

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Teze bakalářské práce

Využití brownfieldů v České republice a ve Velké Británii

Vypracoval: Adriana Dvořáková

Vedoucí práce: doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Líšková, Ph.D.

České Budějovice

Rok 2022/2023

Klíčová slova: Brownfield, Dolní Oblast Vítkovice, The Royal Albert Dock, Česká republika, Velká Británie

Anotace:

Tato bakalářská práce pojednává o úspěšných revitalizacích nevyužívaných a opuštěných objektů, které nejsou již schopné plnit své původní využití, zvaných brownfieldů. Hlavním cílem práce je porovnání postavení zemí v řešení problematiky týkající se brownfieldů České republiky a Velké Británie. Dále podle zjištění navrhnout zlepšení v dané problematice pro Českou republiku. Jako příklady úspěšných revitalizací v zemích byly vybrány český revitalizovaný brownfield Dolní Oblast Vítkovice nacházející se v Ostravě a anglický The Royal Albert Dock ležící v Liverpoolu. Ze zpracovaných zdrojů v bakalářské práci je patrná odlišnost v přístupech řešení daného problému mezi zeměmi. Velká Británie si vede mnohem lépe v problematice týkající se brownfieldů oproti České republice. Největším důvodem je získávání zkušeností a udržování či posilňování svých silných stránek v řešení problematiky. Již od 70 let minulého století, kdy se Velká Británie jako jedna z prvních zemí začala touto problematikou

zaobírat a nalézat vhodné řešení. I když se Česká republika zaobírá brownfieldy již od 90. let minulého století, tak aktivnější přístup má až od roku 2000. Toto zpoždění způsobilo zaostávání České republiky oproti ostatním zemím EU a převahu slabých stránek v řešení problémů s brownfieldy. Řešením zlepšení by bylo, aby Česká republika se momentálně snažila neutralizovat či posílit slabé stránky. To by napomohlo k efektivnějšímu řešení daného problému.

Úvod a přehled literatury

Brownfield je termín, který je na českém území celkem neznámý. I když objekty, které slovo brownfieldy vystihuje tu existují již dlouhou dobu. Slovo brownfield popisuje: *“Staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné prostory”*. (Kadeřábková & Piecha, 2009) Brownfieldy ve většině států vznikaly po nastalé ekonomické krizi či změně ekonomiky, kdy podniky musely ve velkém ukončovat činnost z důvodu finančních obtíží. Postupně během 70. až 90. let státy po celém světě zjistily vážnost problému vyskytujících se brownfieldů. Každý stát přistupuje k řešení problematiky zabývající se brownfieldů odlišným způsobem. Řídí se podle dosavadních zkušeností a dosud získaných informací. Podle stanovených priorit se země dle svého uvážení rozhodne, jaké je možné nejlepší řešení v postupu řešení problematiky brownfieldů.

Cíl práce

Cílem této práce bylo pomocí zajištěných informací porozumět problému s brownfieldy a prostřednictvím porovnání dosáhnout potřebných dat pro získání odpovědi na výzkumnou otázku, zda Česká republika je méně aktivní v řešení problematiky brownfieldů v porovnání s evropskými zeměmi. Hlavní porovnání probíhalo mezi Velkou Británií, která je se již brownfieldy zabývá od 70. let minulého století a Českou republikou, uvědomující problémovost až o dvacet let později.

Metodika

Práce se věnuje úspěšné revitalizaci brownfieldů, která je zkoumána na existujících revitalizovaných brownfieldech v České republice a ve Velké Británii. Po základním průzkumu, ze kterého vzešly potřebné informace, byly využity metody analýzy a syntézy dat byla vytvořena SWOT analýza. Jedná se o metodu s jejímž použitím se identifikují silné (Strengths) a slabé stránky (Weakness), příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats). Silné a slabé stránky jsou zaměřeny na vnitřní stránky projektu či zkoumané činnosti, za to příležitosti a hrozby se zaměřují na popis externích vlivů. (Černý, © 2023) Analýza poté vykazala momentální postoje obou zemí v řešení problematiky týkající se brownfieldů.

Při konzultaci se znalkyní na brownfieldy v České republice, se došlo k závěru zvolení příkladů průmyslových brownfieldů v každé zemi, které již byly úspěšně revitalizovány. Znal-kyně se zabývá problémem s brownfieldy již od samého počátku, když se tento problém začínal řešit již v 90. letech minulého století v České republice. Byl vybrán jeden úspěšný příklad re-vitalizace brownfieldu z každé země. Za Českou republiku byl vybrán průmyslový areál Dolní Oblast Vítkovice v Ostravě a za Velkou Británií The Royal Albert Dock v Liverpoolu, které jsou též známy jako Albertovské či Liverpoolské doky. U jednotlivých brownfieldů zkoumám jejich historický kontext následující postupnými kroky a etapami revitalizací. Při podrobnějším zkoumání informací týkajících se etap revitalizací brownfieldů nalézt rozdílnosti v krocích re-vitalizací a pomocí SWOT analýzy získat slabé a silné stránky jednotlivých zemí. Z pozorování těchto dat navrhnout možné zlepšení v České republice.

Výsledky

Historický vývoj Dolní oblasti Vítkovice

Schéma 1: Historický vývoj Dolní oblasti Vítkovice

1828	• Vznik Rudolfovy huti
1836	• Zprovoznění první Vysoké pece
1843	• Novým majitelem Železáren Vítkovice je Salomon Mayer von Rothschild
1852	• Začátek hloubění v dolu Hlubina
1876	• Novým ředitelem Vítkovických železáren se stává Paul Kupelwieser
1911	• Uvedení do provozu peci nového typu
1924	• Dokončení stavby plynojemu
1930	• Stavba VI. Energetické ústředny
1938	• Nainstalování 900 tunového pístového dmychadla
1945	• Znárodnění Dolní oblasti Vítkovice
1948	• Přejmenování oblasti na Železářny Klementa Gottwalda
1988	• Generální oprava Vysoké pece č. 1
1989	• Vítkovické železářny se stávají státním podnikem
1998	• Poslední odpich - uzavření oblasti Dolní Vítkovice

Zdroj: Vlastní zpracování dle získaných dat

Dolní oblast Vítkovice, též občas nazývané jako „Ostravské Hradčany“, je rozsáhlý unikátní průmyslový areál nacházející se nedaleko centra Ostravy v městském obvodu Vítko-

více. Celý průmyslový areál se rozléhá na území o velikosti 150 hektarů, která by se dala rozdělit na tři části podle polohy. (*Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice.*, b.r.)

Projekt Nové Vítkovice

Roku 2003 byla Dolní oblast Vítkovice koupena společností Vítkovice a.s. v čele s Janem Světlíkem. Byl rozhodnut tuto oblast zachránit a využívat ji pro kulturní účely. Jeho hlavním cílem bylo, aby Dolní Oblast Vítkovice byla jako průmyslová památka zachována i budoucím generacím, ale přitom ji propojit s moderními prvky a užitečným využitím, které by bylo přístupné pro všechny návštěvníky. Důležité pro něj bylo propojit celý areál s městem Ostravou a neztratit přitom svou architektonickou a urbanistickou souvislost. Proto navázal spolupráci s architektem Josefem Pleskotem, který se podílel na přestavbě většiny objektů v areálu. (Volf et al., 2013)

Schéma 2: Etapy revitalizace DOV



Zdroj: Vlastní zpracování dle získaných dat

Než celý proces revitalizace mohl započnout, nejdříve muselo dojít k pracem zahrnující vyčištění území od kontaminace, která se nacházela kolem areálu Dolní oblast Vítkovice jako pozůstatky po práci v těžkém průmyslu. Dalším krokem a zároveň první etapa revitalizace zahrnovala rekonstrukci tří hlavních staveb – Plynojemu, Vysoké pece č. 1 a VI. Energetické ústředny, nacházející se v areálu a jsou považovány centrálními body celé oblasti. Druhá etapa byla zaměřena na výstavbu a otevření nové budovy tzv. Velkého světa techniky. Třetí etapa se zabírala převážně na regeneraci dolu Hlubina a jeho propojenosti se zbylým územím Dolní oblasti Vítkovice. Do této etapy byla zahrnuta i přimontování nástavby k Vysoké peci č. 1. Revitalizace celé Dolní oblasti Vítkovice není zcela u konce. Je zapotřebí ještě mnoho prací k docílení vize Jana Světlíka, které budou postupně probíhat podle daných možností. Hlavním cílem jejich vize je stále propojení Dolních Vítkovic s historickým

centrem Ostravy. Proto mezi dalším projektem Jana Světlíka a Josefa Pleskota patřila rekonstrukce Trojhalí (skládá se z elektrocentrály a bývalé ústředny) v blízkosti obchodního centra Nová Karolina. Možnou následující etapou navazující na ty předešlé, by mohla být přestavba bývalé koksovny, která by byla poté využívána jako nová technická knihovna. Nebo vize výstavby vysokoškolského kampusu nacházející se mezi stavby 4. a 6. vysoké pece. (Volf et al., 2013)

Historický vývoj The Royal Albert Dock

Schéma 3: Historický vývoj The Royal Albert Dock

1837	• Vypracovávání návrhů Jessem Hartleyem na The Albert Dock
1841	• Schválení zákona Parlamentem povolující projekt stavby doků
1845	• Dokončení stavby doků - oficiální otevření Princem Albertem
1846	• Dohotovnění celého komplexu - oficiální otevření Princem Albertem
1848	• První hydraulické jeřáby
1860	• Zaostávání v businessu - lodní přeprava se vyvíjela dopředu
1890	• Obchody upadaly
1920	• Doky slouží spíše už jen k uskladnění zboží
1939	• Převzetí celého komplexu námořním velitelstvím
1941	• Květnové bombardování - The Albert Dock byly ve velké míře zasaženy
1945	• Konec války - zjištění způsobených škod; rozhodnutí možnosti opravy
1952	• Status chráněné památkové ochrany I. stupně
1972	• Ukončení provozu a následné uzavření celého objektu

Zdroj: Vlastní zpracování

The Royal Albert Dock jsou známé v České republice pod názvem Albertovské doky nebo též používanější pojmenování Liverpoolské doky. Jedná se o komplex skladišť a budov nacházejících se v anglickém městě Liverpool. Skladový komplex se rozprostírá přibližně na 7,5 akrů území neboli velikost odpovídá zhruba velikosti třem fotbalovým hřištím. Celková výstavba stála v přepočtu na dnešní měnu 41 milionů liber. Návrhy doků, podle kterých se původní doky vybudovaly, byly zpracovány anglickým architektem a inženýrem Jessem Hartleyem a Phillipem Hardwickem. (*History*, © 2022)

Budoucí vývoj a revitalizace The Royal Albert Dock

Schéma 4: Etapy revitalizací The Royal Albert Dock



Zdroj: Vlastní zpracování

Revitalizace se potýkala hned v začátcích s ohromným problémem. Velké množství kontaminovaných nánosů a bláta v přístavišti způsobené otevřenými bránami Brunwick. Kompletní vyčištění vodní nádrže je považováno za veliký krok v celé revitalizaci. Druhá etapa byla zaměřena na rekonstrukci Edwardova pavilonu. Následně třetí etapa se soustřeďuje na centrální bod celé revitalizace. Námořní muzeum Merseyside se stalo důležitou stavbou v procesu včetně revitalizace oblasti The Albert Dock, Canning Half Tide Basin a hloubkových doků. Čtvrtá etapa probíhala ve stejném roce, co se dokončovala třetí etapa. Jejím hlavním cílem bylo začít prací na největším skladu v The Albert Dock. Sklad byl rozdělen na tři části podle budoucího využití – obchody, kancelářské prostory a zbytek skladu byl přestavěn pro residenční využití. (*Regeneration*, © 2023)

Výsledky SWOT analýzy

SWOT analýza zaměřující se na Velkou Británii nám odhalila přívětivé výsledky v řešení problémů dotýkající se brownfieldů. Z výpočtů vyplývá, že nejvyšší získané hodnoty ze všech skupin náleží silným stránkám. To se dá vysvětlit mnohaletými zkušenostmi a nabitými informacemi, které království využilo v praxi pro svůj prospěch.

Česká republika je na tom v porovnání s Velkou Británií hůře. Výsledky SWOT analýzy nám poukázaly na převažující slabé stránky, které svými hodnotami převýšily ostatní skupiny. Důležité je, aby si stát uvědomil, ve které okolnosti jsou řazeny do slabých skupin v řešení problematiky týkající se brownfieldů. Důležité je zaměření na slabé stránky a stát je přetvořit posílením ze svých nedostatků silné stránky nebo je alespoň neutralizoval.

Závěr

Práce byla zaměřena na komparaci regenerací brownfieldů v České republice a ve Velké Británii. Pomocí výsledků ze SWOT analýzy dojít k zjištění, která země je na tom lépe v řešení problematiky týkající se brownfieldů. Poté z výsledků sestavit návrh zlepšení dané situace pro Českou republiku. Cílem bylo získat odpověď na stanovenou výzkumnou otázku, zda Česká republika je méně aktivní v řešení problematiky brownfieldů v porovnání s evropskými zeměmi. Výsledky dokazují slabší postavení České republiky ve výsledku problému týkající se brownfieldů oproti Velké Británii, kde země vykázala přívětivé výsledky v postavení se této záležitosti. Z toho vyplývá větší zájem o problematiku zabývající se brownfieldů ve Velké Británii. Česká republika nepřikládá brownfieldům tak vysoký stupeň problematičnosti jako Velká Británie nebo jiné Evropské země. Což způsobuje menší aktivitu v řešení problematiky týkající se brownfieldů a zaostávání České republiky oproti jiným zemím mající s brownfieldy větší problémy. Aby zvýšila svou pozici oproti jiným zemím EU, je potřeba se zaměřit na slabé stránky v řešení – mezi ně je řazena složitá administrativa, nejednotnost a nepovinnost národní databáze brownfieldů, majetkoprávní vztahy, spolupráce veřejného sektoru a soukromého sektoru a nejednotná definice brownfieldů. Z toho vyplývá, že sestavená výzkumná otázka byla potvrzena.

Seznam literatury použité v tezích

- Kadeřábková, B., & Piecha, M. (2009). *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck.
- Černý, M. (© 2023). SWOT. MUNI ARTS: KISK ONLINE Tutorované kurzy pro veřejnost. Retrieved April 5, 2023, from <https://kisk.phil.muni.cz/kiskonline/kreativita/vizualizace-a-presentace-informaci/swot-analyza>
- Dolní oblast Vítkovice: Národní kulturní památka Dolní oblast Vítkovice*. (b.r.). OSTRAVA!!!. Retrieved March 10, 2023, from <https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/nemovitosti/brownfieldy/dolni-oblast-vitkovice>
- Volf, P., Švácha, R., & Souček, T. (2013). *1492: Příběh Dolních Vítkovic* (1st ed.). Prostor - architektura, interiér, design.
- History*. (© 2022). Royal Albert Dock Liverpool. Retrieved April 4, 2023, from <https://albertdock.com/history/Regeneration>.
- Regeneration*. (© 2023). National Museums Liverpool. Retrieved April 10, 2023, from <https://www.liverpool-museums.org.uk/royal-albert-dock-liverpool/regeneration>

Další bibliografické údaje

Type of thesis: bachelor

Author: Adriana DVOŘÁKOVÁ

Academic Year: 2022/2023

Department: Department of Applied Economics and Economy, Faculty of Economics, University of South Bohemia in Ceske Budejovice, Czech Republic

Thesis supervisor: doc. RNDr. Zuzana Dvořáková Líšková, Ph.D.

Number of pages: 86

Language of thesis: CZ

Title of Thesis: The Use of Brownfield Sites in the Czech Republic and the United Kingdom

Annotation: This bachelor thesis deals with the successful revitalization of unused and abandoned buildings that are no longer able to perform their original use, called brownfields. The main aim of the thesis is to compare the position of the countries in dealing with brownfield issues between the Czech Republic and the UK. Furthermore, according to the findings, to suggest improvements in the issue for the Czech Republic. The Czech revitalised brownfield Dolní Oblast Vítkovice in Ostrava and the English The Royal Albert Dock in Liverpool were selected as examples of successful revitalisations in the countries. From the sources elaborated in the bachelor thesis, the difference in approaches to the problem between the countries is evident. The UK is doing much better on brownfield issues than the Czech Republic. The biggest reason is gaining experience and maintaining or strengthening its strengths in dealing with the issue. Since the 1970s, when the UK was one of the first countries to address the issue and find a suitable solution. Although the Czech Republic has been dealing with brownfields since the 1990s, it has only taken a more active approach since 2000. This delay has caused the Czech Republic to lag behind other EU countries and a prevalence of weaknesses in dealing with brownfields. The solution for improvement would be for the Czech Republic to try to neutralise or strengthen the failings. This would help to address the problem more effectively.

Key words: Brownfield site, Dolní oblast Vítkovice, The Royal Albert Dock, Czech Republic, The Great Britain
