MASARYKOVA UNIVERZITA
PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA
GEOGRAFICKÝ ÚSTAV

Začlenění průmyslového brownfieldu do života města na příkladu areálu SVIT Zlín

Bakalářská práce

Hana Lýčková

Vedoucí práce: RNDr. Ondřej Šerý, Ph.D. **BRNO 2016**

Bibliografický záznam

Autor:	Hana Lýčková
	Přírodovědecká fakulta, Masarykova univerzita
	Geografický ústav
Název práce:	Začlenění průmyslového brownfieldu do života města na příkladu areálu SVIT Zlín
Studijní program:	Geografie a kartografie
Studijní obor:	Geografie
Vedoucí práce:	RNDr. Ondřej Šerý, Ph.D.
Akademický rok:	2016
Počet stran:	57 + 5
Klíčová slova:	Brownfield, revitalizace, Zlín, soukromý sektor, veřejný sektor, Svit, průmyslová plocha

Bibliografic Entry

Author:	Hana Lýčková
	Faculty of Science, Masaryk University
	Department of Geography
Title of Thesis:	Integration of industrial brownfield into the life of the city: the case of area SVIT Zlín
Degree Programme:	Geography and cartography
Field of Study:	Geography
Supervisor:	RNDr. Ondřej Šerý, Ph.D.
Academic Year:	2016
Number of Pages:	57 + 5
Keywords:	Brownfield, Svit, revitalization, Zlín, industrial area, public sector, private sector

Abstrakt

V práci se věnuji problematice brownfieldů na příkladu areálu Svit Zlín a jeho začlenění do života města. Zaměřuji se především na analýzu vnímání prostoru z pohledu jednotlivých aktérů ze soukromého i veřejného sektoru, kteří tvoří nedílnou složku při revitalizaci areálu. Podstatnou součástí je i výčet důležitých událostí při začleňování do života města Zlín od otevření areálu v roce 2001 a zhodnocení současného využití prostoru brownfieldu.

Abstract

This Bachelor's thesis deals with brownfields with a special emphasis on the former Svit industrial park in Zlín, the Czech Republic, and its integration into the present-day town activities. It predominantly analyzes how this area is perceived through the eyes of the chief representatives of both public and private sector, as they actively participate in shaping its future. A survey of key events that have happened since the area was reopened in 2001 and current ways of utilizing the area are also integral parts of the thesis.

Masarykova univerzita

Přírodovědecká fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student: Hana Lýčková

Studijní program: Geografie a kartografie

Studijní obor: Geografie

Ředitel Geografického ústavu Přírodovědecké fakulty MU Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu MU určuje bakalářskou práci s tématem:

Začlenění průmyslového brownfieldu do života města na příkladu areálu SVIT Zlín

Integration of industrial brownfield into the life of the city: the case of area SVIT Zlín

Zásady pro vypracování:

Transformace hospodářství po roce 1989 s sebou přinesla i vznik nevyužívaných území - tzv. brownfield. Tyto areály (stavby, budovy) postupně chátrají, zároveň jsou však některé z nich revitalizovány a opět se vracejí do života obcí a měst, i když třeba plní jinou funkci než v minulosti.

Osnova práce:

1) Úvod, cíle
2) Revitalizace brownfieldů v ČR a v zahraničí (rešerše literatury)
3) Metodika a zdroje dat
4) Lokalizace a historie areálu SVIT (Baťovy závody, národní podnik Svit, transformace poroce 1989)
5) Současné využití areálu SVIT, proces začlenění do života města
6) Identifikace aktérů rozvoje areálu, potenciál do života města
7) Vize a plány do budoucna
8) Závěr

Rozsah grafických prací: podle potřeby

Rozsah průvodní zprávy: cca 30-40 stran

Seznam odborné literatury:

BJELLAND, M. (2002): Until Justice and Stewardship Embrace: Or, How a Geographer Thinks About Brownfield Sites. Christian Scholar's Review, Vol. 31, No. 4, p. 393–412. ČERNÍK, J., KUNC, J. (2014): Analýza možností regenerace brownfields: příklad Libereckého kraje. In Klímová, V., Žítek, V.. XVII. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita, s. 613-620. De SOUSA, C. A., WU, C., WESTPHAL, L. M. (2009): Assessing the Effect of Publicly Assisted Brownfield Redevelopment on Surrounding Property Values. Economic Development Quarterly, Vol. 23, No. 2, p. 95–110 GANSER, R., Williams, K. (2007): Brownfield development: Are we using the right targets? Evidence from England and Germany. European Planning Studies, vol. 15, no. 5, pp. 603- 622. LEIGH, N. G., COFFIN, S. L. (2005): Modeling the Relationship among Brownfields, Property Values, and Community Revitalization. Housing Policy Debate, Vol. 16, No. 2, p. 257–28. Moravian Geographical Reports (2013), vol. 21, no. 2, Special Issue „Brownfields: geografická perspektiva“

Jazyk závěrečné práce: čeština

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Ondřej Šerý, Ph.D.

Podpis vedoucího práce: .....

Datum zadání bakalářské práce: listopad 2015

Datum odevzdání bakalářské práce: do 12. května 2016

RNDr. Vladimír Herber, CSc.

pedagogický zástupce ředitele ústavu

Se zadáním bakalářské práce souhlasím, jsem si vědom(a), že zadání práce je závazné.

Převzal(a): ..... *dne* .....

Poděkování

Ráda bych poděkovala RNDr. Ondřeji Šerému, Ph.D. za věcné připomínky a poznámky k práci a za vstřícné jednání při konzultacích.

Dále bych chtěla poděkovat PhDr. Miroslavu Jaroščákovi za pomoc při gramatické a stylistické korekci v českém i anglickém jazyce.

Velké díky patří i všem osobám, které mi poskytly rozhovor a za jejich trpělivost a připomínky při zpracovávání rozhovoru do bakalářské práce.

A v neposlední řadě děkuji rodině, i blízkým, již mi byli velkou oporou. Zejména Mgr. Barboře Dopitové a Ing. Petru Divílkovi, kteří tvořili velkou psychickou podporu a jež mě motivovali k další činnosti.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji bakalářskou práci vypracovala samostatně a s využitím informačních zdrojů, které jsou v práci citovány.

Brno, 4. května 2016

.....

Hana Lýčková

OBSAH

1 ÚVOD 8
2 VÝKLAD POJMU BROWNFIELD 9
3 REVITALIZACE BROWNFIELDŮ 10
3.1 Důvody vzniku a dopady 10
3.2 Brownfieldy v prostoru 11
3.3 Brownfieldy v prostoru města 11
3.4 Typy brownfieldů 12
3.5 Role veřejného a soukromého sektoru 13
4 PŘÍKLADY REVITALIZACE BROWNFIELDŮ 15
4.1 Regenerace brownfieldů ve světě 15
4.1.1 Spojené státy americké 15
4.1.2 Velká Británie 16
4.1.3 Německo 16
4.1.4 Francie 17
4.2 Brownfieldy v České republice 18
4.2.1 Případová studie Libereckého kraje 19
4.2.2 Strategie - Zlínský kraj 19
5 METODIKA 20
6 LOKALIZACE A ČLENĚNÍ AREÁLU 22
7 HISTORIE BROWNFIELDU 24
7.1 Období Baťových závodů 24
7.2 Národní podnik Svit Gottwaldov 24
7.3 90. léta – privatizace a krach společnosti Svit Zlín 25
7.4 21. století 26
8 SOUČASNÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDU 30
..... 32
8.1 Východní část 32
8.2 Západní část 35
9 AKTÉŘI ROZVOJE BROWNFIELDU 37
9.1 Veřejný sektor 37

9.2 Soukromý sektor ... 38
10 BARIÉRY A RIZIKA PROSTORU ... 41
10.1 Majetková roztříštěnost a spolupráce mezi vlastníky ... 41
10.2 Infrastruktura, doprava, parkování ... 41
10.3 Průmyslová výroba v areálu ... 43
10.4 Rizika spojená s revitalizací brownfieldu ... 44
10.5 Název areálu ... 44
11 POTENCIÁL PROSTORU ... 45
12 BUDOUCNOST A VIZE ... 46
12.1 Železniční koridor a dopravní terminál ... 47
12.2 Univerzitní město ... 48
13 ZÁVĚR ... 48
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY ... 51
PŘÍLOHY ... 57
SEZNAM PŘÍLOHY ... 57

1 ÚVOD

Revitalizace brownfieldů je v současné době poměrně aktuálním tématem. Jde oplochy, jež se nachází často v samotných centrech měst, či v jeho blízkosti. Brownfieldy se stávají poměrně rizikovým prostorem vzhledem k nebezpečí, jež představují. Mezi problematické prvky patří především kontaminace samotné plochy či jejího okolí, nevzhlednost, kriminalita aj.

Jedním z měst, které se potýkají s rozsáhlejším brownfieldem, je i Zlín. Leží totiž přímo v samém centru města, a to na území bývalé Baťovy továrny a později podniku Svit Zlín, potažmo Gottwaldov a má plochu téměř 70 hektarů.

Vznik tohoto brownfieldu má počátky po roce 1989, kdy probíhala transformace průmyslu a areál se z jednoho podniku rozdělil na více menších firem. V roce 2000 se dostala společnost Svit, a.s., do insolvence a areál se stal z velké části opuštěným a uzavřeným. Během posledních 15 let se alespoň část brownfieldu znovu otevírá a dostává se do něj život, i když už neplní svou předešlou funkci.

Téma práce jsem si vybrala právě díky aktuálnosti tématu a přitažlivosti samého prostoru bývalého baťovského areálu. Prostor je specifický především svojí architekturou a velkým potenciálem pro město Zlín. Veřejná sféra zde má zastoupení především v administrativě a službách pro celý region.

Hlavním cílem práce je hodnocení revitalizace a začlenění plochy bývalého areálu Svit Zlín do života města. K tomu využívám analýzu prostoru brownfieldu s důrazem na pohledy a zapojení jednotlivých aktérů do revitalizace areálu.Právě činnost mnoha subjektů je důležitou a nezbytnou podstatou samotné obnovy plochy a jejího začleňování do života města. V práci sledujizejména slabé a silné stránky areálu a možnosti přeměny prostoru v budoucnu, jelikož v areálu je stále prostor pro rozvoj.

Pro práci je taktéž důležitá role času a jeho význam při obnově brownfieldu. Právě časovému aspektu při rozvoji a začleňování do okolí se věnuji jako jednomu z dílčích cílů.

2 VÝKLAD POJMU BROWNFIELD

Jednoslovný pojem brownfield (v českém překladu „hnědé pole“) pochází z anglického jazyka a představuje nevyužívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty (Kadeřábková, Piecha, 2009). Výklad pojmu existuje v mnoha definicích - například dle Ministerstva průmyslu a obchodu ČR se jedná o nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity(MPO 2008).

V České republice se často používá krátké a poměrně výstižné slovo brownfield, avšak mohou se vyskytovat dle institucí různé výklady. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR používá výraz „deprimující zóny“, zatímco Ministerstvo životního prostředí ČR využívá pojmu tzv. narušené pozemky (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Nicméně chápání a definice brownfieldů se různí jak země od země, tak i mezi kontinenty. Především se jedná o plochy, které jsou v současné době nevyužívány a vyskytují se v dříve urbanizovaném území (Bergatt Jackson a kol., 2005).V zahraniční literatuře se setkáváme často s definicí od americké agentury EPA (Environmental Protection Agency), která definuje brownfield jako nemovitost či plochu určenou k možnému opětovnému užití, v jejíž přítomnosti je buď existující nebo potenciální výskyt chemického znečištění či jiné kontaminace (EPA, 2015).

Dalším důležitým pojmem, jenž je hodně skloňovaný v souvislosti s problematikou brownfields, jsou greenfieldy. Jedná se o plochy, které se nacházejí mimo zastavěné území a změnily svoji funkci (např. ze zemědělské na administrativní). Greenfieldy jsou postupně zastavovány (Hrůzová, Novák, 2003).

Důležité je taktéž využívání termínů revitalizace, regenerace a rekonstrukce. Všechny z termínů slouží jednomu cíli, a to obnově brownfieldů. Proto jsou v této práci používány spíše jako synonyma právě k začleňování brownfieldů do měst.

3 REVITALIZACE BROWNFIELDŮ

3.1 Důvody vzniku a dopady

Vznik brownfieldů může představovat střet mezi poklesem investic a ekologickým problémem. Většina z těchto ploch jemenšího rozměru s různou formou znečištění, ať jde o odpad, kontaminaci podzemní vody nebo odpad z recyklace oleje. Vše tvoří centrum pro vysokou kriminalitu a středisko „nepřizpůsobivých“ lidí. Stávají se ekonomickým a ekologickým problémem vnitřních jader centrálních měst (Bjelland, 2002).

V poslední době se stává regenerace starých prostorů častější, jelikož jsou z hlediska dostupnosti, ochrany životního prostředí či ekonomické strategie výhodnější. Konkurence levnější pracovní síly a ekonomická stabilita vyspělých zemí vede ke vzniku nových nevyužívaných areálů a formuje nové bariéry (Frantál, Martinát, 2013). Samotný problém spočívá především ve vztahu mezi kulturní a přírodní složkou, kdy především v dřívějších dobách docházelo k jejich separaci. Na základě analýz a studií z konce 90. let 20. století došlo ke sloučení sociálního a přírodního pohledu (Bjelland, 2002).

Ve středoevropských zemích docházelo k transformaci průmyslupo roce 1989 z důvodu přechodu ze socialismu do kapitalismu. Docházelo k úpadku trhu a s ním spojené změně v mnoha odvětvích. V průběhu privatizace se mnoho firem rozpadlo a své majetky začaly rozprodávat na sekundární použití (např. vrakoviště aut). Většina podniků též rozdrobila svůj majetek na menší části, nicméně v mnoha budovách docházelo k dalšímu úpadku, degradaci apod. Často kvůlisložitým majetkovým vztahům byly investice do těchto ploch téměř nulové (Ferber, Nathanail a kol., 2006).

Z důvodu nedostatečných finančních prostředků a obav z odpovědnosti dochází k mnoha dalším bariérám v odstranění brownfieldů (Bjelland, 2002). Na první pohled se jednáhlavně o ekonomické bariéry, nicméně v rámci řešitelnosti a udržitelnosti nevyužívaného urbanizovaného území je celkově problém ve strategii, státní politice, právním rámci, správném know-how, technologii, případně dostatečnémvzdělání (Leigh, Coffin, 2005). Vznik a množství opuštěných urbanizovaných území ovlivňuje i zvýšení poptávky po tzv. greenfieldech, důsledkem je negativní dopad na okolí a problém v ekonomickém rozvoji, městském plánování či sociální odpovědnosti (Bjelland, 2002).

3.2 Brownfieldy v prostoru

Mezi základní koncepty, se kterými geografie pracuje, je měřítko, prostor a místo(Bjelland, 2002).

Podstatou měřítka je především úroveň zobrazení určitého jevu. Ten můžeme sledovat v lokálním, regionálními globálním měřítku. Mezi každou úrovní existuje určitá spojitost. Zatímco na lokální úrovni pozorujeme procesy a důsledky více osobní, na regionální úrovni analyzujeme průmyslové investice, které jsou podstatné pro pochopení deindustrializace a poklesu investic na lokální úrovni (Bjelland, 2002). Pokud je regenerace brownfieldů prováděna správně, může sloužit jako účinný nástroj pro globální cíle regionálního rozvoje (Šilhánkováa kol., 2006).

Zatímco se prostor zaměřuje na horizontální členitost mezi místy, samotný koncept místa se zaměřuje na vertikální integraci zahrnující region nebo lokalitu, které jsou rozděleny určitou linií. Ve skutečnosti jsou ale poměrně propojené a dané lokality se navzájem ovlivňují (Bjelland, 2002). V tomto případě je význam geografie ve výzkumu výskytu brownfieldůpoměrně zásadní, jelikož tyto plochy jsou vázány na určitámísta, sociální prostředí, či ekologické procesy. Geografie má klíčovou roli především jako souhrnný celek všech zúčastněných procesů, např. marketing, management (Martinát, Frantál, 2013).

Velice nebezpečnáje potom pro okolí environmentální deprivace, kdy dochází k znečištění a vytváření ilegálních aktivit, které vedou k potřeběobyvatel opustit území, nebo alespoň na něm nepracovat (Leigh, Coffin, 2005).

3.3 Brownfieldy v prostoru města

V soudobé městské zástavbě je otázka brownfieldů poměrně komplikovaná, jelikož způsobují závažné problémy a tvoří protiklad k dnešním trendům rozvoje města, jsou tudíž zdrojem mnoha bariér.

V modelu zonálního rozložení měst se nejvíce brownfieldů nachází v území centrální oblasti, kde během 19. století probíhal průmyslový rozkvět a docházelo k výstavbě železničních koridorů a nádraží, jež v dnešní době tvoří poměrně velkou rozlohu opuštěných ploch. Železnice většinou zasahují i do okrajových zón, stejně tak i průmyslové objekty. V kontaktní oblasti leží spíše brownfieldy zemědělského, či vojenského charakteru (Šilhánková a kol., 2006).

Dalo by se říci, že hlavním hybatelem revitalizace brownfieldů je především změna společnosti a přechod do postindustriálního typu měst a k dekoncentraci obyvatel. Potřeby spjaté s přeměnou společnosti by se měly odrážet v potenciálu opětovného využívání brownfieldů (Ferber, Nathanail a kol., 2006).

Jako příklad může sloužit region Minneapolis-St. Paul, kde docházelo v druhé půlce 20. století k deindustrializaci a poklesu investic v centrech, zatímco v suburbánu probíhal ekonomický růst. Mimo jiné jádro přišlo o značnou část majetkové hodnoty a velký počet zaměstnanců. Sídla firem se přesunulado okrajových částí a začaly se rozvíjet nové plochy. Vnitřní části města neunesly tlak deindustrializace, a staly se tak opuštěnou částí regionu (Bjelland, 2006).

3.4 Typy brownfieldů

Jelikož každá plocha a každá nemovitost je rozmanitá a jedinečná, nedají se všechny brownfieldy shrnout do jedné kategorie. Rozdělení brownfieldů se liší dle různých autorů. V práci uvádím dvě typologie, podle kterých můžeme území členit.

První typologie je podle Kadeřábkové a Piechy(2006), kteří rozdělili brownfieldy podle původu vzniku.

Dělení z hlediska původu vzniku brownfields

Rozdělení je dané především historickým vývojem jednotlivých lokalit. To má i spojitost s budoucím využitím těchto ploch, jelikož po některých typech v dnešní době není poptávka, a proto se přeměňují jak vzhledově, tak funkčně. Vznikají tedy administrativní budovy, nákupní centra, či prostory pro bydlení (Kadeřábková, Piecha, 2006).

a) Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území
b) Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst
c) Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty
d) Nevyužívané objekty ozbrojených složek
e) Nevyužívané zemědělské objekty

Druhé dělení uvádí Šilhánková a kol. (2006), kde je například dělení podle ekologické zátěže nebo podle rozsahu.

Dělení podle ekologické zátěže

a) S ekologickou zátěží – staré průmyslové plochy, u nichž dle analýz nebyla prokázána ekologická zátěž.
b) S předpokládanou ekologickou zátěží – staré průmyslové plochy, u nichž je pravděpodobná ekologická zátěž, ale zatím nebyla prokázána analýzou.
c) S existující ekologickou zátěží – staré průmyslové plochy, u nichž po analýzách byla prokázána ekologická zátěž.

Dělení podle rozsahu

a) Malé (do 1 ha)
b) Středně rozsáhlé (cca 10 ha)
c) Velmi rozsáhlé (cca 100 a více ha)
d) Obzvláště rozsáhlé (v řádech několika km^2)

Další možné dělení uvádí Ferber, Nathanail a kol. ve své Brownfield příručce (2006), kde vymezují kategorie dle předchozího použití a podle pravděpodobnosti jejich znovuvyužití.

Typy brownfieldu podle původního využití:

- Průmyslové
- Vojenské
- Železniční a dopravní
- Zemědělské
- Institucionální (školy, nemocnice, věznice)
- Obchodní (nákupní střediska)
- Kulturní (kulturní domy, kina)
- Rekreační (sportovní hřiště, parky, volné prostory)

3.5 Role veřejného a soukromého sektoru

Vzhledem k tomu, že revitalizace nebo náprava zdevastovaných budov jsou poměrně nákladné, často jsou zde potřebné intervence veřejného sektoru, jelikož mnohé menší soukromé podniky si nemohou dovolit tak velké finanční částky, a proto často soukromý kapitál od investic odrazují (Bergatt Jackson a kol., 2005).

Problém může nastat ve chvílích, kdy se veřejný sektor zaměřuje na ekonomický zisk a účinek z jednotlivých investic a nebere do úvahy celkový dopad. Špatná finanční politika může vést k nevyváženosti mezi velikostí investorů (Leigh, Coffin, 2005).

Největší iniciativa by však měla přicházet ze soukromého sektoru v čele s významným soukromým kapitálem a investory, kteří jsou více schopni finančně obstarat revitalizaci brownfieldů na rozdíl od veřejného sektoru, jež často nemá dostatečné prostředky (Bergatt Jackson a kol., 2005). Veřejný sektor by se měl zabývat poradenstvím pro vlastníky, aktivním zapojením do regenerace, propagací, aktivnější činností v oblasti plánování, ochranou proti vzniku dalších brownfieldů, a stát se tak klíčovým aktérem (Ferber, Nathanail a kol., 2006).

Nejvýhodnějším řešením je proto partnerství soukromého a veřejného sektoru. Mezi hlavní principy můžeme zařadit například společný cíl, průhlednost, transparentnost, veřejnou podporu, oboustranné výhody, rozdělení kompetencí dle vhodnosti a vhodné rozdělení rizik (Bergatt Jackson a kol., 2005).

I přes snahy dochází často k problémům a konfliktům, a to jak s vládními předpisy a zákony, tak se soukromými vlastníky pozemků a s finančními institucemi a investory (Ferber, Nathanail a kol., 2006). Společnépartnerství budou muset zainteresované strany ještě zlepšovat (Bergatt Jackson a kol., 2005).

4 PŘÍKLADY REVITALIZACE BROWNFIELDŮ

4.1 Regenerace brownfieldů ve světě

4.1.1 Spojené státy americké

Ve Spojených státech amerických se stará o revitalizaci ploch Agentura na ochranu životního prostředí – Environmental Protection Agency, jež se snaží především o to, aby docházelo ke zkvalitnění jak samotných kontaminovaných ploch, tak jejich okolí (EPA, 2015).Základem jsou granty, jež EPA nabízí při revitalizaci jako podporu pro odstranění zátěže, spojených s opravou brownfieldů (Leigh, Coffin, 2005).

Počátky její činnosti sahají do doby, kdy na základě obav o stav opuštěných prostorů a potencionální možnosti chemické kontaminace se zaměřilo mnoho státních politik na jejich odstranění a vyčištění. Na základě programu z roku1995vzniklarůzná opatření proti rozšiřování a dalším důsledkům znečištěných ploch. Jedním z nich je Zákon o zodpovědnosti za náhradu škod - The Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act (Bjelland, 2002).Druhým je veřejný zákon s názvem Small Business Liability relief and brownfields revitalization act, který měl za cíl podporu financování nejvýznamnějších brownfieldů (Coffin, Leight, 2005).

Příkladem opačného využití revitalizace může být analýza dvou podobných měst, a to Atlanty a Clevelendu, kdy první zmiňované město zažilo největší rozmach až během 20. století, a tudíž nemá tak velkou rozlohu brownfieldů na svém území. Navíc během pořádání olympijských her v roce 1996 ekonomický rozsah rostl a stejně tak populace, což vedlo především k ignoraci jakékoliv podpory regenerace brownfields. Oproti tomu Cleveland vznikl na konci 19. století v době průmyslového rozmachu. V této době vznikla velká část centrální zóny města, a proto v době, kdy přišel úpadek průmyslu, se tato část stala naprosto nevyužívanou. Docházelo k vystěhovávání obyvatelstva a ani ekonomická situace nebyla stabilní. Proto při zahájení státní pomoci v roce 1995 jak samotné město, tak stát Ohio, kde Cleveland leží, nepodcenily situaci a požádaly o dotace a podporu při revitalizaci starých průmyslových objektů. Během druhé poloviny 90. let tedy došlo k velké obnově brownfieldů a ke zlepšení podmínek. Zatímco Atlanta, jež poměrně podcenila situaci, se snaží v posledním desetiletí zavést zákony a usiluje o možnou nápravu těchto ploch (Leigh, Coffin, 2005).

I přesto, že Spojené státy poměrně výrazně podporují města,regiony i státy, měla by se přehodnotit strategie, jelikož se hodně peněz investuje do „zdravého“ prostředí, zatímco kontaminované prostředí zůstává nadále problematické (Leigh, Coffin, 2005).

4.1.2 Velká Británie

Ve Velké Británii vznikl cíl stavět 60 % nového bydlení v dřívějších průmyslových areálech. Hlavní cíl je snaha maximalizovat využití brownfieldů.

Motivací je především změna ve vývoji. Země byla kdysi centrem průmyslových oblastí, probíhala zde výstavba železnic, většinou se do center shromažďovala těžba a haly rostly ve velkém. Nicméně během dvacátého století se priority obyvatel změnily a lidé se snažili dostat mimo město. Ke stavbě využívali nových pozemků. Proto dochází v posledních desetiletích k zaměření politiky na regeneraci starých urbanizovaných ploch.

Ve Velké Británii jde především o součást lokální a regionální strategie a je poměrně úspěšná, což dosvědčuje i výsledek v podobě výstavby 66 % budov na PDL (previously developed land) (Ganser, Williams, 2004).

4.1.3 Německo

V Německu si dali za cíl omezit vývoj nových greenfieldů ze 105 hektarů za den na 30 ha za den do roku 2020.

Průběh vzniku problémů spojených s brownfieldy je u Německa obdobný jako ve Velké Británii. Dříve se jednalo o průmyslovou oblast, která se ve velkém rozrůstala. Během 20. století se ovšem situace změnila a proměnila se sídelní struktura, což vedlo k úpadku průmyslových ploch a k jejich devastaci.

V Německu je problém jak již se samotným výkladem strategie, tak uplatňováním. Daný limit 30 hektarů neurčuje, zdali se jedná o limit podílu na rozloze regionu, či podílu na obyvatelstvu apod. Navíc zde tento limit není zakotvený v lokální politice a často jde pouze o plány. To se odráží ve výsledcích, kdy z původního cíle 30 hektarů využívání greenfieldů bylo v roce 2002 stále využíváno105 hektarů (Ganser, Williams, 2004).

Příklad Severní Porýní - Vestfálsko

Příkladem pro revitalizaci je region Severní Porýní – Vestfálsko. Ten využívaefektivního nástroje, a to Pozemkového fondu spravovaného rozvojovou společností, a připravuje pozemky pro investice. Kromě řízení projektů se organizace věnuje i získávání finančních prostředků z evropských strukturálních fondů a veřejných podpor. Věnuje se též spolupráci s obcemi (Doleželová, Slánská, 2008). Během 20 let bylo zrekonstruováno 188 lokalit s rozsahem 2 650 hektarů, přičemž 61 % je znovu využíváno (Doleželová, Slánská, 2008).

4.1.4 Francie

Francie se začala potýkat s problematikou brownfieldů v 70. letech 20. století, kdy vznikly řady tzv. friches industrielles (označení pro průmyslové brownfields). Ty představovaly nebezpečí především z ekologického hlediska.

Zpočátku zde byla regenerace řízena centrálně na státní úrovni, v pozdějších letech přešla odpovědnost a problematika friches industrielles do rukou jednotlivých regionů a měst, v případech některých plánů revitalizací vznikla i smlouva mezi regiony a státy.

V 90. letech probíhala již druhá fáze, kdy se zaměřovaly regiony především na městská území a na udržitelný a environmentální rozvoj. Většinou se jednalo o menší problematické plochy, ty rozsáhlejší se začlenily do větších regionálních strategií.

K úspěšnému vyřešení problémů pomohlo především vhodné rozdělení kompetencí mezi státními úrovněmi a taktéž vznik vhodných organizací a s tím spojené finanční podpory a strategie. Příkladem je Veřejná pozemková organizace na regionální úrovni, která se zaměřila především na nákup, správu a následný prodej regenerovaných pozemků. Součástí celého programu jsou taktéž daně, například speciální rozvojová daň, která se připočítává k dalším místním daním. Pro menší brownfields slouží nástroje na místní úrovni, mezi něž patří SEM (The Society for Economic Measurement), což je forma partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem (Vyškovská, 2013).

Neúspěšné projekty

Ovšem i mezi úspěšnými pokusy existují takové, které nebyly efektivní. Francouzské programy z peněz strukturálních fondů zničily část industriálního historického dědictví. Ve Velké Británii vznikl při revitalizaci z jednoho brownfieldu jiný a v Německu byly

investovány velké finanční injekce do mnoha projektů bez většího výsledku (Bergatt Jacskon a kol., 2005). Z toho vyplývá otázka, zdali je v současnosti nějaký „správný“ program pro regeneraci brownfieldů.

4.2 Brownfieldy v České republice

V České republice zajišťuje technickou pomoc brownfieldům agentura CzechInvest (ve správě Ministerstva průmyslu a obchodu ČR; to mimo jiné spravuje i seznam většiny brownfieldů na území republiky). Prostřednictvím CzechInvestu má státní správa možnost zasahovat do projektů a taktéž analyzovat stávající i možné budoucí projekty a zadávat cíle.

V současnosti je na území České republiky evidováno 355 brownfieldů ocelkové rozloze 10 326 hektarů. To ovšem neodpovídá skutečné realitě - odhaduje se, že je na našem území cca 8,5 – 11,5 tisíc brownfieldů o celkové rozloze 27 – 38 tisíc hektarů (MPO, 2008).

Ve většině případů se jedná o rekonstrukci brownfieldů, což představuje nové využití těchto ploch. V případě, že nelze provést rekonstrukci objektu, nastávají dvě fáze: fáze rekultivace a fáze obnovy. První fáze se zabývá především vyčištěním území a druhá fáze se potom věnuje navrácení života a uvedení prostoru do funkčnosti. Hodně případů regenerace těchto objektů využívá oba typy (MPO, 2008).

V rámci České republiky lze hovořit o důvodu vzniku brownfieldů především jako odůsledku reakce trhu na restrukturalizaci. Jejich řešení je pouze soukromým sektorem nezvladatelné a musí zde docházet k pomoci od veřejného sektoru (Kadeřábková, Piecha, 2009).

Ke zlepšení osvěty a dokumentace k brownfieldům vydala agentura CzechInvest pro Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR strategii pro regeneraci brownfieldů, v níž jsou zavedeny i určité střednědobé cíle v letech 2007 – 2013 a způsoby jejich dosažení. Mezi základní cíle patří: maximální zapojení evropských zdrojů a využívání fondů Evropské unie; zavedení systému vzdělávání a zabezpečení profesionality v rámci problematiky brownfieldů. V dlouhodobém horizontu po roce 2013 se jedná především o tyto cíle: snížení počtu brownfieldů a znemožnění výstavby na greenfieldech; prevence vzniku brownfieldů; zlepšení kvality života a socioekonomických faktorů v okolí aj. (MPO, 2006).

Důležitou roli má v této problematice i politika územního rozvoje. Díky územnímu plánování můžeme nastavit rámec a pravidla (zákony) pro provádění úkolů na úrovni

regionální, celostátní i mezinárodní. Cílem regionální politiky je především možnost koordinovat činnost statutárních orgánů, koncepce a strategie umožňující trvalou udržitelnost území (Kadeřábková, Piecha, 2009).

4.2.1 Případová studie Libereckého kraje

Případová studie se věnuje analýze vlivu brownfields v Libereckém kraji. Pro analýzu bylo zvoleno celkem 20 faktorů socioekonomických, demografických, prostorových i ekonomických a hlavním cílem bylo především zjistit, zdali mají dané faktory vliv na regeneraci brownfields. Po analýze všech faktorů se ukázalo, že neexistuje vazba mezi reálnou existencí a šancí na regeneraci. Výsledek může být poněkud zkreslený, jelikož neobsahuje informace o prosperitě a ekonomické aktivitě regionu.

Nejmenším zkreslením prošly zemědělské brownfieldy, u nichž lze sledovat vazbu na odlehlejší místa se zemědělskými a zalesněnými plochami. V obcích, kde se nacházejí zemědělské brownfieldy lze pozorovat kladný přírůstek obyvatel.Naopak o průmyslových brownfieldech lze konstatovat, že nejsou prostorově rozlehlé, v případě brownfieldů vzniklých z využití cestovního ruchu a rekreace je rozsah území obdobný jako u průmyslových brownfieldů (Černík, Kunc, 2014).

4.2.2 Strategie - Zlínský kraj

Příklad strategie ve Zlínském kraji je vybrán záměrně, poněvadž se zde nachází řešený objekt. V rámci kraje vznikla vize s hlavním cílem zlepšit obraz Zlínského kraje i podmínky pro podnikatele a podpořit ekonomické aktivity. Do roku 2020 by měla proběhnout co nejefektivnější regenerace brownfieldů v kraji.

V rámci strategie byl vytvořen katalog brownfieldů ve Zlínském kraji s informacemi ojejich stavu a majetkoprávních vztazích. Na odboru strategického rozvoje regionu je možnost využít podpory poradenského, metodického a asistenčního servisu pro vlastníky lokalit brownfields. Taktéž jsou rozpracovány možnosti financování z evropských i národních zdrojů, včetně opatření, kterými může přispět kraj (Habartová, 2009).

5 METODIKA

Teoretická část je tvořena rešerší odborné literatury o brownfieldech, kde jsem zjišťovala především obecné informace o revitalizaci problematických ploch. Součástí rešerše jsou i poznatky a příklady obnov brownfieldů z různých zemí.

V praktické části práce jsem využila kombinaci rešerší článků z tisku a elektronických zdrojů věnujících se problematice revitalizace areálu Svit a rozhovorů se zástupcijednotlivých aktérů působících při obnově prostoru brownfieldu.

Elektronické zdroje a tisk jsem využívala především pro získávání informací vztahujících se přímo na proces začleňování areálu Svitu do prostoru města. Zejména se jednalo o období od roku 2000, kdy se začaly mnohé deníky a jiné periodika zajímat o problematiku tohoto prostoru a díky jejich pravidelnosti jsem získala ucelený pohled na rozvoj areálu od jeho otevření veřejnosti. Na základě získaných informací z článků o problémech spojených s revitalizací jsem pokládala některé otázky komunikačním partnerům při semistrukturovaných rozhovorech.

V rozhovorech jsem se věnovala především roli a postoji jednotlivých účastníků vzhledem k prostoru areálu a jejich pohledu na začleňování do života města Zlín. Dále jsem získala z rozhovorů možnárizika a problémy spojené s revitalizací, potažmo celým prostorem brownfieldu, a zároveň i informace o pozitivních stránkách a potenciálu celého prostoru.

Pro rozhovory jsem si účelně vybrala zástupce jak z veřejného sektoru, tak soukromého sektoru, jelikož jsem chtěla docílit větší objektivity. Většina rozhovorů byla nahrávána a posléze přepsána.

Při rozhovorech zastupovalo veřejný sektor oddělení strategického rozvoje Krajského úřadu Zlínského kraje a paní Ing. arch. Dagmar Nová, hlavní architektka oddělení urbanismu a architektů Magistrátu města Zlín. Soukromý sektor zastupovali za společnost Mitas, a.s., Ing. Petr Minařík, ředitel výrobního úseku Zlín,a za skupinu CREAM tiskový mluvčí Robert Jakeš. Společnost TIC, s.r.o., zastupovala jednatelka společnosti paní Mgr. Daniela Sobieská, jejímž zřizovatelem jsou Zlínský kraj a Univerzita Tomáše Bati.V rozhovoru ale zastává spíše názory soukromé, či společnosti.

Při praktické části jsem taktéž využívala informace z Katastru nemovitostí a z výpisu z listu vlastníků, především ke zjišťování vlastnictví a ploše, jež zastupují významní aktéři a jednotlivé funkce v areálu. Pro lepší orientaci a zjednodušení jsem data zobrazila v tabulkách

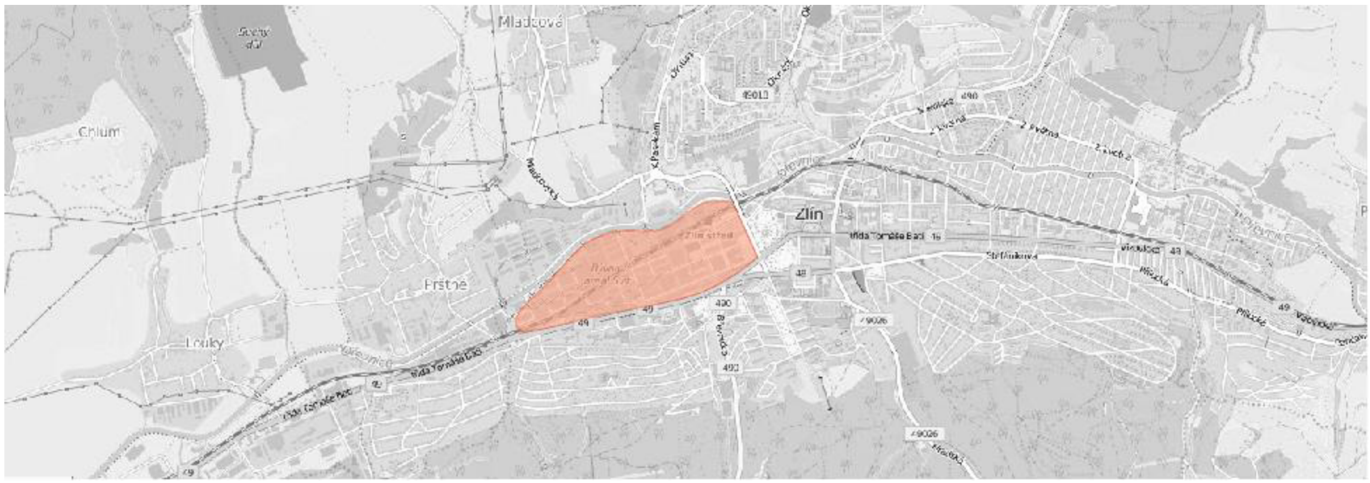
a vytvořila z nich grafy. Katastr nemovitostí mi posloužil taktéž k soupisu všech budov a přiřazení jejich vlastníků.

Důležitou součástí při získávání dat a informací byly i osobní návštěvy areálu a zjišťování informací o současném využití a dostupnosti většiny plochy brownfieldu. Pozorování některých objektů mi taktéž umožnilo všímat si některých problémů vznikajících v areálu, na něž upozorňují někteří zástupci v rozhovorech.

Součástí práce jsou i grafické výstupy, které jsou v podobě fotek pořízených v areálu autorkou práce. Dále vizualizace areálu tvořených dle tabulek a grafů a zobrazení polohy areálu v prostoru města Zlín. K vytvoření vizualizací a zobrazení polohy areálu jsem využila podkladová data z Open Street Map a dále jsem je upravovala v programu Adobe Illustrator.

6 LOKALIZACE A ČLENĚNÍ AREÁLU

Samotný areál bývalých baťových závodů se nachází v centru města Zlín na ploše téměř 70 hektarů, dle typologie použité v odborné literatuře se jedná o velmi rozsáhlé území. Areál se nachází v těsné blízkosti hlavního autobusového nádraží a taktéž vlakového nádraží. Samotná trať Otrokovice – Vizovice prochází areálem a tvoří tak jeho součást.



Obr. 1: Poloha areálu brownfieldu ve městě Zlín v roce 2016. Zdroj: Open Street Map.

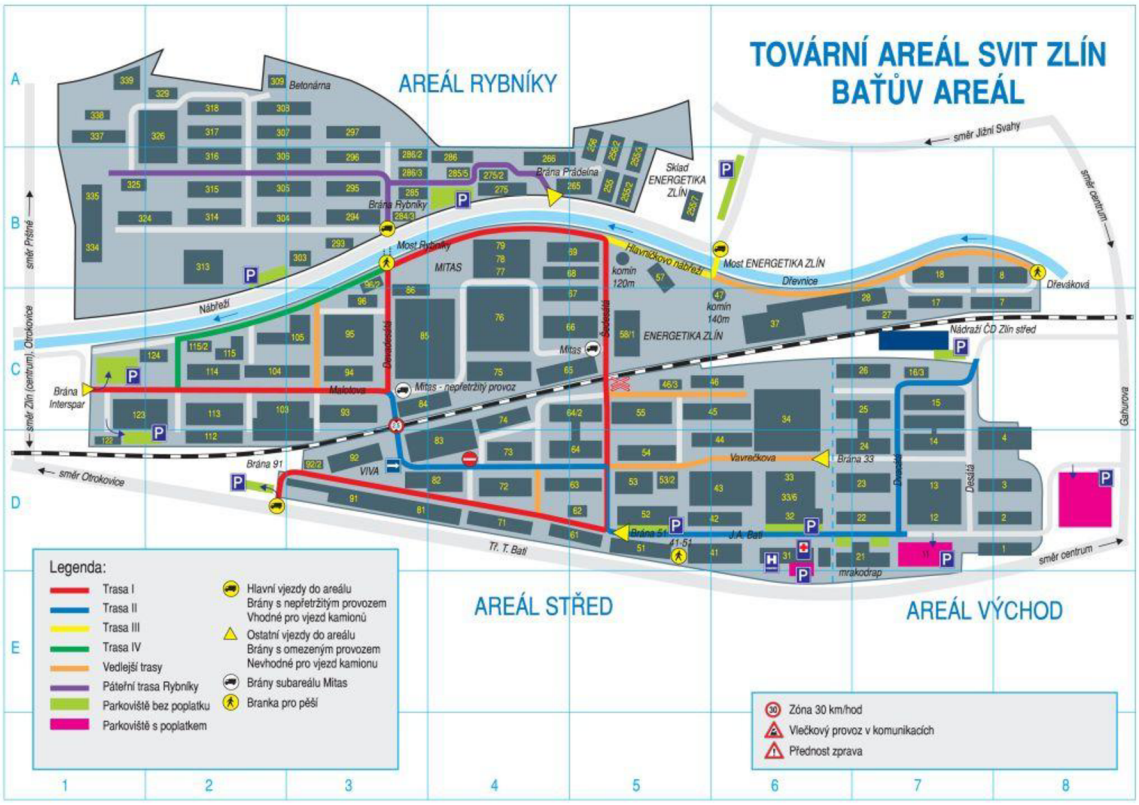
Díky poloze areálu v centru krajského města, je důležité si uvědomit měřítko celého problému. Jak uvádějí autoři, je důležité vidět i dopady nejen ve městě Zlín, ale i na regionální úrovni. Samotný areál sahá svou důležitostí i mimo hranice města a ovlivňuje především službami a nabídkou práce i region.

Celý prostor bronwfieldu je lokalizován do dvou velkých ploch, jejichž středem protéká řeka Dřevnice. Na levém břehu se rozléhá centrální a velká část brownfieldu, kde v současné době dochází k jeho revitalizaci a obnově. Druhá část brownfieldu snázvem Areál Rybníky zaujímá plochu podél pravého břehu řeky. Prostor Rybníků je poměrně odlehlý a v současné době slouží jako skladová oblast různých firem. Pro bakalářskou práci jsem si vybrala pouze oblast centrální části, jelikož je tento prostor živý a probíhá zde proces začleňování brownfieldu do života města Zlín. Areál Rybníky je momentálně zakonzervovanou oblastí, v níž nedochází k žádným projektům a obnově.

Samotný hlavní prostor brownfieldu tvoří přes 120 budov rozdělených do 13 řad, číslovaných vždy od jihu k severu dle amerického systému číslování ulic. Plocha je členěná do několika zón. Hranice bývalého podniku Svit je tvořena již zmiňovanou řekou Dřevnicí

lemující areál v severní části. Jižní část je tvořena dopravní tepnou - třídou Tomáše Bati. Západní hranici tvoří hypermarket Albert a východní část je ohraničená autobusovým nádražím a parkovištěm navazujícím na bývalou bránu do Baťovy továrny.

Členění se různí dle aktérů, kteří pracují s prostorem brownfieldu. Nicméně všeobecně se rozděluje areál na východní část (obchodní oblast) a areál střed či západ (průmyslová oblast), v níž je občas ještě vymezována část skladová (viz. obr. 2). Obchodní část, někdy uváděna jako centrální zóna, je v dnešní době přístupná veřejnosti a převažuje zde právě funkce služeb, zvláště pak obchodní. Průmyslovou a obchodní oblast dělí padesátková a šedesátková řada budov. Od řady budov 60 a dále je funkce areálu z velké části výrobní, tudíž má odlišný charakter, což lze v samotném areálu dobře pozorovat zejména na vzhledu budov, zvýšené koncentraci nákladních automobilů a nižšího množství lidí. Právě průmyslová oblast a taktéž výrobní zóna je v současné době téměř nerevitalizovaná a v části i uzavřená. V rámci výrobní zóny je často vyčleňovaná ještě skladová část, která začíná budovou 100 a výše, zde je převažující funkce skladová, nicméně budovy jsou využívány i k jiným účelům.



Obr. 2: Rozdělení areálu Svit Zlín. Zdroj: spbaz.cz.

7 HISTORIE BROWNFIELDU

7.1 Období Baťových závodů

První budova vznikla na území dnešního areálu v roce 1900. Jednalo se pouze o menší budovu pro několik dělníků. Dnes již nestojí, dochovaná je až druhá nejstarší budova, kde je v dnešní době bar Monako (Nadace Tomáše Bati, 2016). Pouze o rok dříve, tj. v roce 1899 byla postavena železnice Otrokovice – Vizovice, která určila polohu samotného areálu, jež byl budován právě v okolí tehdy nového nádraží (E. Staša, 1987 – 1988).

Do roku 1920 bylo vybudováno mnoho nových budov, jednalo se pouze o přízemní či maximálně tříetážové budovy. Příčinou růstu byla především 1. světová válka, která si žádala přísun velkého množství kvalitní obuvi (Nadace Tomáše Bati, 2016). Vznikla i elektrárna, která slouží dodnes (současná 36. budova) (E. Staša, 1987 – 1988).

Během 20. let přišel největší rozmach firmy. Z tehdejších 7 budov zde najednou stálo 30 (Malá, 2014). Budovy vznikaly podle územního plánu od Františka Gahury. Na konci 20. let zde stála už většina výrobních hal, jak je známe v dnešní podobě. Po smrti Tomáše Bati st. převzal podnik jeho nevlastní bratr Jan Antonín Baťa, který pokračoval v konceptu nastaveném již jeho bratrem (E. Staša, 1987 – 1988). Během jeho působení v čele firmy se realizoval projekt na v té době druhou nejvyšší budovu v Evropě, 21. budova areálu, která je dnes sídlem Krajského úřadu Zlínského kraje. Budova byla vystavena v letech 1937 – 1938 a má výšku 77,5 metru a stala se tak významnou dominantou města (novinky.cz, 2013).Celá prosperující firma ale utrpěla vážné škody při bombardování během druhé světové války a největší problémy přišly po ní (E. Staša, 1987 – 1988).

7.2 Národní podnik Svit Gottwaldov

Již v roce 1945 byl celý podnik znárodněn a firma Baťa se přestěhovala do zahraničí, především do Severní a Jižní Ameriky. V roce 1949 se zlínská výroba obuvi dostala pod název Svit (Růžičková, Šimek, 2004). Vedle obuvnického průmyslu se začal v areálu rozvíjet průmysl strojírenský a gumárenský. Do nových odvětví se taktéž začalo více investovat, a

proto zde vznikl chemický sklad nebo úpravna vody v areálu elektrárny (E. Staša, 1987 – 1988).

Baťovský areál začal postupně chátrat, investice do budov v tomto období byly nízké či nulové a například Tomáš Baťa junior při návštěvě po roce 1989 objevil i samotný stroj, na kterém se vyučoval (Malá, 2014).

Během komunistického režimu se i přesto město i areál přeměňovaly. Mezi největší změny přišla výstavba železobetonového komínu a dalších dvou chladicích věží v areálu elektrárny. Mimo jiné se vybudovaly dnešní 14. a 15. budova a obnovily se některé budovy po bombardování (E. Staša, 1987 – 1988).

Díky plánované decentralizaci se velká část výroby přesunovala spíše do periferních oblastí v okolí Zlína, mezi něž patřil i přesun do blízkých Otrokovic či Dolního Němčí. V roce 1989 byla firma ještě stěžejní ve výrobě obuvi. Před listopadem 1989 se zde vyrábělo přes 65 milionů párů obuvi (Růžičková, Šimek, 2004).

7.3 90. léta – privatizace a krach společnosti Svit Zlín

Po roce 1989 došlo k velkému rozpadu celého podniku a Svit se stal akciovou společností. Během roku 1992 se společnost Svit a.s. rozdělila na 5 části: Svit Zlín, a.s., Bopo Třebíč, a.s., Sázavan Zruč nad Sázavou, a.s., Botana Skuteč, a.s. a Toma Otrokovice, a.s. (Vrba, 2011).

V roce 1992 přišla devalvace společnosti a prostoru, kdy se celý areál rozdělil na množství menších podniků a z původní výroby obuvi nezbylo téměř nic. Pouze zde zůstala firma Moleda, jež vyrábí obuv. Samotná akciová společnost Svit Zlín se dostala do velkých dluhů (Malá, 2014).

K rozpadu areálu přispěla i celá řada jiných faktorů vzniklých v 90. letech. Bylo to období, kdy se otevřela možnost zakládat podnikání a mnoho lidí se snažilo podnikat právě v areálu podniku Svit. Navíc se zde stále více projevoval vliv výroby a dovozu obuvi z východních oblastí, především z chudších zemí Asie.

Celou destrukci podniku Svit, a.s., dokončil vyhlášený konkurz na podnik v roce 2000 a s ním rozprodávání budov a zadlužených akcií v areálu dražební společností MORAVA (Růžičková, Šimek, 2004).

Po krachu celé společnosti byly pozemky a budovy rozděleny mezi mnoho majitelů a situace zde začala být nepřehledná (architekturazlin.cz, 2016). Areál byl na počátku nového tisíciletí uzavřený, rozdrobený mezi mnoho majitelů, a budovy chátraly.

Právě situace Svitu je dobře popisována autory v odborné literatuře. Právě zlínský areál se stal jedním z mnoha míst, co nezvládly změny v ekonomice 90. let.

Na konci tisíciletí podniklo město Zlín první kroky pro to, aby mohl v budoucnosti být areál nejen průmyslovým centrem, ale mohl se rozvíjet i jinak. V roce 1998 vznikl nový územní plán, jenž měl zásadní dopad především na východní část areálu.

Desítkovou, dvacítkou a třicítkovou řadu neponechal v průmyslové zóně, ale zahrnul ji do městské části jako smíšenou funkci centra. V novém územním plánu, který koncem roku 2011 nabyl účinnosti, se na tento koncept navázalo.

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

7.4 21. století

Zásadní rok pro znovuoživení brownfieldu byl rok 2001, kdy správce konkursní podstaty Roman Rais nechal prostor otevřít veřejnosti. 1. května byl oficiálně otevřen areál průmyslové zóny, společně s tím se vznesla vlna kritiky ze strany majitelů firem, jež sídlily v areálu. Jelikož firmy svůj materiál skladovaly volně, otevření pro ně znamenalo velký problém,pokud šlo o ochranu jejich majetku. Z počátku byl areál otevřen pouze přes den, po 14dnech zkušebního provozu byl otevřen i během noci. Již v roce 2001 se začalo uvažovat nad tím, že by měly mít ulice v areálu svá jména (Cekota, 2001).

Zásahy veřejného sektoru

Po roce 2001 přišly především důležité kroky ze strany veřejného sektoru, kteří svými projekty ukázaly možnou cestu revitalizace. V roce 2004 byla otevřena nově zrekonstruovaná „jednadvacítka“. Do nového prostoru mrakodrapu byl přestěhován Krajský úřad Zlínského kraje a Finanční úřad Zlínského kraje. Společně s tím vznikl v těsné blízkosti parkovací dům (architekturazlin.cz, 2016).

Po rekonstrukci 21. budovy pokračovala revitalizace budovou 23, kterou vlastnilo město Zlín, jež získalo dotace na opravu budovy. Prostor nabídlo Technologickému

inovačnímu centru, které se sem přestěhovalo v roce 2006. Roli budovy popisuje i jednatelka společnosti TIC, s.r.o. paní Mgr. Daniela Sobieská:

„My jsme se dostali do této budovy v roce 2006 a v té době jsme měli roli tzv. předskokana v revitalizaci celého areálu. Byla to druhá budova, která byla revitalizovaná a tvořila „buňku“, která byla zaklíněna do výrobního a částečně zdevastovaného prostoru.“

Pro rozvoj a oživení prostoru byly důležité i některé kroky ze strany veřejné sféry. Během roku 2008 byla zbourána zeď a město odkoupilo část akcií a pohledávek od společnosti Svit. Umožnilo to především Ministerstvo financí ČR, které převedlo akcie z České konsolidační agentury. Město s pomocí kraje získalo majetky nejen budov, ale i pozemky bývalého baťovského koupaliště, pozemky pod komunikacemi, chodníky i infrastrukturu (Novotná, 2007).

V roce 2013 byl otevřen Baťův institut 14/15. První část byla otevřena již v květnu, druhá část byla otevřena na podzim téhož roku. Sídlo zde získala krajská knihovna a Muzeum jihovýchodní Moravy. Hlavním koordinátorem projektu budovy od architekta J. Voženílka byl Zlínský kraj (více kapitola 3.1.1).

Během roku 2014 bylo dokončeno a otevřeno Laboratorní centrum Technologické fakulty Univerzity Tomáše Bati na místě bývalého koupaliště a tržnice „Baťák“. Projekt výstavby trval od roku 2008 (utb.cz, 2016) (více kapitola 3.1.5.).

Soukromý sektor v prostoru areálu

V roce 2014 došlo ke zbourání tří budov – 23, 24 a 25, jejichž pozemky dnes slouží jako parkoviště pro veřejnost. Asanace tří budov je součástí projektu FABRIKA 24-25-26. S bouráním budov měl problém především památkový úřad, nicméně dle jednatele společnosti CREAM byly budovy v havarijním stavu, a došlo k jejich zbourání (ceskatelevize.cz, 2014).

Od září roku 2015 spadají budovy 64/1 a 64/2 pod společnost CREAM a v současné době na budovách probíhají stavební úpravy.

2. června 2015 proběhlo otevření obchodního domu 13, jehož rekonstrukce započala v roce 2013. Je to zatím poslední z větších projektů uskutečněných v areálu brownfieldu a své sídlo si tady našlo už mnoho podniků (zejména restauračních).

Rozvoj dopravy

Pro areál je důležitá doprava a její vývoj během posledních 15 let. Rok 2011 přinesl pro areál možnost dopravního napojení i ze střední části, a to na třídu Tomáše Bati prostřednictvím otevření křižovatky Antonínova/tř. T. Bati/areál Svit.

Po vybudování se objevily problémy zejména námitky ze stran podnikatelů, kteří postavili do křižovatky betonové zátarasy. Společnost SPBAZ, která byla jedním ze dvou namítajících proti stavbě, nesouhlasila s umístěním křižovatky na ulici Šedesátá (Chmelová, 2011). Nicméně přibližně o měsíc později se město domluvilo s majiteli pozemků a křižovatka se stala průjezdnou (Kratinová, 2011).

K problematice křižovatky se vyjádřila i za Magistrát města Zlín Ing. arch. Dagmar Nová:

„Tam byl problém, že část záměru zasáhla do soukromého pozemku, ale když se jedná třeba o dva majitele, ti se snadněji domluví, než desítky majitelů, kteří jsou v revitalizované části areálu.“

Pro otevření a zlepšení dostupnosti areálu byla zavedena v roce 2013 nová trasa MHD. Linka 38 protíná revitalizovanou část areálu a propojuje jej s okolním městem. Autobus propojuje na žádost občanu tři hlavní lékařská zařízení ve městě (z nichž nemocnice Atlas leží v budově 31) a důležité úřady, jež se nacházejí v prostorách bývalého Svitu. Zavedení linky MHD vidí většina obyvatel Zlína pozitivně, zejména pak propojení Svitu a vlakového nádraží se zbytkem města. Objevily se ale i názory, že linka spíše duplikuje stávající trasy MHD a lepší by bylo posílit noční spoje (Rašková, 2013).

Z dopravního hlediska měl rok 2013 ještě jeden přesun, a to 15. prosince, kdy došlo k přesunutí autobusové dopravy společnosti Housacar na autobusové nádraží, a odsun autobusové dopravy z areálu brownfieldu (HOUSACAR, 2013).

Přesun České pošty

Poměrně zásadní změnou pro obyvatele města Zlín i pro samotné centrum bylo přestěhování sídla České pošty do nově vzniklé budovy v projektu společnosti CREAM Real Estate MAX 32. Pošta našla nový prostor právě ve 32. budově v areálu Svitu, kam se přestěhovala z bývalého sídla na náměstí Míru. Přesun České pošty vnímal negativně především Magistrát města Zlín. Primátorovi města Zlín se nelíbil přesun pošty a byl by nejraději, kdyby přepážky zůstaly v centru města (Libiger, 2012)

K přesunu pošty se vyjádřili i zástupci veřejného i soukromého sektoru během rozhovoru.

„Z pohledu Statutárního města Zlína jde spíše o negativní dopad, protože došlo k větší koncentraci služeb právě v baťovském areálu a ke stagnaci původního centra města. Z pohledu baťovského areálu se jedná o pozitivní dopad, protože došlo k dalšímu oživení areálu."

(odbor strategického rozvoje, Krajský úřad Zlínského kraje)

„Tím, že se areál oživuje a vzniká zde nová část města, tak tyto funkce jsou tam logické. Ale je velká škoda, že hodně lidí bylo navyklých chodit do starého centra. Přivítala bych, aby pošta byla jak v tom starém centru, tak v baťovském areálu."

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Podle mého názoru to byl velký humbuk pro nic. Myslím si, že pošta má být dostupná i pro ty, kteří potřebují poslat balíky, což je příklad nás. V dnešní době není pošta pro většinu každodenní záležitostí. Nemyslím, že je to problém, spíš mohla pobočka na náměstí „doznít" pro starší občany, kteří jsou léta zvyklí někam chodit."

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

V posledním desetiletí mimo jiné město Zlín pojmenovalo ulice v areálu bývalého Svitu a postupně se podařilo opravit místní komunikace, především ulici J.A. Bati a ulici Vavrečkovu.

Od roku 2001 do současnosti se východní část brownfieldu změnila a otevřela městu téměř celá. Povedla se rekonstrukce celé řady začínající číslem 1 a postupně se snaží všichni zúčastnění revitalizovat i zbývající budovy z obchodní části brownfieldu.

Zatímco se východní část areálu poměrně úspěšně proměnila, průmyslová část areálu se během posledních 15 let téměř vůbec nezměnila (budovy v této části areálu se často nachází v původním stavu z doby výstavby).

8 SOUČASNÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDU

Celý areál má v současnosti kontrastní podobu. Jedna část je otevřená a začleněná do života města. Jelikož se zde denně pohybují a střetávají stovky obyvatel Zlína i okolí, je zde čilý ruch městského života. Druhá část, uzavřená okolí a hůř dostupná, je stále pod vlivem průmyslové výroby a zanedbanosti. Největší kontrast a zároveň hranici mezi obchodním a výrobním světem lze pozorovat především na ulici Šedesátá, kde se nachází i brána do vjezdu firmy Mitas a vjezd z třídy Tomáše Bati.

Otevřenost obou částí komentuje i zástupkyně z odboru strategického rozvoje Krajského úřadu Zlínského kraje:

„Otevřenost východní části areálu vůči městu je dostačující, větší otevřenost západní části je problematická z důvodu přítomnosti průmyslových podniků (otázka bezpečnosti) a majetkoprávních vztahů (pozemky v majetku soukromých subjektů).“

Nezanedbatelným prvkem v celém prostoru je přítomnost železniční trati a vleček, které dříve sloužily pro účely napojení na trať Vizovice – Otrokovice. V současné době jsou ovšem z velké části nevyužívány a spíše jsou památkou na doby minulé.

Rozložení funkcí jednotlivých nemovitostí lze vidět v tabulce.

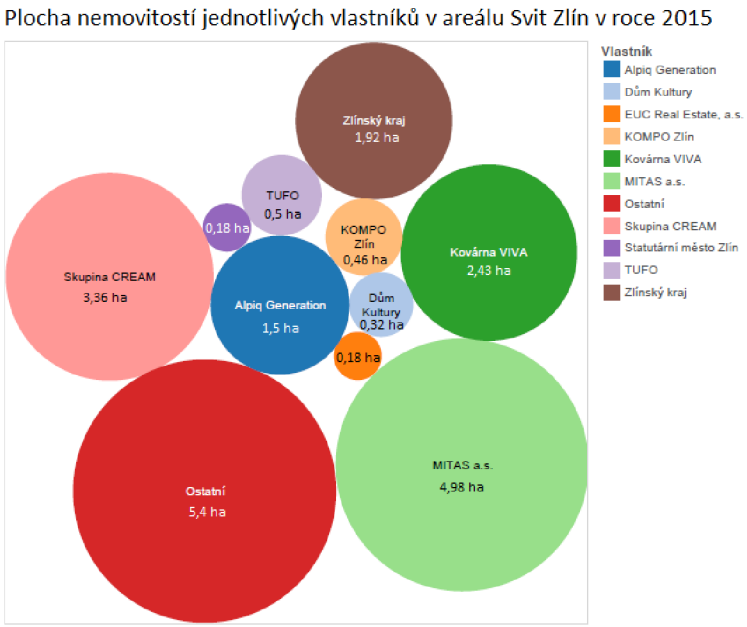
Tab.1: Plocha budov dle jednotlivých funkcí v areálu Svitu v roce 2015.

Funkce	Výměra (v ha)	Výměra (v %)
průmysl a skladování	13,9	65,47
polyfunkce	3,02	14,23
energetika	1,5	7,07
vzdělávání a kultura	1,39	6,55
parkování	0,83	3,91
veřejná správa	0,41	1,93
zdravotnictví	0,18	0,85

Zdroj: ČÚZK, 2015

Obr. 3 Vizualizace areálu Svit Zlín podle funkcí v roce 2015. Zdroj: ČÚZK

Kromě toho, že je zde poměrně pestré rozložení ve funkcích, je zde možno pozorovat i rozmanitost v zástupcích mnoha firem na půdě bývalého podniku Svit Zlín.



Obr. 4: plocha nemovitostí jednotlivých vlastníků v areálu Svit Zlín v roce 2015. Zdroj: ČÚZK, 2015.

Obr. 5: Vizualizace areálu Svit Zlín podle vlastníků v roce 2015. Zdroj: ČÚZK

8.1 Východní část

Prostor brownfieldu, který se nachází blíže k centru a tvoří ho budovy nižších čísel, je v současnosti z velké části zrevitalizován. Jeho hlavní funkcí jsou především služby, které jsou viditelné v celé zóně.

Nejvýznamnějšími investory a zároveň majiteli jednotlivých budov jsou zde CREAM Real Estate, Zlínský kraj, město Zlín, Mitas, či Alpiq Generation. Nechybí zde i budova sloužící Univerzitě Tomáše Bati, či krajské ředitelství Policie ČR.

Díky velkým investicím jak soukromého, tak veřejného sektoru došlo k poměrně zdařilé rekonstrukci jednotlivých budov. Jedinou novostavbou je zde v současné době Laboratorní centrum Univerzity Tomáše Bati.

Na území centrální části brownfieldu se nachází bývalá brána a vstup do Baťovských areálů, kde do otevření Baťova institutu sídlilo Muzeum obuvi. Mimo jiné zde najdeme jeden z prvních „mrakodrapů“ v Evropě – 21. budovu, sídlo Zlínského kraje.

Panorama kolem ulice J.A. Bati tvoří nově zrekonstruované budovy zaplněné především obchody, kavárnami, restauracemi a kancelářemi. Mimo jiné se zde nachází i zlínské sídlo CREAM Real Estate v 34. budově a velkou plochu zabírají i zbourané budovy 24-25-26, jejichž pozemky nyní slouží jako parkoviště. V prostoruareálu se nachází i bývalá závodní nemocnice, jež je v současnosti využívána ke stejným účelům a doplňuje tak Krajskou nemocnici Tomáše Bati. Nese název Atlas a na rozdíl od krajské nemocnice je soukromá. V současné době je nejvíce vytížené okolí 32. budovy, kde sídlí Česká pošta.

Za součást východní zóny můžeme považovat i areál elektrárny Alpiq Generation, a.s., která má své budovy zejména severně, za vlakovým nádražím. Tyto budovy společně s většinou budov v 40. a 50. řadě ještě nejsou opraveny. Mezi zatím nedokončené projekty můžeme zařadit i budovu s číslem 16, jež leží v těsné blízkosti vlakového nádraží a vlastní ji společnost CREAM, která ji pokryla plakátemukazující vizualizaci projektu FABRIKA.

14/15 – Baťův Insitut

Název získal díky dvěma budovám bývalé baťovské fabriky – 14 a 15. Sídlo zde našly tři významné instituce, a to Krajská knihovna Františka Bartoše (sídlo v budově 15), Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně a Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně (sídlo v budově 14). Všechny instituce byly doposud v nedostatečných prostorách, a proto pro ně bylo důležité najít vhodné místo (14/15BAŤŮV INSTITUT, 2016).

Vlastníkem budov je Zlínský kraj, který společně se Statutárním městem Zlín spolupracovaly na celém projektu a zasloužily se o znovuoživení obou svitovských budov. Obě budovy ctí a zachovávají stejný urbanistický charakter jako původní návrhy.

TIC, s.r.o.

Technologické inovační centrum (TIC) Zlín vzniklo jako jeden z prvních projektů při revitalizaci areálu. Společnost byla založena v roce 2005 Zlínským kraje a Univerzitou Tomáše Bati a sídlí ve 23. budově v areálu (TIC, s.r.o., 2010).Jednou z hlavních výhod celé společnosti je činnost podnikatelského inkubátoru, vznikají nové příležitosti a možnosti a podnikatelé na území brownfieldu získávají administrativní zázemí.

„Pomáhali jsme i několika projektům v rámci projektového poradenství. Naše stopy jsou v budovách 13 a 32. Myslíme si, že čím víc života v areálu bude, tím výhodnější to bude i pro nás, jelikož začínající firmy budou moct sídlit v prostoru, kde se odehrává business."

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

MAX 32 a FABRIKA 24-25-26

Oba projekty zastřešuje společnost CREAM Real Estate a z názvu lze odvodit, kde se v rámci areálu budovy nacházejí či budou nacházet.

Prostor MAX32 slouží jako polyfunkční a od roku 2013 sídlí Česká pošta, což s sebou neslo vlnu kritiky. K problémům spojeným s revitalizací 32. budovy patřila i úprava veřejného prostoru. To mohlo vést k určitému nesouladu mezi veřejným a soukromým sektorem.

„Bohužel někteří majitelé mají tendenci prostory, kde by do budoucna měly být klasické ulice, zastavět, už se to stalo např. vedle budovy 32."

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Líbí se mi 32, kde je kombinace průmyslových prvků a moderní architektury. Je to oživení celého areálu a nebála bych se toho. Líbilo by se mi tady dostat i něco jiného, areál by ztratil monotónnost."

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

Realizace projektu FABRIKA 24-25-26 stále probíhá. V současné době společnost provozuje na pozemcích budov parkoviště. To dle mluvčího společnosti CREAM slouží v dnešní době i pro Fun Zonu Barum Rallye Zlín.

V budoucnu by zde mělo vyrůst multifunkční centrum, kde by měla mít i svoji část Baťova univerzita. Měla by zde být i klasická nákupní galerie, či prostory pro administrativu (architektizlin.cz, 2016).

OD 13

Obchodní dům 13 je zatím poslední otevřenou rekonstruovanou budovou a úspěšným projektem společnosti PTM Real. Během dvou let se jí podařilo zrekonstruovat celou 13.

budovu a nalákat zde nájemce (Malá, 2015). Budova slouží stejně jako řada jiných rekonstruovaných budov jako polyfunkční prostory a prostřednictvím podniků se dostal do prostoru areálu i noční život. Během rekonstrukce byla budova hlídána památkovým úřadem, jelikož se nachází v památkové zóně.

„Jako příklad uvedu nedávno velmi slušně opravenou 13. budovu, kterou naštěstí investoři neasanovali. Od počátku záměru jejich projektant s námi spolupracoval, podařilo se tak zachovat vnější architektonický výraz objektu a povětšinou respektovali i podmínky památkové péče.“

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Investor měl ale dotace a měl svoje investiční prostředky a někdy památkáři ohrožují samou podstatu projektu tím, že se snaží zakonzervovat areál. Mohli jsme o celou budovu přijít, což by byla škoda, jelikož to byla taková poslední budova, která nebyla zrekonstruovaná.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

Laboratorní centrum Univerzity Tomáše Bati

Laboratorní centrum vybudované na bývalém vietnamském tržišti „Baťák“ je netradičním počinem v revitalizaci celého brownfieldu. Jedná se zatím o jedinou budovu, která byla postavena od základů nově a nezapadá tak svým vzhledem do klasické podoby baťovské architektury.

„Pokud je v památkové zóně něco nové stavěné (na místě asanovaného nebo úplně nová výstavba), tak tady jsme názoru, aby se postavil novotvar. Aby se nekopírovala baťovská architektura, to by bylo zbytečné.“

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

8.2 Západní část

V prostorově větší části bývalého areálu se dodnes nachází výroba a je hůře dostupná. Vymezit se dá od 60. řady až po západní hranici u hypermarketu Albert. V nižších řadách se nachází spíše výroba a často se zde pohybují nákladní automobily a kamiony. Hlavním vlastníkem budov je zde bezesporu společnost Mitas, která spravuje především budovy s nižším číslem. Většina budov je zde proto věnována výrobě a velké investice do nich neprobíhaly.

Velkou roli zde hraje i společnost podnikatelů Baťových závodů Zlín (SPBAZ). Právě společně s firmou Mitas jsou nakloněni spíše k uzavření areálu vzhledem k možnosti zranění při pohybu s těžkými předměty.

Možným problémem je i specifické aroma spojené s kaučukem, nicméně lidé si i přes občasný zápach z areálu již zvykli (holesov.cz, 2015).

V nejzápadnější části se nacházejí zejména sklady firem operujících v areálu, ale i sklady pro firmy z nejbližšího okolí. I zde je poměrná většina budov v dezolátním stavu, včetně budovy 103, která byla zničena požárem a momentálně je nevyužívaná.

Výjimkou je budova 123, která slouží veřejnosti formou služeb. Najdeme zde například Laser Game arénu či motokárový okruh.

9 AKTÉŘI ROZVOJE BROWNFIELDU

V rámci celého areálu se nachází spousty subjektů jak soukromých, tak i těch, které patří veřejnému sektoru. Nejvýznamnějšími aktéry v soukromém sektoru participujícím na dění v areálu jsou společnosti CREAM Estate, s.r.o., Mitas, a.s., či SPBAZ, s.r.o. Z veřejného sektoru zde mají svá zastoupení především Statutární město Zlín, Zlínský kraj či Univerzita Tomáše Bati.

Mimo jiné zde má vlastní pozemky nebo budovy značný počet menších vlastníků. Ale většinou zde tyto subjekty nerealizují větší projekty. Z menších soukromých subjektů můžeme zmínit například nemocnici Atlas s.r.o., jež sídlí v budově 31.

Díky velké pestrosti vlastníků a pronájemců v prostoru brownfieldu zde vzniká mnoho úhlů pohledu na celou problematiku jeho revitalizace a začlenění do města Zlín. Různé přístupy k řešení prostoru lze poměrně dobře porovnat na odpovědích zástupců jednotlivých subjektů spojených s areálem Svitu.

Díky různým přístupům a vizím aktérů lze o areálu říci, že je poměrně rozmanitým prostorem s velkou nabídkou různých služeb, a zároveň slouží jako poskytovatel pracovních míst pro mnohé obyvatele města Zlín i okolí. Nicméně to nese i své negativní dopady, jelikož při více jak 200 subjektech působících v prostoru brownfieldu vyvolává mnohé problémy a třecí plochy.

9.1 Veřejný sektor

Statutární město Zlín

Město Zlín je jedním s důležitých aktérů v areálu Svitu. I přesto, že zde nevlastní mnoho rekonstruovaných pozemků a budov, je důležité především z hlediska legislativy. Hlavní roli zde má především územně plánovací dokumentace, jež zahrnuje jak územní plán či regulační plán, což jsou jedny z hlavních nástrojů při rozvoji území a plánování. Roli města při revitalizaci potvrzuje i zástupkyně magistrátu Ing. arch. Dagmar Nová.

„Takže město jako úplně první může nastavit tyto podmínky.Pokud by je nenastavilo, pak veškeré změny v areálu s ohledem na zákony a legislativu by nemohly projít.“

Zlínský kraj

V současné době jsou všechny budovy areálu vlastnící Zlínský kraj již opraveny, a proto je hlavní úkol a role kraje především v podpoře a poradenství. Kromě rekonstrukce 21. budovy, kde sídlí Krajský úřad Zlínského kraje je zřizovatelem tří institucí sídlících v 14. a 15. budově. Díky přesunu na jedno místo dostal prostor areálu regionální význam a stal se střediskem pro širší okolí.

9.2 Soukromý sektor

Mitas, a.s.

Firma Mitas se zaměřuje na výrobu pneumatik pro nesilniční provoz a v rámci České republiky má pobočky ve Zlíně, Otrokovicích a Praze. Kromě tří výrobních lokalit v České republice má pobočky i Srbsku a USA, což z něj dělá společnost na světové úrovni (Mitas, a.s., 2015).

Společnost Mitas, a.s. je poměrně významným aktérem v prostoru areálu, jelikož je třetím největším zaměstnavatelem v kraji (Chmelová, 2011). Kromě výrobních prostor v Otrokovicích vyrábí i v mnoha budovách v baťovském areálu.

Firmě náleží budovy 33 a 53 v obchodní části (ČÚZK, 2015). Ve výrobní části areálu potom velká část budov, kde v současné době je stále výroba aktivní. Z hlediska prostoru je tedy kapacita pro výrobu zásadní, v současnosti s tím ovšem nemá firma žádné problémy.

„Celková plocha našich budov nám umožňuje plně využívat naše výrobní kapacity i s ohledem na připravované budoucí strategické rozvojové plány.“

(Ing. Petr Minařík - ředitel výr. úseku Zlín, MITAS a.s.)

Většina budov právě ve vlastnictví firmy Mitas, a.s. se nachází často v původním stavu či pouze s minimálními změnami, což může vést k domnění, že investice do těchto budov

neprobíhají. Nicméně realita je poněkud odlišná a investice zde probíhají, což dokazuje i ředitel pan Minařík.

„Firma se trvale a každoročně otázkou správy a údržby svých budov zabývá, v našem rozpočtu ročně vynakládáme nemalé finanční prostředky na tuto oblast a stavem budov se zabýváme i s ohledem na charakter a vzhled v rámci památkové zóny, do níž naše budovy spadají.“

(Ing. Petr Minařík - ředitel výr. úseku Zlín, MITAS a.s.)

Skupina CREAM

Skupina CREAM, již zastřešuje CREAM uzavřený investiční fond, a.s. se pohybuje na trhu v oblasti realit a investic. Činností fondu je především vyhledávání a realizace investičních příležitostí. Skupina CREAM se dále věnuje správě majetku, jeho rekonstrukci či výstavběa mezi jejíčinnost patří i akvizice a restrukturalizace firem. Celkem spravuje přes 100 nemovitostí po celé České republice, včetně města Zlín a samotného areálu bývalého Svitu. Hlavní sídlo společnosti se nachází přímo v areálu Svitu ve 34. budově (CREAM Real Estate, s.r.o., 2015).

Přítomnost společnosti v areálu Svitu dokazují i velké billboardy na budovách s nápisem Otevíráme Svit Zlínu či „obal“ na budově č. 16, kde je vizualizována podoba projektu FABRIKA a nového nádražního terminálu.

V současné době je právě skupina CREAM jedním z nejvýznamnějších aktérů při otevírání areálu k městu Zlínu a stále v něm vyvíjí aktivity spojené právě s obnovou starých objektů, které jsou buď v jejich vlastnictví, či je prodali institucím, např. Krajské ředitelství Policie ČR.

„Skupina CREAM restrukturalizací státního podniku Svit, který byl v klinické smrti několika miliardového úpadku, pomohla vybudovat nové centrum, chcete-li město ve městě Zlín, vytáhla z absolutního marasmu zpět na světlo bývalý tovární, uzavřený svitovský areál a umožnila rekonstrukce nejenom současných našich vlastních budov. Máme dlouhodobou strategii (v řádu desítek let), naším cílem je plná regenerace areálu a velmi nás těší, když vidíme život v ulicích areálu Svit.“

(Robert Jašek, tiskový mluvčí skupiny CREAM)

SPBAZ

Sdružení podnikatelů baťovského areálu Zlín je družstvo, jež zastupuje jak menší, tak větší podnikatele v prostoru průmyslové části areálu. Mezi členy družstva patří např. TAJMAC-ZPS, Samohýl, Alpiq Zlín či kovárna VIVA (SPBAZ, 2011).

Často se vedou spory mezi otevřeností a dostupností areálu jak pro občany, tak pro samotné subjekty působící v prostoru areálu. S tím souvisí i dočasný zátaras postavený sdružením SPBAZ u 94. budovy. Posléze zde nastaly tahanice, do nichž se muselo vložit město Zlín (Chmelová, 2011).

TIC, s.r.o.

Společnost TIC, s.r.o., sídlí v areálu Svitu již od roku 2006. Její součástí je i podnikatelský inkubátor, jenž slouží novým podnikatelům při začátcích podnikání.

„V současnosti plníme roli podnikatelského inkubátoru, máme roli vzdělávací a osvětovou. Napomáháme tomu, že firmy adresu znají. Ti, co zde začínali, se sem vracejí, vytváříme určité povědomí o tom, že tady existuje určitý život.“

(Mg. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

10 BARIÉRY A RIZIKA PROSTORU

10.1 Majetková roztříštěnost a spolupráce mezi vlastníky

Při řešení otázek určitých rizik a bariér prostoru spojenýchs revitalizací areálu se komunikační partneři často vyjadřovali především o problémech spjatýchs mnoha vlastníky a majetkovou roztříštěností. Největší střet zájmů se objevuje především v problematice řešení veřejných prostorů a infrastruktury.

V současné době probíhá komunikace spíše formou stavebního řízení a jednání, kde se řeší jednotlivé projekty. Nicméně zde chybí určitý konsensus, který by vedl k vytvoření jednotného cíle pro revitalizaci plochy.

Právě vhodná spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem je i dle mnoha autorů základem pro úspěšné řešení revitalizace. Což v areálu Svitu v současné době probíhá spíše pouze oficiální cestou. Soukromý sektor poskytuje hlavní kapitál a město se stará o legislativní proces, ale není zde nastavená určitá společná vize a lídr procesu.

„Město je tvůrce prostředí, mělo by říct, jak dál směřovat, jak jednat s vlastníky. Procesu revitalizace chybí silný leader, takže v tomhle směru nevnímám roli města jako ideální. Magistrát by se měl daleko víc prezentovat jako tvůrce prostředí.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

„Překážky vidíme v neodborné, až laické byrokracii a občas v obyčejné lidské závisti. Snažíme se s tím bojovat dobře odvedenou prací a věříme, že tu lidi nakonec velmi ocení.“

(Robert Jakeš, tiskový mluvčí skupiny CREAM)

10.2 Infrastruktura, doprava, parkování

Nejvíce se problematika majetkové roztříštěnosti projevuje především v komunikacích, které jsou v současné době zastaralé a nedostatečné. Díky postupnému

otevírání areálu se zejména ve východní části začalo denně pohybovat daleko více automobilů než dříve.

V areálu se nachází cca 12 kilometrů silnic a některé z nich především ve výrobní části mělo v pronájmu SPBAZ (Mediafax, 2012). V současné době se zde kromě automobilů pohybují i díky těsné blízkosti autobusového nádraží právě autobusy, další vozidla a MHD.

Nejen východní část areálu je postižena zvýšeným pohybem lidí a automobilů, ale problematika dopravy se odráží i v průmyslové části areálu, kde je navíc ještě velká koncentrace nákladní autodopravy kvůlivýrobě. Právě vlivemzvýšenéhopohybu lidí a nedostatečně vyhovujícího stavu komunikací, je kladen stále větší důraz na opravu infrastruktury, což si uvědomují i firmy ve výrobní oblasti bývalého Svitu.

„Zároveň chování některých řidičů je dost riskantní vůči všemosobám pohybujícím se v areálu, jedná se zejména o dodržování rychlosti, jež sebou nese nemalou míru rizik pro chodce i ostatní účastníky provozu v areálu."

(Ing. Petr Minařík - ředitel výr. úseku Zlín, MITAS a.s.)

S komunikacemi úzce souvisí i zajištění parkovacích míst nejen pro zaměstnance firem sídlících v areálu, ale i pro obyvatele města Zlín a pro lidi, kteří chtějí využít služeb areálu.

Na území areálu se nachází v budově 11 parkovací dům, který slouží především pro potřeby Krajského úřadu Zlínského kraje. Nově vzniklé budovy mají většinu parkovišť v podzemí, což je příklad budov 14/15. Nicméně současné řešení parkování se jeví jako nedostatečné a řešení parkování by mělo probíhat systematicky.

„Trend v celém světě je, aby se z center a pěších zón situovalaparkovací místa do podzemí. Abyste šla po městě a šla kolem parkovacího domu, to je špatně, objekty parkoviště nejsou městotvorným prvkem, v parterech měst by měly být obchody a služby."

(Ing. Arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Další problém obyvatelů města je jejich přesvědčení, že všude budou parkovat zadarmo. Občas mně taky vadí, že nemám kde zaparkovat, ale musím si uvědomit, že v centru budu mít problém kdekoliv zaparkovat a vždy budu platit."

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

10.3 Průmyslová výroba v areálu

Potenciálním rizikem může být i průmyslová výroba v centru města, která s sebou nese určitá rizika v podobě znečištění prostředí a zápachu, jenž je občas v areálu a blízkém okolí cítit. Přesto výroba zaměstnává stále velký počet obyvatel nejen města, ale i okolí, a stává se tak významným prvkem v areálu.

Důležitý je fakt, že v územním plánu je označena v současné době centrální část areálu jako výrobní, tudíž se v krátkodobém cíli nedá hovořit o změně funkce. Problém nastává i v podobě prostoru, kam by se měla výroba z centra přesunout, jelikož v okolí areálu, či v zázemí města se nenachází momentálně dostatečně velká a vhodná plocha pro přesun výroby. A pokud by se výroba přemístila na okraj města, mohl by nastat problém s dostupností zaměstnanců do práce, stejně tak železniční napojení, apod.

„Zatím se v západní části areálu vyrábí, soukromé firmy investují nemalé prostředky do podnikání, vy nemůžete něco shora nařídit, pokud to nemá reálné opodstatnění.“

(Ing. Arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Navíc je zde propojení s výrobou. Lidé, co zde procházejí do práce, tak představují kupní sílu a bez nich nemůžou fungovat služby.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

„Jde o problematiku a potenciální rizika, jimiž se jako firma zabýváme, a řešíme tyto nejen dle aktuálních požadavků, ale i dlouhodobě v rámci investičních plánů modernizace našich budov, technologií, výrobních celků a zařízení.“

(Ing. Petr Minařík - ředitel výr. úseku Zlín, MITAS a.s.)

10.4 Rizika spojená s revitalizací brownfieldu

Díky začlenění areálu města do života města a s tím spojenýmipřesuny důležitých institucí do revitalizovaných budov, vznikají prázdné prostory v centru města, kde se vytváří potenciální problémy spojené se vznikem dalšího brownfieldu.

Vzhledem k častým problémům s nedostatečnými prostory v současném centru Zlína, nachází spousty firem svá nová sídla v areálu Svitu. Výhodu prostor umocňují ještě více finanční nabídky, za které jsou jim tyto plochy nabízeny od velkých developerů, jež se snaží najít nájemce do svých nově zrekonstruovaných míst.

Vyvážením a nahrazováním služeb spojených s přesunem institucí se zabývá především město Zlín, které by mělo fungovat jako klíčový aktér při řešení „života“ obou center.

„Povedený příklad revitalizace v centru města je bývalá knihovna, dnes po rekonstrukci Klub 204, který má spoustu nových funkcí a je hojně využívaný zájmovými organizacemi, kroužky, seniory, maminkami s dětmi. Souběžně jsme revitalizovali Park Komenského, kterého je budova součástí a který si obyvatelé velmi oblíbili.“

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

10.5 Název areálu

I přesto, že problém názvu a oficiální identifikaci uvádím na posledním místě, je možné, že v budoucnu to pro rozvoj areálu může znamenat poměrně velký problém, a to hlavně z hlediska podnikání a prezentace.V současné době areál oficiální název nenese, což na jednu stranu může vést ke komplikacím, na druhou stranu pokud by v areálu byly pojmenovány všechny ulice a všechny nemovitosti, potom by mohl být oficiální název více irelevantním.

„My používáme pro někoho Bývalý Svit, někdy Baťův areál apod., používáme označení různě a nemá oficiální název. Ať se klidně jmenuje Baťův areál, ale ať je název někde oficiálně daný.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

11 POTENCIÁL PROSTORU

Při pohledu na polohu areálu je zřejmé, že jeho největším potenciálem je jeho poloha v rámci města Zlín. Díky blízkosti autobusového nádraží a vlakového nádraží je poměrně dostupným cílem pro obyvatele města Zlín i pro celý region.Poloha areálu je podstatná nejen pro subjekty působící v obchodní části, ale i pro firmy působící ve výrobní části areálu, kde je výhodné i přímé napojení na železniční síť prostřednictvím vleček.

Díky své otevřenosti a možnosti polyfunkčního využití může nabídnout mnoho možností jak pro obyvatele města a okolí, tak pro podnikatele. Nachází se zde nepřeberná nabídka především v oblasti služeb, včetně nemocnice či České pošty a přitažlivým může být i z hlediska nabídky pracovních míst, které se nacházejí v průmyslové části brownfieldu.

V rámci postupné revitalizaci se zde taktéž otevírají možnosti pro nové podnikatele, kteří mohou získat volné prostory ke svému podnikání a mají možnost využívat nově zrekonstruovaných budov.

V neposlední řadě je atraktivita místa odvozená od magičnosti a jedinečnosti místa, což může ovlivnit samotné developery a podnikatele hledající nové prostory pro realizaci projektů.

Potenciálu areálu v centru města jsou si vědomi všichni zúčastnění, což dokazují i odpovědi v rozhovorech.

„Město samotné kdysi mělo miniaturní centrum na úrovni Vizovic či Napajedel. Obrovský přínos je ten, že v areálu máte velkou rozvojovou plochu pro občanskou vybavenost, pro městské funkce.Staré centrum se nemá plošně kam rozvíjet.“

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Dneska to není jenom o tom, že to žije přes den, ale jsou zde i večerní aktivity, což jsem si před 5 lety nedokázala představit. Dneska je tu nová designová restaurace, kavárna, klub a vyvolává to potřebu toho, že do areálu půjdu i večer a budu zde relaxovat. Přirozeně to natahuje i společenský život.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

12 BUDOUCNOST A VIZE

Budoucnost areálu je v současné době poměrně úzce vázaná na různorodé projekty a cíle jednotlivých soukromých subjektů. V současné době zde největší roli hrají právě soukromí investoři, jež představují do budoucna pro areál nové možnosti a využití. Zaměřují se především na dokončení svých projektů a na inovace do stávajících nemovitostí, či technologií. V souvislosti se svojí funkcí a rolí v areálu, má každý subjekt své vize a názory na budoucnost v závislosti na svém podnikání.

Velkou váhu zde má i legislativní stránka, kterou zajišťuje veřejný sektor, tzn. Magistrát města Zlín. Stejně tak je tvůrcem regulačního plánu, který může ovlivnit budoucnost celého areálu, nicméně v současné době ještě není regulační plán schválen, což může negativně ovlivnit další postupy při řešení mnoha projektů a záměrů spojených se soukromým sektorem a staví tak zejména město do pozadí, jež zastupuje veřejný zájem.

Klíčovou roli ovšem nehraje pouze samotné území brownfieldu, nicméně i jeho blízké okolí, které hraje relevantní roli při začleňování areálu do města a zároveň jeho oživení. Největší váhu má v blízké budoucnosti především revitalizace vlakového a autobusového nádraží.

„Do budoucna chceme podle koncepce z územního plánu narovnat ulici Vavrečkovu, aby bylo vizuální spojení se zámkem a vlastně starým centrem. Město má snahu koordinovat záměry, i kde jsou soukromé aktivity, především které se týkají komunikací, inženýrských sítí a veřejných prostranství.“

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Tak hlavní vizí je dokončení toho, co jsme již započali, kompletní urbanistická regenerace areálu, přivedení života do areálu tak, aby bývala Baťova továrna byla místem pro práci, zábavu i případně bydlení. Je to naše dědictví budoucím generacím.“

(Robert Jakeš, tiskový mluvčí skupiny CREAM)

Díky zvyšujícímu se počtu funkcí, je o areál čím dál větší zájem ze strany obyvatel i investorů, což dle předpokladů komunikačních partnerů bude i nadále pokračovat.

Polyfunkční využití může přinášet i negativní dopad na život v areálu, zejména potom na střet zájmu mezi obytnou a volnočasovou funkcí zejména v nočních hodinách, čehož se obává jednatelka společnosti TIC, s.r.o. Mgr. Daniela Sobieská.

„V areálu by mohl být prostor pro ubytování, zvláště pro obchodní přespání. To si myslím, že v areálu chybí. S cílem mít areál všeobjímající (pro všechny věkové kategorie) není nejlepší. Řekla bych, že chybí alternativy pro ošklivé počasí.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

12.1 Železniční koridor a dopravní terminál

V současné době Správa železniční dopravní cesty (SŽDC) začala zpracovávat dokumentaci pro územní rozhodnutí .V rámci revitalizace nádraží by se měl postavit nový dopravní terminál. Ze Zlína do Otrokovic se má železniční trať zdvoukolejnit a vlakové spoje by měly být častější (Libiger, 2016).

Zájem o modernizaci trati a výstavbu terminálu mají všichni zúčastnění aktéři, jelikož si dobře uvědomují, že modernizace trati je klíčovým projektem ovlivňujícím nejen samotný areál, ale celý Zlín. Na území brownfieldu se nachází trať, která je ovšem zanesena v územním plánu jako železniční koridor, a proto by se neměla nijak dotýkat nemovitostí soukromých subjektů. Jelikož jde z velké části o soukromé pozemky, které nevlastní ani jedna z oslovených stran, stávají se tak buď poradním orgánem, nebo možným investorem.

„V současnosti však nový management radnice preferuje tuto práci zahodit, s cílem nádraží posunout o cca 20 metrů blíže k centru města a zvýšit tak komfort obyvatel. Výsledkem bohužel bude velké zdržení této stavby. Naší skupině je jedno, jestli nádraží bude stát 20 m vlevo nebo vpravo, pro nás je důležité, aby hlavně bylo a v co nejkratší době, a nebylo prostředkem politického boje.“

(Robert Jakeš, tiskový mluvčí skupiny CREAM)

Modernizace tratě Otrokovice – Vizovice s sebou přináší mnoho výhod, jednouz nich je i zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti celého regionu. V současné době je tento stav nevyhovující a spojení se zbytkem republiky je poměrně komplikované. Díky zlepšení dopravní dostupnosti by se mohla zvýšit i atraktivita města.

„Raději pojedu autem na kraj Olomouce a tam nechám zaparkované auto. Napojení na Prahu, Brno a Ostravu je nebytně nutné. Navíc to bude generovat další věci, lidé si zde přijedou nakoupit.“

(Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.)

12.2 Univerzitní město

Jelikož je Univerzita Tomáše Bati institucí, jež se poměrně rozrůstá a staví nové budovy, například Centrum polymerních systémů apod., vyvstává otázka, zdali by nemohla mít univerzita své místo i v areálu bývalého Svitu. O univerzitním kampusu uvažovalo i samotné město Zlín a určitě by ho zde uvítalo i více subjektů, především společnost TIC, která funguje především z velké části na spolupráci s univerzitou.

V souvislosti s univerzitou v areálu se uvažuje i o možnosti podnájmu u developerů, kteří mají zájem o vybudování prostor pro univerzitu. I přesto je budoucnost univerzitního kampusu spíše utopickou myšlenkou. Vzhledem k majetkovému řešení brownfieldu není situace univerzitního města možná.

„Město mělo také snahu, aby co největší část univerzity byla situována do areálu, nakonec pro ni získalo pouze pozemky pod bývalým továrním koupalištěm, na kterých vyrostl nový objekt.“

(Ing. arch. Dagmar Nová, oddělení urbanismu a architektů, Magistrát města Zlín)

„Já osobně bych viděla lepší, kdyby univerzita byla jeden kampus. Nestalo se tak, ale pořád je lepší, že se snaží etablovat ve městě, než mimo město. Přitahuje to zde studentský život i lidi, co zde jezdí učit.“

(*Mgr. Daniela Sobieská, jednatelka společnosti TIC, s.r.o.*)

13 ZÁVĚR

Prostor brownfieldu bývalého areálu Svit je velice komplikovanou plochou s mnoha problémy, ale i potenciálem. Při hodnocení celého areálu jsem došla k závěru, že pro prostor je nejdůležitější spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem. Podstatnou složkou celé

revitalizace jsou jednotlivé kroky všech subjektů a schopnost nalákat do brownfieldu nové podnikatele a investory.

Pro hodnocení areálu jsou velice důležité poznatky jednotlivých aktérů a jejich výpovědi při rozhovorech. Druhou podstatnou složkou při analýze prostoru bylo i vnímání jednotlivých změn veřejností a médii. Z porovnávání různých článků a výpovědí v rozhovorech vyšlo najevo, že některé kroky byly vnímané pozitivně, jiné týkající se významnějších změn v prostoru města, jsou vnímány rozporuplně či negativně.

Důležitým faktorem pro hodnocení prostoru byla identifikace jednotlivých aktérů a jejich pohledy k revitalizaci a pojmenování jednotlivých bariér a potenciálů.

Mezi největší bariéry patří již zmíněná komunikace a spolupráce mezi některými subjekty, která se nejvíce promítá do oblasti veřejných ploch a komunikací. Zejména problémy spjaté s infrastrukturou mohou být potenciálním problémem v budoucnu. V současnosti komunikace probíhá pouze na oficiální rovině v řízeních a chybí zde společná vize pro revitalizaci. Návod na vyřešení některých problémů je možné vidět i v rešerši, kde je uvedeno několik projektů a přístupů k revitalizaci a jejich výsledky.

Samotný areál poskytuje i potenciál, a to v jeho poloze a významnosti v rámci regionu. Je zdrojem pracovních nabídek, služeb i vzdělání. Jeho velkou výhodou je polyfunkční využití pro obyvatele města i celého regionu. Největším přínosem pro areál jsou prostorové nabídky pro začínající podnikatele a pro investice ze soukromého sektoru. Určitým lákadlem je i jedinečnost prostoru spjatá s typickou architekturou a historií celého areálu.

Pro příliv obyvatel je i důležitá významnost na regionální úrovni. Vzhledem k institucím, jež sídlí v bývalém Svitu, je prostor centrem celého Zlínského kraje a stává se potřebným pro region.

Důležitou roli představuje okolí areálu, které ovlivňuje samotný postup revitalizace. Zejména se jedná o modernizaci železniční tratě Otrokovice – Vizovice a stavba dopravního terminálu. Vzhledem k těsné blízkosti brownfieldu, tento projekt významně ovlivňuje jeho dopravní dostupnost.

Jedním z cílů práce bylo i hodnocení prostoru z hlediska času. Zde jsem došla k závěru, že čas je poměrně významným modifikačním prvkem a zejména v 21. století dochází k markantním změnám v prostoru brownfieldu.

Pro vznik samotného brownfieldu je ovšem důležité 20. století. Na jeho začátku byl prostor prosperující obuvnickou továrnou s globálním významem. Vzhledem k politickým změnám ve 20. století se z něho stal národní podnik se zamřením nejen na obuvnickou výrobu, ale i na strojírenství. Na konci století přichází další politická a ekonomická změna a během transformace průmyslu a privatizace dochází k rozdrobení vlastníků a vzniku brownfieldu.

Na počátku 21. století přišly podstatné změny pro obnovení areálu. První z nich bylo samotné otevření obyvatelům města Zlín a první rekonstrukce nemovitostí ze strany veřejného sektoru. S postupem času se do areálu začalo investovat ze strany developerů a vznikaly zde projekty podporující začlenění do života města

V současné době je východní část areálu již plně otevřena veřejnosti a denně prostor navštěvují obyvatelé Zlína i širokého okolí. Důležitou roli v rozvoji areálu představují i legislativní a podnikatelské kroky v budoucnosti. Pro město bude poměrně důležité přilákání dalšího života do areálu Svitu, ale zároveň je významnou otázkou i role stávajícího centra a potenciální možnost vzniku nových brownfieldů.

Celkově bych areál hodnotila jako prosperující místo, kde je v současné době otevřený prostor pro veřejnost, ale i zachovalá výroba a uzavřenější část brownfieldu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knihy a odborné články

BERGATT JACKSON, J., E. STAŇKOVÁ, B. ZLÁMALOVÁ, E. RYDZA, J. DĚRDOVÁ, J. TYLČER, T. PEJPEK a R. SÍTEK. Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Praha: IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005.

COFFIN, Sarah L. a Mark D. BJELLAN. Until Justice and Stewardship Embrance: Or, How a Geographer Thinks About Brownfield Sites. *Christian's Scholar Review*. ProQuest, 2002, 393 – 412 s.

ČERNÍK, Jakub a Josef KUNC. Analýza možností regenerace brownfields: příklad Libereckého kraje. *XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*. Hustopeče, 2014, 613 - 620 s. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-6840-2014-79.

DE SOUSA, Christopher, Changshan WU a Lynne M. WESTPHAL. Assessing the Effect of Publicity Assisted Brownfield Redevelopment on Surrounding Property Values. *Economic Development Quarterly*. SAGE, 2009, 95 - 110 s. DOI: 10.1177/0891242408328379.

DOLEŽELOVÁ, Lucie a Věra STRÁNSKÁ. PŘÍKLAD ŘEŠENÍ REGENERACÍ BROWNFIELDŮ S VYUŽITÍM POZEMKOVÉHO FONDUA ROZVOJOVÉ SPOLEČNOSTI V SEVERNÍM PORÝNÍ-VESTFÁLSKU. *Urbanismus a územní rozvoj*. Ústav územního rozvoje, 2008, Roč. XI(1), 31 – 36 s.

FERBER, Uwe, Paul NATHANAIL, Jiřina BERGATT JACKSON, Marcin GORSKI, Rafal KRYZWON, Lukasz DROBIEC, Dagmar PETRÍKOVÁ a Maroš FINKA. *Brownfields Příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*. Ostrava, 2005

FRANTÁL, Bohumil a MARTINÁT, Stanislav. Brownfields: A geografical perspective. *Moravian geogrphical reports*. 2013, 2(Vol. 21), 2 - 4 s.

GANSER, Robin a Katie WILLIAMS. Brownfield Development: Are We Using the Right Target? Evidence form ENgland and Germany. *European Planning Studies*. Taylor&Francis, 2007, Vol. 15(No. 5). DOI: 10.1080/09654310600852654. ISSN 0965-4313.

HABARTOVÁ, Ivana. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji*. 2009.

HRŮZOVÁ, A.; NOVÁK, *Revitalizace brownfields v ČR*. Ústav pro ekopolitiku, 2003. Dostupné z WWW: http://www.ekopolitika.cz/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=26

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Martin a kol. *Brownfields. Jak vznikají a co s nimi*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

LEIGH, Nancey Green a Sarah L. COFFIN. Modeling the Relatonship among Brownfields, Property Values, and Community Revitalization. *HOUSING POLICY DEBATE*. FANNIE MAE FOUNDATION, 2005, Issue2(Volume 16), 258 - 280 s.

ŠILHÁNKOVÁ, Jarmila a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5 55 – 705 – 06. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/266796588_Rekonverze_vojenskych_brownfields

U.S. Environmental Protection Agency. *Land & Community Revitalization: Brownfields : Program Summary & Success Stories*[online]. University of Michigan, 2002. Dostupné z: https://books.google.cz/books?id=0SFPAAAAMAAJ&printsec=frontcover&dq=Land+%26+Community+Revitalization:+Brownfields&hl=cs&sa=X&ved=0ahUKEwiDm-67q8zKAhVJ_HIKHe9mDS4Q6AEIHzAA#v=onepage&q&f=false

VYŠKOVSKÁ, Monika. Využití francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. *XVI. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách*. Valtice, 2013, 237 - 244 s. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-6257-2013-29.

Elektronické zdroje

14/15 Baťův institut [online]. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://rop.14-15.cz/

Baťa v datech. Nadace Tomáše Bati [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.batova-vila.cz/bata-v-datech/

24-25-26 FABRIKA. Zlínská architektura [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.architekturazlin.cz/24-25-26-fabrika

Baťovský areál: Srdce obuvnického impéria znovu bije. Česká televize [online]. 2014 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/257433-batovsky-areal-srdce-obuvnickeho-imperia-znovu-bije/

Brownfield Overview and Definition [online]. United States Environmental Protection Agency, 2015 [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: http://www.epa.gov/brownfields/brownfield-overview-and-definition

Bývalá nejvyšší budova Československa zůstala architektonickou perlou. Novinky.cz [online]. 2013 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.novinky.cz/cestovani/323047-byvala-nejvyssi-budova-ceskoslovenska-zustala-architektonickou-perlou.html

CEKOTA, Vojtěch. *Areál Svitu bude volně přístupný*. IDNES.cz [online]. 2001 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zpravy.idnes.cz/areal-svitu-bude-volne-pristupny-dqt-/domaci.aspx?c=A010430_125019_zlin_zpravy_boh

ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí.* cuzk.cz[online]. 2015 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberLV.aspx

EPA. *Anatomy of Brownfields Redevelopment: Brownfi elds Solutions Series*. 2006. Dostupné z: http://www.epa.gov/sites/production/files/2015-09/documents/anat_bf_redev_101106.pdf

FUKSOVÁ, JANA.*V opravené tovární budově budou loftové byty, kanceláře i pošta.* IDNES.cz [online]. 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://bydleni.idnes.cz/posta-se-ma-z-centra-zlina-stehovat-uz-na-jare-nove-sidlo-rekonstruuji-1z0-/architektura.aspx?c=A121216_182701_zlin-zpravy_ppr

CHMELOVÁ, Iva. *Novou zlínskou křižovatku za 60 milionů lemují kvůli námitkám zátarasy.* IDNES.cz [online]. 2011 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zpravy.idnes.cz/novou-zlinskou-krizovatku-za-60-milionu-lemuji-kvuli-namitkam-zatarasy-1n5-/domaci.aspx?c=A111109_1682116_zlin-zpravy_sot

CHMELOVÁ, Iva. *Stovky zaměstnanců Mitasu si oddechly, továrna zůstane v Otrokovicích*. IDNES.cz [online]. 2011 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/stovky-zamestnancu-mitasu-si-oddechly-tovarna-zustane-v-otrokovicich-1ml-/zlin-zpravy.aspx?c=A111021_1672095_zlin-zpravy_sot

Konverze areálu Svitu - bývalé Baťovy továrny. Zlínská architektura [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.architekturazlin.cz/konverze-arealu-svitu-byvale-batovy-tovarny

KRATINOVÁ, Andrea. *Kamiony se do areálu Svitu ve Zlíně dostanou i z křižovatky Antonínova.* Český rozhlas Brno [online]. 2011 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.rozhlas.cz/brno/zpravodajstvi/_zprava/983334

KUNOCVÁ, Jana. *V baťovských závodech začala demolice 25. budovy*. Archiweb.cz [online]. 2014 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&id=15263&type=1

Laboratorní centrum Fakulty technologické. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.utb.cz/ft/o-fakulte/laboratorni-centrum-fakulty-technologicke-1

LIBIGER, Milan. *Nové koleje a elektřina mají do Zlína vést v roce 2024, přibude vlaků.* IDNES.cz [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/priprava-uzemniho-rozhodnuti-pro-zeleznici-otrokovice-zlin-vizovice-1zh-/zlin-zpravy.aspx?c=A160213_2225383_zlin-zpravy_ras

LIBIGER, Milan. *Zátaras v baťovském areálu nahradila závora. A firmy se přou o cesty.*IDNES.cz [online]. 2012 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/zatarasy-a-zavory-v-bratovskem-arealu-ve-zline-fl3-/zlin-zpravy.aspx?c=A120410_1761496_zlin-zpravy_sot

LIBIGER, Milan. *Zlínské radnici se nelíbí stěhování pošty z centra do baťovského areálu.* IDNES.cz [online]. 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zpravy.idnes.cz/hlavni-zlinska-posta-pristi-rok-zmeni-sidlo-fm0-/domaci.aspx?c=A121101_1848434_zlin-zpravy_ras

MALÁ, Martina. *Historie firmy Baťa: od malé dílny, přes zlínskou továrnu až k impériu*. IDNES.cz*:* Zlínský kraj [online]. 2014 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/vznik-firmy-bata-ve-zline-v-roce-1894-d5q-/zlin-zpravy.aspx?c=A140924_2102096_zlin-zpravy_mav

MALÁ, Martina. *Proměna tovární budovy ve Zlíně finišuje, brzy otevřou první obchody*. IDNES.cz: *Zlínský kraj* [online]. 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/z-budovy-v-byvalem-svitu-vznika-obchodni-centrum-13-fwv-/zlin-zpravy.aspx?c=A150331_2151851_zlin-zpravy_ras

MALÁ, Martina. *V baťovském areálu ve Zlíně vzniká nový obchodní dům, nahradí 13. budovu*. IDNES.cz: Zlínský kraj[online]. 2014 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z:

http://zlin.idnes.cz/obchodni-centrum-ve-13-budove-svitu-ve-zline-fka-/zlin-zpravy.aspx?c=A140721_2083742_zlin-zpravy_ras

MÁSLO, Vít. *Revitalizace bývalé Baťovy továrny ‚Fabrika 24-25-26'*. Echo24.cz [online]. 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://echo24.cz/a/iPn6q/revitalizace-byvale-batovy-tovarny-fabrika-24-25-26

MEDIAFAX. *Město Zlín převezme cesty ve svitovském areálu nejpozději do příštího roku.* Zlin.cz [online]. 2012 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://zlin.cz/504618n-mesto-zlin-prevezme-cesty-ve-svitovskem-arealu-nejpozdeji-do-pristiho-roku

NOVOTNÁ, Anna. *Zlín může Svit získat od jara.* Zlínskýdeník.cz [online]. 2007 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/svit-zlin-20071213.html

O PROJEKTU. 14/15 BAŤŮV INSTITUT [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.14-15.cz/o-projektu/

Ohrozí Mitas životní prostředí? Město Holešov [online]. 2010 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.holesov.cz/aktuality/186-ohrozi-mitas-zivotni-prostredi-

Profil a poslání společnosti. Technologické a inovační centrum s.r.o. [online]. 2010 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.ticzlin.cz/o-spolecnosti/profil-poslani/

Mitas: O nás, *Mitas, a.s.* [online]. 2015 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://www.mitas-tyres.com/cz/o-nas/spolecnost-mitas/

Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008. Dostupné z: http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf

RAŠKOVÁ, Zuzana. *Centrum Zlína propojí nová linka MHD*. Zlínskýdeník.cz [online]. 2013 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/centrum-zlina-propoji-nova-linka-mhd-20130917.html

RÚŽIČKOVÁ Blanka, Robert ŠIMEK. *Co zbylo z Baťova impéria*. Euro.cz [online]. 2004 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.euro.cz/byznys/co-zbylo-z-batova-imperia-872080

Skupina CREAM [online]. 2015 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://www.cream-reality.cz/cs/skupina-cream/skupina-cream-1

SPBAZ: Seznam členů družstva - stav k 1.1.2011 [online]. 2011 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://www.spbaz.cz/index.php?option=com_content&task=view&id=13&Itemid=29

STAŠA, Eduard. *Vznik a vývoj továrny na obuv z pohledu architekta: část 1/2* [online]. [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody/vznik-a-vyvoj-tovarny-na-obuv-z-pohledu-architekta-1-2.html

STAŠA, Eduard. *Vznik a vývoj továrny na obuv z pohledu architekta: část 2/2* [online]. [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody/vznik-a-vyvoj-tovarny-na-obuv-z-pohledu-architekta-2-2.html

Summary of the Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act (Superfund) [online]. United States Environmental Protection Agency, 2015 [cit. 2016-02-07]. Dostupné z: http://www.epa.gov/laws-regulations/summary-comprehensive-environmental-response-compensation-and-liability-act

Svit Zlín – Baťova továrna se probouzí ze špatného snu. *Lidovky.cz* [online]. 2011 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://byznys.lidovky.cz/svit-zlin-batova-tovarna-se-probouzi-ze-spatneho-snu-p0r-/firmy-trhy.aspx?c=A111025_145111_firmy-trhy_nev

Technologické inovační centrum, s.r.o. *Profil a poslání společnosti* [online]. 2010 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://www.ticzlin.cz/o-spolecnosti/profil-poslani/

Upozornění cestujícím. HOUSACAR [online]. 2013 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.housa.cz/upozorneni-cestujicim-2/

VRBA, Jan. *Odpověď na interpelaci poslance ČNR Jiřího Honajzera na vládu České republiky ve věci jednání vlády s firmou Baťa.*Česká národní rada 1990 – 1992: Tisky *[online], 15. 03 1991.*[cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0185c00.htm

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOHY

Příloha 1: Tabulka vlastníků jednotlivých budov v areálu Svit v roce 2015.

Příloha 2:Sídlo České pošty v budově 32.

Příloha 3: Parkoviště vzniklé po asanovaných budovách 24, 25 a 26.

Příloha 4: Nově zrekonstruovaná budova 13.

Příloha 5: Probíhající rekonstrukce budov 64/1 a 64/2.

Příloha 6: Laboratorní centrum Univerzity Tomáše Bati v sousedství autobusového nádraží.

Příl. 1: Seznam vlastníků jednotlivých pozemků/budov v areálu Svit Zlín v roce 2015.

Číslo nemovitosti	Vlastník
4	Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
7	FAGUS CZ,
8	Petrů Martin Ing.Petrů Martin, Surý Jan Ing., Váňa Petr,ZAKOO s.r.o.,
11	Zlínský kraj
12	Krajské ředitelství Policie Zlínského kraje, CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
13	PMT REAL a.s
14	Zlínský kraj
15	Zlínský kraj
16	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
17	BARCONT, s.r.o.
18	KOMPO ZLÕN s.r.o.
21	Zlínský kraj
22	Stass, a. s.
23	Statutární město Zlín
24	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
25	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
26	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
27	Alpiq Generation (CZ) s.r.o. (zastaveno)
28	Alpiq Generation (CZ) s.r.o.,
31	EUC Real Estate a.s.
32	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
33/6	Pronext,a.s.
33	MITAS a.s
34	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
37	Alpiq Generation (CZ) s.r.o.
41	IMPROMAT-COMPUTER
42	B 42 s.r.o. (František Mezihorák)
43	MITAS a.s.
44	TUFO, s.r.o.
45	Březina Vladimír
46	KONFORM - Plastic
51	Sedlák Miroslav Ing
52	KOMPO ZLÍN s.r.o.
53	MITAS a.s.
53/2	MITAS a.s. ODTUD POČADOVÉ ČÍSLO

Pokračování přílohy 1

Číslo nemovitosti	Vlastník
54	KOMPO ZLÍN s.r.o =53
54/2	GENICZECH - M, spol. s r.o.
55	GENICZECH - M, spol. s r.o
56	TUFO, s.r.o
57	Alpiq Generation (CZ) s.r.o.
58	Alpiq Generation (CZ) s.r.o.
61	MITAS a.s.
62	Alaverdi Asgar Ing., CSc.
63	FLOW TECH, s.r.o.
64/1	LD - assets, s.r.o.
64/2	LD - assets, s.r.o.
65	Březina Vladimír
66	MITAS a.s.
67	MITAS a.s.
68	MITAS a.s.
69	MITAS a.s.
71	FN Servis a.s
72	Kovárna VIVA a.s
73	Kovárna VIVA a.s
74	Kovárna VIVA a.s.
75	MITAS a.s
76	MITAS a.s
77	MITAS a.s.
78	MITAS a.s.
79	T R I O D O N , spol. s r.o.
81	Kovárna VIVA a.s.
82	Chytil Ferdinand (Kalírna Zlín)
83	Kovárna VIVA a.s.
84	HAMAG, spol. s r.o.
85	MITAS a.s.,
86	Kovárna VIVA a.s
91	SAMOHÍL MB a.s.
92	Kovárna VIVA a.s.
93	MITAS a.s
94	Kovárna VIVA a.s
95	Kovárna VIVA a.s
96	PLASTSERVIS, a.s
96/2	MH - Investment s.r.o

Pokračování přílohy 1

Číslo nemovitosti	Vlastník
103	CREAM uzavřený investiční fond, a.s.
104	SPUR a.s
105	ELDOMUS property, s.r.o.
112	LD assets, s.r.o.
113	VIZIA a.s.
114	GUMOTEX, akciová spoleŤnost
115	T R I O D O N , spol. s r.o.
115/2	Plachž Jaroslav Mgr.
122	VIZIA a.s.
123	LD - assets, s.r.o.
124	T R I O D O N , spol. s r.o.,

Zdroj: ČÚZK, 2015.

Příl. 2: Sídlo České pošty v budově 32. Zdroj: autor.

Příl. 3: Parkoviště vzniklé po asanovaných budovách 24, 25 a 26. Zdroj: vlastník.

Příl. 4: Nově zrekonstruovaná budova 13. Zdroj: autor.

Příl. 5: Probíhající rekonstrukce budov 64/1 a 64/2. Zdroj: autor.

Příl. 6: Laboratorní centrum Univerzity Tomáše Bati v sousedství autobusového nádraží