

Obsah

Úvod (Šilhánková)	7
1 Brownfields	9
1.1 Úvod do problematiky brownfields (Pokludová, Lacina).....	9
1.2 Typy brownfields se speciálním zřetelem k problematice vojenských brownfields (Pokludová).....	11
1.2.1 Typy brownfields podle rozsahu	11
1.2.2 Typy brownfields podle polohy v urbánní struktuře	11
1.2.3 Typy brownfields podle původní funkce.....	12
1.2.4 Typy brownfields podle ekologické zátěže	14
1.2.5 Typy brownfields podle možnosti nového využití	14
1.2.6 Specifická klasifikace vojenských brownfields.....	14
Vojenské brownfields podle původní funkce	14
Vojenské brownfields podle intenzity vojenského využití	14
Vojenské brownfields dle možné existence UXO (nevybuchlé munice)	15
1.3 Brownfields jako problém našich měst.....	15
1.3.1 Urbanistický problém brownfields (Koutný)	15
Brownfields a jejich podstata	15
Vývoj, rozvoj a proměny měst - historické souvislosti brownfields	15
Základní urbanistické souvislosti brownfields	16
Brownfields ve struktuře města	17
Urbanistická specifika vojenských brownfields	19
Problémy a tendence dalšího rozvoje měst.....	19
Možnosti urbanistického přístupu k řešení problému brownfields	20
1.3.2 Socio – ekonomický problém brownfields (Kučerová).....	21
Problémy profesionalizace armády	22
1.3.3 Ekologický problém brownfields (Pokludová).....	23
Vznik ekologických zátěží.....	23
Možná rizika poškození	24
1.3.4 Organizační - veřejná správa a problém brownfields (Lacina)	24
1.4. Pojmy vztahující se k procesu odstranění, přeměny a nového využití brownfields (Šilhánková).....	26
Obnova	26
Revitalizace	27
Regenerace	28
Přestavba.....	29
Asanace.....	29
Rekonverze	30
2 Příklady přístupů k problematice vojenských brownfields	31
2.1 Historický vývoj rekonverze a revitalizace vojenských brownfields	31
2.1.1 Historický vývoj rekonverze a revitalizace vojenských brownfields; zhodnocení historických zkušeností a přístupů (Koutný).....	31
Starověk	31
19. století	33
2.1.2 Hausmannova přestavba Paříže (Koutný, Šilhánková)	36
2.1.3 Barokní pevnost Hradec Králové (Šilhánková).....	37
Stručně z doby předpevnostní	37
Budování pevnosti	37
Rekonverze a revitalizace barokní pevnosti na moderní město.....	39
2.1.3 Zhodnocení historických zkušeností a přístupů k rekonverzi a revitalizaci vojenských brownfields (Šilhánková)	42

2.2 Soudobé přístupy k rekonverzi a revitalizaci vojenských brownfields v zemích Evropské unie.....	43
2.2.1 Nizozemí – Rotterdam (Šilhánková).....	44
2.2.2 Německo – IBA Emscher Park (Holásková).....	46
Porůří.....	47
Mezinárodní stavební výstava IBA a její cíle.....	47
Vznik projektu Emscher Park - turistická stezka Emscher.....	48
2.2.3 Finsko – Vaasa (Pokludová).....	52
Vojenské čtvrti.....	53
Plánování přestavby.....	54
Centrální poloha.....	55
Projekt spolupráce – strategie přeměny.....	56
2.2.4 Zhodnocení zkušeností a přístupů k rekonverzi a revitalizaci vojenských brownfields v zemích Evropské unie (Lacina).....	57
2.3 Soudobá rekonverze a revitalizace vojenských brownfields v zemích s přechodovou ekonomikou.....	59
2.3.1 Německo – Berlín – Postdamer Platz (Holásková).....	59
Strategická vize – Berlín po pádu berlínské zdi.....	59
Soutěž na Postdamer Platz.....	61
Současný Postdamer Platz - situace.....	62
Sídlo Debis City.....	64
2.3.2 Polsko - Kostrzyn nad Odrą (Holásková).....	65
Jeden region – dvě země.....	65
Turistický ruch v pohraniční oblasti.....	66
Současný stav pohraniční sítě pevností.....	67
Revitalizace města.....	68
2.3.3 Zhodnocení soudobých zahraničních zkušeností a přístupů k rekonverzi a revitalizaci vojenských brownfields (Šilhánková).....	71
2.4 Soudobá rekonverze a revitalizace vojenských brownfields v České republice.....	72
2.4.1 Městský industriální park Plzeň – Borská Pole (Šilhánková).....	73
2.4.2 Vysoké Mýto (Pokludová).....	76
2.4.3 Zhodnocení soudobých zkušeností a přístupů k rekonverzi a revitalizaci vojenských brownfields v České republice (Šilhánková).....	78
3. Přístup k řešení problematiky rekonverze a revitalizace vojenských brownfields na lokální úrovni (Obecné podmínky pro rekonverzi a revitalizaci).....	80
3.1 Politické podmínky (Šilhánková).....	80
3.2 Společenské – strategické podmínky (Šilhánková).....	81
3.2.1 (Strategická) vize.....	82
3.2.2 Strategický plán.....	82
3.2.3 Akční plán.....	83
3.3 Institucionální podmínky (Šilhánková, Lacina).....	83
3.3.1 Odbory úřadu / magistrátu města.....	84
3.3.2 Rozvojová agentura (Kučerová).....	84
3.3.3 Pozemková společnost.....	85
3.3.4 Rozvojová společnost.....	85
ad A) Společnost pro přípravu rozvoje (+ uskutečnění vlastní výstavby developerskou organizací).....	86
ad B) Společnost pro rozvoj jako developer.....	87
ad C) Společnost pro rozvoj s následnou transformací do vlastnické organizace.....	87
3.3.5 Občanské sdružení.....	88
3.3.6 Nadace.....	88
3.3.7 Public – Private – Partnership (Lacina).....	88

3.4 Správní podmínky (Lacina)	90
3.4.1 Důvody pro řešení problematiky revitalizace brownfields v projektech dlouhodobého rozvoje	90
3.4.2 Hlavní cíle revitalizačních aktivit.....	90
3.4.3 Vymezení odpovědnosti úřadů veřejné správy České republiky za rekonverzi a revitalizaci brownfields	92
Role ústředních úřadů státní správy.....	92
Role krajských a obecních úřadů.....	96
3.5 Sociální / socioekonomické podmínky (Kučerová).....	98
3.6 Územní podmínky (Koutný).....	99
3.7 Ekonomické podmínky (Šilhánková).....	101
3.7.1 Ekonomická náročnost procesu revitalizace a rekonverze vojenských brownfields	101
3.7.2 Vnitřní veřejné zdroje financí na realizaci rekonverze a revitalizace brownfields ..	105
Rozpočetnictví.....	105
Hospodaření s majetkem obce.....	108
3.7.3 Ekonomická podpora revitalizace brownfields z vnějších veřejných zdrojů (Kučerová, Kuchyňková)	108
Role krajů	113
EU (strukturální fondy)	113
3.7.4 Ekonomická podpora revitalizace brownfields ze soukromých zdrojů (Šilhánková, Lacina).....	115
Public – Private – Partnership	116
Doporučení pro účinnější financování projektů rekonverze a revitalizace vojenských brownfields (Lacina)	120
3.8 Ekologické podmínky (Pokludová)	120
Činnost a působnost odboru ekologických škod MŽP	121
3.9 Legislativní podmínky (Šilhánková, Všetěčka).....	126
3.9.1 Úroveň evropské legislativy	126
3.9.2 Legislativa na úrovni státu.....	127
3.9.3 Místní legislativa	130
3.9.4 Právní rámec a bariéry znovuvyužití brownfields.....	131
4 Projekt rekonverze a revitalizace vojenských brownfields	135
4.1 Předprojektová příprava (Šilhánková)	137
4.1.1 Záměr projektu	137
4.1.2 Logický rámec	139
4.2 Projekt.....	141
4.2.1 Analýza možností řešení rekonverze a revitalizace vojenských brownfields	141
Strategické analýzy (Šilhánková).....	141
Urbanistické (územní) analýzy (Šilhánková)	142
Ekologické analýzy (Pokludová).....	146
Ekonomické analýzy (Šilhánková).....	149
Společenské analýzy, socio-demografické analýzy (Kučerová)	154
Analýzy vyplývající z původní vojenské funkce nemovitostí (Šilhánková)	155
4.2.2 Tvorba projektu, vstupy a výstupy projektu (Šilhánková)	156
1. Základní urbanistická koncepce	156
2. Zapojení veřejnosti - participace	157
3. Hodnocení proveditelnosti – pre-feasibility study.....	161
4. Změny k proveditelnosti	163
5. Návrh prostorového a funkčního uspořádání – návrh regulačního plánu	163
6. Studie vlivu stavby na životní prostředí (Pokludová)	165
7. Návrh ekonomické realizovatelnosti – feasibility study.....	173

4.2.3 Odhad rizik projektu (Kučerová).....	182
4.2.4 Marketingová podpora projektu (Lacina).....	183
4.2.4.1 Význam a přínosy marketingových strategií	183
4.2.4.2 Proces tvorby marketingové studie.....	183
SWOT analýza marketingové situace	183
Marketingový výzkum.....	185
Marketingový mix	185
Marketingová komunikace	187
Základní informace o území – marketingový program (Šilhánková).....	187
Stavební instrukce (Šilhánková).....	188
Přístup města ke klientovi (Šilhánková).....	189
4.3 Realizace, vyhodnocení a monitoring projektu (Šilhánková).....	190
4.3.1 Organizační struktura realizace projektu.....	190
Profesionální tým	191
4.3.2 Návrh postupu realizace revitalizace.....	192
Fázování (Načasování investice).....	193
Pilotní projekt.....	194
4.3.3 Realizace a vyhodnocení projektu.....	195
4.3.4 Evaluace projektu	196
Stádia evaluace	197
Hodnocení ex-ante.....	198
Mid-term hodnocení / on-going hodnocení / monitoring	198
Hodnocení ex-post.....	204
Zpětná vazba.....	205
5 Závěr a manažerské shrnutí (Šilhánková)	206
Literatura	210
Seznam obrázků, grafů a tabulek	216