstavby parku poskytující celkem 56,5 tis. m² kancelářských prostor, v počátku budování je II. fáze, jejíž součástí je také prestižní projekt Středoevropského technologického institutu (CEITEC). V parku sídlí např. společnosti IBM, FEI, Vodafone, Motorola, Silicon Graphics a další.

Areál Ponava je nevyužívanou, resp. podvyužívanou plochou určenou zejména pro sportovní účely (fotbal, hokej - opuštěné, plavání) a zábavu a volný čas (zábavní centrum, hotel Boby), která disponuje výbornou polohou ve vnitřním městě. Projekt PPP Centra (výstavba sportovního a volnočasového areálu) byl pozastaven v roce 2010 a v současné době jsou problémem nevyřešené restituční nároky, které blokují další možnosti rozvoje areálu. Areál Agro v Tuřanech je částečně využívaný stejnojmennou společností jako operační základna pro zemědělskou výrobu, větší část leží ladem. Lokalita je zařazena do pilotního projektu města Brna který nabízí vybraná brownfields potenciálním investorům k revitalizaci. Areál Hněvkovského v Komárově (dříve s převažujícím zemědělským využitím lokality) je využíván především pro sportovní volnočasové aktivity. Plány zahrnují výstavbu multifunkčního sportovního hřiště a dosud nerozvinutá východní část areálu (podél ulice Hněvkovského), je vymezena jako víceúčelová zóna pro obchod a služby.

Tab. 2: Významné developerské projekty bez majetkového podílu města Brna

Název	Městská čtvrť	Rozloha (ha)	Většinový vlastník	Původní/současné využití
Univerzitní Kampus Bohunice	Starý Lískovec, Nový Lískovec, Bohunice	37,9	Masarykova univerzita	greenfield, intenzivně využíváno
Areál Zetoru – západní část	Líšeň, Židenice	28,6	Zetor, a.s.	brownfield (průmysl), vedlejší areál využíván
Bývalá Zbrojovka – Zábrdovice	Židenice	22,5	BIANKO, s.r.o.	brownfield (průmysl), zatím pozastaveno
Areál Slatina	Slatina	19,5	Areál Slatina, a.s.	brownfields (průmysl), částečně využíváno, část. ve výstavbě
CTZone Brno	Brno-střed	12,4	CTZone Brno, a.s.	brownfield (průmysl), intenzivně využíváno
Kasárna Slatina	Slatina	9,6	Jižní centrum Brno, a.s.	brownfield (kasárna), ve výstavbě

Zdroj: Statutární město Brno, Kancelář primátora města Brna – Kancelář strategie města, Rozvojové lokality – ortofoto mapa, 2012; vlastní zpracování

Univerzitní kampus Bohunice je rozsáhlým komplexem budov určených pro účely vzdělávání, vědu a výzkum v lékařských a přírodovědeckých oborech (nachází se zde fakulta Lékařská, Přírodovědecká a Fakulta sportovních studií MU). Součástí komplexu jsou dílčí projekty CETOCOEN, CESEB a CEITEC, které mají mezinárodní ambice se zaměřením na vědu a výzkum. Výstavba je investována Masarykovou univerzitou (2,2 mld. Kč), dále prostředky ze státního rozpočtu formou dotace a finanční návratné výpomoci (2,6 mld. Kč) a prostředky města Brna (300 mil. Kč). Projekt výstavby nové „městské čtvrtě“ s rezidenční, administrativní a obchodní funkcí v areálu bývalé Zbrojovky zatím nebyl realizován, je pouze v projektové přípravě (více viz případová studie).

Západní část areálu firmy Zetor je vyhrazená pro výrobní činnosti – průmysl a smíšené využití výroby a služeb. V této opuštěné části bývalé továrny na výrobu traktorů byla provedena rozsáhlá dekontaminace. Areál Slatina je odkazem po bývalé slévárně Roučka Slatina a nabízí stabilizované plochy pro průmysl, lehkou výrobu a distribuci. V současné době se v areálu nachází 12 nájemních budov a od ledna 2013 zde probíhá výstavba administrativně-technologického parku Slatina, kterým bude rozšířena sousedící Černovická terasa. Areál bývalých Škrobáren Brno se postupně po patnáctiletém chátrání revitalizuje díky společnosti CTP Invest. Velkým problémem revitalizace byl stav technické a dopravní infrastruktury a v neposlední řadě míra ekologické zátěže. V současné době je areál, označován nyní jako CTZone Brno, využíván pro logistiku, lehkou výrobu, skladování, výzkum a vývoj a administrativu. Lokalitou protéká řeka Ponávka, jejíž koryto bylo vyčištěno a upraveno. Lokalita bývalých Kasáren Slatina je navržena pro smíšené využití v oblasti obytných prostor, obchodu a služeb, administrativy, veřejné zeleně apod. Areál je výborně dopravně obslužen a plně vybaven inženýrskými sítěmi. Pět set nových bytů bude k dispozici zájemcům již v roce 2014, celý komplex bude dostavěn o pět let později.

V druhé části příspěvku budou představeny tři významné developerské projekty, které mají souvislost s lokalitami brownfields. Jedná se o Europoint Brno (železniční uzel), areál bývalé Zbrojovky a deprivovanou obytnou zónu v brněnském „Bronxu“.

Závěr

Situace na stavebním trhu se za posledních několik let výrazně změnila. Absence výstavby zejména velkých infrastrukturních projektů se v posledních letech projevuje ve strategii stavebních společností, množství podaných nabídek a skladbě uchazečů o plánované projekty. Současná ekonomická krize má na svědomí zrušení nebo pozastavení mnoha plánovaných projektů, na druhou stranu je řada projektů ve výstavbě nebo se znovu rozběhla. Aktuálně převažuje výstavba luxusních nerezidenčních komplexů (administrativa, kanceláře) a novostavby v podobě bytových i rodinných domů (tzv. viladomy), a to jak na okrajích měst, tak i přímo v jejich centru, staví se vědecké a výzkumné instituce, technologické parky, rekonstruují se architektonicky zajímavé stavby.

Pro město jsou velmi žádoucí projekty realizované na brownfields, tedy na místech nefunkčních a zchátralých průmyslových, dopravních, vojenských a dalších objektů a areálů. Ty se často „rozrůstají“ směrem k centru města a stávají se závažným problémem. Vhodným příkladem revitalizace brownfields v Brně je celý komplex bývalé strojírný a slévárny Vaňkovka s dominantním nákupním centrem. Z probíhajících či plánovaných projektů nelze opomenout výstavbu Jižního centra a Europointu Brno, což je lokalita s desítkami menších brownfields, přestavbu bývalé Vlněny, Zbrojovky či slatinských kasáren na residenční a komerční prostory.

Město Brno má velký růstový potenciál vztahující se k rozvojovým lokalitám typu greenfields i brownfields. Pokud se zachová či ještě zvýší současná dynamika výstavby, do několika let se Brno stane městem překypujícím logistickými a průmyslovými areály, obchodními a nákupními komplexy, excelentními centry s řadou vědců, výzkumníků a podnikatelů. Nabízí se otázka, zda bude tato situace pro město velikosti Brna reálně udržitelná, zda se skutečně zvýší kvalita života s realizovanými projekty - v některých aspektech (obchod, kanceláře) se již trh jeví jako poměrně silně nasycený a vysoce konkurenční.

Literatura

- [1] COLLIER, N.S., COLLIER, C.A., HALPERIN, D.A. *Construction Funding: The Process of Real Estate Development, Appraisal, and Finance*. New Jersey: John Wiley and Sons, 2008, 532 s.
- [2] Český ústav zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2013-05-01]. Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/>>.

- [3] DE SOUSA, C.A. Urban brownfields redevelopment in Canada: the role of local government. *The Canadian Geographer*, 2006, 50 (3), s. 392-407.
- [4] *Europoint Brno* [online]. [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: <<http://www.europointbrno.cz/index.php?nav01=6299>>.
- [5] FORAL, M., ANDRÁŠKO, I. Developerské kancelářské projekty v Brně. In Andráško, I., Dvořák, P., Ira, V. (eds) *Časoprostorové změny regionálních struktur ČR a SR*. Brno: Ústav geoniky AV ČR, v.v.i., 2012, s. 12-19.
- [6] HRUŠKA-TVRDÝ, L., KUKULIAČ, P. *Socioekonomický atlas Ostravy*. Ostrava: ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, o.p.s., 2011, 106 s.
- [7] ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie*, 2007, 112 (3), s. 292-314.
- [8] *Integrovaný plán rozvoje města Brna* [online]. [cit. 2013-05-01]. Dostupné z: <<http://www.iprm.brno.cz/index.php?nav01=11885>>.
- [9] *J&T Real Estate* [online]. [cit. 2013-04-29]. Dostupné z: <<http://www.jtre.sk/cs/27409.html>>.
- [10] *Jižní centrum Brno, a.s.* [online]. [cit. 2013-04-29]. Dostupné z: <<http://www.jcbrno.cz/>>.
- [11] KLUSÁČEK P., KREJČÍ, T., KUNC, J., MARTINÁT, S. Post-Industrial Landscape in the Relation to Local Self-Government in the Czech Republic. *Moravian Geographical Reports*, 2011, 19 (4), s. 12-28.
- [12] KLUSÁČEK, P., KREJČÍ, T., KOLEJKA, J., KUNC, J. Možnosti samosprávy a soukromých subjektů při revitalizaci brownfields. In: *Nové trendy, nové nápady*. Znojmo: Soukromá vysoká škola ekonomická Znojmo, 2009, s. 500-506.
- [13] KREJČÍ, T., MARTINÁT, S., KLUSÁČEK, P. Spatial differentiation of the processes connected to the second demographic transition in post-socialistic cities (exampled on case of Brno and Ostrava - Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 2011, 19 (2), s. 10-21.
- [14] KUNC, J., FRANTÁL, B., KLUSÁČEK, P. (2011b): Brownfields jako lokality pro umístění obnovitelných zdrojů energie? In: Klímová, V., Žitek, V. (eds.): *XIV. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 132-140.
- [15] KUNC, J., KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S. (2011a): Percepce a lokalizace urbánních brownfields: podobnosti a rozdíly na příkladu Brna a Ostravy. *Urbanismus a územní rozvoj* 2011, XIV (1), s. 13-17.
- [16] KUNC, J., TONEV, P. Funkční a prostorová diferenciacie brownfields – příklad města Brna. *Regionální studia*, 2008, 2 (1), s. 30-37.
- [17] LITT, J.S., TRAN, N.L., BURKE, T.A. Examining urban brownfields through the public health "macroscope". *Environmental Health Perspect*, 2001, 110 (suppl. 2), s. 183-193.
- [18] *Mapy.cz* [online]. [cit. 2013-04-30]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz/>>.
- [19] MAREŠ, J. Industrializace Československa - její klady a zápory. In *Sborník Československé geografické společnosti*, 93 (3), s. 183-198.
- [20] MULÍČEK, O., TOUŠEK, V. Changes of Brno Industry and their Urban Consequences. *Bulletin of Geography (socio-economic series)*, 2004, 3, s. 61-70.
- [21] *Skyscraper City* [online]. [cit. 2013-05-03]. Dostupné z: <<http://www.skyscrapercity.com/>>.
- [22] *Statutární město Brno* [online]. [cit. 2013-05-03]. Dostupné z: <<https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/kancelar-strategie-mesta/>>.
- [23] *Stavební fórum* [online]. [cit. 2013-05-01]. Dostupné z: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/>>.
- [24] STEINFÜHRER, A. The Urban Transition of Inner-City Areas Reconsidered (a German-Czech Comparison). *Moravian Geographical Reports*, 2006, 14 (1), s. 3–16.
- [25] SÝKOROVÁ, I. Pražské brownfields: příležitost i hrozba pro rozvoj metropole. *Geografie*, 2007, 112 (3), s. 250–265.
- [26] TOUŠEK, V., MULÍČEK, O. (2003): Brno - important industrial centre? *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, 1, s. 437-444.
- [27] VITURKA, M. Změny kvality podnikatelského prostředí podle českých krajů a správních obvodů ORP v období 2001/2002 - 2006/2008. In Žitek, V., Klímová, V. (eds.) *XIV. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 19-24.
- [28] VOJVODÍKOVÁ, B. Colliery brownfields and the master plan of Ostrava. *Moravian Geographical Reports*, 2005, 13 (2), s. 49-56.

- [29] VOJVODÍKOVÁ, B., POTUŽNÍK, M., BÜRGERMEISTEROVÁ, R. The Database on Brownfields in Ostrava (Czech Republic): Some Approaches to Categorization. *Moravian Geographical Reports*, 2011, 19, 4, s. 50-60.
- [30] WINKLEROVÁ, L. Transfer technologií v Jihomoravském kraji. In Klímová, V., Žítek, V. (eds.) *XIV. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 56-63.
- [31] *Zbrojovka Brno* [online]. [cit. 2013-05-03]. Dostupné z: <<http://www.zbrojovka-brno.cz/cz/Default.aspx>>.

Příspěvek vznikl v rámci řešení projektu 7RP “An Integrated Framework of Methods, Technologies, Tools and Policies for Improvement of Brownfield Regeneration in Europe” (FP7-ENV-2010.3.1.5-2)

Příloha

Europoint Brno / Jižní centrum

Městská část	Brno-střed, Brno-jih
Katastr	Horní Heršpice, Trnitá, Staré Brno, Město Brno, Štýřice, Komárov
Rozloha	133 ha
Předchozí využití	Plochy pro dopravu, převážně brownfields částečně greenfields
Současné/plánované využití s ohledem na ÚP	Smíšené využití plochy, plochy pro dopravu a rekreaci, plochy zeleně
Investor	Státní fond dopravní infrastruktury, Jižní centrum Brno, a.s., Jihomoravský kraj, České dráhy, a.s., SŽDC, s.o.
Vlastnictví	Jižní centrum Brno, a.s., České dráhy, a.s.
Rok zahájení/ dokončení	2006/ ???
Náklady	24,5 mld. Kč
Čerpání dotací z fondů	Ano

Rozvojový projekt Europoint Brno zahrnuje přestavbu železničního uzlu a revitalizaci a rozvoj území Jižního centra o rozloze 133 ha (pro developerskou činnost vymezeno 58,4 ha). Napojením na evropské multimodální železniční koridory by se Brno mělo stát významným mezinárodním dopravním uzlem. Uvolněné rozvojové plochy jižní části města budou využity k podnikatelským, volnočasovým i rezidenčním účelům s nabídkou nových pracovních příležitostí. Projekt Jižního centra, který je jedním z klíčových rozvojových projektů města Brna, je rozdělen na jednotlivá rozvojová území – Nové Sady, Trnitá, rozvojové území nádraží v odsunuté poloze a Pražákova. Do tohoto nejvýznamnějšího rozvojového území města Brna spadají lukrativní a významné dílčí developerské projekty, díky nimž stoupá atraktivita řešeného území: AZ Tower, Spielberk Office Centre, Tower B, komplex Trinita, Justiční palác, Titanium a nárožní budovy Spálená – Přízova a Nové Sady – Hybešova.

Za účelem revitalizace Jižního centra vznikla v roce 1994 městská developerská společnost JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s., jejímž zřizovatelem a jediným akcionářem je statutární město Brno.

Historie lokality

- 1839** přivedena první železniční trať z Vídně a Břeclavi do Brna, významný objekt - 673 m dlouhý viadukt přes řeku Svratku
- 1845 - 1890** budovány tratě Česká Třebová – Brno, trať od Sřelic, Přerova, Veselí nad Moravou (tzv. Vlárská trať), Tišnova, Židenic
- 1904** dokončena přestavba hlavního nádraží s novými zastřešenými nástupišti, podchodem a ukončena přestavba výpravní budovy
- 1905 - 1976** dokončení místní dráhy Brno – Líšeň; uvedení tzv. komárovské spojky do provozu; elektrizace II. hlavního tahu Brna; stavba železniční nákladové stanice Brno-jih
- 1992** stanovena východiska pro přestavbu uzlu: devět variant řešení polohy nádraží
- 1994** zastupitelstvo Brna schválilo ÚP města s nádražím v odsunuté poloze
- 1997 – 1998** podrobná dopravně-urbanistická studie potvrzuje odsunutou polohu nádraží

- 2002 vláda schvaluje přestavbu uzlu s nádražím v odsunuté poloze
 2003 – 2005 zpracování odborných studií k přestavbě uzlu včetně studie EIA
 2004 referendum o poloze nádraží 9. října 2004 nebylo pro nízkou účast voličů (27,9 %) závazné
 2006 stavební úřad vydal územní rozhodnutí o přestavbě uzlu
 2007 – 2010 vybudování 1. části odstavného nádraží, úvodu pro přestavbu brněnského uzlu
 2008 projekční práce na dokumentacích pro stavební povolení, soud zrušil územní rozhodnutí o přestavbě uzlu a vrátil jej k novému projednání
 2010 stavební úřad vydává nové územní rozhodnutí o přestavbě uzlu – není pravomocné; v září 2010 vláda schválila rozpočet SFDI pro rok 2011, v němž nebyla přestavba uzlu zahrnuta (projekční práce pokračují)

Současné využití

Modernizace železničního uzlu je součástí intenzivního úsilí města Brna o dynamický rozvoj ve prospěch svých obyvatel, ale problémem stále zůstává neexistence územního rozhodnutí pro rozhodující část přestavby a s ním spojeného stavebního povolení. Na rozvojové území Nové Sady (bývalé uhelné sklady a skladové areály) je plánována výstavba rezidenčních i nerezidenčních objektů (podnikání, veřejná správa, služby) podporující zkvalitnění občanské vybavenosti. Rozvojové území Trnitá sousedí s Galeríí Vaňkovka, která se stala vstupní „branou“ Jižního centra. Lokalita, nabízející uskutečnění variant podnikatelských záměrů, je také určena pro kvalitní a atraktivní bydlení, kulturu a hospodářský rozvoj města. Stěžejní záležitostí je rozvojové území „nového nádraží“ (vybudování vlakového nádraží v těsném sousedství autobusového nádraží), které pak bude nabízet sociálně-kulturní příležitosti a podnikatelsko-ekonomické výhody. Rozvojové území Pražákova je plánováno pro rozvoj služeb, sportu a volnočasových aktivit, stravování, maloobchodu a drobné výroby. Nově se zde staví komplex s označením H-Park (projekt komerčních ploch o celkové podlažní ploše 8 000 m², developer Raiffeisen – Leasing, s.r.o.).

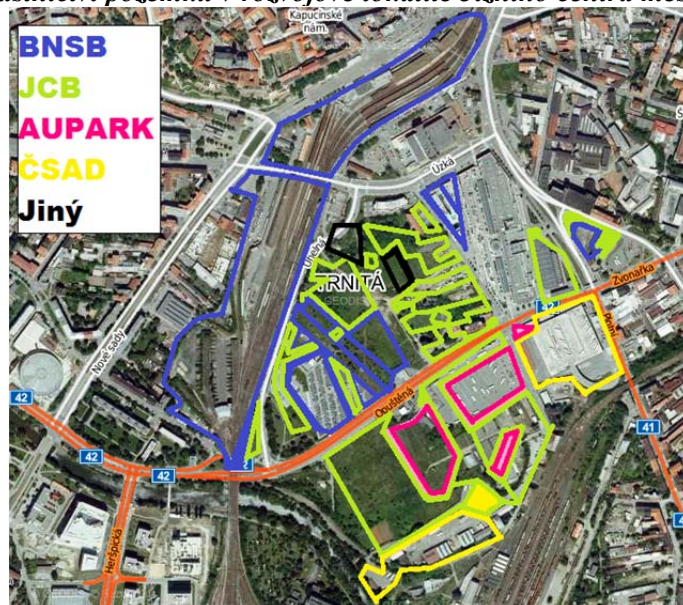
Obdobné projekty přestavby železničních uzlů probíhají i v partnerských městech Brna, např. ve Vídni funguje od prosince 2012 částečný provoz nového nádraží Vídeň-střed, jehož dokončení je plánováno na rok 2015 (přestavba doposud trvala 24 let).¹

Obr. 1: Europoint Brno / Jižní Centru



Zdroj: Mapy.cz (<http://mapy.cz/#x=16.660076&y=49.188849&z=11&l=15&c=2-3-8-15-25-H>), „© GEODIS BRNO, s.r.o.“, vlastní zpracování

¹ Zdroj: Europoint Brno (<http://www.europointbrno.cz>) a Jižní centrum Brno (<http://www.jcbrno.cz>)

Obr. 2: Pozemky a vlastnictví pozemků v rozvojové lokalitě Jižního centra města Brna

Zdroj: Mapy.cz (<http://mapy.cz/#x=16.660076&y=49.188849&z=11&l=15&c=2-3-8-15-25-H>), „© GEODIS BRNO, s.r.o.“, vyznačené pozemky jsou zakresleny na základě katastru nemovitostí: (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>), vlastní zpracování

BNSB	Brno New Station Development, a.s.; Karlín Development, s.r.o.; Randora, a.s.; Vodička, a.s.; AXA penzijní fond, a.s.; Dominikánská, s.r.o.
JCB	Jižní centrum Brno, a.s.
AUPARK	AUPARK Brno, s.r.o.
ČSAD	ČSAD Brno Holding, a.s.
Jiný	Magdalena Janottová – restituentka; Domáci potřeby Brno – v likvidaci

Deprivovaná obytná zóna Bratislavská, Cejl, Francouzská, Přádlácká, Hvězdová, Spolková, Soudní

Městská část	Brno-střed, Brno-sever
Katastr	Zábrdovice
Rozloha	19,5 ha
Předchozí využití	Bydlení, služby, brownfield
Současné/plánované využití s ohledem na ÚP	Residenční oblast, bydlení, výroba, služby
Investor	Město Brno, soukromí investoři
Vlastnictví	Město Brno 32 %
Rok zahájení/ dokončení	2008/ 2015
Náklady	450 mil. Kč
Čerpání dotací z fondů	Ano

Problémová lokalita Zábrdovic, nazývána také brněnský „Bronx“, je charakteristická neudržovanými objekty bez zeleně a veřejných prostranství a delší dobu se potýká s problémy dlouhodobé nezaměstnanosti, nízké úrovně vzdělanosti a nízké ekonomické aktivity. V roce 2008 město Brno zahájilo přípravu projektu „Integrovaného plánu rozvoje města Brna v problémové obytné zóně města“, na který získalo dotace z Evropského fondu regionálního rozvoje ve výši 134 mil. Kč. Na projektu revitalizace lokality spolupracují příslušné odbory MMB s městskými částmi Brno-sever a Brno-střed a také soukromí vlastníci bytových domů. V rámci IPRM jsou podporovány aktivity - revitalizace veřejných prostranství (dotace 85 %), regenerace bytového fondu (dotace 40-60 %) a pilotní projekt regenerace bytového fondu (dotace 40-60 %).

Historie lokality

18. století dělnické předměstí s prvními textilními manufakturami, výstavba klasicistních domů pro ubytování dělníků, na přelomu 18. a 19. století začala výstavba pavlačových činžovních domů

19. století	zahušťování zástavby dvorními křídly, postupné nahrazování novými činžovními domy
20. století	celkové chátrání lokality zejména po 2. světové válce, chátrání bytového fondu
2008	schválení Rámcového finančního plánu a indikativního seznamu projektů zařazených do IPRM, předložení žádosti Ministerstvu pro místní rozvoj ČR (MMR ČR)
2009	27. března 2009 - schválení IPRM Řídícím orgánem IOP, kterým je MMR ČR 3. června 2009 – uzavření dohody o zabezpečení realizace IPRM mezi statutárním městem Brnem a MMR
2010 – 2015	realizace jednotlivých projektů

Současné využití

Regenerace bytového fondu je finančně i časově náročná aktivita. Realizace připravených projektů by měla výrazně zlepšit stav bytového fondu a veřejného prostranství v dané lokalitě. Dlouhodobým cílem a záměrem města Brna je vymizení sociálně vyloučené lokality, navrácení její ztracené úrovně a zatraktivnění pro bydlení a volný čas. V revitalizované oblasti bude patrně „vlajkovou lodí“ samostatný projekt Kreativní centrum Brno, které podporuje začínající podnikatele v kreativních průmyslech (inkubátory), poskytuje prostory pro volné umění (nájemní ateliéry) a kulturně-vzdělávací aktivity pro širokou veřejnost. Aktivity projektu, které jsou iniciativou Kanceláře strategie města Brna a jsou podporované Evropskými fondy, budou mít své centrum na Bratislavské 68 (objekt bývalé káznice).² Od července 2013 by zde měly být otevřeny první zkušební prostory pro začínající i etablované umělce.

Obr. 3. Deprivovaná obytná zóna



Zdroj: Mapy.cz (<http://mapy.cz/#x=16.616535&y=49.187388&z=15&l=15&c=2-3-8-15-25-H>), „© GEODIS BRNO, s.r.o“, vlastní zpracování

² Zdroj: Integrovaný plán rozvoje města Brna (<http://www.iprm.brno.cz/index.php?nav01=11885>), *Brownfields 2013*, vydalo Statutární město Brno, 2013, s.56-57, s.60, *Integrovaný plán rozvoje města v problémové obytné zóně 2008-2015*, vydalo Statutární město Brno, 2012, s. 66

Obr. 4: Ulice Bratislavská a Cejl



Zdroj: Mapy.cz (<http://mapy.cz/#x=16.616535&y=49.187388&z=15&l=15&c=2-3-8-15-25-H>), „© GEODIS BRNO, s.r.o“, vlastní foto a zpracování

Bývalá Zbrojovka - Zábřovice

Městská část	Brno-Židenice
Katastr	Zábřovice
Rozloha	22,5 ha
Předchozí využití	Brownfield
Současné/plánované využití s ohledem na ÚP	Nová městská čtvrť, residenční i nerezidenční prostory, obchod, služby
Investor	Společnost J&T Real Estate, Czech Property Investments
Vlastnictví	BIANKO, s.r.o., společnost J&T Real Estate, Brno Rifles, s.r.o., Czech Property Investments
Rok zahájení/ dokončení	2011/ ???
Náklady	11 mld. Kč
Čerpání dotací z fondů	Ne

Československá státní zbrojovka byla v Brně založena roku 1918 se záměrem opravovat automobily, pušky, telefonní a železniční zařízení a náradí. V době své největší slávy (ve 30. letech) vyráběla licenční psací stroje Remington a traktory Škoda a měla po celém světě přes 70 továren. V 80. letech se pak společnost začíná přeorientovávat na komunikační a výpočetní technologie a techniku. V roce 2008 vydražila areál Zbrojovny Brno společnost J&T, která patří k největším finančním skupinám působících v ČR. Společnost J&T má s areálem stejný záměr jako v pražském Karlíně (srovnala se zemí historický areál Prvních pražských strojů – Rustonky). Výstavbu „nové čtvrtě“ plánuje společnost na několik desítek let, přičemž odstranění staré ekologické zátěže, podzemní vody, vytvoření projektové dokumentace, změna územního plánu a v neposlední řadě nastupující krize v roce 2008 - to vše zatím zabrzdílo zahájení realizace projektu na neurčito.

Historie lokality

- 1870** výstavby nejstarší budovy v areálu
- 1918** založení společnosti Zbrojovka Brno
- 1924** postavena nová továrna, kde se stavěly pušky, kulometry, vyráběly automobily, motory, opravovaly vagony, železniční náradí atd., Zbrojovka se stala v 2. Polovině 20. let jedním z největších výrobců pušek na světě
- 1934-1938** Zbrojovka se stává koncernem světového významu
- 1944** továrna silně poškozena bombardováním
- 1945** vyroben prototyp traktoru Zetor Z-25
- 1950-1990** vyráběna kancelářská a sdělovací technika, dieslové motory, náradí, lovecké a sportovní zbraně
- 2003** společnost začíná krachovat, vyhlášení konkurzu

- 2006** ukončena výroba zbraní (srpen), vydražení obráběcího centra a část dalšího strojového zařízení Zbrojovky Brno společností Brno Rifles
- 2007** vyexpedování první kozlice společností Brno Rifles, dražba výrobního areálu Zbrojovky Brno
- 2008** areál Zbrojovky Brno vydražen za rekordní částku 707 mil. Kč (společnost J&T)
- 2009** přesídlení společnosti Brno Rifles z areálu bývalé brněnské zbrojovky do nedalekého učňovského střediska
- 2010** majitel České zbrojovky Uherský Brod získal ochranné známky a znak zaniklé Zbrojovky Brno, vzápětí ale došlo k přejmenování Brno Rifles na Zbrojovku Brno, s.r.o.

Současné využití

V současné době je areál využíván několika společnostmi. Areál je využíván k fotografickým pracím, prostory jsou využívány jako hudební zkušebny a konají se zde např. i festivaly (Burning Factory Beats Party v roce 2010) a party (Bassinfestion v roce 2011). V původním průmyslovém areálu Zbrojovky by měla vzniknout nová Zbrojovka, obytná městská čtvrť s byty, obchody a kanceláři.³

Obr. 5: Bývalá Zbrojovka



Zdroj: Mapy.cz (<http://mapy.cz/#x=16.616535&y=49.187388&z=15&l=15&c=2-3-8-15-25-H>), „© GEODIS BRNO, s.r.o.“, vlastní zpracování

Obr. 6: Areál bývalé Zbrojovky



Zdroj: Mapy.cz (<http://mapy.cz/#x=16.616535&y=49.187388&z=15&l=15&c=2-3-8-15-25-H>), „© GEODIS BRNO, s.r.o.“, vlastní foto a zpracování

³ Zdroj: Zbrojovka Brno (<http://www.zbrojovka-brno.cz/cz/Default.aspx>), J&T Real Estate (<http://www.jtre.sk/cs/27409.html>), Stavební fórum (<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/21920/brno-projekt-zbrojovka-se-odklada>), Skyscraper City (<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1114605>)