

Expertní analýza na téma:

Revitalizace vybraného brownfieldu



Brno 2014

„Partnerství subjektů meziuniverzitní studentské sítě“
CZ.1.07/2.4.00/31.0157



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Revitalizace vybraného brownfieldu

Zpracovatelé expertní analýzy:

Dana Kolářová
Marika Doubravová
Veronika Kunclová
Jana Mančíková
Dana Brázdová
Lucie Pytlíková
Ondřej Fiala
Roman Mičulka

Tato expertní analýza je výstupem projektu s názvem:
Partnerství meziuniverzitní studentské sítě (CZ.1.07/2.4.00/31.0157)

„Vize této studentské práce je vymyslet, jak vrátit historický a po dlouhou dobu nevyužitý areál zpět dospělým a dětem.“

OBSAH

English resumé - Selected brownfield revitalization.....	9
Introduction	9
Area	9
Practical work.....	11
Financial analysis	13
Conclusion.....	13
ÚVOD	15
CÍL	16
ANALYTICKÁ ČÁST.....	17
1. Analýza současného stavu.....	17
1.1. Historie	17
1.2. Sociodemografická analýza městské části Husovice.....	18
1.3. Zbrojovka Brno	19
1.4. Majetkové poměry.....	21
1.5. Dopravní infrastruktura	23
1.6. Ekologické zátěže.....	25
1.7. Ochranná pásma	25
1.8. Zastavěnost území a stávající využití	25
1.9. Záměry a bariéry regenerace	25
2. Stakeholder analýza.....	27
3. Fyzický stav území	29
3.1. Dendrologický průzkum	29
4. Identifikace a popis limitů rozvoje území brownfieldu.....	31
5. Územně analytické podklady	32
6. PEST analýza	33
6.1. Politické faktory	33
6.2. Ekonomické faktory	34
6.3. Sociální faktory	35
7. Terénní průzkum	37
8. Průzkum trhu v širší oblasti kolem sledované lokality.....	38
9. SWOT analýza	40
PRAKTICKÁ ČÁST.....	43
10. Návrh cílového využití brownfieldu, etapizace.....	43
11. Koncept navrženého řešení vč. vizualizace projektu.....	50
12. Harmonogram prací a náklady na jednotlivé etapy	61
13. Strategie revitalizace lokality z hlediska financování	70
I. Etapa.....	71

7



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

II. Etapa	73
III. Etapa.....	75
14. Stručná analýza možnosti spolufinancování z připravovaných operačních programů EU 2014-2020	79
A. Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.....	80
B. Operační program zaměstnanost	81
C. Integrovaný regionální operační program	81
15. Analýza rizik	82
16. Varianta “ideal“ – návrh nepočítá se silnicí v územním plánu.....	83
Závěr.....	85
PŘÍLOHY.....	87

English resumé - Selected brownfield revitalization

Introduction

This is the final report of MUNISS 2014 with the topic Revitalization of the selected Brownfield in Brno. In this report we would like to present a brief description of our solution. The aim is to suggest a solution which would be in accordance with the zoning plan and which will fulfill the needs of inhabitants of the city part Husovice or whole Brno. The thesis is divided into two parts. There is a brief description of analysis of the area and in the second section there is the practical part which includes visualizations, description of the solution and financial analysis of the proposed solution.

Area

The Point of interests of this project is the Area of the former Brewery Briess which is located in Brno, Husovice. The current state of the complex is shown in Figure 1. This area has 1,8 ha and is placed between other two Brownfield Zbrojovka area and Zetor Husovice.



Fig. 1: Area of the brewery Briess

There are many limitations which could be responsible for possible failure of this project. One of the most important is that this area is owned by several owners. The list of owners with percentage of owned area is showed in Tab. 1 .

Tab. 1 : List of owners and percentage of area

Owner	Size of owned area
Areál Dukelská, 103, s.r.o.	46,3 %
Statutární město Brno	20,4 %
Manželé Hoangovi	17,6 %
Šrámek Traumann	9,6 %
JOSH, a.s.	3,9 %
Tihelka, Tihelková	2,2 %

Also there are several buildings spread in the whole area. The technical status of them is very different. Some of the buildings are not used for anything, but many of them have their own utilization. Mr Huang has started with reconstruction work in his area. In the un-built area, rubble and debris are placed. This forms an untidy and negative impression. In this city part the number of unemployed people is increased, as well as Roma inhabitants or people with low educational attainment. Another big limitation is that in the zoning plan of the city Brno a new communication is designed and it passing across the whole area, even across the most valuable building of the former malt house. It is valuable from the architectural and historical point of view. In the zoning plan a public park across the half size of whole area is also designed. The main problem seems to be the huge financial costs which would be needed for revitalization of whole area, although the new owner of the biggest percentage of area Mr. Fuxa (in table is written as Areál Dukelská, 103, s.r.o.) is very enthusiastic about the revitalization. On the other hand, the area has big potential mainly because of the proximity to the river and the cycling paths which attract many people not just from Husovice city part but from whole Brno. This was confirmed by the survey.

In the past, several projects about the revitalization of this brownfield have been made but none was successful.

Practical work

The performed solution divides the revitalization into three parts. The aim of the first phase is to “revive” the locality and open the space in direction to the river for people. Also there will be made

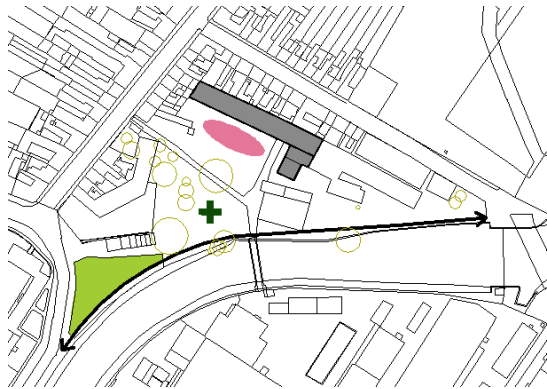


Fig. 2: Illustration of the first phase of the revitalization

adjustments of the waterfront and cycling path, demolition of some buildings and reconstruction of the building of the former brewery. Use of these buildings is mainly focused on children. In the tall building of the former malt-house a place for art exhibition, music concert, theater, children’s playgroups workshops or literary brasserie is designed. Other place which could attract visitors to this area is the restaurant “in the dark” where people can for a while try how the life without vision is and enjoy dinner in complete darkness. This would also create job

opportunities for handicapped people and help them to incorporate into society. In other place of the tall building is space for television studio, ateliers, headquarter of the company of the owner of the area and in the end a natural pharmacy where natural cosmetics and medicines can be sold, not only from existing suppliers, but also products from the "Husinecka pharmacy garden", which is designed as a part of an temporary solution in the outdoor area. At this point a small supermarket in a in the long brewery building will be opened.

Included into the first phase is also the modification of the public space. The Pharmacy garden should provide also a cultural program. It would be a sort of community garden, which in this case would be grown by children in the hobby group brewery Briess, and which would also be open to the public - to sit or to educate themselves about the medicinal effects of plants. The cultural and educational center in the brewery could offer then in addition to art workshops, workshops focused on the production of natural cosmetics and pharmaceuticals, etc. Except the already mentioned Pharmacy garden there will be a place for picnic, pétanque playgrounds or just relaxing places. In the long brewery building a place for workshops and playgrounds is designed.

The aim of the second phase is to recreate the area to a final functional part of the city. A new multifunctional building with the possibility of offices, flats and small shops and a parking house will be built. The flats in this area are designed to be low-cost in order to properly fit into the social conditions of this locality and to attract young people. It is calculated with the demolition of buildings at the recycling station building and publishing a construction of a municipal park. At this stage, the construction of the communication, which is designed in the zoning plan, is also proposed. The part of the area north of the road is separated by a transparent wall from the noise of the road. The southern part of the park is then separated from the noise by vegetation elements - alleys and shrub vegetation. Both parts of the buildings on the opposite site of the road are then connected via a bridge in the northern part of the area.



Fig. 3: Illustration of the second phase of the revitalization

The area of the park is divided into two parts - the western open sunlight and Eastern shaded by planting trees. The western part is in addition separated from the road by a grassy aslope auditorium and a natural playground and a small skate and street art park are designed here. Under the trees in the eastern part in front of the chimney Briess will be ping-pong tables, chess tables and a playground for pétanque. In a little more open parts a few barbecue places and a salad bar with pergola will be located.

Finally, the last third phase of the project includes the reconstruction of the bridge to the former Zbrojovka area and its connection to the new communication, with the demolition of the remaining buildings on the southeast and the completion of the park instead of it in these places (green area in the figure 3). It is also proposed to build a water vortex power plant (yellow area in the figure 3). The requirement is to maintain the chimney, which is located in an area designated for demolition, since it is a historical landmark of the whole area.

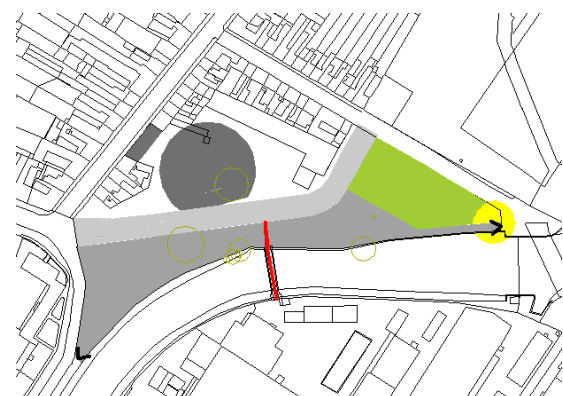


Fig. 4 : Illustration of the third phase of the revitalization

Financial analysis

The financial analysis was made in three variants: optimistic, realistic and pessimistic. The individual variants differ in the selected market interest rate and yield. It was considered the start of Stage 2 After six years from the start of construction. Stage 3 is followed by the eighth year after the start of construction. This is a long term project. The time required for the construction or reconstruction of individual buildings is set at two years. The calculations were not calculated with inflation. Another part of the financing is bank loans. The calculation is considered with three loans before each of the individual stages. Loans are always designed to cover 80% of the cost - needed at the appropriate stage. The interest rate is fixed at 5% p.a. Return on investment of the project according optimistic and real variant are satisfactory.

Financing of the park as a public space - the Park is an important part of development of Brno as well it is improving the situation of the landscape. Within financing of the park, which has not any future profitability, it is necessarily crucial to ensure financial donation. Based on European grant funds, the park could be subsidized by a few grants which would cover an overwhelming majority of costs to put in the project. Minority of costs could be covered from the public budget of Brno City Municipality. For gaining of required financial means, it is significant to work up a detailed project application including appropriate materials which provides successful acceptance of grants.

Conclusion

It was already mentioned that the area has a big potential, but the revitalization was still not successful although there have been already several projects. The problems are probably the fragmentation of the area among the owners and the challenging funding of the revitalization. Our solution is trying to come with something new for Brno and attract people to this area. Although the financial costs are high there is still a big chance to get some support from EU funding.

ÚVOD

Tato práce je výstupem projektu MUNISS na téma revitalizace vybraného brownfieldu v Brně dle zadání Magistrátu města Brna. Na řešení se podíleli studenti ze sedmi různých fakult a tří různých univerzit. Cílem projektu je vypracovat analýzu zadaného území a na jejím základě vypracovat praktickou část včetně vizualizací a finanční rozvahy. Snahou je přijít s co nejoriginálnějším řešením, které by přineslo užitek všem stranám.

Brownfield je definován jako nemovitost, která je nedostatečně využitá, zanedbávaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Na území města Brna bylo evidováno ke konci roku 2012 124 lokalit o celkové rozloze 418 ha tzv. brownfields. Revitalizace takových neefektivně fungujících lokalit je přitom jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje. Do databáze brownfields byly zařazeny lokality s plochou větší než 0,5 ha a s plošným využitím lokality do 30%, případně nižší, avšak v těchto případech se jednalo o zdevastované, nedostatečně a nevhodně využívané lokality.

Hlavním těžištěm práce je brownfield Pivovaru Briess, který je lokalizován v městské části Husovice. Celkově zabírá plochu o velikosti 1,8 ha. Současný stav ukazuje obrázek Obr.1. Tento brownfield se nachází mezi dalšími dvěma brownfieldy, a to areálem bývalé Zbrojovky a areálem Zetor Husovice. Celkově je tedy oblast velmi nevyužitá a nabízí potenciál pro možná kreativní řešení.



Obr. 6 : Současný stav brownfieldu

CÍL

Cílem této práce je nalézt řešení, které by pomohlo zvýšit atraktivitu lokality, přispělo by k rozvoji města a zároveň by respektovalo územní plán a potřeby obyvatel nejen Husovic, ale i celého Brna. Cílem je rovněž představit komplexní řešení, které uvažuje areál jako jeden celek, ale současně bere na vědomí majetkové poměry v řešeném území. Jelikož se areál nachází v blízkosti řeky, je tento projekt zaměřen na zpřístupnění areálu lidem a nabízí jim nejen řadu volnočasových aktivit, ale i služby či možnost bydlení. Naším cílem je také vytvořit pracovní místa, kterých je v této lokalitě nedostatek.

ANALYTICKÁ ČÁST

1. Analýza současného stavu

1.1. Historie

Sladovna byla založena židovským podnikatelem Ignácem Briessem v roce 1876. Jeho syn Rudolf přispěl k dalšímu rozvoji firmy, v roce 1894 vystavěl areál sladovny v Husovicích. Začal s exportem do zahraničí, především do Německa, Belgie, Spojených států a Latinské Ameriky. Až v roce 1919 byly samotné Husovice připojeny k Brnu. Během druhé světové války sloužil areál pro výrobu pušek pro Německo. Během této doby byli majitelé perzekuováni a Rudolf Briess zemřel v Terezíně.

V roce 1930 emigroval do Spojených států vnuk zakladatele firmy, Eric Briess. Podpořil rozvoj tamějšího sladovnictví. Postupem času vznikla prosperující firma vyvážející své produkty do celého světa. Se svojí původní vlastní již přerušili všechny styky.

Po válce nebylo možné již svobodně podnikat, areál byl znárodněn a sladovna nadobro zanikla. Areál byl připojen ke Zbrojovce. Mezi léty 1989 a 1999 se zde vyráběly motory pro další brněnskou strojírenskou firmu Zetor. V roce 2003 sladovnu koupil podnikatel Ing. Kubíček zabývající se horkovzdušnou technikou. Přes snahu oživit a opravit zdejší opuštěné budovy do podoby kulturního centra se v loňském roce myšlenka rozplynula a uskutečnil se prodej. Novými majiteli se stali manželé Fuxovi a s nimi svítá další naděje na revitalizaci území. (V katastru zapsán Areál Dukelská 103, s.r.o., Solniční 243/17, Brno-město, 60200 Brno, jednatelé: Petr Špaček, Ladislav Fuxa, Libor Daněk.)

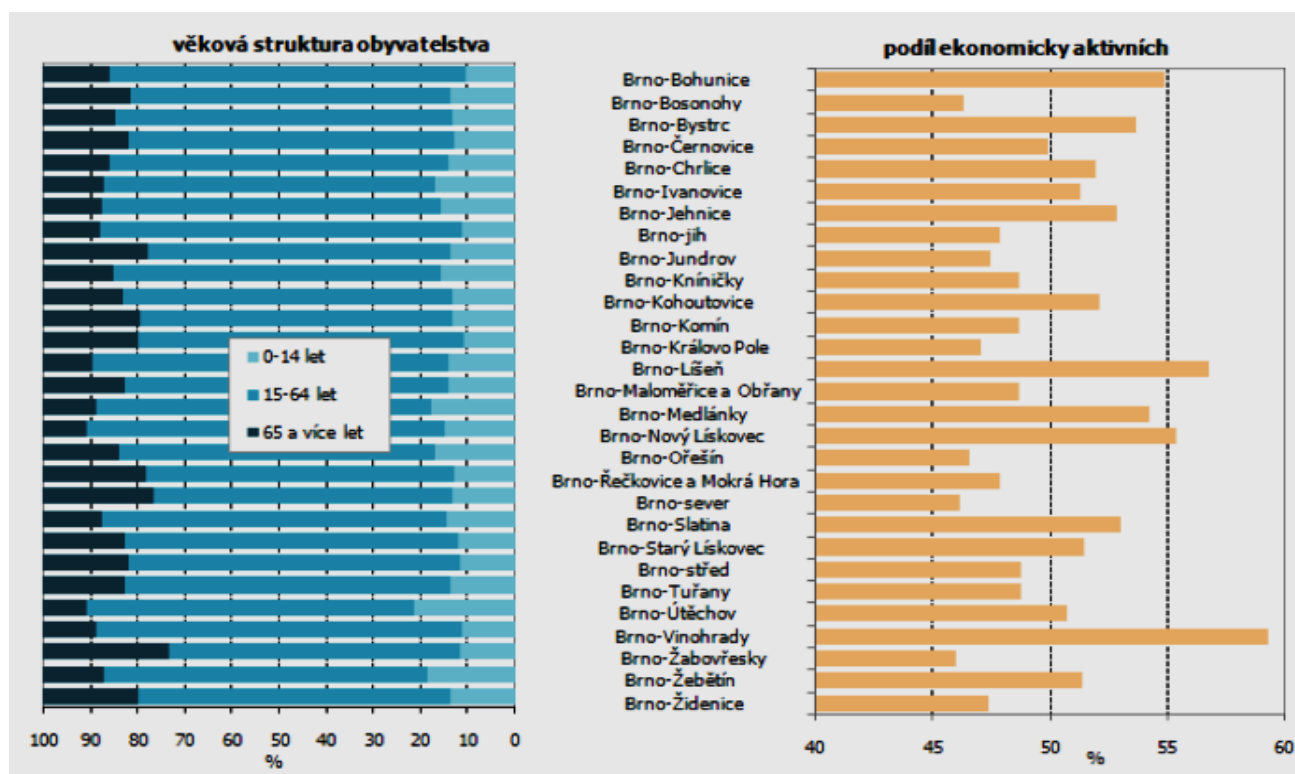
Velkou snahu na obnovu vynakládají především nájemci hlavního objektu sladovny, tzv. věže, což je skupina brněnských fotografů. Jedná se o Vojtěcha Slámu, Romana France, Ondřeje Žížku, Gabrielu Kolčavovou a další, působící v občanském sdružení Jasan. Ti v minulém roce uspořádali dva koncerty, festival (Ashia Gresik a Aleš Janig – hudba od Antonína Dvořáka) za podpory nadace O₂ Think Big s názvem Let It Briess. Obnovu areálu podpořila i Nadace VIA. Snahou sdružení je také nalézt dobrovolníky, kteří by se zapojili do revitalizace areálu (odstranění suti a dalších věcí) ¹.

¹ http://brnensky.denik.cz/kultura_region/chteji-vdechnout-zivot-byvale-sladovne-briess.html

1.2. Sociodemografická analýza městské části Husovice

Podle výsledků SLDB 2011 je celkový počet obyvatel MČ Husovice 6638, z toho 3426 žen a 3212 mužů, kdy v obou případech převládá složka reprodukční a složky předreprodukční a postreprodukční jsou zhruba na stejné úrovni. Počet ekonomicky aktivních obyvatel je 3041 a z toho celkový počet zaměstnaných 2651. Z celkového počtu zaměstnaných pracuje 24 osob v zemědělství, lesnictví a rybářství, 1671 osob pracuje ve službách a 157 osob vyjíždí za prací mimo obec².

V následujícím grafu můžeme vidět věkovou strukturu a podíl ekonomicky aktivních obyvatel MČ Brno-sever, která zahrnuje MČ Černá Pole, Husovice, Soběšice, Lesná a Zábrdovice, a srovnání s ostatními městskými částmi Brna.



Obr. 7 : Věková struktura a podíl ekonomicky aktivních obyvatel podle městských částí Brna (http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/sldb_2011_vybrane_vysledky_podle_mests_kych_casti_brna)

Podle studie „Sociodemografická analýza územních částí města Brna“ zadané Magistrátem města Brna jsou urbanistické obvody města Brna rozděleny na několik skupin. Velká část Husovic patří do skupiny 1, kdy se jedná o nejproblematičtější oblast s nejvyšším podílem bytů IV. kategorie a nejhorším vybavením domácností. Zde je soustředěn nejvyšší podíl Romů, velmi vysoký podíl neúplných rodin atd. Tato skupina je charakteristická nekvalifikovanou populací s nejhorším bydlením. Další část Husovic patří do skupiny 3. Zde bydlí spíše starší obyvatelstvo v relativně starších, ale dobře udržovaných bytových domech. Poslední část Husovic se řadí do skupiny 4, která

²[http://www.czso.cz/csu/2013ediciplian.nsf/t/0D0034A875/\\$File/4116130557.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013ediciplian.nsf/t/0D0034A875/$File/4116130557.pdf)

se velmi podobá první skupině, jak geograficky, tak i podle sociodemografických charakteristik. Jsou zde přítomny všechny jevy charakteristické pro první skupinu, ale v o něco mírnější intenzitě.

Co se týče stáří obydlených bytů (do r. 1919), v Husovicích je koncentrace poměrně vysoká a tvoří 36%. Koncentrace nových bytových výstaveb je v Husovicích velice malá.

Husovice se řadí mezi lokality se znaky nižšího statusu, kde jsou silnější podíly nezaměstnaných, neúplných rodin a bytů se sníženou kvalitou. V těchto lokalitách je silně zastoupeno bydlení v nájemních bytech. Dále můžeme Husovice zařadit do skupiny s atypickým bydlením nižší kvality, kde jsou příznačné byty se sníženou kvalitou, koncentrace dělnických profesí, nízké školní vzdělání a vyšší nezaměstnanost. Část Husovic se také řadí mezi vyloučené lokality, které jsou charakteristické větší koncentrací Romů, nízkým vzděláním a vyšším podílem nezaměstnaných.³

1.3. Zbrojovka Brno

V blízkosti areálu bývalého pivovaru Briess se nachází rozsáhlé území továrního areálu bývalého podniku Zbrojovka Brno, který byl významným výrobcem zbraní a jiné průmyslové výroby. Tento areál o rozloze 22,5 ha byl koncem ledna 2008 vydražen za rekordní částku 707 mil Kč. Získala jej slovenská holdingová společnost J&T, která však nemá s výrobou zbraní nic společného. Společnost se zajímá především o zisk a má v plánu většinu starých továrních objektů zdemolovat a vystavět zde novou „městskou čtvrť“ s rezidenční, administrativní a obchodní funkcí. Cílem projektu, který zatím nebyl realizován a je v projektové přípravě, je zapojit nepřístupný areál zpět do života města. Připravuje se změna územního plánu, která má v lokalitě umožnit výstavbu kanceláří a bytů. Vzhledem ke stavu trhu však k této proměně v nejbližší době nejspíše nedojde⁴.

V dnešní době nemá areál jednotné využití. Z části je využívám nájemníky pro různorodé účely, převážně pro drobnou výrobu. Největší plochu zabírá obalová výroba firmy AUTHENTICA, dále tu sídlí výroba skla, autoservisy a pneuservisy, truhlář, různé dílny, kanceláře a chráněná dílna. Pořádají se zde také kulturní akce (koncerty, festivaly, divadla) a donedávna tu sídlila Zbrojovka Půl Indoor, což je hala určená pro extrémní sporty (bmx, in-line, skate). Pronájemné objekty jsou zakonzervovány a nepodléhají větší degradaci. Objekty, které neslouží komerčním, administrativním nebo skladovacím účelům, jsou často v dezolátním stavu.

Plánovanou výstavbou jsou bytové domy s polyfunkčním využitím (až 5 000 bytů pro střední třídu), administrativní budovy, parky, objekty pro občanskou vybavenost, služby a obchod, kulturní zařízení, volnočasové aktivity, stravování, školství, sociální péči, terminál pro MHD a železniční

³http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/Strategie_pro_Brno/doplujici_studie/Sociodemograf_SLDB_2011_final.pdf

⁴ STAFFOVÁ, Eva. *Zbrojovka Brno* [online]. Brno, 2014 [cit. 2014-07-28]. https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=82311

dopravu. Celkových plánovaných 500 000 metrů čtverečních obytné plochy by mělo přilákat až 10 000 lidí⁵.

Původní plánovaný začátek výstavby v roce 2009 byl posunut na rok 2011. Po necelých šesti letech od původního plánovaného začátku se však v areálu stále nic neděje. Investoři čekají na lepší ekonomickou situaci, jelikož budou muset investovat několik miliard korun. Kromě ekonomiky je důvodem posunu dosud nedokončená změna územního plánu, která brzdí další přípravné práce, podobně jako v území bývalého pivovaru Briess.

V případě dokončení výstavby však není jistá její návratnost. Kanceláři a byty v nových administrativních objektech se po celém městě nachází spousta, většina budov není zcela zaplněných a má problémy se sháněním nájemců. Není také zcela reálné prodat najednou všechny plánované byty a kanceláře.

Ačkoliv je území areálu Zbrojovky podstatně rozsáhlejší než území bývalého pivovaru Briess, projektový záměr se z velké části střetává s naším návrhem revitalizace pivovaru. Jedná se především o demolici několika budov a výstavbu kancelářských a bytových prostor. Jak již bylo zmíněno, v dnešní době se výstavby těchto objektů provádějí ve velké míře a jsou tak doprovázeny problémem se sháněním nájemců. Díky blízkosti obou areálů může nastat problém konkurence, která ovlivní cenu pronájmů těchto prostor. Dalším podobným návrhem je výstavba parkovacího domu. Ten však bude v obou případech určen především pro návštěvníky, obyvatele a pracovníky nacházející se v územích areálů či v jejich blízkosti a problém konkurence zde příliš nehrozí. V areálu Zbrojovky je také v plánu výstavba kulturního zařízení pro pořádání koncertů, festivalů, divadel apod., což je obdobné jako v areálu pivovaru. Nicméně kulturně-výukové centrum v areálu pivovaru Briess bude zaměřeno především pro děti oproti kulturnímu zařízení v nové „městské čtvrti“ Zbrojovky, které se bude zaměřovat na všechny věkové kategorie. Výstavba kulturního centra a také školního zařízení by naopak mohla být využita ke spolupráci s kulturně-výukovým centrem v areálu Briess, které by například mohlo pořádat konkrétní akce pro toto kulturní a školní zařízení ve Zbrojovce. Jedním ze stejných záměrů je také zpřístupnění areálů k řece Svitava, což může být využito pro spojení těchto dvou území, zejména mostem, který se zde nachází a je zpřístupněn pouze ze strany cyklistické stezky vedoucí kolem areálu Briess. Je však nutné tento most opravit a zlepšit jeho vzhled.

Území obou brownfieldů, které mají být revitalizovány, by tedy mohla spolupracovat v oblasti kultury, vzdělávání a volnočasových aktivit. Problém však může nastat při výstavbě bytových a kancelářských objektů, kterých bude na jednom místě spousta a vyskytne se tak problém se sháněním nájemců. Na druhou stranu lze dodat, že navrhované bytové jednotky jsou zaměřeny na rozdílné sociodemografické skupiny, v areálu Zbrojovky se jedná především o střední třídu, v areálu Briess navrhujeme low-costové bydlení především jako startovací byty pro mladé a sociálně slabší.

⁵ BÍLEK, František. *Územní studie "Zbrojovka"* [online]. Brno, 2012 [cit. 2014-07-28]. <https://dspace.vutbr.cz/bitstream/handle/11012/17948/10951.pdf?sequence=1>.

1.4. Majetkové poměry

Areál brownfieldu je převážně ve vlastnictví několika soukromých osob, část je ve vlastnictví statutárního města Brna. Vlastníci jsou následující:

Vlastník	Velikost plochy
Areál Dukelská, 103, s.r.o.	46,3 % plochy areálu
Statutární město Brno	20,4 % plochy areálu
Manželé Hoangovi	17,6 % plochy areálu
Šrámek Traumann	9,6 % plochy areálu
JOSH, a.s.	3,9 % plochy areálu
Tihelka, Tihelková	2,2 % plochy areálu

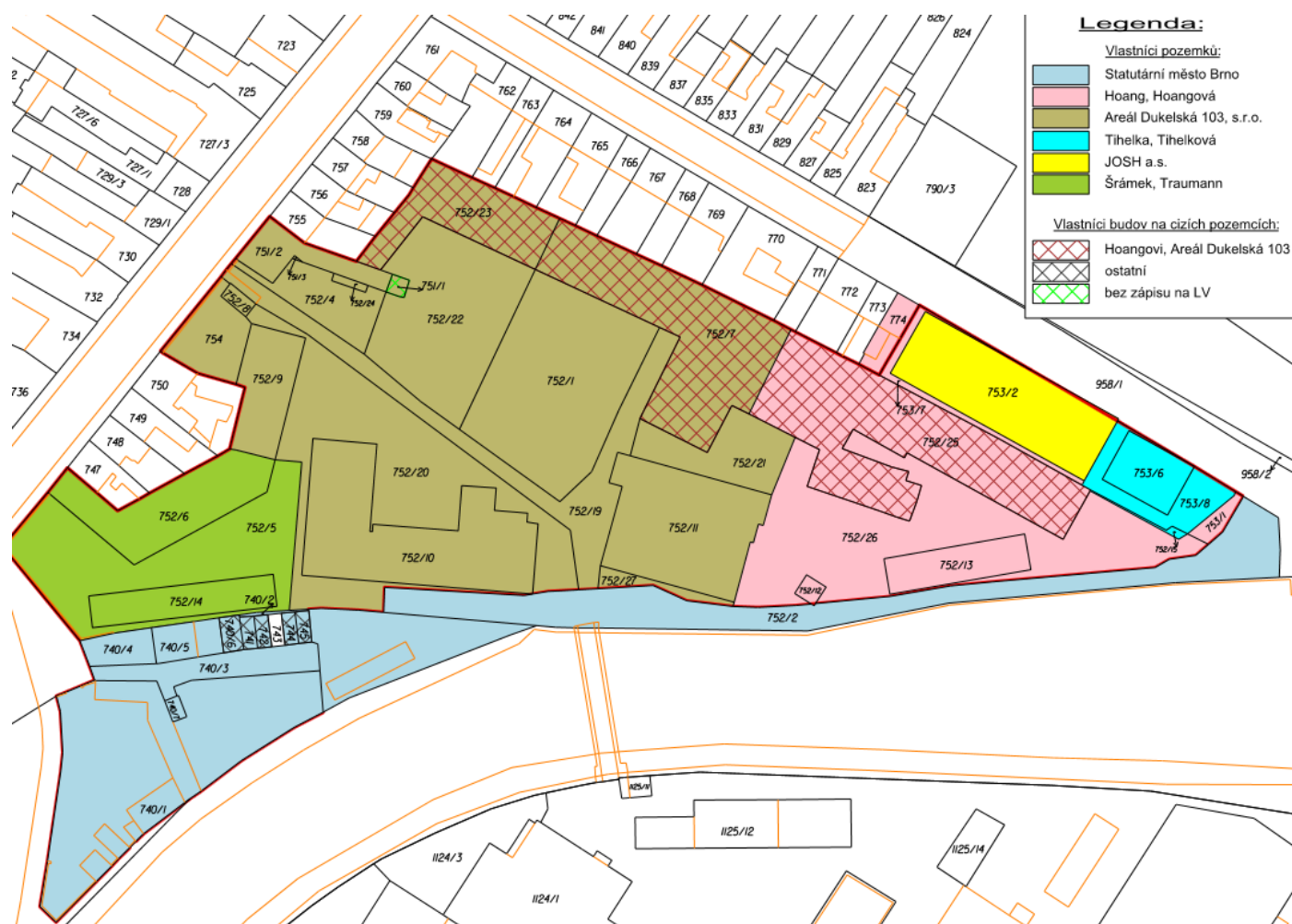
Tab. 1 Rozdělení brownfieldu podle vlastníků

Na pozemcích statutárního města Brna stojí na parcelách 740/6, 741, 742, 744 a 745 garáže soukromých osob. Komplex budov pivovaru, který leží na pozemcích Areálu Dukelská, 103, s.r.o. a na pozemcích manželů Huangových je v katastru nemovitostí evidován jako jedna nemovitost s podílovým vlastnictvím (list vlastníka 3113).

Parc.č.	výměra (m ²)	Majitel
751/1	17	Areál Dukelská 103, s.r.o.
751/2	202	Areál Dukelská 103, s.r.o.
751/3	1	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/4	273	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/22	997	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/24	13	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/23	484	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/7	1085	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/21	362	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/11	809	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/1	1258	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/19	713	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/27	70	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/20	1341	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/10	1020	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/9	317	Areál Dukelská 103, s.r.o.
754	252	Areál Dukelská 103, s.r.o.
752/8	26	Areál Dukelská 103, s.r.o.
celkem (m²)	9240	Areál Dukelská 103, s.r.o.
774	99	Hoang, Hoangová
753/7	98	Hoang, Hoangová

752/25	1362	Hoang, Hoangová
752/26	1616	Hoang, Hoangová
752/12	25	Hoang, Hoangová
752/13	254	Hoang, Hoangová
753/1	53	Hoang, Hoangová
celkem (m2)	3507	Hoang, Hoangová
753/2	772	JOSH a.s.
753/6	203	Tihelka, Tihelková
753/8	230	Tihelka, Tihelková
752/15	13	Tihelka, Tihelková
celkem (m2)	446	Tihelka, Tihelková
752/5	1059	Šrámek, Traumann
752/6	555	Šrámek, Traumann
752/14	293	Šrámek, Traumann
celkem (m2)	1907	Šrámek, Traumann
740/4	109	Statutární město Brno
740/5	120	Statutární město Brno
740/6	35	Statutární město Brno
741	23	Statutární město Brno
742	22	Statutární město Brno
743	21	Statutární město Brno
744	22	Statutární město Brno
745	21	Statutární město Brno
740/3	264	Statutární město Brno
740/7	17	Statutární město Brno
740/1	1633	Statutární město Brno
746	557	Statutární město Brno
752/2	1234	Statutární město Brno
celkem (m2)	4078	Statutární město Brno

Tab. 2 : Soupis současných vlastníků jednotlivých parcel



Obr. 8 Majetkové vztahy

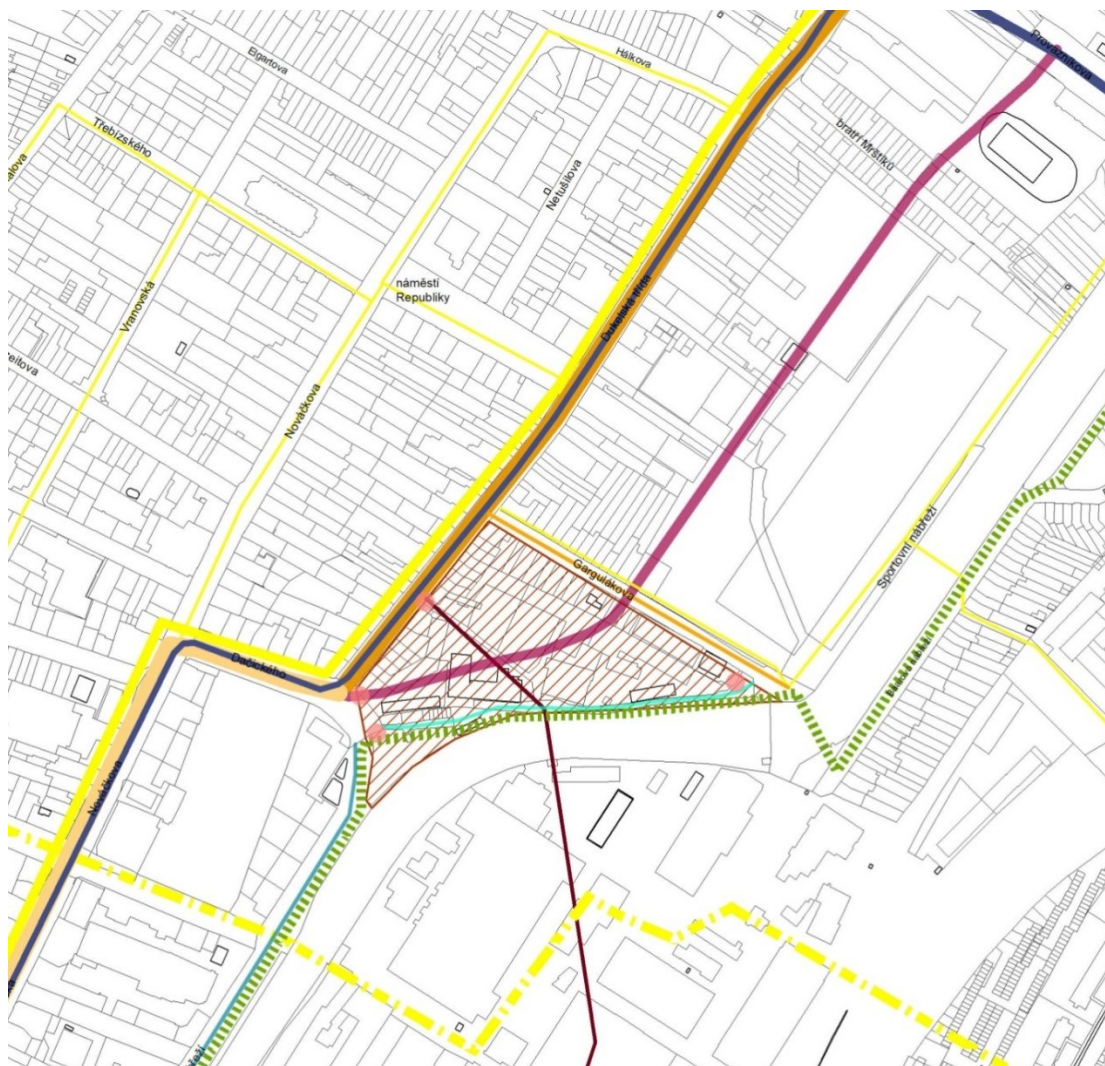
1.5. Dopravní infrastruktura

Areál brownfieldu má charakter soukromého prostoru. Blok, kde se areál brownfields nachází, je vymezen Svitavským nábřežím (z větší části místní komunikace D1 – pěší zóna, vjezd povolen pouze k areálu brownfieldu), Dukelskou třídou (sběrná místní komunikace s kolejovou dopravou MHD) a ulicí Gargulákovou (obslužná místní komunikace). Areál je dále rozdělen veřejnou místní komunikací D2 (pěší propojení a cyklotrasa Greenway K-M-W) na dvě části – větší severní část ve vlastnictví soukromých subjektů a malou jihozápadní část ve vlastnictví statutárního města Brna. Jihozápadní část je napojena na dopravní infrastrukturu jedním vjezdem ze Svitavského nábřeží. Severní část je napojena třemi vjezdy – jeden z křižovatky Dačického - Dukelská třída - Svitavské nábřeží (vjezd na pozemek ve vlastnictví Šrámek, Traumann), druhý z Dukelské třídy (vjezd do areálu Dukelské 103, s.r.o.) a poslední z ulice Gargulákovy (na pozemek manželů Gargulákových).

Z hlediska cyklistické dopravy již byla zmíněna cyklotrasa mezinárodního významu – Svitavská 5.EV 9. Greenway K-M-W, která v této oblasti vede po nábřeží Svitavy a objíždí jihozápadní cíp

brownfieldu ve vlastnictví města Brna ze severu a opět se vrací k řece. Ulicí Dačického se na tuto významnou cyklotrasu napojuje cyklotrasa x101 městského významu.

Co se týče pěší dopravy, je podle Generelu pěší dopravy Svitavské nábřeží pěší trasou celoměstského významu, Dukelská třída obchodní ulicí oblastního významu, ulice Gargulákova je hlavní pěší trasou oblastního významu a ulice Dačického je významnou radiálou. Z hlediska pěší dopravy se tedy jedná o velmi významnou lokalitu.



Obr. 9 Dopravní infrastruktura



1.6. Ekologické zátěže

V územně analytických podkladech města Brna je vyznačena plocha kontaminace spodních vod chlorovanými uhlovodíky. „V podzemních vodách se zde může projevovat tranzitní kontaminace chlorovanými uhlovodíky pocházející z areálu Prádelny a čistírny SOU na ul. Dukelská.“⁶

1.7. Ochranná pásma

Celý areál se nachází v stanoveném záplavovém území, část v aktivní záplavové zóně. Zasahují zde ochranná pásma ÚSES⁷.

1.8. Zastavěnost území a stávající využití

Zastavěnost území činí 51 %. V současné době se na pozemcích statutárního města Brna nacházejí garáže soukromých osob, obchod s hutním a spojovacím materiálem Feromat Brno, s.r.o. a prodejna barev Haal, s.r.o. Na pozemcích vlastníků Šrámek, Traumann se nachází sběrný dvůr barevných kovů a železa. Na pozemcích Areálu Dukelská, 103, s.r.o. sídlí firma MTT, s.r.o. (motobazar, servis a prodejna), dále se zde nalézá zámečnictví a distribuční středisko Moravy Karmelitánského nakladatelství. Prostory budovy bývalé sladovny pivovaru jsou pronajímány občanskému sdružení Jasan. Na pozemcích firmy JOSH, a.s. se nalézá velkoobchod porcelánu a skla Porcela Plus Brno, s.r.o.⁷.

1.9. Záměry a bariéry regenerace

V minulosti vzniklo již několik projektů na obnovu, revitalizaci. Už v roce 2004 zde vznikl projekt na sportovní centrum s horolezeckou stěnou a veřejnou knihovnou. Nová komunikace měla být vedena tunelem mezi ulicí M. Kuncové a Svatoplukovou.

V současnosti skupina brněnských fotografů – Vojtěch Sláma, Roman Franc, Ondřej Žižka, Gabriela Kolčavová a další, působící v občanském sdružení Jasan – uspořádali v minulém roce dva koncerty, festival (Ashia Gresík a Aleš Janig – hudba od Antonína Dvořáka) za podpory nadace O2 Think Big s názvem Let It Briess a Nadace VIA. Snahou sdružení je také nalézt dobrovolníky, kteří by se zapojili do revitalizace areálu (odstranění suti a dalších věcí). To by pak posloužilo k dalším krokům při revitalizaci⁷.

⁶ RNDr. Ladislava Ondráčková, Oddělení nakládání s odpady a hydrogeologie, OŽP Magistrát města Brna

⁷<http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemne-analyticke-podklady-2012/>

V prostoru bývalé sladovny tak mělo vzniknout jakési veřejné kulturní centrum, kde by se konaly workshopy pro děti, kreativní dílny a různé kulturní festivaly. Na budovu sladovny byl již vypracován architektonický návrh.

Na pozemcích manželů Huangových je plánována s největší pravděpodobností výstavba polyfunkčních budov s kanceláři a bydlením.

Největší bariérou regenerace areálu bývalého pivovaru Briess, nepočítáme-li poměrně vysokou finanční nákladnost rekonstrukce cenných budov a asanace, je plánovaná komunikace vymezená v současně platném územním plánu. Ta by měla vést skrz celý areál, prochází dokonce i místem, kde se nalézají architektonicky nejceněnější budova pivovaru – budova bývalé sladovny. Významným limitem pro budoucí využití reálu, a tedy i do jisté míry potenciální bariérou regenerace areálu, je fakt, že se celý prostor nalézá v záplavovém území řeky Svitavy a v sociálně problematické oblasti⁷.

2. Stakeholder analýza

V areálu bývalého pivovaru Briess se nachází celkem 6 vlastníků. Jeden z nejdůležitějších je nový majitel pan Ladislav Fuxa vlastníci firmu Areál Dukelská 103 s.r.o., který vlastní většinou oblast brownfieldu. Druhými důležitými majiteli jsou manželé Hoangovi, kterým taktéž patří velké území brownfieldu a některé budovy. Dalšími majiteli jsou manželé Tihelkovi, firma JOSH, a.s., statutární město Brno a pan Šrámek a pan Traumann.

Pokud jde o manželé Hoangovi, ti již aktivně provádí rekonstrukci budov a plánují zde komerční využití. Manželé mají jasný plán a do jejich záměru náš projekt nebude zasahovat. Jedinou překážkou je nový územní plán, podle kterého povede budovou bývalé sladovny silnice a záměrem našeho projektu je silnici posunout o několik metrů do území patřící manželům Hoangovým.

Pan Fuxa si část areálu pořídil díky jeho potenciálu a má o revitalizaci velký zájem. S budovou bývalé sladovny a okolního prostředí má poměrně jasný záměr, který plánuje v následujících letech. Aktivita budou zaměřeny primárně pro děti a jejich rodiče. Plánuje zde výstavbu zábavního vzdělávacího areálu, ve kterém budou hlavní podstatou děti a umělci.

Ve věži bývalé sladovny se budou nacházet kanceláře sídla firmy (4. až 6. NP) a zbytek věže bude pronajímán pro využívání umělcům (1. až 3. NP). V dlouhé nízké budově (velké hale) nacházející se vedle věže bude zřízena dětská herna včetně vstupu, šaten a sociálního zázemí. Do herny se bude platit vstupné. Kromě herny je v dlouhé budově rovněž plánována hlídána část – alternativní mateřská školka. Dále je zde (v malé hale) plánován sklad firmy Hřiště a zámečnická a vývojová dílna. Dále majitelé plánují vytvořit u západního vstupu do areálu komplex se vstupní část herny s restaurací, komerční prostory a startovací byty. Ve venkovním prostoru je navrženo venkovní atypické dětské hřiště, parkoviště, venkovní skladovací prostory Hřiště, komunikace a ozelenění. Areál má být oplocen a oddělen od pozemků manželů Hoangových. Bude zde vrátnice. Největším problémem projektu je především nedostatek parkovacích míst. Pokud jde o financování, vše je založeno na získání dotací. V případě neschválení žádosti o dotaci se bude muset celý projekt přehodnotit. Budovu bývalé sladovny chce pan Fuxa zachovat, rizikem je však nový územní plán. Připomínkovaním se ho snaží změnit. Jestliže přes objekty bývalé sladovny povede silnice, plánuje zde výstavbu nových budov a zvýšení zisku z celého areálu, nicméně momentálně pro pan Fuxu není zisk primární a s návratností investic počítá až v budoucnosti či pozdějších etapách projektu.

V mnohém projekt pana Fuxy koresponduje s naším návrhem, a to především s první etapou, která by se měla uskutečnit před vybudováním nové komunikace. Na projekt pana Fuxy jsme se snažili navázat a poskytnout mu případně další inspiraci pro další aktivity ve věži bývalé sladovny i ve venkovním prostoru, které by mohly být využitelné např., kdyby se nepodařilo pronajmout všechna tři patra ateliérů apod. Rozdíl je v pojetí areálu, kdy jsme se snažily uchopit areál jako celek a v následujících etapách jsme s ním i takto pracovali, z tohoto ohledu jsme považovali jako důležitý

krok otevření areálu lidem a pokud možno jeho prostupnost, aby nedošlo k jeho fragmentaci. Z tohoto hlediska nepovažujeme další oplocení za vhodné.

Při roztříštěnosti areálu mezi mnoho vlastníků vnímáme jako zásadní právě spolupráci mezi stakeholdery, a to pokud možno v co největším rozsahu. Za stěžejní považujeme především komunikaci většinového vlastníka pana Fuxy a města Brna. Tato spolupráce by mohla umožnit právě rozvoj areálu jako celku (při co nejlepším sladění záměrů obou stran), zároveň by mohla pozitivně přispět oběma stranám. Panu Fuxovi by město mohlo pomoci změnou územního plánu, konkrétně odklonu navrhované silnice mimo budovu bývalé sladovny, poskytnout spolupráci při revitalizaci a poskytnutí užitečných kontaktů na neziskové a jiné organizace, které by mohly pomoci při revitalizaci, organizaci propagačních kulturních akcí apod. Pan Fuxa by se pak mohl pokusit naopak navázat na záměry města (např. park) tak, aby vznikl celistvý prostor.

Neméně důležitá je však samozřejmě spolupráce s ostatními stakeholdery, a to nejen s vlastníky pozemků a budov, ale rovněž s budoucími uživateli. Ti mohou nejen poskytnout cenné informace pro podrobnější rozpracování projektu, ale mohou se rovněž zapojit do některých realizací (typu venkovních úprav, či lékárenské zahrady, kterou navrhujeme). Pro tyto účely by byla vhodná spolupráce s neziskovými organizacemi zabývajícími se participativním plánováním a zapojením veřejnosti, ale např. i s brněnskými univerzitami, neboť mnoho drobnějších úprav by se rovněž mohlo uskutečnit pomocí workshopů pro studenty např. architektury či zahradní a krajinářské architektury. Vhodná by mohla být i spolupráce např. s romským střediskem DROM, aby byly zapojeny všechny zastoupené sociodemografické skupiny, což obvykle vede k větší úspěšnosti projektu z hlediska přijetí veřejností a uživateli.

3. Fyzický stav území

Budovy jsou v různém technickém stavu v návaznosti na zájem majitele o tento objekt. Území bylo zastavěno budovami sladovny v roce 1894, což se také odráží na fyzickém stavu budov. Areál je značně zdevastovaný a v současnosti je využíváno pouze několik budov. Konkrétně nejvyšší budova bývalé sladovny, tzv. věž. Tato budova má sice stále pevnou konstrukci, vnitřní prostory jsou však ve velmi špatném stavu. Podle odhadů došlo k poničení části základu, avšak hlavní základy by měly být v pořádku. Došlo zde k propadu podlah přes 4 podlaží.

Druhou výškovou budovou v areálu je komín bývalé sladovny, který je ve velmi zachovalém stavu. Další části patřící Hoangovým jsou taktéž v dobrém stavu. Je zde viditelná snaha majitele zrekonstruovat a zachovat budovy. Hala stojící na pozemku ve vlastnictví města Brna, je další budovou, jejíž stavebnětechnický stav odpovídá jejímu stáří a pravidelné údržbě. Stav interiéru budovy je nám neznámý.

V blízkosti areálu se nachází cyklostezka kolem řeky. Okolí řeky je v ucházejícím stavu. Přes řeku je postaven most, který je však neprůchozí a končí branou, za kterou se je území patřící Zbrojovce. U řeky jsou také garáže, které jsou ve vlastnictví soukromých osob, ale nachází se na pozemky patřící městu Brnu. Jedná se o poměrně zchátralé objekty.

Lokalita není prakticky využívána po velmi dlouhou dobu, zčásti je zde skládková zemina, sutiny a nepořádek. Budovy jsou v dobrém technickém stavu, pomoci by mohla následná rekonstrukce. Fotografie areálu se nachází v příloze A.

3.1. Dendrologický průzkum

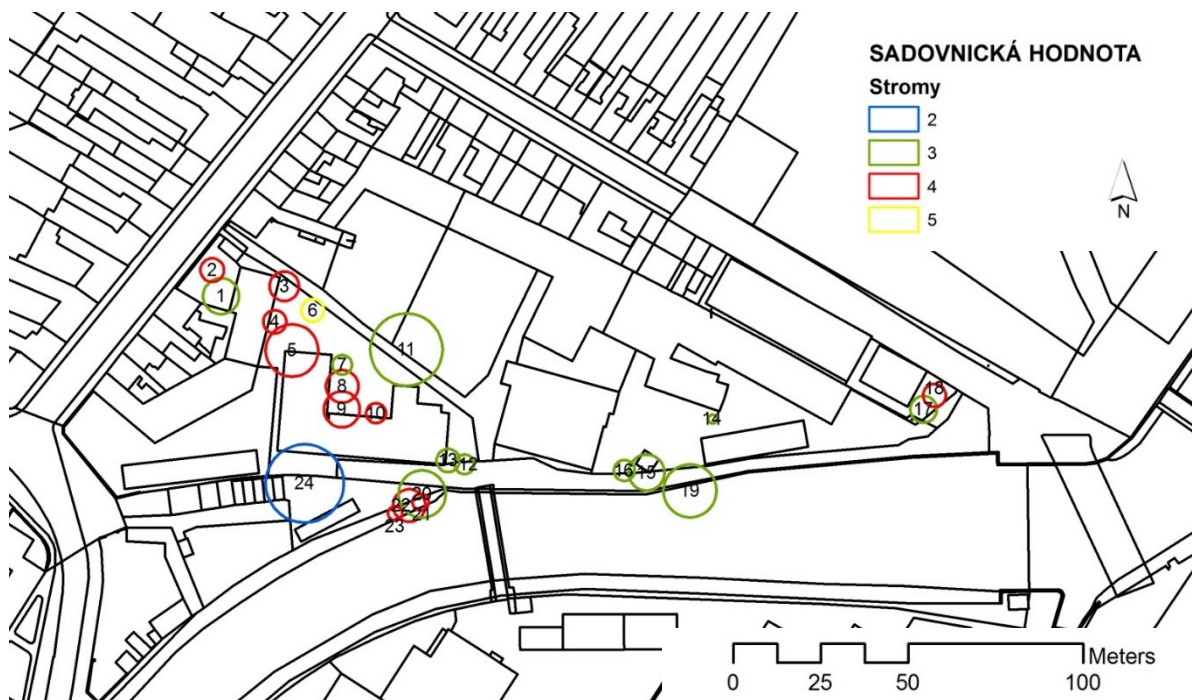
V řešeném území byl proveden předběžný dendrologický průzkum. Byla použita metodika Doc. Ing. Pavla Šimka, Ph.D.

Naprostá většina stromů jsou v kategorii dospělých či dospívajících jedinců (viz tabulka). Z toho polovina je podprůměrně hodnotných (sadovnická hodnota 4). Většinou se jedná o starší a méně vitální exempláře topolu černého, které, i vzhledem ke krátkověkosti druhu, nemají předpoklad k dlouhodobé existenci, nebo se jedná o exempláře jiných druhů (převážně smrky ztepilé), které mají výrazně sníženou vitalitu kvůli nedostatku světla a prostoru v důsledku silné konkurence okolních dřevin.

Co se týče možného využití stávajících dřevin pro budoucí sadovnické úpravy, lze využít stromy se sadovnickými hodnotami 2 a 3. Nejhodnotnější z hlediska sadovnické hodnoty a z hlediska estetického jsou pak stromy s pořadovými čísly 11 a 24. Jedná se však o krátkověké topoly, jejichž životnost je omezená, bylo by však vhodné je využít a ponechat alespoň v prvních etapách projektu. Podrobnější výsledky se nacházejí v příloze B.

	SH 1	SH 2	SH 3	SH 4	SH 5
VS 1	0	0	0	0	0
VS 2	0	0	1	0	0
VS 3	0	0	5	5	0
VS 4	0	1	5	5	0
VS 5	0	0	0	1	1

Tab. 3 Tabulka rozložení sadovnické hodnoty (SH) a věkového stádia (VS)

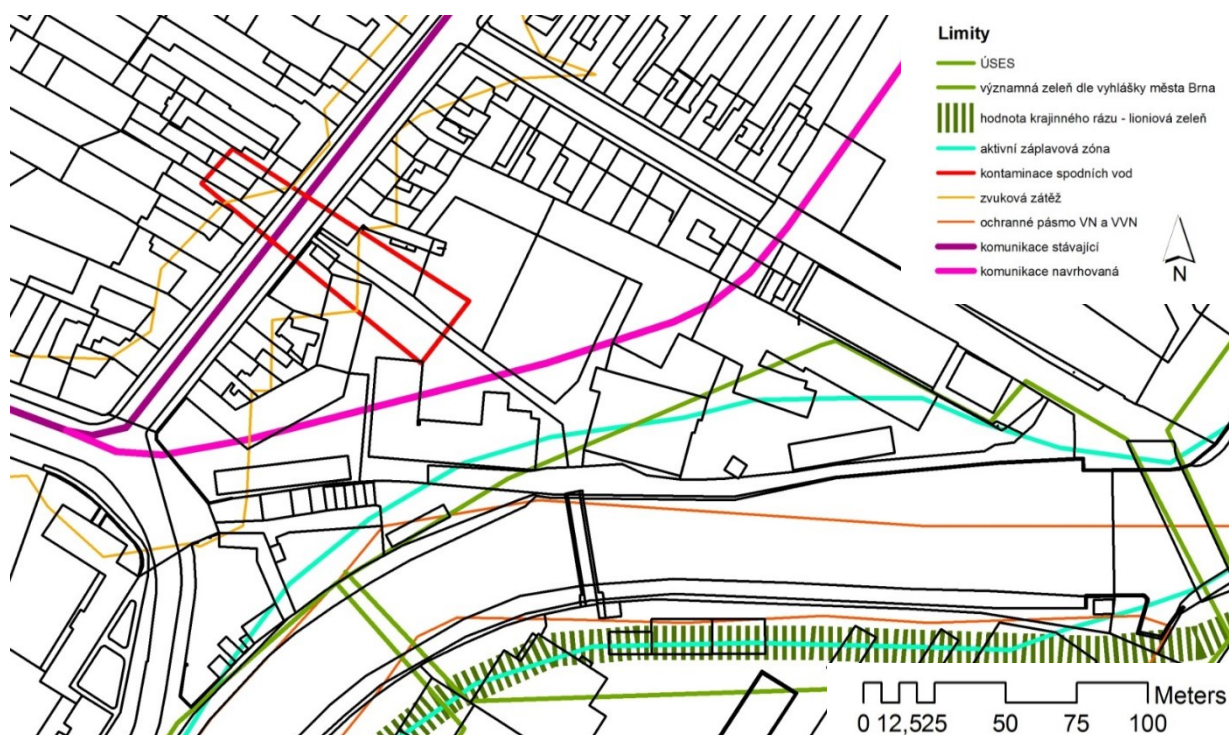


Obr. 10 Rozmístění stromů v areálu podle sadovnické hodnoty

4. Identifikace a popis limitů rozvoje území brownfieldu

Na řešené území zasahuje několik limitů a ochranných pásem vyznačených v územně analytických podkladech. Řeka Svitava a její okolí je nejen důležité jako prvek územního systému ekologické stability (ÚSES), ale i z hlediska krajinného rázu. Jedná se o významnou zeleň dle vyhlášky města Brna. Říční fenomén s sebou nese i rizika, nicméně aktivní záplavová zóna řeky Svitavy zasahuje pouze do oblasti, která je v územním plánu i v projektu určena pro městskou zeleň.

Limity, které by mohly omezovat budoucí využití území, jsou zejména lokální kontaminace podzemních vod, hluková zátěž z Dukelské třídy, ochranné pásmo vysokého napětí a v neposlední řadě rovněž záměr sběrné komunikace již zakreslené v územním plánu města Brna.



Obr. 11 Limity vyplývající z Územně analytických podkladů

5. Územně analytické podklady

Plocha, která má být revitalizována, je v územním plánu rozdělena plánovanou pozemní komunikací na 2 části. Komunikace by měla podle plánů vzniknout na křižovatce ulic Dukelská třída, Dačického a komunikace Svitavské nábřeží. Křižovatka se bude nacházet na jihozápadní straně revitalizovaného území a komunikace by měla do území vstupovat místem, kde se aktuálně nachází Sběrna kovového odpadu. Komunikace dále bude probíhat zhruba v polovině revitalizovaného území, kolem stávající stavby pivovaru, přes zástavbu a kolmo přes ulici Gargulákovu až na paralelně ležící komunikaci na ulici Provazníková, kde by měla vzniknout křižovatka.

První plocha leží na povodí řeky Svitavy a je popsána jako nestavební volná plocha určená pro městskou zeleň. Tato plocha leží v aktivní záplavové zóně. Souběžně přes povodí Svitavy probíhá ochranné pásmo elektrického vedení VVN a VN. Dále je tato plocha z hlediska ochranného území hodnot přírody, krajiny a zeleně uvažována za Biocentrum územního systému ekologické stability krajiny. Podél řeky probíhá cyklotrasa (č. 4), která vede z Bílovic nad Svitavou – Obřany – Maloměřice – Husovice- Židenice – Komárov – soutok Svitavy se Svratkou a dále směrem z Brna na Vídeň. Z hlediska záměrů technické infrastruktury je pod touto celou plochou průběžně s výše zmíněnou komunikací předpokládán návrh/rekonstrukce kmenové kanalizační plochy.

Druhá plocha z ptací perspektivy připomíná pravoúhlý trojúhelník, její odvěsny by odpovídaly zástavbám z ulic Dukelská třída a kolmo na ni Garguláková a přepona by odpovídala komunikaci půlící revitalizované území. Tato druhá plocha bude, podle dokumentů vývoje území, sloužit k funkci smíšené tj. obchodu a službám. Je uvažována jako stavební plocha. Stejně jako velká část městské části Husovice, leží tato plocha v záplavové zóně. Z pohledu kulturně-historického nese tato plocha historickou stopu dochovaných původních sídel. Ze severozápadu průběžně s ulicí Dukelská třída je území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy (hladina hluku v noční době >50dB). Část revitalizované plochy je z Geologicko-ekologických rizik ohrožena kontaminací podzemní vody Chlorovými uhlovodíky.⁸

⁸<http://www.brno.cz/mapy/>

6. PEST analýza

6.1. Politické faktory

Na základě předčasných voleb do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR v roce 2013 byla v roce 2014 jmenována vláda třech koaličních partnerů ČSSD, hnutí ANO 2011 a KDU-ČSL. Na krajské úrovni působí v Jihomoravském kraji koalice ČSSD a KSČM. Příští volby do krajských zastupitelstev se budou odehrávat v roce 2016. V zastupitelstvu statutárního města Brna vládne koalice ČSSD a ODS s primátorem Romanem Onderkou. Příští komunální volby do zastupitelstva města Brna se odehrají v roce 2014. Na úrovni MČ Brno-sever zasedá v městské radě rovněž koalice ČSSD a ODS v čele se starostou Rostislavem Haklem.

V roce 2008 byla vládou České republiky vzata na vědomí Národní strategie regenerace brownfieldů. Orgánem odpovědným za řešení problematiky regenerace brownfieldů je Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) ve spolupráci s ministerstvy životního prostředí a financí. Vizí této strategie je celkové ozdravení 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 při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Cílem je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regenerace projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů.⁹

Česká republika je od 1. května roku 2004 členem Evropské Unie. V rámci nově platného dotačního období 2014-2020 mají právní subjekty možnost čerpat finanční prostředky na rekonstrukce brownfield. Tyto dotace se udělují v rámci prioritní osy 2 operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, která navazuje a čerpá z OP Podnikání a inovace z dotačního období 2007-2013.¹⁰

V rámci Regionálního operačního programu (ROP) Jihovýchod lze čerpat dotace skrz oblast podpory Rozvoj urbanizačních center. Projekty ke schválení mohou předkládat statutární města regionu, organizace jimi zřizované, nestátní neziskové organizace, vzdělávací instituce a malí a střední podnikatelé až do vyčerpání celkové alokace, která činí 488 milionů korun.¹¹

Co se týče významných legislativních změn, tak v od 1. ledna 2014 vešel v účinnost nový Občanský zákoník, který sebou nese spoustu úprav souvisejících například s uzavíráním smluv. Dále také například obsahuje změny v názvosloví. V této chvíli se tak dá mluvit o určitém "přechodném" období, kdy se nová právní úprava bude ještě utvrzovat na základě nejnovější judikatury.

⁹ <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

¹⁰ <http://www.dotacni.info/vyzvy-v-regionalnim-operacnim-programu-jihovýchod/>

¹¹ <http://www.jihovýchod.cz/pro-zadatele/oblasti-dotace/rozvoj-mest-a-obci/rozvoj-urbanizacnich-center>

6.2. Ekonomické faktory

Vzhledem k dopadům světové finanční krize se Česká republika v posledních pěti letech potýká s velmi malými meziročními tempy růstu HDP anebo také s jeho poklesem. V roce 2012 činil meziroční pokles HDP -0,9 % v roce 2013 pak -1,3 %. Pro rok 2014 ČNB očekává oživení spojené s hospodářským růstem, které se lehce projevilo už ve čtvrtém čtvrtletí roku 2013, kde došlo k nepatrnému růstu 0,1 %. V samotném roce 2014 by pak mělo dojít k růstu až 2,2 %. V následujícím roce k růstu 2,8 %. Pro porovnání průměr 28 zemí EU dosahoval dle Eurostatu v roce 2013 růstu 0,1 %, tedy o něco více než v ČR.

Meziroční míra inflace se v současnosti drží na velmi nízké úrovni. V roce 2012 činila na základě indexu spotřebitelských cen 3,3 %. V roce 2013 pak 1,4 %. Na základě obav z deflace přistoupila ČNB k devizovým intervencím a očekává, že v roce 2014 se bude inflace pohybovat na úrovni 0,4 % a pak bude dále růst směrem k inflačnímu cíli. Ten je stanoven na výši 2 % s oscilačním pásmem $\pm 1\%$.

Úrokové míry se dlouhodobě drží na velmi nízké úrovni. Například tříměsíční sazba PRIBOR v současnosti drží okolo úrovně 0,5 %. ČNB očekává, že na přibližně stejné úrovni se bude pohybovat i v roce 2014 a k mírnému růstu na 1,1 % by mělo dojít v roce 2015. Úrokové sazby hypoték jsou dlouhodobě na nejnižší úrovni a pohybují se okolo 3 %.¹²

Sazby DPH jsou od ledna 2013 neměnné a to ve výši 21 % v základní sazbě a 15 % ve snížené. Vláda Petra Nečase počítala, že po roce 2013 dojde ke sjednocení daně z přidané hodnoty na 17,5 %. K tomuto sjednocení však v současnosti nedošlo a nový vládní kabinet v nejbližší době podobnou změnu neplánuje. Počítá se však se zavedením třetí, snížené sazby DPH. Ta by se ovšem měla týkat léků, knih a možná i nenahraditelné dětské výživy. Pracovně je zvažována 10% sazba.¹³

Dalším významným faktorem do budoucna je otázka přijetí eura, ke kterému se Česká republika zavázala. Vláda ve svém programovém prohlášení ze dne 12. února 2014 uvádí, že bude aktivně usilovat o vytvoření podmínek pro jeho přijetí.¹⁴ V této souvislosti se vyjádřil například guvernér ČNB Miroslav Singer, který předpokládá, že k přijetí eura by nemělo dojít dříve než v roce 2019.¹⁵

Co se týče trhu s nemovitostmi na území Brna, můžeme říci, že je stabilizovaný. Trh je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky, které jsou určeny pro bydlení. Dále byly na území města Brna realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci. U pozemků s komerčním využitím byl v uplynulých dvou letech zaznamenán jen malý nárůst cen. Aktuálně je výstavba komerčních objektů postižena ekonomickým

¹²http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/

¹³ <http://hn.ihned.cz/c1-61883140-babis-oznamil-jak-chce-zmenit-dane-posviti-si-na-zivnostniky-budou-platit-vic>

¹⁴ <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/dulezite-dokumenty/programove-prohlaseni-vlady-cr-115911/>

¹⁵<http://byznys.ihned.cz/c1-59964150-cesko-neprijme-euro-drive-nez-v-roce-2019-predpoklada-guverner-cnb-singer>

poklesem. U cen pozemků v námi zkoumané oblasti, budeme vycházet z aktuální cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna. Co se týče cen pozemků označených za komerční plochy, tak jejich ceny v Kč/m² se v Katastrálním území Husovice pohybují na lehce podprůměrných hodnotách oproti zbytku Brna, konkrétně v cenové hladině od 2000 do 2230 Kč/m². Pozemek bývalého pivovaru Briess je v této mapě oceněn na 2000 Kč/m².¹⁶

6.3. Sociální faktory

Podle výsledků SLDB 2011 je počet ekonomicky aktivních obyvatel je 3041 a z toho celkový počet zaměstnaných 2651. Z celkového počtu zaměstnaných pracuje 24 osob v zemědělství, lesnictví a rybnářství, 1671 osob pracuje ve službách a 157 osob vyjíždí za prací mimo obec.

Podle studie „Sociodemografická analýza územních částí města Brna“ zadané Magistrátem města Brna jsou urbanistické obvody města Brna rozděleny na několik skupin. Velká část Husovic patří do skupiny 1, kdy se jedná o nejproblematičtější oblast s nejvyšším podílem bytů IV. kategorie a nejhorším vybavením domácností. Zde je soustředěn nejvyšší podíl Romů, velmi vysoký podíl neúplných rodin atd. Tato skupina je charakteristická nekvalifikovanou populací s nejhorším bydlením. Další část Husovic patří do skupiny 3. Zde bydlí spíše starší obyvatelstvo v relativně starších, ale dobře udržovaných bytových domech. Poslední část Husovic se řadí do skupiny 4, která se velmi podobá první skupině, jak geograficky, tak i podle sociodemografických charakteristik v mírnější formě. Shrnutím je, že v Husovicích je zastoupena nižší vzdělanost, vyšší podíl nezaměstnanosti, sinější podíly neúplných rodin, byty a domy se sníženou kvalitou a větší koncentrace Romů.¹⁷

V lokalitě se nachází základní škola J. A. Komenského a MŠ Brno, Mateřská Škola na Proškově náměstí a Gymnázium Elgartova.

Z pohledu kultury a volného času, mohou občané využít cyklostezku, která se nachází v blízkosti areálu. Okolí řeky a cyklostezky je vhodné místo především pro rodinu s dětmi.

V rámci kulturního vyžití je pro občany Husovic zřízeno středisko Omega, které slouží pro vzdělávání a kulturní obohacení občanů Husovic. Cílem tohoto střediska je zvýšení kvality kulturního využití prostřednictvím společenských akcí, kurzů, vzdělání apod. Další možností převážně pro rodiny, je využití volnočasového centra Čertík, který zajišťuje hlídání dětí a pedagogickou podporu. Pro starší občany je zde možnost navštěvovat zdejší klub seniorů.¹⁸

¹⁶ http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public
http://gis.brno.cz/public/cm_vyhlasky/textova_cast_CM_10.pdf

¹⁷ BURJANEK, Aleš. Sociodemografická analýza územních částí města Brna. 2013

¹⁸ <http://www.sever.brno.cz/>

Dominantou a významnou historickou památkou Husovic je kostel Nejsvětějšího srdce Páně, který se nachází na Náměstí republiky. Kulturní památkou Husovic bylo vyhlášeno divadlo Svatoboj na Cacovické ulici.¹⁹

6.4. Technologické faktory

Infrastruktura

Husovice jako část Brna mají velmi dobrou dostupnost městské hromadné dopravy, která uspokojuje potřeby obyvatelstva. Městská hromadná doprava poskytuje jak tramvajové spojení, tak i autobusové a trolejbusové. V blízkosti areálu je umístěna jedna z vozoven Dopravního podniku města Brna. Dopravní situace z hlediska osobních automobilů je v této oblasti velmi vytížená a to převážně během odpoledních hodin.

Zdravotní služby

Dostupnost zdravotních služeb je zajištěna díky blízkosti Vojenské nemocnice v Brně a také poliklinice na Lesné. Pro běžné pacienty jsou v Husovicích dostupní praktičtí lékaři, pediatři, dentisté, psychiatři atd. Pro Brno-Sever je také zřízena pečovatelská služba, která je garantována státem.²⁰

Stav areálu

V areálu bývalé sladovny Briess je nutné odstranění nelegálních skládek a také garáží, které byly vystavěny vlastníky pozemků. V oblasti je možno nalézt mnoho opuštěných a zchátralých objektů, které již neplní svoji funkci po velmi dlouhou dobu. Výhodou této oblasti je velmi nízká ekologická zátěž, která se odráží pouze v kontaminaci spodních vod chlorovanými uhlovodíky dle analýzy.

¹⁹ <http://www.sever.brno.cz/>

²⁰ <http://www.sever.brno.cz/>

7. Terénní průzkum

V městské části Husovice a hlavně kolem dané lokality bylo provedeno dotazníkové šetření. Celkem se zapojilo 112 respondentů. Podrobnější výsledky se nacházejí v příloze C.

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že ze 112 respondentů být téměř rovným dílem zastoupen počet návštěvníků a obyvatel Husovic. Návštěvníci chodí do Husovic, a zejména kolem revitalizované oblasti, hlavně z důvodu přítomnosti cyklostezky a prostředí kolem řeky. To jen potvrzuje velký potenciál této lokality. Většina respondentů (79) nevěděla, kde se daný brownfield nachází, avšak po vysvětlení dokázala místo lokalizovat a odpovídat na otázky ohledně jeho případné revitalizace.

Drtivá většina respondentů (103) by uvítala revitalizaci nábřeží a vidí velký potenciál v areálu pivovaru, který by respondenti nejčastěji využili jako park, hřiště, prostor pro parkovací místa, sportovně-volnočasový areál či kulturní zařízení. Tyto návrhy na případné využití areálu korespondují s výsledky průzkumu - s důvody návštěvy respondentů v této oblasti, kdy respondenti tuto vyhledávají za účelem využití volného času - procházky, vycházky s dětmi, sportovní aktivity na kole, in-line, či relaxace. Většina respondentů (83) si myslí, že revitalizace zmíněného areálu a nábřeží by přispěla ke zvýšení pocitu bezpečí s ohledem na skladbu místního obyvatelstva, současný stav vyvolává u většiny respondentů (73) negativní pocity.

8. Průzkum trhu v širší oblasti kolem sledované lokality

Obytný soubor Musilka

Stavba obytného souboru Musilka, Musilova 9 / Vranovská 80, p.č. 453/1-6, byla zahájena ve IV. čtvrtletí 2012 a ukončení stavby je plánováno na II. čtvrtletí 2014. Developerem je MUSILKA s.r.o., projektantem Ing. arch. Luboš Haniš. Cílem tohoto projektu je postavení moderního pasivního domu s co nejnižšími provozními náklady. Proto je převážná část domu orientována na jih a díky tomu vznikají nemalé tepelné zisky. Celkem je zde 40 bytů (1 + KK, 2 + KK, 3 + KK, 1 + 1, 2 + 1, 4 + 1) a 4 kanceláře, kde každý byt má svoji terasu či lodžii. V objektu bude použito řízené výměny vzduchu, avšak každý byt bude mít nainstalovanou svoji jednotku, která bude individuálně ovládána pro každý byt zvlášť. Většina bytů je již prodána. Vnitroblok tvoří dvouúrovňovou klidovou zónu, která je určena pouze pro obyvatele domu. V 1. PP se nachází 56 parkovacích míst pro automobily, místnost pro kočárky a kola, místnosti pro technické vybavení a úložné boxy. Střecha nad garáží mimo objekt bude upravena jako zelená terasa.²¹

Velikost bytu	Cena
3+KK (2. podlaží, 101,41 m²)	3 375 000 Kč
1+1 (2. podlaží, 50,13 m²)	1 850 000 Kč
1+1 (4. podlaží, 50,63 m²)	1 950 000 Kč
4+1 (5. podlaží, 132,82 m²)	5 149 000 Kč
3+KK (5. podlaží, 97,26 m²)	3 690 000 Kč
3+KK (5. podlaží, 97,26 m²)	3 690 000 Kč

Tab. 4 Ceny neprodaných bytů

Dům Kotěrova

Dům se nachází na nároží ulic Provazníkova a Kotěrova. Jedná se o projekt architektonické kanceláře Tihelka – Starycha. Dům je situován do klidného prostředí starší bytové zástavby s dostatkem zeleně. Dům má pět nadzemních a dvě podzemní podlaží sloužící jako garážové stání (46 míst), v přízemí jsou komerční prostory, které slouží jako kanceláře. V dalších patrech jsou byty o různých velikostech. Téměř všechny byty mají balkon či terasu. Jedná se o samostatně stojící dům nedaleko centra (cca 10 min). Lokalita poskytuje dobré spojení (v blízkosti je zastávka MHD s autobusovým a trolejbusovým spojením). Poloha nad Husovickým tunelem také zajišťuje napojení na dálniční systém.

²¹<http://www.novebytymusilka.cz/>










Stavba domu byla zahájena v listopadu 2010 a dokončena v lednu 2012. Momentálně je v tomto domě volný pouze jeden byt a jedno garážové stání ve 2. podzemním podlaží (260 000 Kč). Dále je nově nabízena možnost dlouhodobého pronájmu garážového stání a to minimálně na 6 měsíců a za cenu 1000 Kč/měsíc.²²

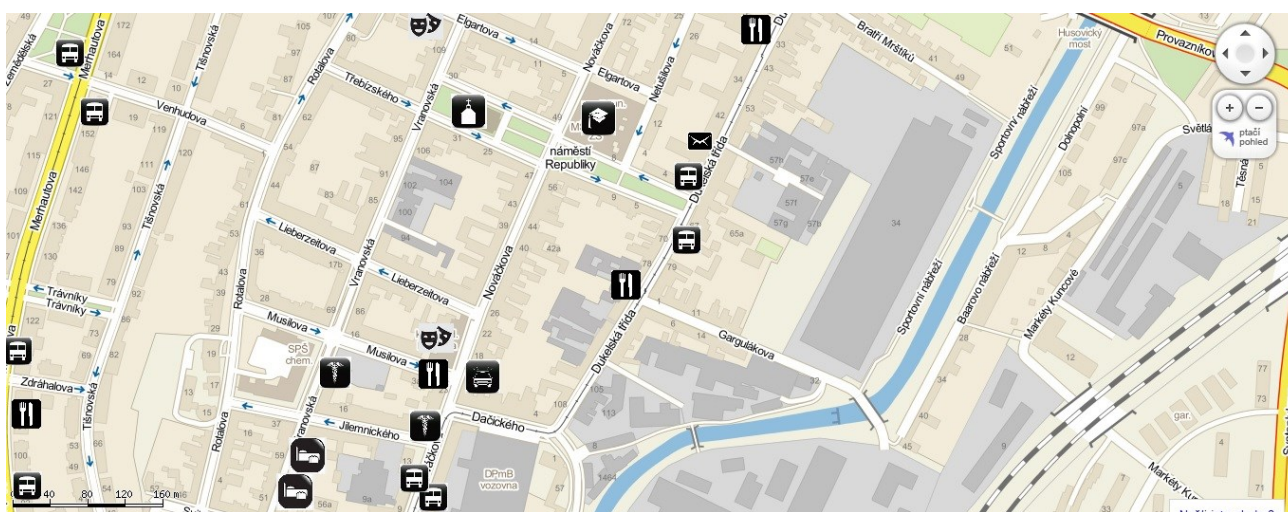
Kreativní centrum Brno

Jedná se o projekt podporující kreativních odvětví v Brně. Projekt je součástí Regionální inovační strategie Jihomoravského kraje 3 a Koncepce ekonomického rozvoje města Brna. Záměrem kreativního centra je umístění inkubátoru pro začínající podnikatele právě v kreativním odvětví, součástí budou nájemní ateliéry, zkušebny, dílny. Cílem projektu je pomoci rozvinout tvořivý potenciál talentovaných lidí a zamezit tak jejich odlivu mimo Brno. Kreativní centrum je lokalizováno v objektu bývalé káznice mezi ulicemi Cejl, Soudní a Bratislavská. Od ledna 2013 do června 2014 se prověřuje, zda je tento objekt pro záměr vhodný.

Iniciátorem projektu je Magistrát města Brna, zpracovatelem studie proveditelnosti je Jihomoravské inovační centrum. Dále Kreativní centrum spolupracuje s Masarykovou univerzitou, Vysokým učením technickým v Brně a Mendelovou univerzitou v Brně v rámci projektu MUNISS. Mimo jiné je Kreativní centrum zapojeno do projektu Partnerství pro české brownfieldy.

V roce 2012 byly důkladně naplánovány jednotlivé aktivity a bylo také připraveno výběrové řízení na stavebnětechnický průzkum objektu bývalé káznice. V prosinci 2012 schválila Rada i Zastupitelstvo města Brna pokračování plánování projektu Kreativního centra.²³

	lékárna		divadlo, kulturní centrum		pošta
	kostel		zastávka MHD		restaurace, občerstvení
	ubytování		městská policie		školské zařízení



Obr. 12 Průzkum bezprostředního okolí brownfieldu

²² www.dumkoterova.cz

²³ www.kreativnibrno.cz

9. SWOT analýza

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Technická a dopravní analýza <ul style="list-style-type: none">• dobrý stavebně technický stav nosných obvodových konstrukcí hlavní budovy sladovny• dobrá dopravní dostupnost	Technická a dopravní analýza <ul style="list-style-type: none">• chátrání nebo necitlivé zásahy do stávajících budov• neprostupnost území/ bariéra• roztroušenost budov po areálu
Ekologická analýza <ul style="list-style-type: none">• snaha o revitalizaci areálu• nekontaminovaná oblast	Ekologická analýza <ul style="list-style-type: none">• odpad, suť a navážky• neudržovaná oblast
Využití pro potřeby realizace projektu <ul style="list-style-type: none">• architektonická a historická hodnota objektu• granty a dotace	Využití pro potřeby realizace projektu <ul style="list-style-type: none">• majetkoprávní vztahy• nedostatek financí• různá omezení - např. kolem hranice areálu RD se zahradami => nemohou se stavět příliš vysoké objekty, kolem řeky elektrické vedení, stromy v areálu - některé staré a krásné => škoda je kácet• roztroušenost budov a jejich různý stav• celkový nejednotný stavební styl• potřeba velkého množství financí na revitalizaci areálu
Atraktivita lokality <ul style="list-style-type: none">• lokalita u řeky Svitavy• volnočasové aktivity za hranicí vymezeného areálu (kolo, procházky)• genius loci industriální architektury• aktivita občanského sdružení	Atraktivita lokality <ul style="list-style-type: none">• lokalita mezi Zbrojovkou a Zetorem• záplavové území• problematická sociální skladba• vysoká míra nezaměstnanosti• nedostatek služeb v okolí• negativní pocity lidí spojené se současným stavem areálu

PŘÍLEŽITOSTI

HROZBY

Technická a dopravní analýza

- rozšíření cyklistické stezky
- otevření a zpřístupnění areálu

Technická a dopravní analýza

- nová komunikace
- nový územní plán

Ekologická analýza

- výstavba zeleně
- zlepšení životního prostředí
- využití velkého prostoru areálu pro výstavbu parku a zeleně
- využití potenciálu řeky

Ekologická analýza

- kontaminace
- záplavy

Využití pro potřeby realizace projektu

- variabilita prostoru hlavní budovy sladovny – volný půdorys
- polyfunkční využití areálu

Využití pro potřeby realizace projektu

- kontaminace
- nedostatek financí
- zamítnutí dotace
- neschválení stavebního povolení

Atraktivita lokality

- potenciál řeky
- potenciál lokality
- využití okolní cyklostezky a vysoké koncentrace návštěvníků kolem řeky
- aktivita majitelů a jejich zájem o revitalizaci areálu
- vytvoření nových pracovních míst

Atraktivita lokality

- kontaminace
 - nezájem lidí o tuto lokalitu
-

Možné strategie - vyplývají ze SWOT analýzy

SO: (Využití)

Je vhodné, aby došlo k využití stávajícího potenciálu lokality. Jak bylo zjištěno, objekt není kontaminován chemickými látkami. Veškerý jeho negativní vzhled a dezolátní stav je tedy poměrně jednoduché přetvořit do atraktivního stavu. Dále doporučujeme využít oblíbenosti území přilehlého bezprostředně k řece Svitavě. To souvisí především s realizací navrhovaného parku a rozšířením

plochy pro rekreační využití. Navrhujeme zachování architektonicky zajímavé budovy sladovny, což by mělo vést k vyšší atraktivitě prostředí.

ST: (Konfrontace)

Hrozbu možného rozvodnění řeky řeší návrh revitalizace areálu tak, že nově zamýšlená zástavba je uvažována až ve větší vzdálenosti od řeky. Nedostatek financí na řešení projektu spatřujeme také ve snaze o spolupráci některých stávajících majitelů či občanských sdružení. Dalším možným snížením nákladovosti by bylo využití peněžních prostředků EU - a to především těch určených pro zkvalitnění urbanistických center a revitalizaci brownfield.

WT: (Vyhýbání)

Proti hrozbě malého zájmu lidí o tuto lokalitu je potřeba postavit strategii, která sníží slabé stránky projektu v očích veřejnosti.

WO: (Hledání)

Je potřeba odstranit slabiny pro vznik nových příležitostí. Při návrhu realizace jsme se snažili jít cestou demolice budov, které nejsou pro lokalitu atraktivní. Následovat bude nový komplexní přístup, kdy dojde k zpřehlednění a zvýšení otevřenosti areálu. Velké množství sutí, které je v areálu přítomno doporučujeme využít a recyklovat, pro novou výstavbu. Revitalizace areálu by jistě přispěla k jinému pohledu veřejnosti a investorů na bezprostřední okolí. Především co se týče areálu Zbrojovky a Zetoru. Pokud by došlo k revitalizaci i těchto areálů, celá lokalita by rázem měla mnohem atraktivnější ráz.

PRAKTICKÁ ČÁST

10. Návrh cílového využití brownfieldu, etapizace

Vzhledem k tomu, že revitalizace areálu pivovaru Briess je náročný a dlouhodobý projekt, je rozplánována do jednotlivých fází.

1. FÁZE

Cílem první fáze je především tuto lokalitu „oživit“. Ačkoli má areál obrovský potenciál a genia loci, především díky fenoménu řeky Svitavy a historickým budovám pivovaru, je řešené území v současné době veřejnosti špatně přístupné a vizuálně uzavřené.



Obr. 13 Schéma I. Etapy – zpřístupnění areálu a nábřeží (demolice budov a plotu, promenáda na nábřeží), zatraktivnění – estetické (např. extenzivní ozelenění) a nabídka nových aktivit vevnitř (rekonstrukce budovy sladovny) i venku (např. lékárenská zahrada, či piknikový trávník).

První etapa má otevřít prostor pivovaru k řece, pomocí stržení plotu a demolice části budov. Navrženo je rozšíření propojení při řece Svitavě i pro pěší, zpřístupnění nábřeží úzkými rampami a pěšinami a v neposlední řadě revitalizace historických budov pivovaru. Podlouhlá budova bude po rekonstrukci dvoupodlažní a na střeše budou nainstalovány solární panely. Součástí zmíněných úprav nábřeží je rovněž zavedení osvětlení nábřeží, aby došlo k zvýšení bezpečnosti, a tím i atraktivity místa.

V budovách pivovaru je navrženo kulturně výukové centrum zaměřené především na děti. V dlouhé budově pivovaru jsou navrženy dílny a dětská hřiště a zřízení malého supermarketu. Sladovna Briess by měla lákat návštěvníky na výstavy, koncerty, divadlo, dětské kroužky, dílny, workshopy či do literární „pivárny“ – pivnice a kavárny. Dalším lákadlem je kavárna „potmě“, která

by byla v Brně jedinečnou možností, jak si vyzkoušet večerí v kůži nevidomého a zároveň by pomohla zaměstnat lidi s tímto handicapem. Zároveň je tu prostor pro ateliéry, televizní studio, sídlo firmy majitele. Navržena je zde rovněž „přírodní lékárna“, kde by se prodávala přírodní kosmetika a léčiva, a to nejen existujících dodavatelů, ale rovněž produktů z „Husinecké lékárenské zahrady“. Ta je navržena jako součást prozatímního řešení vnějších prostorů.

Součástí první etapy je samozřejmě kromě vnesení vnitřního programu v budovách pivovaru i oživení veřejných prostor. Kromě vybudování pěšího propojení a dobudování cyklostezky při Svitavě je řešení prostor navrženo jako dočasné, tzn. snadno a levně pořiditelné i zrušitelné, vystavěné mimo jiné s pomocí stavební suti ze zdemolovaných budov a z recyklovaných materiálů. Kromě lékárenské zahrady je zde navržen piknikový trávník v místě původních garáží a extenzivní ozelenění plochy před dlouhou budovou pivovaru. Všechny navržené prvky by tak měly nejen zlepšit vizuální stránku místa, ale zároveň nabídnout návštěvníkům program. Lékárenská zahrada by měla být zbudována v rámci workshopu s kulturním programem. Jednalo by se o jakousi komunitní zahrádku, kterou by v tomto případě udržovaly děti v rámci kroužku pivovaru Briess, a která by zároveň byla otevřená i veřejnosti – k posezení či ke vzdělávání se o léčivých účincích rostlin. Kulturně vzdělávací centrum v pivovaru by zde pak mohlo kromě zahradnických kroužků pro děti pořádat přednášky s výkladem, výtvarné workshopy, workshopy výroby přírodní kosmetiky či léčiv, atd. Louka by nabídla příjemné místo pro posezení a piknik při řece.

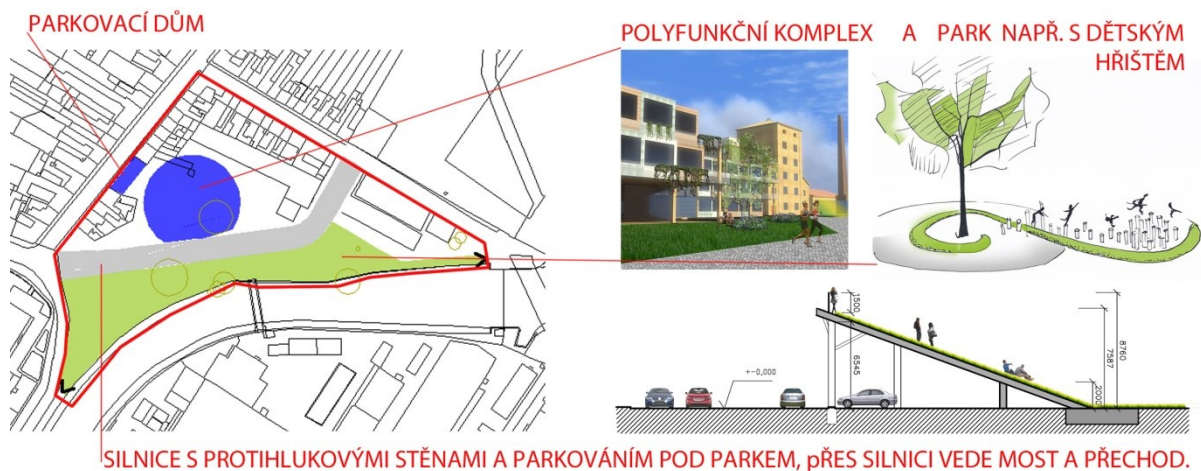
2. FÁZE



Obr. 14 Ptačí pohled na revitalizovaný areál s nově navrženými budovami a parkem.

Cílem druhé fáze je přetvořit areál na trvalou fungující polyfunkční součást města. Navržena je výstavba polyfunkčního komplexu pro bydlení, drobnou komerci, či kanceláře, dále pak parkovací

dům (modré oblasti na obrázku). Dále je počítáno s demolicí budov při sběrném dvoru a budovy nakladatelství a výstavbou městského parku.



Obr. 15 Schéma II. Etapy

V této fázi je počítáno rovněž s výstavbou sběrné komunikace, navrženou v územním plánu. Je respektována nutnost výstavby této silnice, nicméně její trasování je mírně posunuto, aby umožnilo zachování hodnotných historických budov pivovaru. Část areálu na sever od komunikace je oddělena protihlukovou průhlednou stěnou, jižní část s parkem je pak hlukově oddělena z části vegetačními prvky stromořadí a keřových porostů, z části šikmou betonovou konstrukcí, která slouží na straně od silnice jako zastřešené parkoviště a na straně parkové jako šikmý trávník, který může sloužit relaxaci, piknikům, či jako hlediště nad malým dřevěným venkovním pódium. Obě části jsou pak propojeny pomocí mostu v severní části areálu a pomocí přechodu.

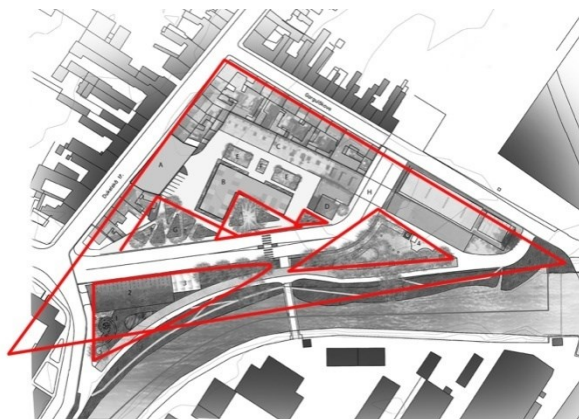
Ačkoli se jedná o atraktivní lokalitu, co se týče genia loci, polohy při řece a blízkosti nově navrženého parku, vzhledem k tomu, že se jedná o sociálně problematická oblast, bydlení je navrženo jako low costové, formou modulového systému. Takto bude možné nalákat sem dostatek zájemců o bydlení a zároveň větší obydlí lokality výrazně pomůže ke zvýšení pocitu bezpečí a bezpečnosti v lokalitě.

K samotné zástavbě je navržen i nástin řešení volného prostoru. Severní uzavřenější část mezi budovou pivovaru a nově navrženým komplexem je navržena jako polosoukromý prostor s ústřední volnou plochou s pergolou a posezením uprostřed a komunitními zahrádkami po stranách. V západní části při parkovacím domě je navrženo menší doplňkové parkoviště a prostor pro zásobování supermarket (v budově pivovaru).



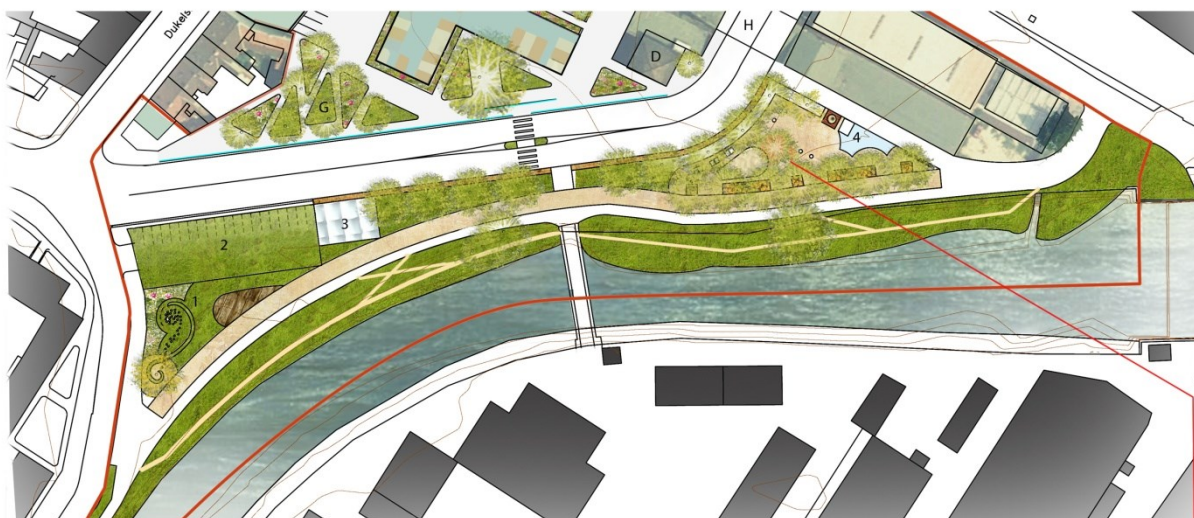
Obr. 16 Detail úpravy volného prostoru kolem polyfunkční budovy

Jižní část přivrácená k silnici je pak navržena jako soustava trojúhelníkových geometrických travnatých kopečků přistíněných rastrem stromů. Může sloužit dětským hrám, posezení či procházce. Seskládání trojúhelníků odráží motiv modulového skládání nově navrženého polyfunkčního komplexu. Zároveň je využit specifický tvar trojúhelníka, který se v území mnohokrát opakuje – v podobě tvaru obou hlavních částí parku, v podobě prostoru vymezeném novým komplexem či v podobě půdorysu celého městského bloku, který zde není ortogonální, ale díky řece Svitavě tvoří trojúhelník.



Obr. 17 Trojúhelníková inspirace

Hlavní osu parku tvoří promenáda a cyklotrasa podél řeky Svitavy. Samotný břeh je zpřístupněn drobnými rampami a pěšinami. Prostor parku je rozdělen na dvě části – západní otevřenou slunečnímu svitu a východní stinnou s výsadbou stromů. V západní části je kromě travnatého šikmého hlediště a pódia navrženo přírodní dětské hřiště a malý skate a street art park.



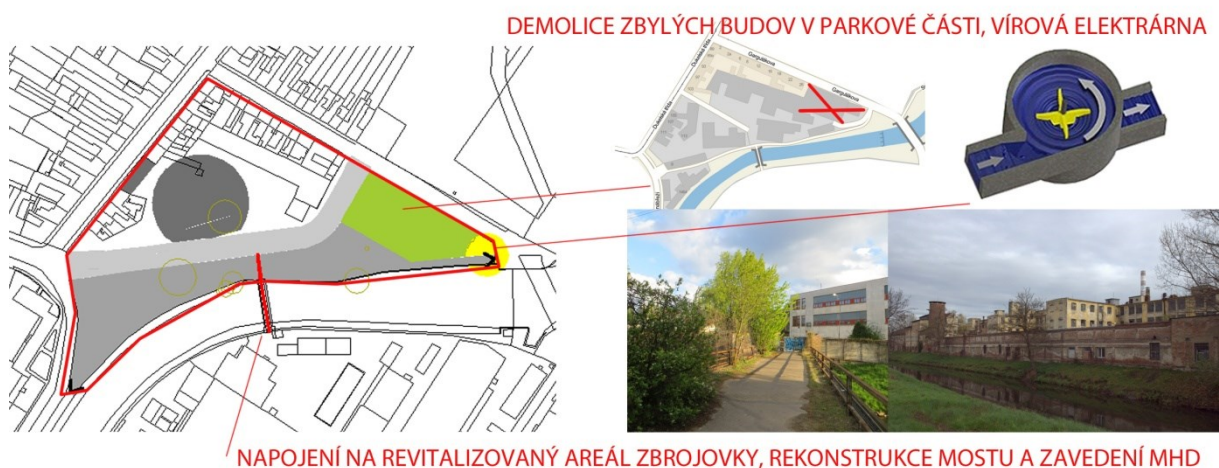
- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Přírodní dětské hřiště | OTEVŘENÁ ČÁST S HLEDIŠTĚM, PÓDIEM, HŘIŠTĚM A STREETART KOUTKEM |
| 2 | Parkoviště / hlediště | ZASTÍNĚNÁ ČÁST S PINPONGOVÝMI STOLY, ŠACHY, SALAD BAREM A GRILY |
| 3 | Skate Street Art park | |
| 4 | Salad bar | |

Obr. 18 Detail na park

Východní část je částečně oddělena od promenády vyvýšenými záhony se stromy a trvalkovými záhony, jejichž lem je určen k sezení. Pod stromy ve východní části před komínem Briessu se pak nachází pingpongové stoly, šachové stolky a hřiště pro pétanque. V trochu otevřenější části se pak nachází několik grilovacích míst a salad bar s pergolou.

Celý park by měl být doplněn mobiliářem (lavičkami, stojany na kola atd.).

3. FÁZE



Obr. 19 Schéma III. etapy

Konečně poslední, třetí, fáze projektu počítá s opravou mostu k bývalé Zbrojovce (v rámci revitalizace brownfieldu Zbrojovky) a jeho napojení na sběrnou komunikaci, se zrušením zbylých

budov na jihovýchod od sběrné komunikace a s dotvoření parku v těchto místech (zelená plocha na obrázku). Navrženo je rovněž vybudování vodní vírové elektrárny (žlutá plocha na obrázku). V oblasti určené k demolici se nachází také komín, který tvoří podstatnou dominantu nejen rekonstruované oblasti, ale i celých Husovic. Jeho technický stav je dobrý, a tak je požadavkem zachování tohoto historického prvku v oblasti i nadále po ukončení 3. etapy.

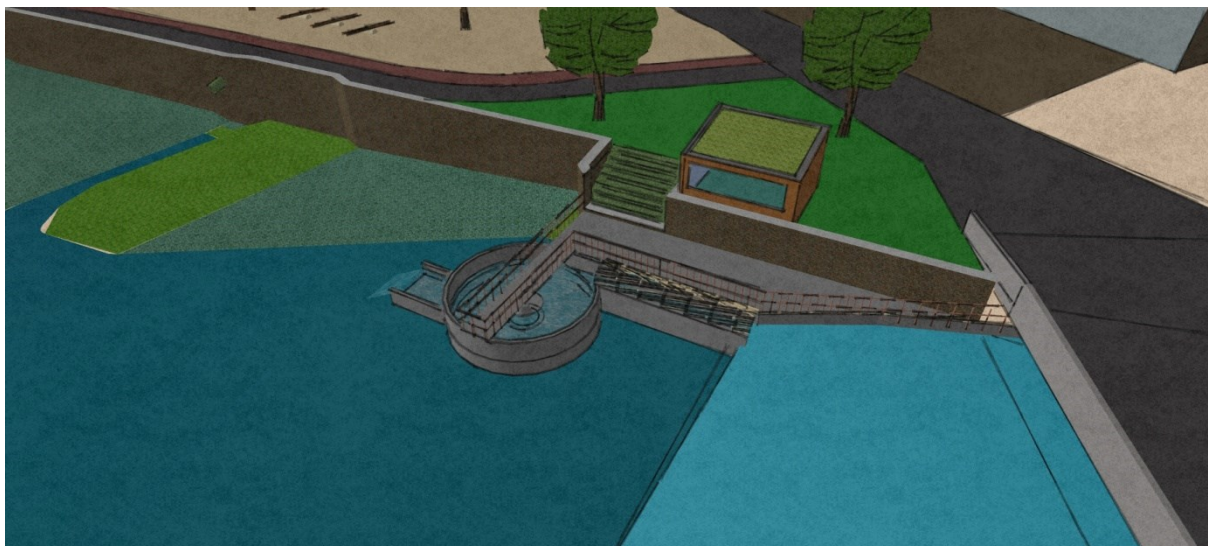
Na vodním toku je možné vybudovat vodní vírovou elektrárnu. Jejím principem je odvedení části toku poblíž břehu do speciálního kanálu, který poté přivádí vodu k elektrárně. Tu tvoří betonový cylinder, ke kterému je voda přiváděna po tečně, a uprostřed padá do hloubky, čímž je v centrální části vytvářen vodní vír, který otáčí turbínou. Účinnost přetvoření energie padající vody na elektrický proud je uváděna až 73%. Dosažené hodnoty fungující vodní vírové elektrárny: Dokázala vyrobit přes 50 megawatt hodin elektřiny při pracovním přepadu vody 1,3 metrů (ve skutečnosti docházelo ke kolísání), průtoku 0,9 kubických metrů za vteřinu s instalovaným elektrickým výkonem 10 kW. Maximální elektrická kapacita této mini elektrárny dosahuje 9,5 kW. V průměru to postačuje na zásobování 10 – 15 rodinných domů (s ohledem na nerovnoměrnost odběru)²².

Rychlost rotace turbíny se ukázala jako poměrně nízká, takže pro ryby, které se dostanou do vodního víru, lopatky kola nepředstavují nebezpečí. Také vodní vír promíchává nečistoty a současně provzdušňuje vodu, což pomáhá intenzivní práci mikroorganismů, které ji čistí přirozeným způsobem. V zimě vodní elektrárna pokračuje v práci i pod ledem. Jelikož nejhustší voda (s teplotou kolem 4°C) má tendenci směřovat do centra víru. Zatímco na okrajích trychtýře je vytvořena ledová vrstva, která má funkci ohřívače, tím je zabráněno přílišnému ochlazení ve středu víru. Uváděné rozměry této elektrárny jsou: Průměr bazénu s vodním vírem je 5,5 metrů. Výška přepadu vody může být 0,7 -1,6 metrů. Cena elektrárny je odhadována na 1 500 000 Kč.²⁴

Průtok jednoleté vody v řece Svitavě ve zmiňované oblasti je 37 m³/s. Průměrný průtok je 5,22 m³/s. V lokalitě se nachází jez, který zajišťuje přepad 2 m, dále od jezu je přepad nižší nicméně se stále nachází ve zmiňovaném rozsahu 0,7 -1,6 m a tak jsou základní podmínky pro stavbu vodní vírové elektrárny dostačující.²⁵

²⁴<http://www.ideje.cz/cz/clanky/elektrarna-vodni-vir-chrani-zivot-v-malych-reakach>

²⁵ [www.kr-jihomoravsky.cz - /archiv/ozp/protipovodnova_opatreni_jmk_2007/4_cast](http://www.kr-jihomoravsky.cz/-/archiv/ozp/protipovodnova_opatreni_jmk_2007/4_cast)



Obr. 20 Vizualizace vírové elektrárny



Obr. 21 Vizualizace 3. Fáze

11. Koncept navrženého řešení vč. vizualizace projektu

1. FÁZE

První fáze má za cíl lokalitu oživit. Otevřít areál lidem a nabídnout jim program.



Obr. 22 Otevření areálu a rozšíření cyklostezky o stezku pro pěší

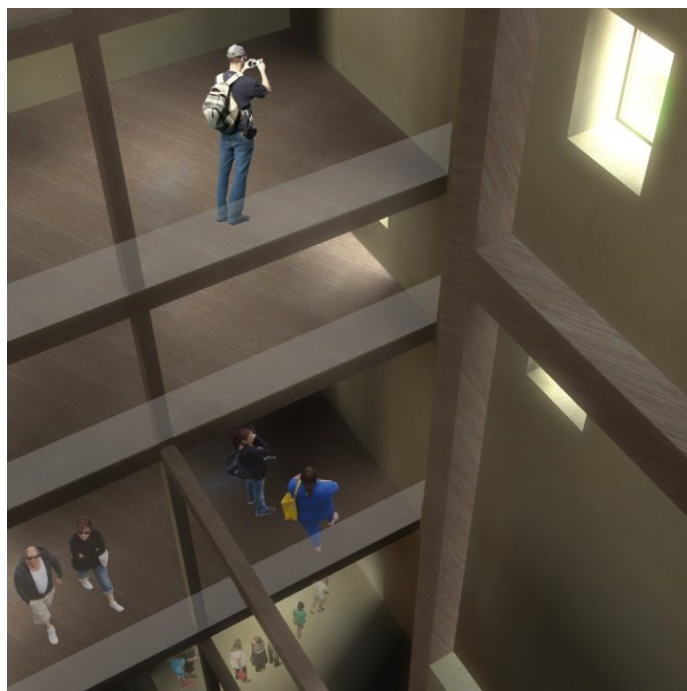
Otevření areálu pivovaru veřejnosti je jedním z prvních kroků, které povedou k zatraktivnění lokality. Rovněž tak i vybudování promenády včetně dosadby stromů. Vhodným druhem by mohl být např. jasan ztepilý, *Fraxinus excelsior*, který by u řeky působil přirozeně a zároveň poměrně dobře snáší městské prostředí). Při dobudování promenády bude zcela zásadní rovněž zavedení osvětlení, aby byl zajištěn dostatečný pocit bezpečí.



Obr. 23 Možnosti extenzivního ozelenění plochy před pivovarem Briess

Možnosti extenzivního ozelenění plochy před pivovarem Briess – varianta bludiště vysekaného v lučním trávníku a varianta bludiště „kruhy v obilí“. Takovéto extenzivní osetí by bylo nejen estetickou úpravou volného prostoru určeného k budoucí zástavbě, ale umožnilo by rovněž městským dětem hravým a přitom nenákladným způsobem bližší kontakt s venkovskou kulturní krajinou.

Obr. 24 Výstavní galerie ve Sladovně



Výstavní galerie ve sladovně

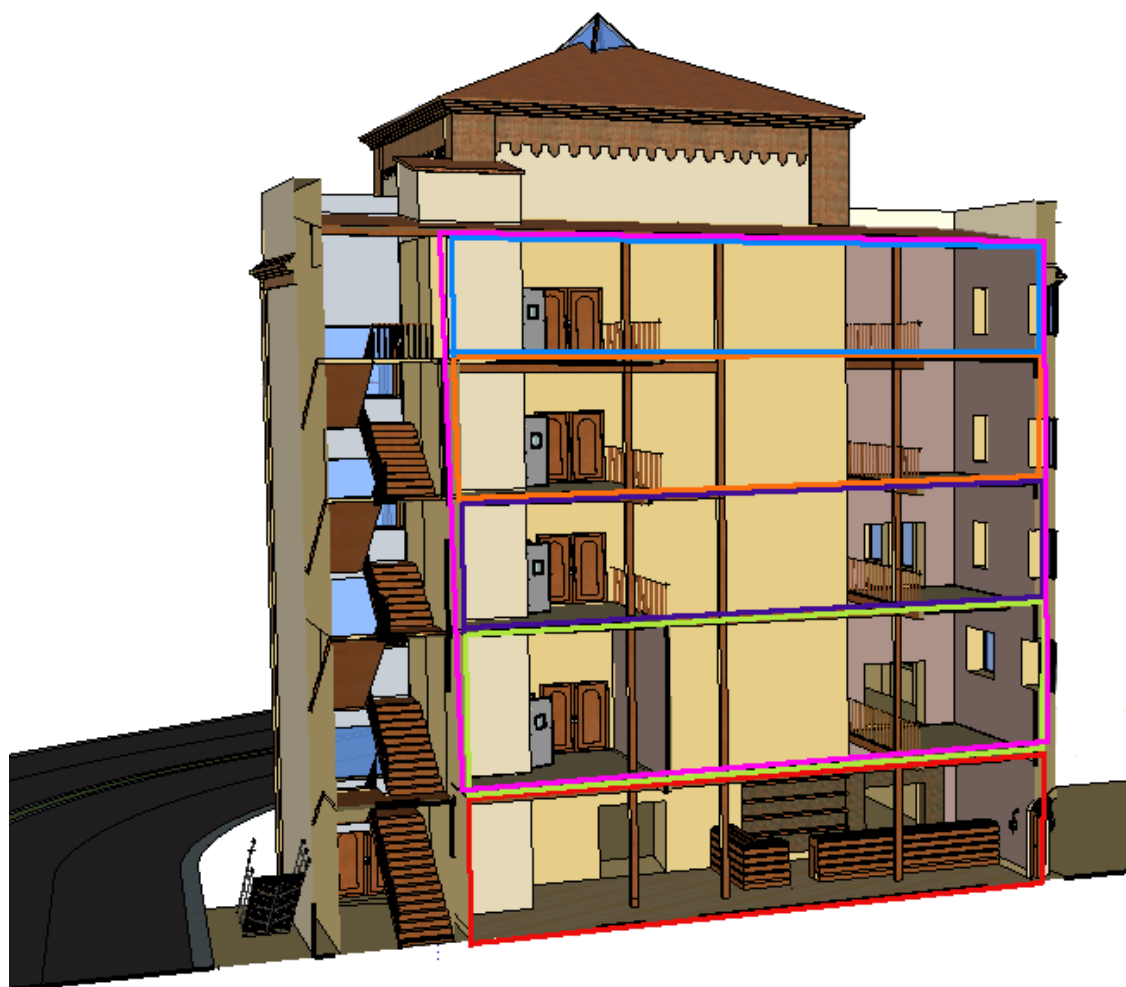
V budově sladovny pivovaru Briess je navrženo kulturní centrum. Vzhledem k tomu, že nedaleko této lokality je plánované nové kulturní zařízení (kreativní centrum na Cejlu), bylo by vhodné toto centrum odlišit. I vzhledem k současnému využití a záměrům majitele jsme toto centrum zaměřili především na děti. Navrženy jsou prostory pro dětské dílny, workshopy, část je však stále ponechána umělcům, aby se děti při vlastní tvorbě dostaly s umělci do přímého kontaktu. Navrhujeme zde prostory pro ateliéry a výstavní galerie. Pro ty navrhujeme využít současného stavu propadlých pater. Tento stav je nutné staticky zajistit a zajistit rovněž bezpečnost provozu, pak ale nabízí inspirativní prostor pro vystavování. Zároveň by se tyto galerie daly využít jako hlediště pro koncerty a různé kulturní akce, které by se odehrávaly uprostřed.

Obr. 25 Lé



Lékárenská zahrádka

Program by měl být nabízen nejen v rekonstruovaných prostorách budov pivovaru, ale i venku. Kromě bludiště je navržen piknikový trávník a lékárenská zahrada. Mělo by jít o jednoduchou dočasnou realizaci (sestavení např. z palet v rámci workshopu s kulturním programem). O zahradu by se staraly děti v rámci kroužku pořádaných kulturně vzdělávacím centrem pivovaru. Rovněž by se zde mohly konat placené či neplacené workshopy o výrobě přírodních léčiv či kosmetiky, nebo výtvarně zaměřené akce. Proto by zde kromě samotných záhonků měl být umístěn nějaký velký stůl či i přístřešek. Jako stavební materiál by se pak kromě palet dala využít prkna z původní dřevěné chátrající budovy, která stojí v místě navrhované zahrádky a kterou navrhujeme zbourat. Inspirací pro tuto myšlenku byla Urban Physic Garden v Londýně a kurzy pořádané bylinkovou zahradou ve Valticích. Odkazy: <http://bylinkovazahradavaltice.cz/>, <http://www.physicgarden.org.uk/>



Obr. 26 Řez bývalou sladovnou

- Přizemí- Literární „Pivárna“, kavárna, kavárna „potmě“
- 1. patro- přírodní lékárna
- 2. patro- dílny pro děti
- 3. patro- sídlo firmy
- 4. patro- natáčecí studio
- galerie

2. FÁZE

Druhá fáze má za cíl přetvořit areál na trvalou fungující polyfunkční součást města. Počítá zároveň už s realizací plánované (územní plán) sběrné komunikace.



Obr. 27 Ptačí pohled na revitalizovaný areál s nově navrženými budovami a parkem.



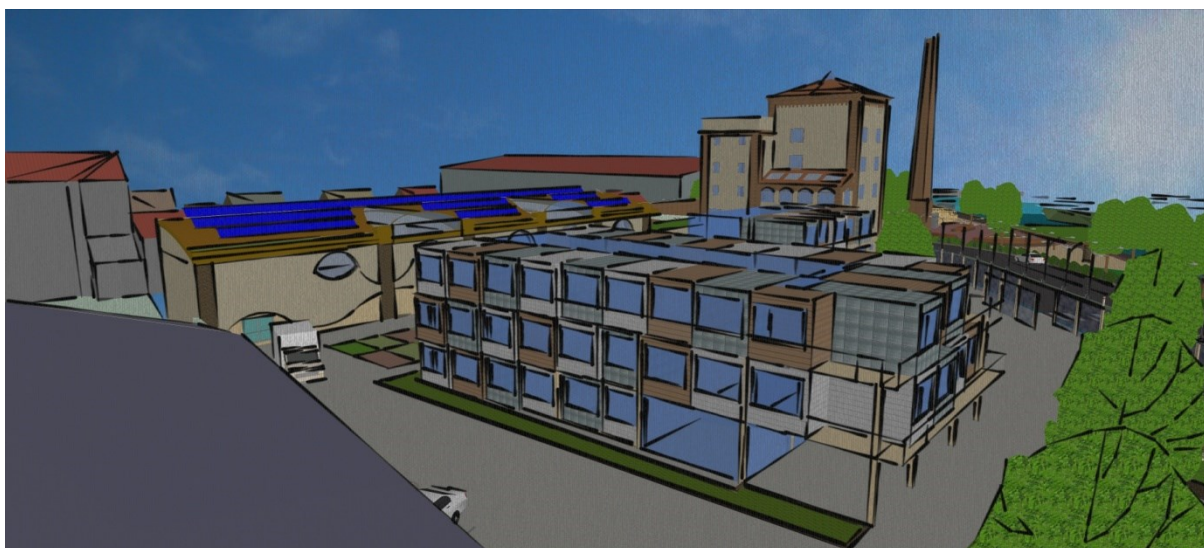
Obr. 28 Polyfunkční dům s low cost byty a komerčními prostory, především využitelné jako kanceláře.

Součástí druhé fáze je i návrh nových stavebních objektů. Součástí je veškeré zázemí, konferenční sál a parkování v sousedním objektu. Byty jsou o velikostech 1+1, 2+kk, 3+kk, orientované na východ, jih a západ. Některé mají k dispozici terasu. Celý objekt propojuje atrium,

prosklené plochy obvodových stěn umožňují prolnutí exteriéru a interiéru, vidíme zde zejména nově založenou zeleň a původní objekty sladovny.



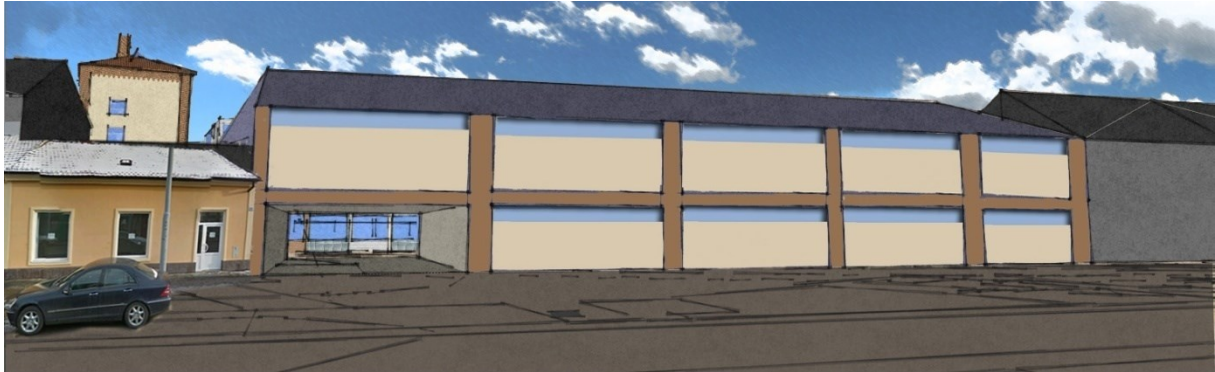
Obr. 29 Polyfunkční dům s low cost byty a komerčními prostory, především využitelné jako kanceláře - pohled východní



Obr. 30 Polyfunkční dům s low cost byty a komerčními prostory, především využitelné jako kanceláře - pohled západní

- modulární výstavba
- bydlení
- pro nižší a střední vrstvu obyvatelstva
- 1+1, 2+kk, 3+kk
- orientace na jihovýchod a jihozápad
- 2.NP a 3.NP
- prostory k pronájmu
- kanceláře, ateliéry, obchodní prostory
- 1.NP - vstupní prostor, konferenční sál, technické vybavení, zázemí

- atrium
- orientace na severozápad



Obr. 31 Parkovací dům

- dostavba uliční řady
- odhlučnění vnitrobloku
- dvě nadzemní podlaží
- 50 parkovacích míst
- technické a sociální zázemí
- dva autovýtahy
- průjezd do vnitrobloku

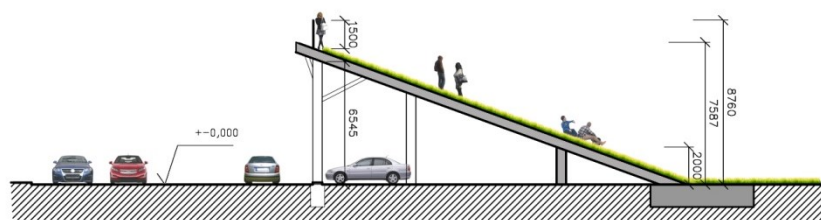


Obr. 32 Most propojující budovy

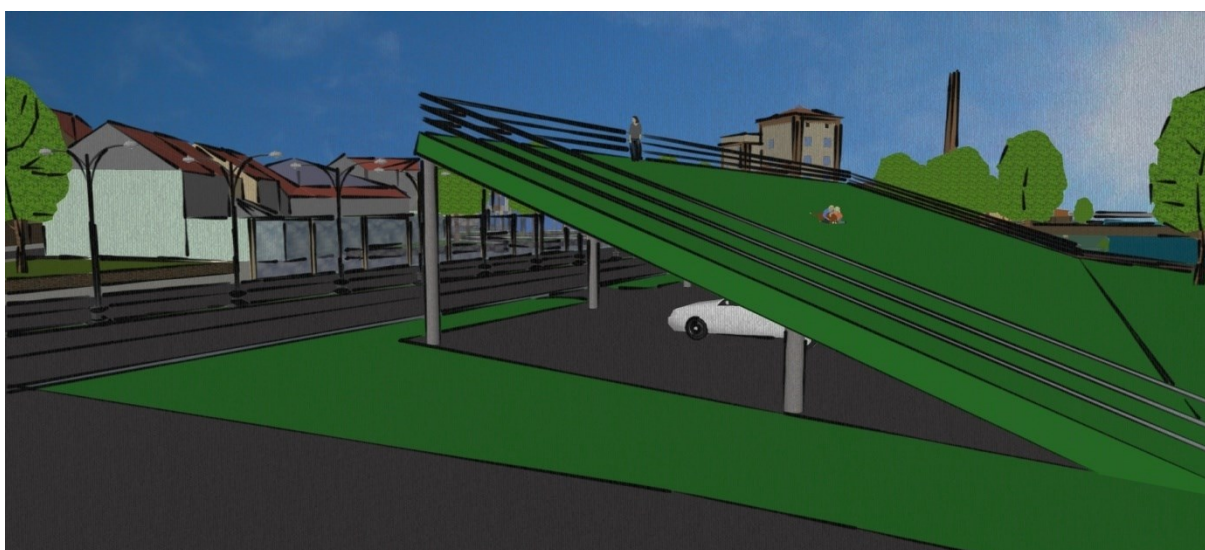
- propojení mezi budovami bývalé sladovny
- nový veřejný prostor
- ptáčí perspektiva na celý areál
- bezpečný průchod (bez kolize s auty)
- ozelenění (přenosná zeleň) – zlepšení mikroklimatu prostředí

Pěší přemostění

Plocha s novou výstavbou a zrekonstruovanými budovami pivovaru je s parkem na druhé straně komunikace propojena pomocí přechodu (nutné světelné signalizační zařízení a ostrůvek) a pomocí pěšího přemostění mezi budovami bývalého pivovaru.



a)



b)

Obr. 33 Protihlukové parkoviště / hlediště a) Řez nadzemní částí 1:400, b) Vizualizace

Protihluková opatření jsou řešena protihlukovou stěnou z plexiskla na severozápadní straně a vegetací a konstrukcí parkoviště / hlediště na straně parku. Ze strany komunikace konstrukce funguje jako zastřešení pro parkovací místa, ze strany parku pak jako relaxační nakloněná ozeleněná plocha, která může sloužit i jako hlediště, neboť pod šikmou plošinou se nachází venkovní pódium. Zároveň je park díky této stavbě odhlučněn.

Přírodní dětské hřiště

Kromě pódia se pod šikminou hlediště nachází také přírodní dětské hřiště – Dráha z kmenů pokácených stromů na procvičení stability a travnatý val.



Obr. 34 Přírodní dětské hřiště

Trojúhelníkové modelace u nově navrženého polyfunkčního komplexu

Forma a skládání vychází z modulárního seskládání budovy polyfunkčního komplexu a specifického tvaru trojúhelníka, který se v řešeném prostoru celého areálu mnohokrát opakuje. Pro vybudování konstrukce je navrženo využít gabiony plněné kamenivem a sutí z demolic budov. Stejně gabiony by pak měly být použity i pro vybudování vyvýšených trvalkových záhonů se stromy v parku, tam by navíc okraje záhonů měly sloužit i k sezení.



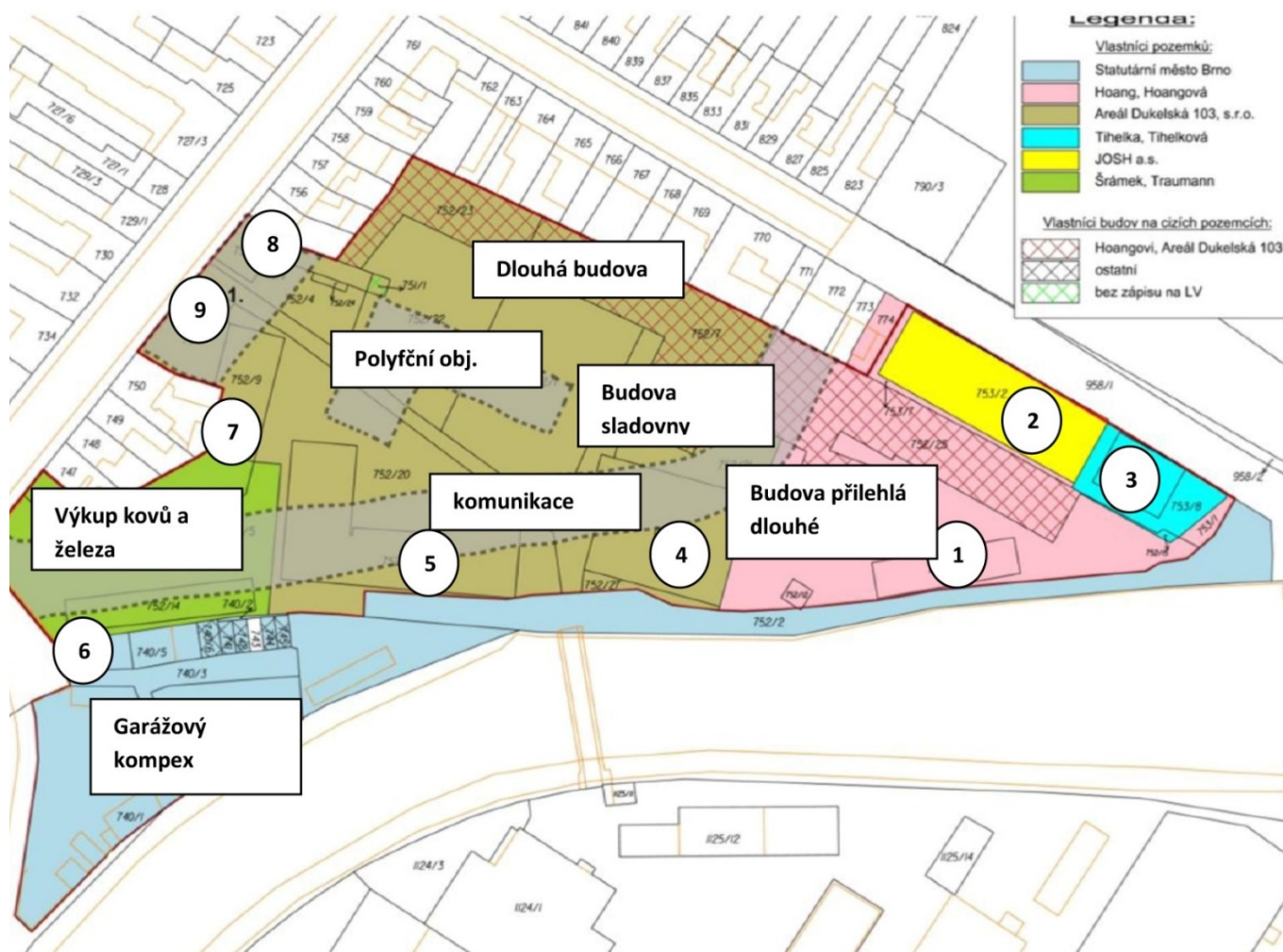
Obr. 35 Trojúhelníkové modelace



Obr. 36 Vizualizace trojúhelníkové modelace

12. Harmonogram prací a náklady na jednotlivé etapy

V této kapitole bude popsán harmonogram revitalizace a náklady na revitalizaci brownfieldu rozdělené podle jednotlivých etap. Na Obr. 37 je uvedena mapa pozemků s označením jednotlivých budov, na které je dále v textu odkazováno.



Obr. 37 Mapa objektů v revitalizovaném areálu

Dále je zde uveden výpis objektů, výměra a čísla zastavěných parcel. Barevné označení textu koresponduje s vlastníkem popisované oblasti, tak jak je uvedeno na Obr. 37

- Parkovací dům – Areál Dukelská s.r.o.
 - Popis: novostavba, železobetonová konstrukce s vazníkovou střechou
 - Výměra: 975 m²
 - Zastavěné parcely – 754, 752/8, 751/3
 - Částečně zastavěné parcely – 752/20, 752/19, 752/9, 752/4, 751/2
- Polyfunkční dům – Areál Dukelská s.r.o.
 - Popis- modulární stavba určena plněním funkcí občanské vybavenosti a bydlení
 - Výměra: 890 m²
 - Částečně zastavěné parcely – 752/20, 752/19, 752/22, 752/1

- Komunikace – Areál Dukelská s.r.o., Šrámek, Traumann, Hoang
 - Výměra: 3520 m²
 - Částečně zastavěné parcely – 752/10, 752/20, 752/19, 752/11, 752/21, 752/1, 752/14, 752/5, 752/6, 752/25
- Dlouhá budova- Areál Dukelská 103 s.r.o., SJM Hai Hoang a Lenka Hoangová
 - Popis: zděná konstrukce s pultovou střechou.
 - Výměra: 2021 m²
 - Zastavěné parcely-752/23, 752/7, 752/25
- Budova přilehlá dlouhé- SJM Hai Hoang a Lenka Hoangová
 - Výměra: 235 m²
 - Zastavěné parcely-752/25
- Budova sladovny- Areál Dukelská 103 s.r.o.
 - Výměra: 379 m²
 - Zastavěné parcely-752/7
- Stavba č.1- SJM Hoang Hai a Hoangová Lenka
 - Popis: Zděná stavba se sedlovou střechou
 - Popis: Ocelová konstrukce se sedlovou střechou, PUR panely
 - Výměra: 254 m²
 - Zastavěné parcely-752/13
- Stavba č.2- Royal Crystal s.r.o.
 - Výměra: 772 m²
 - Zastavěné parcely-753/2
- Stavba č.3- SJM Ing. Arch. Zdeněk Tihelka a Věra Tihelková
 - Výměra: 203 m²
 - Zastavěné parcely-753/6
- Stavba č.4- Areál Dukelská 103 s.r.o.
 - Popis: Z části ocelová konstrukce vyplněná zdivem a se sedlovou střechou. A z části zděná stavba s plochou střechou (ocelové vazníky opláštěné trapézovým plechem).
 - Výměra: 809 m²
 - Zastavěné parcely-752/11, 752/27
- Stavba č.5- Areál Dukelská 103 s.r.o.
 - Popis: Částečně dřevěná konstrukce s dřevěnými sedlovými střešními vazníky, z části obezděná a z další části ocelová konstrukce se sedlovou střechou a s pěnosiilikátovým opláštěním.
 - Výměra: 1020 m²
 - Zastavěné parcely-752/10
- Garážový komplex-
 - Výměra: 796 m²
 - Statutární město Brno (745, 744, 742, 741, 740/5, 740/7, 740/1, 740/2)
 - Anna Miazza-Pelikánová, Klement Pelikán (743)
 - SJM Ing. František Skácel a Jana Skácelová (740/6)
- Stavba č.6- Ing. Lumír Sochorec
 - Popis: zděná stavba s pultovou střechou
 - Výměra: 109 m²
 - Zastavěné parcely: 740/4
- Výkup kovů a železa- Ing. Jiří Šrámek, Jaromír Trautman
 - Popis: zděná stavba s pultovou střechou

- Rozloha: 581,67 m²
 - Zastavěné parcely: 752/6
- Stavba č.7- Areál Dukelská 103 s.r.o.
 - Popis: Zděná konstrukce s pultovou střechou
 - Rozloha: 317m²
 - Zastavěné parcely: 752/9
- Stavba č.8- Areál Dukelská 103 s.r.o.
 - Popis: zděná stavba s pultovou střechou
 - Rozloha: 200,73 m²
 - Zastavěné parcely: 751/2
- Stavba č.9- Areál Dukelská 103 s.r.o.
 - Popis: zděná konstrukce s pultovou střechou
 - Rozloha: 26 m²
 - Zastavěná parcela: 752/8

1. FÁZE

Harmonogram

počátek březen 2016

úprava stávajících budov sladovny

březen – červenec 2016

- průzkum současného technického stavu,
- zajištění poškozené části střechy nad „atriem“
 - může probíhat bez závislosti na okolních pracích v areálu
 - délka 3 měsíce
- stavební práce – restaurace, dílny, dětské hřiště, zázemí, supermarket
 - délka 4 měsíce
- řešení interiéru – povrchové úpravy – vybavení kavárny, lékárny, dílen, sídla firmy, natáčecího studia
 - délka 1 měsíc

úprava areálu

březen – květen 2016

- zřízení zařízení staveniště
 - 2 dny
- odstranění plotu, navážky, stávající stavební suti
 - 3 dny
- demolice objektů: garáže -č. 741, 742, 743, 744, 745, č. 740/6, č. 740/5, č. 740/7, č. 740/1, č. 752/14, č. 752/6, č. 752/10, č. 752/13, odstranění stavební suti
 - 1 měsíc
- odstranění nevhodné zeleně – poškozené, přestárlé, náletové
 - 2 týdny
- povrchová úprava areálu – pěší komunikace, položení sítí pro osvětlení, založení extenzivního ozelenění, piknikového trávníku
 - 1 měsíc

- vybavení mobiliářem – lavičky, odpadkové koše, osvětlení, využití stavební suti
 - 1 týden
- založení lékárenské zahrady – pomocí workshopu
 - 1 týden

slavnostní otevření areálu pro veřejnost – 1. 8. 2016

Náklady

Rekonstrukce:

Budova	Objem [m ³]	Rozpočtový ukazatel ²⁶	Cena
Dlouhá budova	7787	3443	26 810 641 Kč
Sladovna	5520	3765	20 782 800 Kč

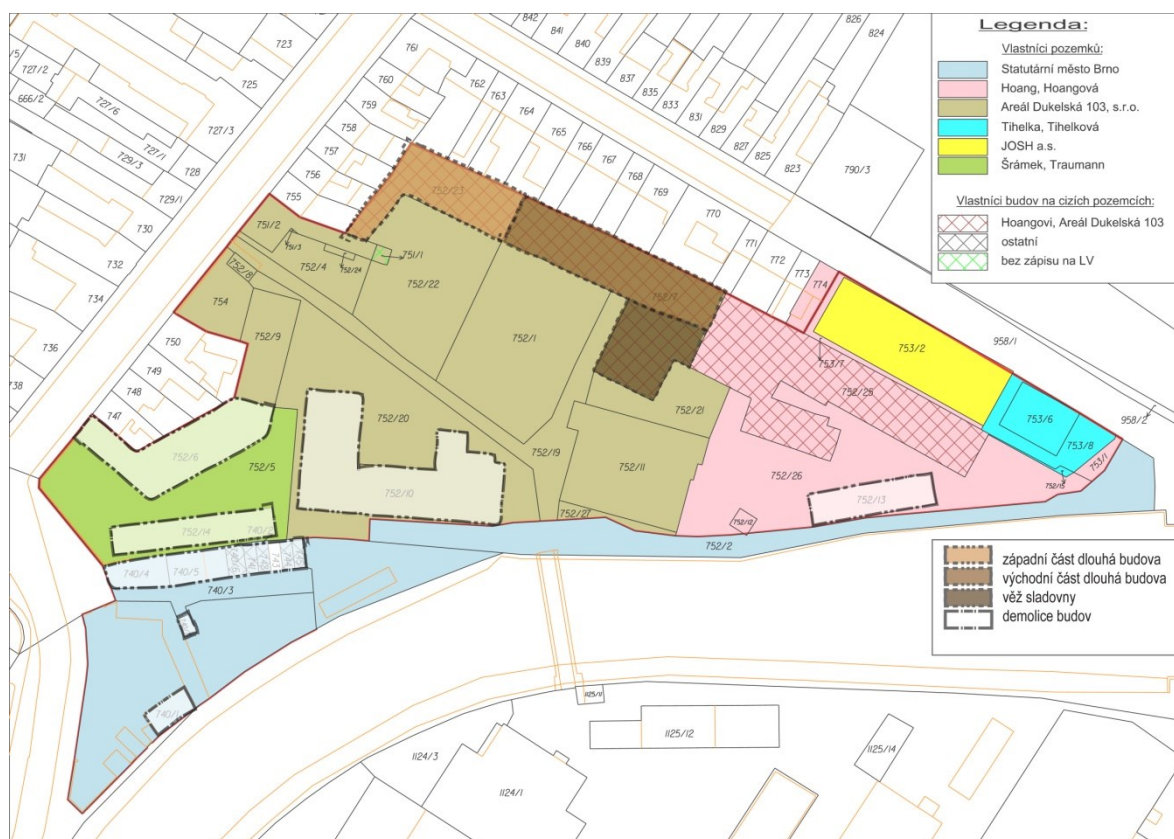
Demolice:

Budova	Výměra [m ²]	Parcela	Cena ²⁷
Stavba č. 1	254	752/25	1 250 000 Kč
Stavba č. 5	1020	752/10	3 800 000 Kč
Garážový komplex	796	755, 744, 742, 741, 740/5, 740/7, 740/1, 740/2, 743, 740/6	2 965 490 Kč
Stavba č. 6	109	740/4	350 080 Kč
Výkup kovů a železa	582	752/6	2 712 000 Kč

Celkem rekonstrukce	47 593 441 Kč
Celkem demolice	11 077 570 Kč
1. fáze	58 671 011 Kč

²⁶Orientační rozpočtový ukazatel stanoven podle cenových ukazatelů pro stavebnictví z dřívějších let procentuálně upravené podle předpokládanému objemu stavebních prací.

²⁷Odborný odhad



Obr. 38 Revitalizace I. fáze

2. FÁZE

Harmonogram

počátek březen 2019

novostavby

březen – březen 2020

- zřízení zařízení staveniště
 - 5 dní
- výstavba polyfunkčního domu
 - zemní a výkopové práce (zemní a terénní úpravy, výkopy základů a základových spár, přemístění stržené ornice a uložení či odvoz hlusiny)
 - budování základů domu (včetně hydroizolací a případné ochrany před zvýšeným radonovým rizikem a prostupů inženýrských sítí) – složité základové poměry, může dojít ke zdržení
 - hrubá spodní stavba (realizace svislých a vodorovných konstrukcí přízemí, vodorovné izolace a případně i zásypy a obsypy)
 - hrubá vrchní stavba (realizace svislých a vodorovných nosných konstrukcí a zděných nenosných příček)
 - realizace střechy (střešní konstrukce i krytina včetně doplňků)
 - realizace nezděných nenosných příček a dalších konstrukcí
 - realizace hrubých instalací (rozvody vody, kanalizace, elektřiny, plynu, vzduchotechniky, ústředního topení včetně podlahového vytápění – s ním souvisí i podkladové vrstvy podlah, ...)
 - realizace vnitřních omítek
 - realizace podlah a obkladů

- vnitřní malířské a natěračské práce, nášlapné vrstvy podlah, kompletace instalací
 - realizace fasády (případně i zateplení fasády a dokončovací klempířské práce – parapety, okapy, ...)
 - dokončovací práce (venkovní schodiště, chodníky, ...)
 - kontrola kvality a odevzdání stavby
 - úprava terénu²⁸
 - 12 měsíců
- výstavba parkovacího domu
 - zemní a výkopové práce (zemní a terénní úpravy, výkopy základů a základových spár, přemístění stržené ornice a uložení či odvoz hlušiny)
 - budování základů domu (včetně hydroizolací a případné ochrany před zvýšeným radonovým rizikem a prostupů inženýrských sítí) – složité základové poměry, může dojít ke zdržení
 - hrubá spodní stavba (realizace svislých a vodorovných konstrukcí přízemí, vodorovné izolace a případně i zásypy a obsypy)
 - hrubá vrchní stavba (realizace svislých a vodorovných nosných konstrukcí a zděných nenosných příček)
 - realizace střechy (střešní konstrukce i krytina včetně doplňků)
 - realizace nezděných nenosných příček a dalších konstrukcí
 - realizace hrubých instalací (rozvody vody, kanalizace, elektřiny, plynu, vzduchotechniky, ústředního topení včetně podlahového vytápění – s ním souvisí i podkladové vrstvy podlah, ...)
 - realizace vnitřních omítek
 - realizace podlah a obkladů
 - vnitřní malířské a natěračské práce, nášlapné vrstvy podlah, kompletace instalací
 - realizace fasády (případně i zateplení fasády a dokončovací klempířské práce – parapety, okapy, ...)
 - dokončovací práce (venkovní schodiště, chodníky, ...)
 - kontrola kvality a odevzdání stavby
 - úprava terénu
 - 9 měsíců

úprava stávajících budov sladovny

březen - květen

- most pro pěší
 - 3 měsíce

úprava areálu

březen – září

- zřízení zařízení staveniště, demolice nakladatelství č. 752/11
 - 2 týdny
- výstavba sběrné komunikace
 - 6 měsíců
- výstavba krytého parkování

²⁸<http://www.ceskestavby.cz/clanky/co-je-harmonogram-vystavby-rd-19999.html>

- 2 měsíce
- Úprava stanoviště (odstranění hrubého kameniva a zbylé suti, vyrovnaní terénu, úprava vegetační vrstvy a odplevelení)
 - 1 týden
- Krajinářská úprava areálu – park – zpevněné plochy, výsadby, přírodní dětské hřiště, skate street art park, salad bar s pergolou, stage, griloviště, pétanque plochy
 - 2 měsíce
- vybavení mobiliářem – ping pong stoly, šachové stolky, lavičky stojany na kola, koše
 - 1 týden

slavnostní otevření areálu pro veřejnost – za 13 měsíců od začátku 2. Fáze - 1. 5. 2020

Náklady

Novostavby

Budova	Objem [m ³]	Rozpočtový ukazatel ²⁹	Cena
Polyfunkční objekt	7151	5650	40 403 150 Kč
Parkoviště	4768 m ²		
Hlediště	300 železobetonu	3400	1 102 500 Kč
	150 zeminy	550	
Protihluková stěna	Délky 150 m		3 000 000 Kč
Most			15 000 000 Kč

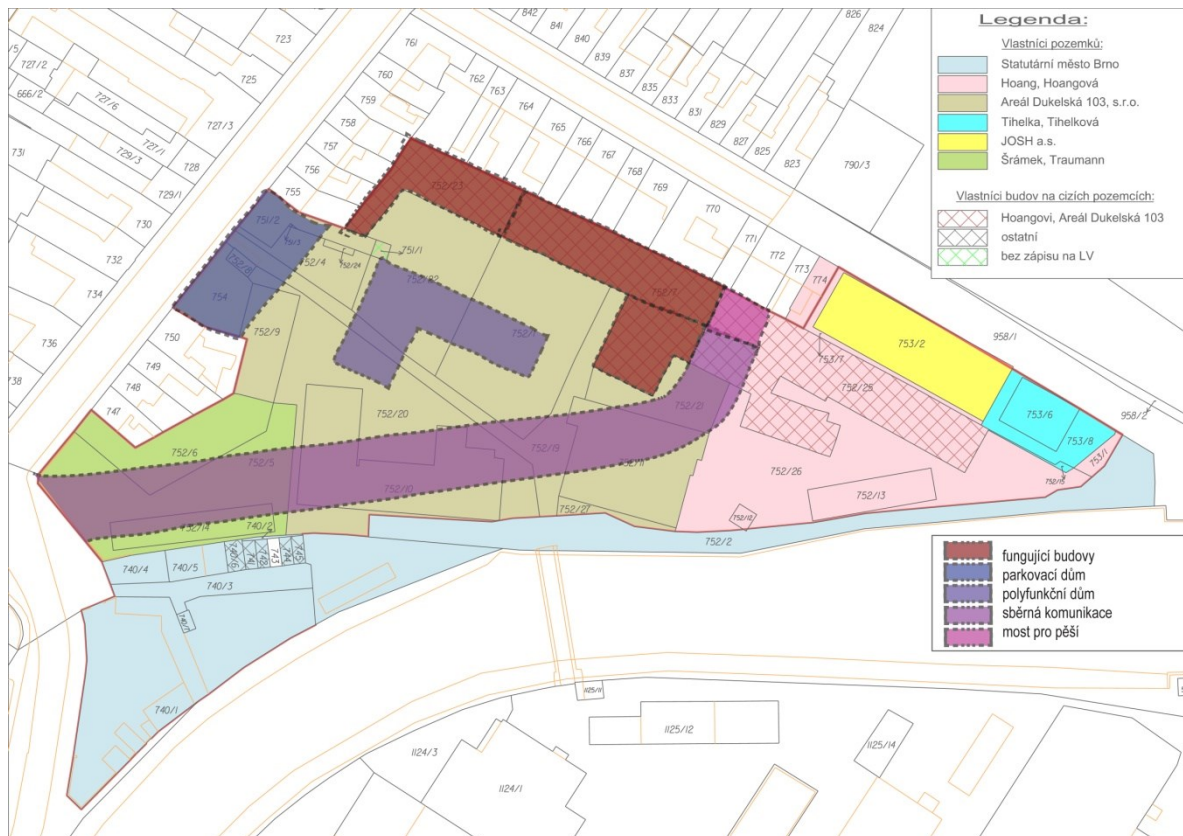
Demolice

Budova	Výměra [m ²]	Parcela	Cena ³⁰
Část dlouhé budovy	430	752/25	2 000 000 Kč
Budova přilehlá dlouhé	235	752/25	1 100 000 Kč
Stavba č. 4	809	752/11, 752/27	3 770 000 Kč
Stavba č. 7	317	752/9	1 477 000 Kč
Stavba č. 8	201	751/2	937 000 Kč
Stavba č. 9	26	752/8	100 000 Kč

Celkem cena za novostavby	59 505 650 Kč
Celkem demolice	9 384 000 Kč
2. fáze	68 889 650 Kč

²⁹Orientační rozpočtový ukazatel stanoven podle cenových ukazatelů pro stavebnictví z dřívějších let procentuálně upravené podle předpokládanému objemu stavebních prací.

³⁰Odborný odhad



Obr. 39 Revitalizace – 2. fáze

3. FÁZE Harmonogram

počátek březen 2021

úprava areálu

březen – červen

- demolice objektů č. 752/25, č. 753/2, č. 753/6
 - 3 měsíce
- povrchová úprava areálu – park – zbývající část
 - 1 měsíc
- Oprava mostu přes řeku Svitavu
 - 1 měsíc

technologie

červen – červenec (v souvislosti s nižší hladinou vody v řece)

- výstavba vírové elektrárny
 - 2 měsíce

slavnostní otevření areálu pro veřejnost – za 4 měsíce od začátku 3. fáze (bez vírové elektrárny)- 1. 7. 2021

Náklady

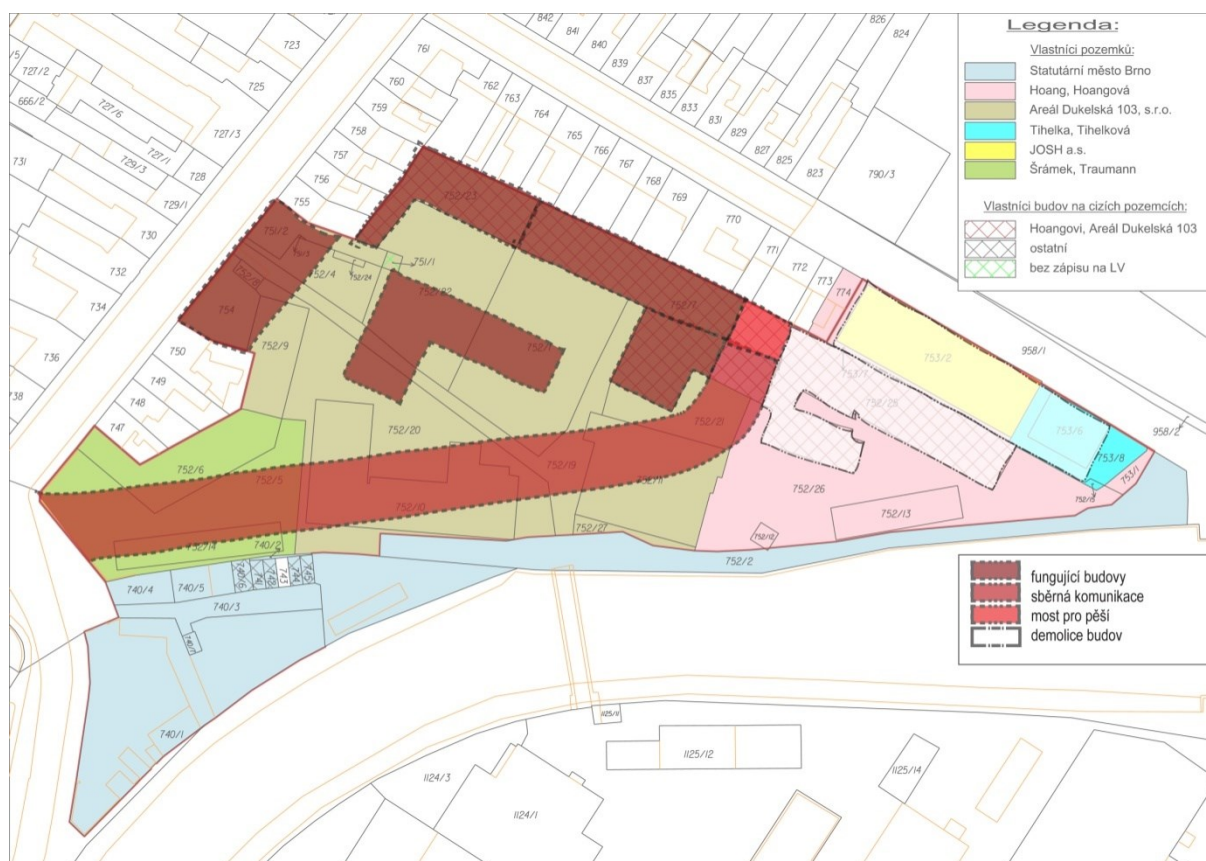
Novostavby:

Budova	Objem [m ³]	Rozpočtový ukazatel ³¹	Cena
Vířová elektrárna			1 500 000 Kč
Technická budova	60	6250	375 000 Kč

Demolice:

Budova	Výměra [m ²]	Parcela	Cena ³²
Stavba č. 2	772	753/2	3 600 000 Kč
Východní blok dlouhé budovy	683	752/25	3 183 000 Kč
Stavba č. 3	203	753/6	945 000 Kč

Celkem cena za novostavby	1 875 000 Kč
Celkem demolice	7 728 000 Kč
3. fáze	9 603 000 Kč



Obr. 40 Revitalizace – 3. fáze

³¹ Orientační rozpočtový ukazatel stanoven podle cenových ukazatelů pro stavebnictví z dřívějších let procentuálně upravené podle předpokládanému objemu stavebních prací.

³² Odborný odhad

13.Strategie revitalizace lokality z hlediska financování

V této části bude představena návratnost projektu a s ní související výnosy a náklady. Návratnost je počítána pouze pro oblast severozápadně od silnice, která v budoucnu bude rozdělovat stávající areál. Tato řešená oblast bude místem výstavby nových nemovitostí, se kterými jsou spojeny všechny budoucí příchozí finanční toky.

Popis nákladů na jednotlivé etapy je uveden v kapitole 12, zde je uveden pouze přehled nákladů pro připomenutí. Dále je uveden přehled výnosů areálu připadajících na jeden rok. Výnosy jsou dány pronájmy prostorů v areálu. Při výpočtu nákladů na výkup pozemků je počítáno s výměrou 7000 m², na kterých je umístěna část projektu na severozápadní straně silnice. Cena byla odvozena od ceny uvedené v Cenové mapě stavebních pozemků města Brna³³. K těmto nákladům byly připočteny náklady na demolici budov na dotyčném území.

Tento přehled je rozvržen na etapy, kdy je uvažováno zahájení Etapy 2 po třech letech od zahájení výstavby. Etapa 3 následuje po pátém roce od zahájení výstavby. Nutno tedy zdůraznit, že se jedná o dlouhodobý projekt. Doba potřebná pro výstavbu či rekonstrukci jednotlivých budov je stanovena na dva roky.

Tento projekt bude realizován za předpokladu, že investorem bude podnikatelský subjekt. Financování celého projektu bude proto realizováno z části z vlastních zdrojů podnikatele a z části prostřednictvím dlouhodobého úvěru od některé z komerčních bank na trhu. Pro tento projekt byl zvolen poměr financování v poměru 20 : 80, kdy 20 % potřebných finančních prostředků pokryje podnikatel z vlastních zdrojů a 80 % profinancuje banka dlouhodobým úvěrem. Celý projekt bude realizován v třech postupně navazujících etapách, kdy každá etapa má svůj rozpočet a na každou etapu bude čerpán dlouhodobý úvěr s dobou splácení 20 let. Každý z dlouhodobých úvěrů bude zatížen 5% úrokovou mírou.

Přičemž výstavba areálu je plánovaná tak, aby byla dokončena před rokem 2022 a umožňovala tak čerpání dotací z fondů EU. V případě čerpání těchto dotací by došlo k výraznému snížení finanční zátěže a urychlení návratnosti celé investice. V případě úspěšného získání dotací by se výše úvěru musela vhodně upravit. Možnosti dotací jsou dále podrobněji popsány v kapitole 14.

Tento projekt je založen na vybudování nových či rekonstrukci stávajících budov nebo prostor, které budou následně pronajímány pro různé účely za tržní ceny, přičemž cena pronájmů byla stanovena podle realitních serverů pronajímajících nemovitostí v blízkosti revitalizované lokality s ohledem na skutečnost, že bydlení je kategorizováno jako low-costové. Nájemní smlouvy s nájemníky budou v jednotlivých letech upravovány o inflaci (vyhlášenou dle ČNB) v inflační doložce.

³³<http://www.brno.cz/mapy/>

Proto se pro účely tohoto projektu neuvažuje o inflaci. Náhrady za energie a vodné v pronajímaných prostorách budou přefakturovány ve skutečné výši jednotlivým nájemníkům. Z tohoto důvodu nebudou náklady a výnosy z energií uvažovány, neboť budou principem přefakturace neutralizovány. V projektu bude uvažováno pouze s energiemi některých veřejných prostor, které jsou již zahrnuty v nákladových položkách. Při výpočtu odkupní ceny elektrické energie jsme vycházeli z veřejně dostupných informací³⁴.

Finanční projekce tohoto projektu je vytvořena ve třech variantách: optimistická, reálná a³⁵ pesimistická. Ve všech těchto variantách je uvažováno o stejné výši nákladů, rozdíl spočívá v úrovni predikovaných výnosů. V optimistické variantě se počítá s plnou obsazeností všech pronajímaných prostor, v reálné variantě se počítá s obsazeností 85 % pronajímaných prostor a při pesimistické variantě je počítáno s procentem obsazenosti pronajímaných prostor 60 %.

V této finanční projekci je uvažováno o časovém plánu realizace jednotlivých etap, kdy náklady i výnosy kopírují časový sled realizace projektu.

I. Etapa

Rekapitulace nákladů I. etapy

Celkem rekonstrukce v Kč	47 593 441
Celkem demolice v Kč	11 077 570
Celkem náklady I. etapy	58 671 011

Z výše uvedených údajů vyplývá skutečnost, že náklady na realizaci I. etapy činí cca 58 671 000 Kč. Při 80 % úvěrovém krytí bude v této etapě čerpán dlouhodobý úvěr s 20 letou dobou splácení ve výši 47 000 000 Kč. Při úrokové míře 5 % budou úroky z této částky činit 27 443 000. Tato částka bude přičtena k nákladům na investici pro výpočet návratnosti investice. Výnos z 3. patra je stanoven jako 0 Kč, jelikož se předpokládá, že v ní bude sídlit firma majitele areálu a hlavního investora.

³⁴ <http://www.solarnivyroba.cz/formy-vykupu-vyrobene-elektriny>
www.tzb-info.cz/vyse-vykupnich-cen-a-zelenych-bonusu
<http://www.nazeleno.cz/energie/fotovoltaika-1/domaci-solarni-elektrarna-kolik-stoji-vyplati-se.aspx>

Výnosy – optimistická varianta – plná obsazenost

Věž pivovaru	Plocha m ²	Cena za m ² v Kč	Pronájem za měsíc v Kč	Pronájem za rok v Kč
Přízemí	258,89	193	50 000	600 000
1.patro	197,62	75,9	15 000	180 000
2.patro	197,62	75,9	15 000	180 000
3.patro	154,12		0	0
4.patro	154,12	97	15 000	180 000
Galerie			30 000	360 000
Celkem			125 000	1 500 000

	Plocha m ²	Pronájem v m ² /rok v Kč	Pronájem za rok v Kč
Nízká budova	2 021 ³⁶	4 000	8 084 000
	Průměrná výroba kWh/měsíc		Prodej elektřiny za rok
Solární panely	4890		178 056

Shrnutí výnosů I. etapy

Výnosy z pronájmu v budově	Pronájem za rok v Kč
Věž pivovaru celkem	1 500 000
Nízká budova celkem	8 084 000
Solární panely-prodej elektřiny za rok	178 056
Celkem výnosy I. etapy ročně v Kč	9 762 056

Návratnost investice

Investice celkem v Kč: 58 671 000 + 27 443 000 = 86 114 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 9 672 000 Kč

Návratnost investice v letech: 86 114 000/9 672 000 = **8,9 let**

Výnosy – reálná varianta – 85% obsazenost

Výnosy roční	Celkem v Kč
Optimistická varianta – 100% obsazenost	9 762 056
Reálná varianta – 85% obsazenost	8 297 747

Návratnost investice

Investice celkem v Kč: 58 671 000 + 27 443 000 = 86 114 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 8 297 747

Návratnost investice v letech: 86 114 000/8 297 747 = **10,4 let**

³⁶ Rekonstruovaná budova je z části vícepodlažní o výsledné ploše 2 021 m², cena nájmu byla stanovena podle realitních serverů nabízejících komerční prostory k pronájmu.

Výnosy – pesimistická varianta – 60% obsazenost

Výnosy roční	Celkem v Kč
Optimistická varianta – 100% obsazenost	9 762 056
Pesimistická varianta – 60% obsazenost	5 857 233

Návratnost investice

Investice celkem v Kč: 58 671 000 + 27 443 000 = 86 114 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 5 857 233

Návratnost investice v letech: $86\,114\,000 / 5\,857\,233 = 14,7$ let

II. Etapa

Náklady

Rekapitulace nákladů II. etapy

Celkem novostavby v Kč	59 505 650
Celkem demolice v Kč	9 384 000
Celkem náklady II. etapy v Kč	68 889 650

Z výše uvedeného vyplývá, že náklady II. etapy představují celkovou potřebu finančních prostředků ve výši cca 68 890 000 Kč. Dlouhodobý úvěr s dobou splatnosti 20 let bude čerpán ve výši 80 % nákladů, tj. v celkové částce 55 000 000 Kč. Při 5% úrokové míře budou úroky po dobu splácení činit 32 114 000 Kč. O tuto částku bude povýšena úroveň nákladů při výpočtu návratnosti investice.

Výnosy – optimistická varianta – plná obsazenost

Polyfunkční dům – parkování

Typ pronájmu	Počet	Za měsíc	Celkem měsíčně v Kč
Dlouhodobá stání	30	1 000	30 000
Krátkodobá stání	12		28 800
Celkem za rok			705 600

Byty

Typ bytu	Počet	Měsíční nájem Kč	Celkem měsíčně v Kč
30 m2 2+kk	10	9 000	90 000
45 m2 3+kk	2	12 000	24 000
24 m2 1+1	2	7 000	14 000

36 m2 2+kk	4	10 000	40 000
21 m2 1+1	2	6 500	13 000
Celkem za rok			2 172 000

Kanceláře

Typ kanceláře	Počet	Částka v Kč za m2	Měsíční nájem v Kč	Celkem měsíčně v Kč
15 m2	29	250	3 750	108 750
6 m2	3	333	2 000	6 000
18 m2	4	250	4 500	18 000
Celkem za rok				1 593 000

Sál

Pronájem sálu	Nájem/den v Kč	Měsíční nájem v Kč
168 m2	cca 5 500	22 000
Celkem za rok		264 000

Shrnutí výnosů II. etapy

Výnosy z pronájmu v budově	Roční pronájem v Kč
Polyfunkční dům - parkování	705 600
Byty	2 172 000
Kanceláře	1 593 000
Sál	264 000
Celkem výnosy II. etapy ročně v Kč	4 734 600

Návratnost investice

Investice celkem v Kč: 68 890 000 + 32 114 000 = 101 004 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 4 734 600 Kč

Návratnost investice v letech: $101\,004\,000 / 4\,734\,600 = 21,3$ let

Výnosy – reálná varianta – 85% obsazenost

Výnosy roční	Celkem v Kč
Optimistická varianta – 100% obsazenost	4 734 600
Reálná varianta – 85% obsazenost	4 024 410

Návratnost investice

Investice celkem v Kč: $68\,890\,000 + 32\,114\,000 = 101\,004\,000$ Kč

Roční výnos z investice v Kč: 4 024 410 Kč

Návratnost investice v letech: $101\,004\,000 / 4\,024\,410 = 25,1$ let

Výnosy – pesimistická varianta – 60% obsazenost

Výnosy roční	Celkem v Kč
Optimistická varianta – 100% obsazenost	4 734 600
Pesimistická varianta – 60% obsazenost	2 840 760

Návratnost investice

Investice celkem v Kč: $68\,890\,000 + 32\,114\,000 = 101\,004\,000$ Kč

Roční výnos z investice v Kč: 2 840 760 Kč

Návratnost investice v letech: $101\,004\,000 / 2\,840\,760 = 35,5$ let

III. Etapa

Rekapitulace nákladů III. etapy

Celkem novostavby v Kč	1 875 000
Celkem demolice v Kč	7 728 000
Celkem náklady III. etapy v Kč	9 603 000

Z výše uvedeného je patrné, že náklady III. etapy představují celkovou potřebu finančních prostředků ve výši 9 603 000 Kč. Dlouhodobý úvěr s dobou splatnosti 20 let bude čerpán v takové výši, která bude ovlivněna úrovní čerpání dotace z fondů EU.

Náklady pesimistická varianta – bez dotací EU – úvěr ve výši 80 % nákladů

Finanční projekce u této III. etapy uvažuje o třech variantách, které jsou odvislé od možnosti čerpat na tento titul dotace z fondů EU. Pesimistická varianta nepromítá do projektu žádné dotace. Financování bude tedy uskutečněno z vlastních zdrojů a dlouhodobým úvěrem od banky, a to v poměru 20 : 80. Celková potřeba nákladů k profinancování je ve výši 9 603 000 Kč, na úvěrové krytí tedy případně částka cca 7 500 000 Kč s dobou splácení 20 let při úrokové míře 5 %. Celkové úroky zaplacené za tuto dobu budou ve výši 4 379 000 Kč. Částka úroků bude přičtena k celkovým nákladům při výpočtu návratnosti investice.

Náklady pesimistické varianty činí tedy celkem 13 982 000 Kč.

Náklady reálná varianta – dotace EU ve výši 50 % - úvěr ve výši 50 % nákladů

Tato varianta financování III. etapy projektu spočívá v čerpání dotací z fondů EU ve výši 50 % nákladů, tj. 4 800 000 Kč a dlouhodobého úvěru se splácením na 20 let ve výši 50 % nákladů, tj. 4 803 000 Kč. Při této výši úvěru budou úroky při 5 % úrokové míře činit celkem 2 805 000 Kč. Tato částka úroků bude připočtena k celkovým nákladům a ovlivní tak dobu návratnosti investice

Náklady reálné varianty činí tedy celkem 7 608 000 Kč.

Náklady optimistická varianta – dotace EU ve výši 70 % - úvěr ve výši 30 % nákladů

Při této variantě financování se budou dotace z fondů EU podílet na 70 % celkových nákladů, tj. 6 723 000 Kč, zatímco dlouhodobý úvěr bude čerpán ve výši 30 % nákladů, tj. 2 880 000 Kč. Úroky z této výše úvěru budou činit 1 682 000 Kč a ovlivní výpočet návratnosti investice.

Náklady optimistické varianty činí tedy celkem 4 562 000 Kč.

Výnosy

Prodej elektřiny

Vodní vírová elektrárna	Výnos v Kč/rok
Celkem výnosy III. etapy v Kč	326 910

Návratnost investice – optimistická varianta

Investice celkem v Kč: 4 562 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 326 910 Kč

Návratnost investice v letech: $4\,562\,000/326\,910 = 13,95$ let

Návratnost investice – reálná varianta

Investice celkem v Kč: 7 608 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 326 910 Kč

Návratnost investice v letech: $7\,608\,000/326\,910 = 23,3$ let

Návratnost investice – pesimistická varianta

Investice celkem v Kč: 13 982 000 Kč

Roční výnos z investice v Kč: 326 910 Kč

Návratnost investice v letech: $13\,982\,000/326\,910 = 42,8$ let

Most – praktické řešení pro pohyb chodců

Most, který dle budoucích plánů bude plnit funkci převážně pro chodce, bude dle plánu napojen mezi pozemkem pana Huanga a nově zrekonstruovaným areálem. Hlavním účelem toho to mostu, je především bezpečný přesun, který by nebyl možný z důvodu vybudování nové silnice napříč areálem. Dle propočtů se odhaduje, že je třeba vynaložit 15000 000 Kč. V případě, že by tento most nebyl realizován, mohl by významně snížit náklady a tak i návratnost projektu.

Náklady na výstavbu parku – revitalizace veřejné zeleně

Park jako veřejné prostranství pro širokou veřejnost a součást areálu Briess, bude hrazen z větší části (dle odhadu 60-80 %) z dotací financovaných Evropskou unií a také z finančních prostředků magistrátu města Brna. Náklady na parkové úpravy jsou počítány podle Katalogu popisů a směrných cen stavebních prací (HSV 823-1 Plochy a úprava území, r. 2010), ceny rostlinného a dalšího materiálu pak jsou odhadnuty z nabídek školek a informací dostupných na internetu.

náklady	jednotky/ kusy	výměra/ počet ks	Kč
Odkup pozemků	m2	8 100	16 200 000
Demolice			3 205 670
1. TERÉNNÍ ÚPRAVY			645 000
Úprava pláně s vyrovnáním výškových rozdílů, zhutnění	m2	520	645 000
2. SADOVÉ ÚPRAVY			832 700
Příprava stanoviště:			578 000
Odstranění stromů	ks	9	3 000
Úprava stanoviště	m2	500	75 000
Vyvýšené trojúhelníky	m2	621	500 000
Výsadba – práce + pomocný materiál:			195 500
Výsadba vzrostlých stromů	ks	14	45 000
Výsadba živého plotu	m	50	19 500
Založení trávníku	m2	2000	31 000
Komunitní zahrádky	m2	330	100 000
Rostlinný materiál:			59 200
Stromy	ks	19	50 000
Živý plot	ks	150	3 600
Travní směs I	kg	10	1 600
Travní směs II (luční)	kg	10	4 000
3. KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY			1 500 000
Dlážděná plocha	m2	3200	1 500 000
4. DROB. ARCHITEKTURA A HERNÍ PRVKY			49 000
Pergola			40 000
Mobiliář - lavičky	ks	6	9 000
CELKOVÉ NÁKLADY NA ÚPRAVU PARKU			3 026 700
CELKEM			22 432 370

Tab. 5 Náklady na výstavbu parku

Péče o vegetační prvky:	125 000 Kč
Keřové porosty a stromy	40 000 Kč
Trávník parkový	45 000 Kč
Trávník luční	2 000 Kč
Trvalkový záhon	13 000 Kč
Raingardens	25 000 Kč
Oprava cest a mobiliáře:	10 000 Kč
CELKEM	135 000 Kč

Tab. 6 Náklady na údržbu parku

Silnice

Silnice, dle plánů, se bude využívat pro dopravní spojení v areálu a také mezi ulicemi městské části Husovice. Výstavba bude z velké části financována z veřejných rozpočtů a dotací Evropské unie. Menší část finanční zátěže ponese magistrát města Brna (30 – 40 %). Výše nákladu na demolici budov odpovídá demolici celých budov, ne pouze konkrétní výměry.

Náklady	Kč
Výkup pozemků	6 462 000
Výkup budov	17 000 000
Celková demolice budov ležící v oblasti silnice	45 000 000
Výstavba silnice	10 450 000
CELKEM	79 000 000

Tab. 7 Náklady na výstavbu silnice

14. Stručná analýza možnosti spolufinancování z připravovaných operačních programů EU2014-2020

Revitalizace areálu bývalého pivovaru Briess či revitalizace některých jeho částí by mohl být spolufinancován dotacemi Evropské unie v rámci operačních programů EU v programovém období 2014-2020. Operační programy (dále OP) však prozatím nejsou schváleny. Členské státy musely do 22. dubna předložit Evropské komisi Dohodu o partnerství a od tohoto data musí být komisi do tří měsíců zaslány operační programy.

V České republice bude v tomto programovém období celkem 20 OP a z toho 3 OP mohou být potenciálními zdroji financí pro revitalizaci areálu. Jsou to OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK), OP Zaměstnanost (OPZ) a Integrovaný regionální operační program (IROP). OPZ je financován z Evropského sociálního fondu, jehož cílem je podpořit vysokou úroveň zaměstnanosti a kvalitních zaměstnání, mobilitu pracovních sil, povzbudit k vyšší úrovni vzdělávání a výcviku, podporovat rovnost pohlaví, rovné příležitosti a nediskriminaci a podpořit sociální začleňování a boj s chudobou. Zbytek uvedených OP je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj, který bude soustředěn zejména na podporu produktivních investic převážně pro malé a střední podniky, budování infrastruktur pro základní služby občanům a podnikatelům, investice do výzkumu a vývoje, do zajištění vnitřního potenciálu regionů a pro vytváření sítí, spolupráce a výměnu zkušeností. V níže uvedené tabulce je uveden seznam programů s orientačními přiděly na každý rok (v EUR). Rozpočet pro programové období 2014-2020 v České republice bude ve výši cca 21 982 900 000 EUR.³⁷

Program	Celkem [€]	2014 [€]	2015 [€]	2016 [€]
OP PIK	4 169 918 861	560 877 136	572 106 008	583 558 089
IROP	4 871 458 511	655 238 096	668 356 093	681 734 854
OPZ	2 135 737 492	293 079 666	297 113 318	296 981 921

Program	2017 [€]	2018 [€]	2019 [€]	2020 [€]
OP PIK	595 236 985	607 149 256	619 299 530	631 691 857
IROP	695 378 586	709 294 955	723 489 369	737 966 558
OPZ	302 925 494	308 987 836	315 171 303	321 477 954

Tab. 8 Orientačními přiděly financí pro jednotlivé OP na každý rok³⁸

³⁷<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Kohezni-politika-EU>

³⁸http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/67fc8a24-7212-46fa-8aa2-ba44315594a4/Dohoda_o_partnerstvi_SEA_6_2_final.pdf

Jelikož programy nejsou prozatím schváleny, není stanoveno, kolik procent z celkového rozpočtu potenciálních projektů bude maximálně financováno dotacemi z evropských fondů. V minulém programovém období míra spolufinancování činila ve většině případů maximálně 85 %, zbytek rozpočtu bývá financován z veřejných zdrojů. Záleží však také na aktuálních výzvách k předkládání žádostí o finanční příspěvek, kde bývá stanovena minimální a maximální částka spolufinancování.

Postup získání dotace ze strukturálních fondů zahrnuje několik základních kroků. Prvním krokem je vytvoření podrobného projektového záměru, dále nalezení vhodného OP a v něm konkrétní oblasti podpory pro projektový záměr. Po této fázi přichází zpracování žádosti o dotaci a její předložení v rámci výzev. Po kontrole žádosti a příloh, hodnocení a výběru žádostí pokračuje proces realizací podpořeného projektu, vytvoření žádosti o platbu a monitorovací zprávy a posledním krokem je udržitelnost projektu, kdy je žadatel povinen cca 3-5 let udržovat výsledky projektu a pravidelně o nich informovat poskytovatele dotace pomocí monitorovacích zpráv. Níže jsou uvedeny OP, do kterých bychom zařadili náš projektový záměr.

A. Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost

Cílem OP PIK je dosažení konkurenceschopné a udržitelné ekonomiky založené na znalostech a inovacích, zvýšení konkurenceschopnosti sektoru průmyslu a služeb a rozvoj podnikání. Konkurenceschopnost zahrnuje schopnost místních firem prosazovat se na světových trzích a vytvářet dostatek pracovních míst. Identifikovány byly tyto prioritní osy: 1) Rozvoj výzkumu a vývoje pro inovace, 2) Rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti malých a středních firem, 3) Účinné nakládání energií, rozvoj energetické infrastruktury a obnovitelných zdrojů energie, podpora zavádění nových technologií v oblasti nakládání energií a druhotných surovin, 4) Rozvoj vysokorychlostních přístupových sítí k internetu a informačních a komunikačních technologií, 5) Technická pomoc.

Prioritní osa 2 by mohla podpořit výstavbu kanceláří, „start-up“ prostor pro začínající podnikatele a výrobní haly, kde budou podnikat především malé a střední podniky a rozvíjet tak své podnikání a postavení na trhu. Také by tímto mohla být podpořena výstavba konferenčního sálu pro pořádání konferencí, školení či kurzů veškerých podniků. Může podpořit i podnikání ve vysoké budově, která se nachází v areálu, kde budou vytvořené kreativní a řemeslné dílny pro děti, workshopy, výstavní galerie, prostory pro divadelní představení a koncerty a budou zde pořádány i různé kurzy či kroužky pro děti pro rozvíjení jejich kreativity a potenciálu.

Prioritní osa 3 může podpořit výstavbu solárních panelů na budově výrobní haly a výstavbu malé vodní vírové elektrárny na řece Svitavě pro podporu úspory energie a přísun energie z obnovitelného zdroje do kancelářských a bytových prostor umístěné v areálu.³⁹

³⁹<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Kohezni-politika-EU/Operacni-programy>

B. Operační program zaměstnanost

Cílem OPZ je zlepšení lidského kapitálu obyvatel ČR a veřejné správy v ČR. OPZ je zaměřený na podporu zaměstnanosti, rovných příležitostí žen a mužů, adaptability zaměstnanců a zaměstnavatelů, dalšího vzdělávání, sociálního začleňování a boje s chudobou, zdravotních služeb, modernizaci veřejné správy a veřejných služeb a podporu mezinárodní spolupráce a sociálních inovací v oblasti zaměstnanosti, sociálního začleňování a veřejné správy. Prioritní osy jsou následující: 1) Podpora zaměstnanosti a adaptability pracovní síly, 2) Sociální začleňování a boj s chudobou, 3) Sociální inovace a mezinárodní spolupráce, 4) Efektivní veřejná správa, 5) Technická pomoc.

V rámci prioritní osy 2 může být podána žádost o dotaci na vytvoření tzv. „Restaurace po tmě“, jejímž principem je vytvoření pracovních míst pro lidi s poruchami zraku a podpořit tak jejich zaměstnanost.⁴⁰

C. Integrovaný regionální operační program

Cílem IROP je snížení územních rozdílů, zkvalitnění infrastruktury a posílení konkurenceschopnosti v regionech. Dále pak posílení veřejných služeb, zaměstnanosti a podpory vzdělanosti, jako jednoho z pilířů zvyšování kvality života obyvatel, a posílením institucionální kapacity veřejné správy. IROP bude strukturován do těchto prioritních os: 1) Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony, 2) Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů, 3) Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí, 4) Technická pomoc.

Do tohoto OP lze zařadit celý projektový záměr revitalizace areálu a to konkrétně do prioritní osy 2, která má za cíl zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů. V rámci tohoto OP může být podpořena výstavba parku a hřiště v areálu, který sahá až na nábřeží řeky Svitavy, a tedy i úprava tohoto nábřeží a rozšíření cyklostezky, která budoucím revitalizovaným prostorem povede a dále například zateplení bytů pro zkvalitnění bydlení. Specifickým cílem prioritní osy 2 je i poskytování podpory sociálním podnikům, což může podpořit výstavbu „Restaurace po tmě“, jež bude zaměstnávat znevýhodněné občany. Součástí této prioritní osy jsou také investice do vzdělávání a kultury. Tímto může být podpořeno založení prostor pro divadelní představení, koncerty a výstavní galerie, dále pak kreativních a řemeslných dílen pro děti a místností pro workshopy s cílem rozvíjet dětskou kreativitu, zvýšit potenciál jedinců, podpořit tak jejich osobní rozvoj a budoucí pracovní sílu. Cílem je také podpora využívání energie z obnovitelných zdrojů, čímž může být podpořena výstavba malé vodní vírové elektrárny a solárních panelů, které budou přisunem energie pro okolní kanceláře a byty.

V rámci tohoto OP by bylo možné požádat o poskytnutí dotace pro revitalizaci jednotlivých částí areálu nebo by mohl být projekt brán jako celek (revitalizace celého brownfieldu a vytvoření jakési „malé čtvrti“). Jelikož jsou však v areálu složité majetkové vztahy, je tato možnost méně

⁴⁰<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Kohezni-politika-EU/Operacni-programy>

pravděpodobná, byla by možná pouze při dohodě současných majitelů nebo nalezení jednoho investora, který by měl zájem investovat do celkové revitalizace.⁴¹

15. Analýza rizik

Analýza rizik popisuje hrozby a překážky, které mohou nejčastěji ohrozit projekt a to jak v předpřípravné fázi, tak i v průběhu celého řešení. V případě areálu Briess, největší hrozby, které zabraňují ve výstavbě a rekonstrukci celého pozemku, jsou majetkové vztahy a nedostatek finančních prostředků. Proto je nezbytně nutné rizika důkladně zvážit předem a provést jejich důslednou analýzu tak, aby přebytečné náklady a časové prodlevy, nestíhaly investora. Rizika můžeme omezit a snížit jejich dopad jednotlivým řešením, jako je například důkladný podrobný právní audit, který musí být proveden před zakoupením pozemků či projektový audit, který zanalyzuje stav budov a pozemků. Případné problémy, hrozby a specifika areálu Briess je nutné řešit a věnovat jim mimořádnou pozornost, už před samotnou realizací projektu. Podrobné výsledky analýzy a jednotlivé hrozby jsou zahrnuty v příloze D.

⁴¹<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Kohezni-politika-EU/Operacni-programy>

16. Varianta “ideal“ – návrh nepočítá se silnicí v územním plánu

V této části je přiložena i ideální varianta, která nepočítá se silnicí v územním plánu. To by umožnilo efektivnější využití celého areálu. Je uveden pouze koncept řešení. Tato varianta se snaží řešit dané území jako celek. Od územního plánu statutárního města Brna se odklání především ve vynechání plánované komunikace, která vede středem území.

Historickým vývojem vznikala na tomto území uzavřený areál sladovny. Pozdějšími dostavbami skladů, garáží a dalších budov byla narušena celková kompozice prostoru. Zařazením sběrné komunikace do tohoto prostoru dojde k oddělení průmyslových staveb od řeky, vznikne tak velká bariéra v prostoru. Ten se stane méně prostupný pro chodce a cyklisty. V území dojde ke zvýšení exhalací nárůstem počtu projíždějících automobilů.

I s pozdějšími úpravami na objektech ve vlastnictví pana Hoanga lze považovat všechny budovy bývalé sladovny za industriální dědictví. Sladovna má zjevnou historickou hodnotu. Je odkaz na dobu, konec 19. století, kdy Brno patřilo k nejprůmyslovějším městům Rakouska – Uherska. Objekty vykazují i estetické a architektonické kvality typické pro průmyslové stavby.⁴² Věž sladovny je nejvíce zachovalý původní objekt z celého areálu. Lze ho považovat za centrální bod území. Zbořením věže by došlo k radikálnímu narušení genia loci místa. Významný je i cihelný komín sladovny.

Návrh revitalizace spočívá v opravě budov bývalé sladovny (1. a 2.) a poskytnutí prostor pro komerční účely. Objekty postavené ve 20. století (3. a 4.), sklady a nakladatelství budou zbořeny a na jejich místě vznikne park. Veřejný prostor určený pro trávení volného času. Vzrostlé stromy by tvořily jeho základ s postupnou obnovou a výsadbou dalších dřevin. Plánovány jsou dále mobilní zahrady. Každý by měl možnost si sám vypěstovat zeleninu a další, i když nevlastní rodinný dům se zahradou. Stálo by zde i drobné občerstvení. Využili jsme i konceptu Salad bar, kde by bylo možné prodávat a připravovat vypěstované produkty.⁴³ Dětské hřiště doplní celou plochu. V západní části území (5. a 7.) po asanaci stávajících objektů je plánována výstavba nových budov zahrnujících parkovací stání, kanceláře a byty. Území podél řeky dojde také k rekultivaci. Úpravou nábřeží se rozšíří prostor pro využívání lidmi. Doplněním mobiliáře a zeleně se zlepší celkové působení prostoru. Objekty ve vlastnictví právnických a soukromých osob ve východní části území (8., 9. a 10.) budou ponechány bez úprav.

Projekt se snaží využít řeku v co největší formě. Patří mezi městotvorné prvky a má velký potenciál. Získáváním obnovitelné energie z řeky pomocí vodní (vírové) elektrárny se napomáhá energetické nezávislosti na stávajících zdrojích a nutnosti navyšování jejich kapacit. Další snahou je propojení území s areálem Zbrojovky přes stávající most. Jedná se především o celkovou prostupnost území.

⁴² Tvořit ve vytvořeném – nové funkční využívání uvolněných objektů, Helena Zemánková, 2003

⁴³<http://www.turfdesign.com/work/Living/SaladBar/01.htm>



KONCEPT „IDEAL„ - NÁVRH NEPOČÍTÁ ZE SILNICÍ JAK JE V ÚZEMNÍM PLÁNU

LEGENDA:

VLASTNÍCI

AREÁL DUKLESKÁ 103 S.R.O.

1. věž - restaurace pro nevidomé, prostory k pronájmu



2. dlouhá nízká budova - prostory k pronájmu - nakladatelství, obchod, dílny



3. nakladatelství - zbourání, městská zeleň



4. sklady - zbourání, městská zeleň, dětské hřiště, komunitní zahrady

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

5. sklady a garáže - novostavba - garáže, kanceláře, byty



6. cyklostezka - rozšíření, rekreace, mobiliář, městská zeleň

ŠRÁMEK, TRAUMAN

7. výkup kovů - novostavba - garáže, kanceláře



HOANG

8. všechny objekty - ponechání současného stavu



JOSH A.S.

9. celý objekt - ponechání současného stavu

TIHELKA

10. celý objekt - ponechání současného stavu

ŘEKA

využití jako zdroje obnovitelné energie - vodní (vírová) elektrárna



propojení s areálem Zbrojovky

Obr. 41 Koncept varianty „ideal“

Závěr

Cílem této práce bylo navrhnout možné řešení revitalizace brownfieldu areálu Pivovaru Briess, který se nachází v městské části Husovice. Práce je rozdělena na dva celky, kdy v první části je analytická a druhá část se zabývá konečným návrhem řešení, financováním revitalizace a vizualizací navrženého řešení.

Pro tento brownfield bylo již v minulosti vypracováno několik projektů, avšak žádný z nich nebyl úspěšný, a tak k revitalizaci areálu zatím nedošlo. Problémem je pravděpodobně řada limitů, které se v dané oblasti nachází. Jedná se zejména o roztržitost vlastníků areálu. Dalším problémem je, že v areálu se nachází celá řada budov, které jsou v různém technickém stavu a mají velice rozmanitá využití. Budovy jsou roztroušeny po celém areálu, a tak zde vzniká mnoho nevyužitých prostor. Pravděpodobně největším limitem je plánovaná sběrná komunikace, která by měla vést celým areálem a dokonce procházet přes historicky nejcennější budovu areálu a to bývalou sladovnu. Komunikace by měla areál rozdělit na dvě části, kdy první polovina bude mít smíšené využití a ve druhé bude vytvořen městský park. Část oblasti se také nachází v záplavové zóně řeky Svitavy. Určitým problémem jsou taky sociální faktory, neboť se jedná o lokalitu s nižším sociálním statutem. Nicméně i přes tyto limity má areál velký potenciál a to zejména kvůli blízkosti řeky a cyklostezky, která přiláká obyvatele Husovic a Brno k volnočasovým aktivitám.

Navržené řešení je rozděleno do tří etap. V první etapě by mělo dojít hlavně k otevření areálu obyvatelům města a její oživení. Součástí je rozšíření pěšho propojení při řece Svitavě, revitalizace historických budov pivovaru a vnesení funkční náplně a atraktivního programu.

V druhé etapě je navržena výstavba sběrné komunikace, polyfunkčního komplexu a parkovacího domu a vytvoření parku nadmístního významu. Cílem je přetvořit areál na trvalou fungující polyfunkční součást města.

Konečně poslední, třetí, fáze projektu počítá s opravou mostu k bývalé Zbrojovce a jeho napojení na sběrnou komunikaci, se zrušením zbylých budov na jihovýchod od sběrné komunikace a s dotvořením parku. Navrženo je rovněž vybudování vodní vírové elektrárny.

Revitalizace brownfields je nedílnou součástí udržitelného rozvoje městských sídel. Ačkoli je areál bývalého pivovaru Briess, tak jako většina brownfieldů, velmi komplikovaným prostorem k řešení, jedná se podle nás přesto o lokalitu s velkým potenciálem.

Na druhou stranu je lokalita u řeky, jak vyplynulo i z námi provedeného dotazníkového šetření, pro obyvatele města velmi atraktivním prostorem, který se dá při zajištění potřebných

protihlukových a bezpečnostních opatření využívat k rekreaci a bydlení i přes realizaci sběrné komunikace. Zmíněné problémy také nemusí znamenat pouze rizika a limity, ale i určitý potenciál pro zlepšení situace.

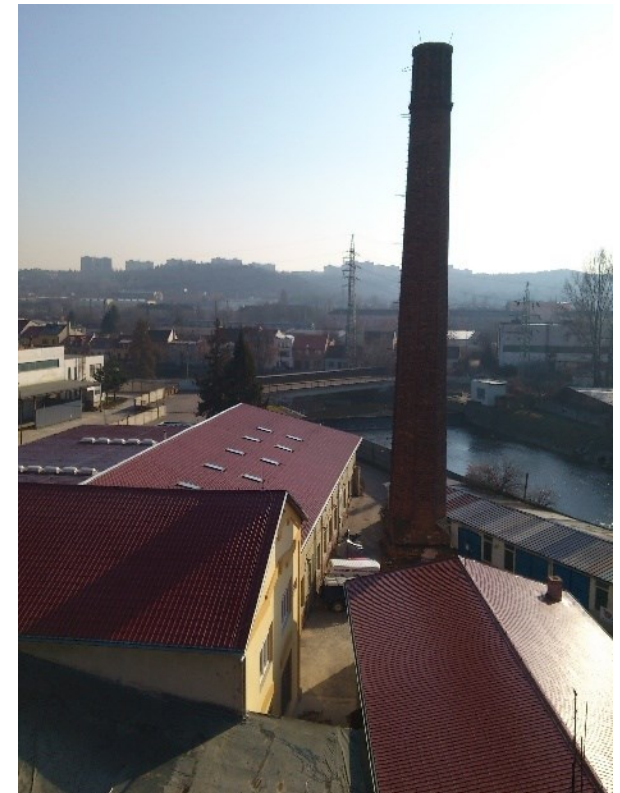
Zatraktivněním nábřeží a využitím místního genia loci pro vytvoření inspirativního kulturně zaměřeného prostoru a následné vybudování polyfunkčního komplexu s funkcí bydlení, přispěje nejen

k doplnění nabídky bydlení o levné bydlení v poměrně atraktivním prostředí (v blízkosti řeky, parku a zároveň i městského centra), ale zároveň i k oživení čtvrti a zvýšení bezpečnosti a pořádku v oblasti.

Projekt je realizován jako podnikatelský záměr. Finanční projekce je stejně jako projekt, rozdělena do tří etap. Analýza vyčísluje náklady a výnosy jednotlivých etap a návratnosti investice. Při financování projektu v jeho jednotlivých etapách je uvažováno o třech variantách, optimistické, reálné a pesimistické. Při optimistické i reálné variantě jsou uspokojivé výsledky v návratnosti investice.

PŘÍLOHY

A. Snímky současného stavu objektu





B. Snímky současného stavu objektu

Číslo	Taxon latinsky	česky	výška	báze koruny	šířka koruny	obvod kmene	VS	vitalita	poškození kmene	poškození koruny	suché větve	hniloby a dutiny	Porušení statiky	ZS	SH
1	<i>Picea abies</i>	smrk ztepilý	25	3	11	180	4	2	2	2	1	0	0	1	3
2	<i>Juglans regia</i>	orešák královský	12	1,1	7	70	3	3	2	2	1	0	2	3	4
3	<i>Picea abies</i>	smrk ztepilý	20	3,5	9	136	3	2	1	2	2	0	0	3	4
4	<i>Picea abies</i>	smrk ztepilý	20	4	7	125	3	3	1	2	2	0	1	3	4
5	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	3,5	14	477	5	4	1	2	2	0	0	2	4
6	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	topol černý	20	2,5	7	367	5	4	3	2	2	2	0	3	5
7	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	3	15	358	4	3	2	2	1	1	1	2	3
8	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	3	11	229	4	4	1	2	2	1	0	2	4
9	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	2,5	10	367	4	4	0	2	1	0	0	2	4
10	<i>Pinus nigra</i>	borovice černá	7	2,5	6	80	3	4	0	2	2	0	0	2	4
11	<i>Populus</i>	topol	18	4	22	360	4	3	2	2	1	0	0	2	3
12	<i>Betula pendula</i>	bříza bělokorá	10	4	6	133	3	3	0	2	1	0	0	2	3
13	<i>Betula pendula</i>	bříza bělokorá	9	4	7	126	3	2	1	1	1	0	0	1	3
14	<i>Prunus</i>	třešeň	4	2,5	2	15	2	1	-	-	-	-	-	1	3
15	<i>Acer</i>	javor	7	2,5	8	120	3	1	-	-	-	-	-	2	3
16	<i>Prunus</i>	třešeň	7	2,5	4	53	3	1	-	-	-	-	-	2	3
17	<i>Picea abies</i>	smrk ztepilý	8	3	8	110	3	1	0	1	1	0	0	1	3
18	<i>Picea abies</i>	smrk ztepilý	8	3,5	7	109	3	3	1	2	2	0	0	2	4
19	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	4,5	16	-	4	3	2	2	2	1	1	2	3
20	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	2,5	14	-	4	3	2	2	2	1	1	2	3
21	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	2	5	-	4	4	1	3	2	0	0	2	4
22	<i>Populus nigra</i>	topol černý	20	2	10	-	4	3	1	2	2	0	0	2	4
23	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	topol černý	20	2	4	-	4	3	1	3	2	0	0	2	4
24	<i>Populus</i>	topol černý	20	2	24	-	4	2	2	2	1	0	0	2	2

VS... věkové stádium (1 nová výsadba, 2 odrostlá výsadba, 3 stabilizovaný dospívající jedinec, 4 dospělý jedinec, 5 veterán)

ZS... zdravotní stav (1 bez poškození/mírně poškozený strom, 2 výrazně poškozený strom, 3 Stromy velmi silně poškozené)

SH... sadovnická hodnota (1 velmi hodnotný, 2 nadprůměrně hodnotný, 3 průměrně hodnotný, 4 podprůměrně hodnotný, 5 velmi málo hodnotný strom)

C. Vyhodnocení dotazníkového šetření

Celkový počet respondentů: 112

1. Pohlaví	
Žena	53
Muž	59
Celkem	112

2. Povolání	
student	16
pracující	49
nezaměstnaný	10
důchodce	37

3. Vzdělání	
ZŠ	24
SŠ	57
VŠ	31

4. Původ	
občan Husovic	57
návštěvník	55

5. Co Vám chybí v oblasti MČ Husovice? (a = nejzmiňovanější)

a) hřiště	78
b) obecně celková změna lokality	67
c) parkovací místa	64
d) sportovní centrum	34
e) sport	25
f) práce (majitelé obchodů)	7
g) nevím	17

6. Za jakým účelem chodíte na nábřeží Svitavy? (více možností 1 osoba = více účelů)

a) procházka se psem, s dětmi, rodinou	93
b) sport (kolo, rybaření, inline brusle)	87
c) relaxace	69
d) cesta do práce	3

7. Jak často chodíte na nábřeží

několikrát za měsíc	21
několikrát týdně	51
každý den	23
vůbec	17

8. Uvítal byste případnou revitalizaci nábřeží?

ano	103
ne	3
nevím	6

9. Znáte areál Pivovaru?

ano	39
ne	73

10. Jaké máte pocity spojené se současným stavem areálu?

negativní	73
neutrální	35
pozitivní	4

11. Ve spojitosti s areálem, napadá Vás případná realizace? (1 osoba = více nápadů; a) nejzmiňovanější)

a) park	64
b) hřiště	46
c) parkovací místa	43
d) volný čas(sport, sportovní centrum)	40
e) byty	36
f) rozšíření cyklostezky	31
g) zprůchodnění areálu	22
h) průmysl, výroba, sklady	8
i) zdravotní péče	4
j) festivaly	4
k) ateliéry, možnost seberealizace umělců	3
l) nevím	45

12. Myslíte si, že by případná revitalizace mohla zvýšit bezpečí v této lokalitě?

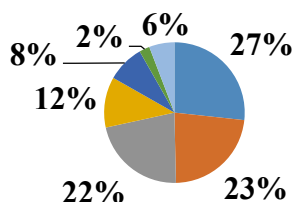
ano	83
ne	9
nevím	20

13. Jaké myslíte, že jsou hlavní bariéry rozvoje území? (a - nejzmiňovanější)

a) sociální skladba obyvatelstva	87
b) nedostatek financí	65
c) celkový stav v okolí	45
d) majetkové vztahy	27
e) hlučná doprava	21
f) nejsou zde bariéry	24
g) dostupnost dopravy	20
h) nevím	14

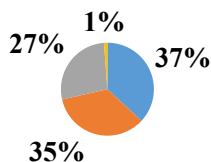
5. Co vám chybí v oblasti MČ Husovice?

- a) hřiště
- b) obecně celková změna lokality
- c) parkovací místa
- d) sportovní centrum
- e) sport
- f) práce (majitelé obchodů)
- g) nevím



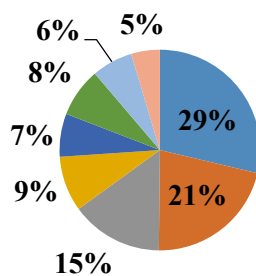
6. Za jakým účelem chodíte na nábřeží Svitavy?

- a) procházka se psem, s dětmi, rodinou
- b) sport (kolo, rybaření, inline brusle)
- c) relaxace
- d) cesta do práce



13. Jaké myslíte, že jsou hlavní bariéry?

- a) sociální skladba obyvatelstva
- b) nedostatek financí
- c) celkový stav v okolí
- d) majetkové vztahy
- e) hlučná doprava
- f) nejsou zde bariéry
- g) dostupnost dopravy
- h) nevím



D. ANALÝZA RIZIK

Oblast rizika	Č. hrozby	Hrozba	Scénář	Pravděpodobnost	Dopad	Návrhy na opatření	Výsledná hodnota rizika
NEDOSTATEK FINANČÍ	1.	Nedostatečný zájem o odkup pozemků developery	Daný objekt není pro developery dostatečně atraktivní	Nízká pravděpodobnost	Vysoký dopad	Vypracování kvalitního návrhu projektu pro danou lokalitu	Nízká hodnota rizika
	2.	Zamítnutí dotací z Evropské unie	Zamítnutí žádosti o využití dotačních programů	Střední pravděpodobnost	Vysoký dopad	Vypracování kvalitního návrhu projektu, který by splňoval kritéria pro přijetí.	Střední hodnota rizika
	3.	Odmítnutí žádosti o poskytnutí bankovního úvěru	Zamítnutí poskytnutí finančních prostředků	Nízká pravděpodobnost	Střední dopad	Vyhledat větší kolektiv investorů, kteří mohou investovat a vložit svoje finanční prostředky do projektu	Nízká hodnota rizika
VLASTNICKÉ VZTAHY	4.	Složitý odkup nemovitostí a pozemků	Majitelé některých pozemků odmítnout návrh na odkup	Střední pravděpodobnost	Střední dopad	Předpokládat s navržením vyšší ceny odkupu pozemků a budov. Dále je nutné mít kvalitně vypracovaný právní audit a kupní smlouvy.	Střední hodnota rizika
	5.	Nepřiměřeně vysoká cena	Majitelé budou požadovat příliš vysokou cenu budov a pozemků	Střední pravděpodobnost	Střední dopad	Smluvní ujednání, kvalitní návrh zpracování, přesvědčovací metody jednání.	Střední hodnota rizika
POVOLOVACÍ ŘÍZENÍ	6.	Zdlouhavé povoloovací řízení (rozhodnutí o umístění stavby, stavební řízení)	V průběhu procesu o rozhodnutí např. umístění stavby, mohou nastat komplikace, které mohou prodloužit dobu vyřizování	Vysoká pravděpodobnost	Vysoký dopad	Vytvořit kvalitního návrh řešení, který předchází případným potížím, které zvyšují náklady.	Nízká hodnota rizika
PŘEKROČENÍ STANOVENÝCH	7.	Stavební komplikace a	V důsledku údržby a odstranění staveb,	Střední pravděpodobnost	Vysoký dopad	Vypracovat podrobný plán, přesnou analýzu oblasti a	Nízká hodnota

NÁKLADŮ		překážky	existence nepředvídatelných závad v daném objektu			zhotovit detailní projektový audit např. stavebně – technický.	rizika
ČASOVÁ NÁROČNOST	8.	Časová náročnost projektu	překročení termínů, časový nesoulad, prodleva v rekonstrukcích, výstavbách a opravách	Vysoká pravděpodobnost	Střední dopad	Kvalitní časový plán s možností případných časových prodlev (vytvoření časových rezerv).	Nízká hodnota rizika
KVALITA STAVEBNÍHO DODAVATELE	9.	Nesprávné rozhodnutí o stavebním dodavateli	(nízká kvalita, špatná spolehlivost, flexibilita)	Střední pravděpodobnost	Střední dopad	Výběr takového dodavatele, který je schopen splnit všechny požadavky. V průběhu ujednávání stanovit smluvní podmínky, pojištění případné sankce za nedodržení podmínek. Preferovat vyšší cenu se zárukou kvality.	Nízká hodnota rizika
AKTRAKTIVNOST LOKALITY	10.	Nízká poptávka bytů a kanceláří	Vysoká cena za pronájem, nevhodná lokalita	Nízká pravděpodobnost	Vysoký dopad	Snížit ceny pronájmů, případně zvýšit atraktivnost lokality pomocí marketingových nástrojů.	Střední hodnota rizika
VÝVOJ EKONOMIKY	11.	Poklec cen nemovitostí	V důsledku ekonomické situace dojde k poklesu cen nemovitostí	Střední pravděpodobnost	Vysoký dopad	Předpokládat, že tato situace může nastat a vytvoří si plán řešení v případě poklesu cen. Dále je nutné analyzovat trh s nemovitostmi a sledovat stav ekonomiky.	Vysoká hodnota rizika

E. LOGO

Logo projektu představuje siluetu bývalé sladovny Briess ve směru od řeky. Jsou zde zachyceny nejstarší objekty – věž, dlouhá nízká budova a komín s přílehlými budovami. Součástí je i heslo: „Briess for people“.

Logo by se mohlo stát jedním z prostředků na zvýšení propagace celého projektu v médiích.



Expertní analýza je výstupem projektu OP VK s názvem:

„Partnerství subjektů meziuniverzitní studentské sítě“

CZ.1.07/2.4.00/31.0157

Hlavní řešitel projektu:

Masarykova univerzita

Partneři projektu:

Krajská hospodářská komora jižní Moravy

Mendelova univerzita v Brně

Statutární město Brno

Vysoké učení technické v Brně

Brno 2014

Text nebyl podroben jazykové korektuře.

muniss
Meziuniverzitní studentská soutěž

Tento projekt je spolufinancován Evropským sociálním fondem a Státním rozpočtem České republiky.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ