

# MĚSTO BRNO A DŮSLEDKY RŮZNÝCH FOREM URBANIZACE

**Ondřej Mulíček & Ida Olšová**

Brno je druhým největším městem České republiky s téměř 400 000 obyvateli (375 976 trvale bydlících obyvatel podle předběžných výsledků SLBD 2001). Jádrové území města se nachází v kotlině řeky Svatavy, která společně s řekou Svitavou předurčuje prostorový rámec města především na ose sever–jih. Rozloha města v jeho administrativních hranicích činí 23 000 ha, hustota zalidnění je 1 635 obyvatel/km<sup>2</sup>.

Přes určitou ztrátu vlivu po II. světové válce (zrušení zemského zřízení) a přes zaujetí relativně periferní polohy po rozpadu Československa je Brno silnou metropolí Jihomoravského kraje s nadregionálními funkcemi. Brno je jednoznačným centrem dojíždky za prací, službami a kulturou. Zejména nabídka pracovních příležitostí, spolu s maloobchodní infrastrukturou, prostorově přesahují svým vlivem hranice brněnské aglomerace. Nadregionální úroveň dosahuje rovněž nabídka vzdělávání, především v oblasti vysokého školství.

Agglomerace města může být rámcově vymezena územím okresů Brno-město a Brno-venkov, kde dochází – mimo intenzivních dojíždkových toků – i k postupné prostorové expanzi jádrového území města do příměstského prostoru. Mezi nejmarkantnější známky tohoto vývoje patří zejména projevy rezidenční a komerční suburbanizace.

## Prostorový rámec suburbanizačních procesů

Pro potřeby zkoumání suburbanizačních procesů je vymezení dotčeného území pouze na základě administrativních hranic okresů Brno-město a Brno-venkov příliš široké. Většina potenciálních projevů suburbanizace (tzv. „urban sprawl“) se realizuje buď v administrativních hranicích města, či v relativně úzkém a nespojitelném kontaktním lemu. Na obrázku 1 jsou vyznačeny tři kvalitativně odlišné zóny, vymezené na základě morfologických ukazatelů (charakter a hustota zástavby, dopravní spojení s jádrovým městem). Lze rozlišit kompaktní jádrové území města (zóna 1 – kompaktní), okrajové části města (zóna 2 – kontakt) a příměstské oblasti mimo administrativní hranici města (zóna 3 – lem).

Tab. 1:

Hustota zalidnění v jednotlivých zónách

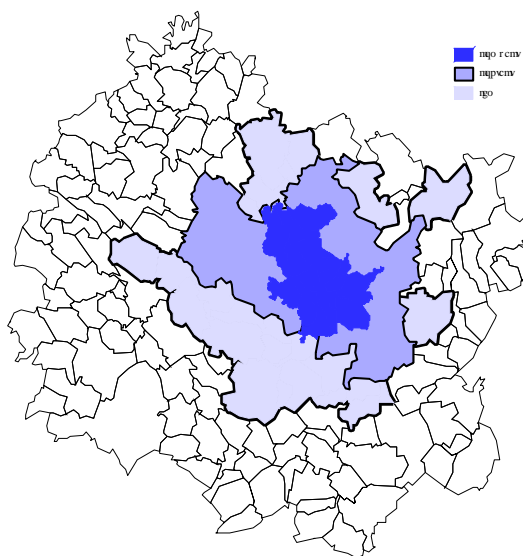
	kompaktní	kontakt	lem
počet obyvatel/ha	32,18	9,62	2,02

Pramen: ČSÚ, Předběžné výsledky SLBD 2001, MMR ČR, Územní identifikační registr

Současná územní morfologie je dána mimo jiné historickým vývojem města a jeho předměstí. Zvláště zřetelné jsou rozdíly mezi historickým jádrovým územím a obcemi připojovanými v průběhu 20. století. Významným mezníkem je vytvoření tzv. Velkého Brna v roce 1919, kdy se územní rozsah města zvýšil zhruba na sedminásobek. Takto připojené obce se



Územní plán města Brna



Obr. 1: Vymezení problémových zón

však už ve většině případů staly součástí kompaktní zóny. Příměstský charakter si naopak zachovala řada městských částí připojených v několika dalších vlnách (Líšeň, oblast Brněnské přehrady, Bystrc, Holásky, Kníničky, Mokrá Hora, Útěchov).

Historické centrum města, v případě Brna relativně malé, bylo ovlivněno komercializací a prudkým rozvojem služeb. Dochází zde k postupnému vytěšňování rezidenční funkce (od roku 1991 došlo v městské části Brno-střed k úbytku trvale obydlených bytů o téměř 15 %) a posilování obchodní a administrativní role (v období 1997 -2000 došlo ve stejném území k nárůstu maloobchodní prodejní plochy o více než 30 %, což představuje 2,4 m<sup>2</sup> prodejní plochy na jednoho obyvatele). Prostorový vývoj v centru vede k fyzické obnově nemovitostí a k intenzivnímu využívání plochy. Negativními důsledky je především zvýšená úroveň automobilové dopravy.

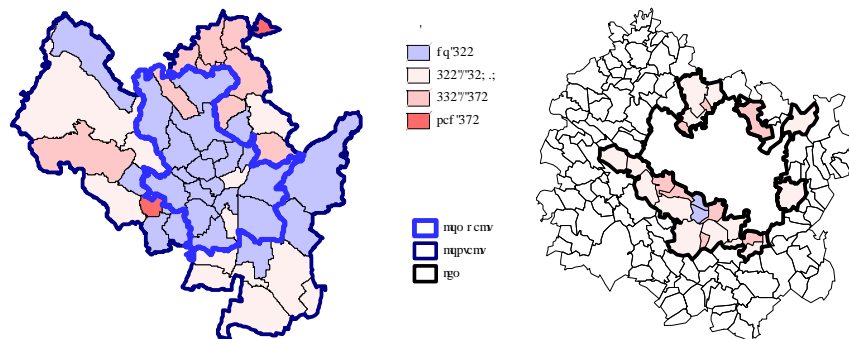
Oblast vnitřního města je tvořena poměrně kompaktním prstencem (s výjimkou jižního, resp. jihovýchodního sektoru). Území s relativně souvislou obytnou zástavbou představují konsolidované oblasti, které však mohou být v některých případech ohroženy sociální degradací. Na druhou stranu lze v tomto prstenci rovněž vydělit oblasti se zřetelně vyšším sociálním statusem (centrální vilové čtvrti), které patří k těm nemnoha oblastem kompaktního jádra, v nichž dochází k alespoň minimálnímu pohybu na trhu se stavebními pozemky. Okrajové sídlištní celky jsou oblastmi s poměrně příznivou sociální skladbou, zatím pouze selektivně ohroženými sociální exkluzí a plošnou degradací. V řadě sídlišť probíhají programy humanizace obytného prostředí a bytového fondu.

Nejdynamičtější současné změny se odehrávají v okrajových příměstských částech. Markantními projevy prostorové expanze jádrového města je masivní rozvoj bytové výstavby (zejména ve formě rodinných domů a rozsáhlých obytných kondominíí) a boom velkoprostorových nákupních středisek.

### Demografický vývoj ve vztahu k suburbanizaci

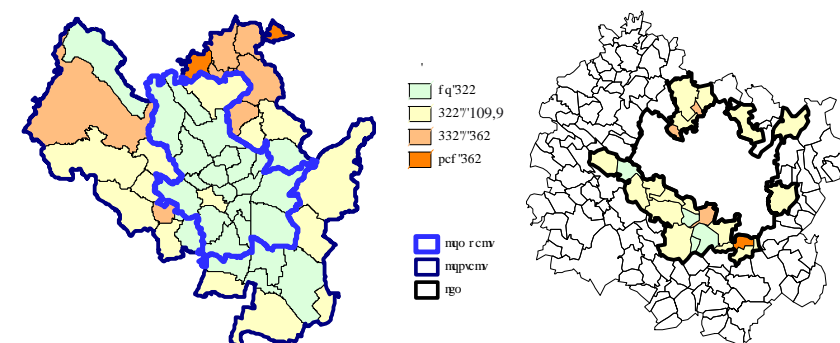
Pro zkoumání suburbanizace jsou významné migrační vazby na území aglomerace. Do roku 1990 byly migrační vztahy s okresem Brno-venkov pro město Brno vždy ziskové. V 90. letech došlo ke

Obr. 2: Relativní přírůstek/úbytek trvale bydlicích obyvatel za období 1991–2001



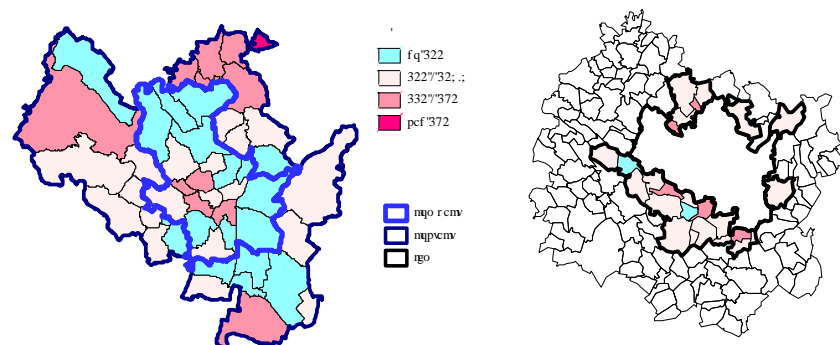
Pramen: ČSÚ, SLDB 1991, Předběžné výsledky SLDB 2001

Obr. 3: Relativní přírůstek/úbytek trvale obydlených domů za období 1991–2001



Pramen: ČSÚ, SLDB 1991, Předběžné výsledky SLDB 2001

Obr. 4: Relativní přírůstek/úbytek trvale obydlených rodinných domů za období 1991–2001



Pramen: ČSÚ, SLDB 1991, Předběžné výsledky SLDB 2001

změně situace a nyní je to právě zázemí města, které získává obyvatelstvo na úkor Brna. Cílem migrantů stěhujících se z Brna byly obce v blízkosti města, vzdálenější obce vykazovaly s Brnem již záporné migrační saldo.

Tab. 2: Vývoj počtu obyvatel v okresech Brno-město a Brno-venkov

rok	1970	1980	1991	2001
Brno-město	344 218	371 463	388 296	375 976
Brno-venkov	157 166	163 190	155 004	159 429

Pramen: ČSÚ, SLDB 1970, 1980, 1991 a Předběžné výsledky SLDB 2001

Při srovnání počtu trvale bydlicích obyvatel dle SLDB v roce 1991 a roce 2001 můžeme vyzorovat některé obecné vývojové trendy. Zřetelný je úbytek obyvatelstva centrálních oblastí města, způsobený jednak vysokým podílem poproduktivní složky populace, jednak vytěšňováním rezidenční funkce ze CBD (central business district – v podstatě širší historické centrum města). V období mezi sčítáními ztratila vymezená zóna 1 (kompakt) přibližně 15 000 osob (relativní úbytek 7 %).

Opačný vývoj se odehrává v zónách 2 a 3 (kontakt a lem). Jak vyplývá z příložených kartogramů, okrajové oblasti města i příměstská zóna vně administrativní hranice zaznamenaly nárůst počtu obyvatel. V případě vybraných okrajových katastrů města šlo o důsledek dostavby sídlišť (Kamenný vrch), ale zejména v případě severních městských částí padá zvýšení na vrub přílivu suburbánních migrantů. Nejvyšší relativní nárůst dle vymezených zón zaznamenaly příměstské obce v těsné blízkosti města (105 %). Tento vývoj poměrně dobře koreluje s ukazateli bytové výstavby.

Důvodem stěhování do zázemí města je především zlepšení podmínek obytného prostředí – důraz na environmentální kva-

vymezených zónách. Opět dochází ke stagnaci a úbytku bytového a domovního fondu v oblasti kompaktního jádra a jeho nárůstu v okrajových městských a příměstských oblastech. Pravděpodobně územně nehomogennější nárůst lze zaznamenat v zóně 3 – lemu.

První boom suburbánní výstavby v brněnské aglomeraci je možné datovat do druhé poloviny devadesátých let. Převládajícím typem zástavby byly nízkopodlažní rodinné domy, budované v prvních letech především individuálními stavebníky. Po určité prodlevě se vývoj přesunul do fáze podnikatelské komerční výstavby, která předznamenala určité snížení cen a zvýšení hustoty zástavby v jednotlivých lokalitách. Trend podnikatelské výstavby

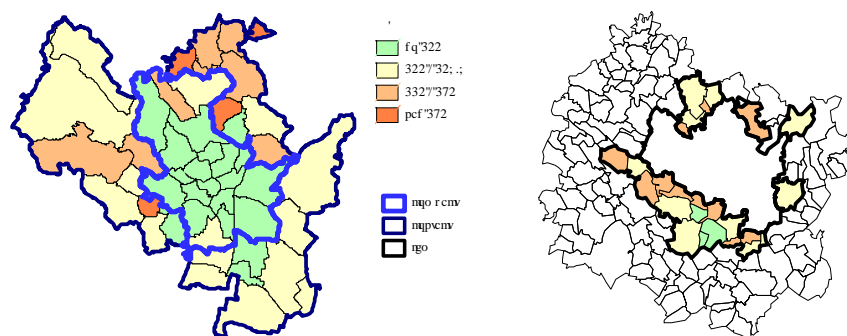
výrobě a vznikem nových forem firemního uspořádání. Tyto faktory pak nepřímo formují i vzorec prostorového rozložení jednotlivých typů výroby a služeb v rámci města. Dosavadní prostorový model uspořádání průmyslové výroby v Brně je v podstatě obrazem rozložení průmyslu z období industrializace města, který byl částečně modifikován socialistickou industrializací. Jako takový přestává vyhovovat post-fordistické organizaci výroby, v rámci které podniky vykazují odlišné nároky na lokalizaci a dostupnost.

Poměrně velká pozornost je věnována prostorovému chování firem v územním měřítku regionálním. Šetření, popisujících lokalizační politiku ekonomických subjektů v rámci území města či aglomerace, však není mnoho. Při nedostatku empiricky ověřených dat je možné pouze nastínit možné scénáře, které mohou popsat či predikovat prostorové změny výrobního sektoru v Brně a jejich podíl na suburbanizačních procesech.

V případě stávajících průmyslových podniků dochází u většiny z nich k utlumení výroby či se jejich výrobní procesy modernizují, řada podniků nakupuje vybrané služby (dříve zajišťované vlastními zdroji) u externích subjektů, dochází k silnému odlivu pracovníků. Původní výrobní areály tak přestávají být kompletně využívány a stávají se v některých případech zatěžující položkou. U větších areálů dochází často k atomizaci jejich vlastnické a funkční struktury a k vytváření komplikovaných majetkových vztahů (pronájmy, subpronájmy), mj. znesnadňujících zachycení jasného obrazu využití ploch ve městě. Staré výrobní prostory často nesplňují nároky na flexibilní změny výroby a výrobního zařízení, rovněž špatná dopravní dostupnost a komunikační infrastruktura omezují jejich další průmyslové využití. U ekonomicky úspěšných firem, lokalizovaných nyní v tradičních průmyslových okrscích, lze tedy pravděpodobně očekávat jejich přemístění do nových prostor, které vznikají v okrajovém lemu města.

Právě lokalizace nových investic vytváří ostré územní rozhraní mezi centrálními oblastmi města a příměstským lemem. Prostorový vzorec umísťování nových investic je prostoupen tendencí k rozptýlené koncentraci. Tento centralizační trend má dvě příčiny – první z nich je snaha firem o zaujmutí takové pozice ve městě, která umožní co nejsnadnější pří-

Obr. 5: Relativní přírůstek/úbytek trvale obydlených bytů za období 1991–2001



Pramen: ČSÚ, SLDB 1991, Předběžné výsledky SLDB 2001

Tab. 3: Relativní přírůstek/úbytek sledovaných ukazatelů v jednotlivých zónách za období 1991 – 2001

relativní přírůstek/úbytek (%)	kompakt	kontakt	lem
– trvale bydlících obyvatel	93,6	101,8	104,7
– trvale obydlených domů	96,6	106,2	103,7
– trvale obydlených rodinných domů	98,8	106,3	105,4
– trvale obydlených bytů	95,7	107,1	106,9

Pramen: ČSÚ, SLDB 1991, Předběžné výsledky SLDB 2001

litu prostředí je klíčovým faktorem při volbě lokality. Mezi další důvody patří poptávka po bydlení v osobním vlastnictví, které lze realizovat na levnějších stavebních parcelách v suburbánu. Významu postupně nabývají i další subjektivní stimuly, jako je např. vnímání „dobré adresy“, snaha o vyjádření náležitosti k určité sociální vrstvě.

### Bytová výstavba

Územní diferenciaci bytové výstavby kopíruje demografický vývoj v třech

pokračuje do současnosti, byť poznamenán určitou stagnací v tomto segmentu trhu, způsobenou vyčerpáním relevantní skupiny klientů.

### Změny v prostorovém rozložení průmyslu a služeb

Klíčovým procesem, který určuje strukturu nových investic do území a výsledně i kvalitu suburbanizačních procesů, je zejména restrukturalizace místního hospodářství. Tento proces je ovlivňován působením technologických změn ve

stup k trhu. Příkladem mohou být investice do logistických areálů, zaujímajících výhodnou dopravní polohu.

Druhým z faktorů způsobujících vznik územních koncentrací výroby v příměstském pásu jsou ekonomické, resp. sociální výhody územně propojené spolupráce vybraných organizací. Toto shlukování kooperujících firem bývá někdy označováno jako „clustering“. Typickým představitelem clusteru těžícího ze spojení výzkumného a výrobního sektoru je Technologický park Brno.

Výsledná podoba lokalizačních preferencí je však tvořena celým souborem činitelů – kromě ryze ekonomických jsou brány v potaz i faktory dostupnosti pozemků, infrastrukturního zabezpečení či kvality prostředí.

Při určité míře zjednodušení lze rozlišit několik lokalizačních typů na mikroúrovni města. Zpracovatelský průmysl s vyšší přidanou hodnotou, speciální výroba, logistika spojená s finalizací výrobku a distribuce jsou typy závislými na dobré dostupnosti, zároveň jsou významně ovlivňovány dostupností vhodných pozemků. Brněnská průmyslová zóna Černovická terasa, distribučně výrobní Central Trade Park Brno v Modřicích či zóna stejného charakteru v bývalém areálu Roučky – Slatina jsou prostorovým vyjádřením nároků tzv. „just-in-time“ výrob a služeb a z hlediska problematiky suburbanizace patří zatím k málo prozkoumaným fenoménům v urbanistické struktuře města.

Naproti tomu umístění výrobních a manažerských služeb zůstává tradičně centrální – roli zde hraje dostupnost prostředky hromadné dopravy a relativní exkluzivita centrální polohy.

Třetím typem pohybujícím se na pomezí výroby a služeb jsou vývojová pracoviště, centra zpracování dat (back offices) a technické podpory. Jejich prostorové rozložení je obtížně předvídatelné – soubor lokalizačních faktorů je zde velmi rozmanitý a velmi často se do něj promítá konkrétní nabídka místa či „corporate identity“ dané firmy. Velký význam je přikládán kvalitě prostředí.

V případě nových investic do výroby se většinou jedná o takové druhy produkce, pro jejichž lokalizaci se investoři nevyplatí nákladně adaptace stávajících výrobních prostor ve městě. Z uvedeného vyplývá, že většina investorů upřed-

nostňuje výstavbu na zelené louce před akvizicí a adaptací výrobních prostor v tradičních průmyslových okrscích města. Poněkud zjednodušeným pohledem se tak polarita mezi moderní dynamickou výrobou (představovanou zahraničními investory) a upadajícími odvětvími (představovanými tradičními výrobci) promítá i do územní struktury města. Centrálně lokalizované tradiční průmyslové areály jsou opomíjeny ve prospěch rozvojových zón na okraji města či přímo v příměstském prostoru. Tato klasická situace může být v Brně ilustrována postupně probíhající degradací tzv. posvitavské průmyslové zóny, ve které se nyní nachází velký počet potenciálních brownfields (v Brně lze v hrubém odhadu mluvit o cca 170 až 200 ha zdevastovaných a nevyužívaných ploch, existujících či potenciálních). V případě města Brna je nutné důvody malé atraktivity těchto tradičních areálů doplnit i o často nevyjasněné majetkoprávní vztahy a rozsáhlé ekologické zatížení (kontaminace).

Odlíšná situace panuje v oblasti trhu s kancelářskými prostory. Nízká poptávka je zatím uspokojována v rámci stávajících administrativních objektů či v rámci nemnoha nových projektů (M-palác, IBC) a zatím neotevřel prostor pro masivnější spekulativní výstavbu.

### Identifikace problémových příkladů suburbanizace

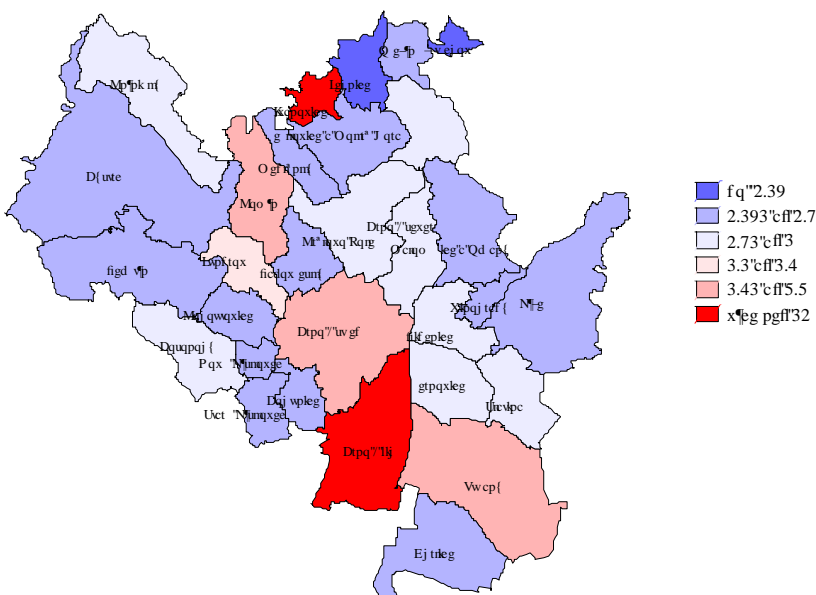
Při srovnání negativních dopadů vyvo-

laných jednotlivými kvalitativně odlišnými formami suburbanizace ve městě Brně je zřejmé, že úroveň rezidenční suburbanizace či rozvoj průmyslu v kontaktním pásu města nejsou doposud příčinou výraznějších dopravních či prostorových střetů. Je to dáno zejména nízkou intenzitou těchto procesů ve srovnání s velkými aglomeracemi (např. Prahou).

Jako potenciální nebezpečí pro vyvážený rozvoj města je ovšem vnímán dynamický rozvoj velkých nákupních center v okrajových polohách Brna, uvnitř i vně administrativní hranice města. Nekontrolovaná komerční suburbanizace je pravděpodobně jediným aspektem prostorového vývoje, který vyvolává relativně živou diskusi mezi místními odborníky, veřejnou správou a developery.

Výchozí podmínky pro současný bouřlivý rozvoj maloobchodu v Brně se příliš nelišily od situace v ostatních českých městech. Stav v 90. letech byl charakterizován nevyvážeností v rozložení maloobchodní sítě na území města, nízkou kvalitou i kapacitou zařízení a obecným nedostatkem velkoprostorových nákupních jednotek. K výraznějšímu pohybu došlo až v roce 1996, kdy byl v severní části města otevřen první hypermarket v ČR (Globus). V následujících letech se Brno stalo významným cílem investic většiny velkých obchodních řetězců, které svou politiku zachycení se na českém trhu realizovaly především prostřednictvím masivní expanze velkých nákupních center.

Obr. 6: Plošný standard podle jednotlivých městských částí (m<sup>2</sup> prodejní plochy/počet obyvatel)



Pramen: ÚHA MMB, 2000

Tento vývoj se odrazil především v prudkém nárůstu kapacity maloobchodní sítě – plošný standard (prodejní plocha na obyvatele) se zvýšil téměř o 1 m<sup>2</sup> a Brno se tak přiblížilo charakteristikám typickým pro západoevropská města (plošný standard podle jednotlivých městských částí – obr. 6). Podstatně se změnila i velikostní struktura, kdy prodejní jednotky s plochou nad 5 000 m<sup>2</sup> představují jednu třetinu celkové prodejní plochy ve městě.

Z územního pohledu zůstalo rozložení maloobchodní sítě (v kategorii velkoplošných prodejních jednotek) nevyvážené. Zatímco v severním sektoru města fungují pouze dvě velkoplošné prodejny (Globus a OBI), je jižní část území těmito jednotkami výrazně přetížena. Jde především o hypermarkety, Tesco, IKEA, Carrefour, Macro a Interspar, které společně se zábavním a nákupním centrem Olympia, ležícím těsně za administrativní hranicí města, vytvářejí územní koncentraci maloobchodu v příměstské poloze.

Je evidentní, že taková koncentrace maloobchodních a volnočasových aktivit se stala fenoménem, pro který se jen obtížně hledají analogie v jiných českých městech. Jednotlivé dopady tohoto vývoje lze kategorizovat na ekonomické, prostorové a sociální, s rozdílnými možnostmi regulace a koordinace.

Mezi přímé dopady s jasnou kauzalitou patří zvýšení dopravní zátěže na dotčené komunikační síti. Nevyvážené rozložení nákupních center přetěžuje nejen jižní dálniční tangenciálu, která se stává více než tranzitní komunikací tepnou obsluhující jižní nákupní areály, ale rovněž generuje dopravu na ose sever–jih zasahující centrální části

města. Dle provedených průzkumů dojíždky do realizovaných nákupních center v jižním sektoru lze konstatovat, že podíl zákazníků z města Brna nepřesahuje 45 %, 55 % je minimálním podílem dojíždky z regionu, vzdálenějších okresů a Slovenska. Speciální sortiment (nabízený např. prodejnou IKEA) přitom vyvolává dojíždku až ze vzdálenosti 200 km. Přirozený růst dopravy na centrálních trasách nepřekračuje 5 %, největší nákupní a zábavní areály Shopping Park a Olympia však zvyšují nárůst vozidel o více než 40 %.

Mezi nepřímé dopady prostorového umístění a rozsahu nákupních areálů patří změny v centrální části města, přesněji v jeho historickém jádru. Tyto změny jsou jen obtížně kvantifikovatelné a dají se dokumentovat pouze nepřímými ukazateli, jako je změna sortimentu v jádru města („secondhandizace“ obchodní sítě), pokles obrátů a tržeb, snižování návštěvnosti centra, apod.).

V současnosti probíhá diskuse nad tématy možné regulace dalšího vývoje maloobchodní sítě a jeho prostorové koordinace. Do této dlouhodobé debaty byly postupně zapojeni jak zástupci místní správy, tak odborní a akademičtí pracovníci, NNO a zástupci vybraných investorů. Jednotliví zainteresovaní účastníci se rozcházejí především v interpretaci současné situace a jejich dopadů na život města. Diskuse nad možnostmi regulačních opatření a zásahů ze strany radnice je významně omezena platnou legislativou a vůlí místní správy k intervencím do ekonomických vztahů. V kategorii měst střední velikosti, jejíž je Brno reprezentantem, není zatím obecně suburbanizace vnímána jako

systemový problém a spíše jsou ad hoc řešeny její důsledky.

Podklady:

Arnold, L., Griffiths, G. (2000): *A Strategy for Industrial Land Reclamation in the Czech Republic. Report to CzechInvest*

Dohnal, V. (1998): *Postoje starousedlíků k suburbánním migrantům – případová studie v městské části Brno-Jehnice. Bakalářská práce. Fakulta sociálních studií MU Brno. 71 s.*

Kučera, J. (1999a): *Zahraniční investoři nám zatím věří. Ekonom č.5, s. 43*

Kučera, J. (1999b): *Prázdná kapsa sen nevyplní. Ekonom č.15, s. 57*

Mulíček, O. (1999): *Prostorové suburbanizační změny v JZ sektoru velkého Brna. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis XXXII – Folia Geographica č. 3, 63–66.*

Příkrýl, Z. (1998): *Jaké byty se staví v drážďanské aglomeraci? Urbanismus a územní rozvoj č.3, s. 28–31*

*Strategický plán města – koncept Profilu města, Strategických záměrů a Programových cílů, MMB, 2001*

Sýkora, L., Kamenický, J., Hauptmann, P. (2000): *Changes in the spatial structure of Prague and Brno in the 1990s. Acta Universitatis Carolinae Geographica XXXV (1), s. 61–76.*

Útvar hlavního architekta Magistrátu města Brna (2000): *Problematika velkých nákupních center – regulace nebo liberalizace. Interní materiál.*

Vaishar, A., Mikulík, O., Zapletalová, J., Barták, R., Dokoupil, M. (1995): *Case Study: Brno. Moravian Geographical Reports 3 (1–2), s. 4–29*