

## BROWNFIELDS V ZAHRANIČÍ

*Ateliér výrobních staveb brněnské Fakulty architektury získal podporu Grantové agentury ČR pro výzkumný projekt „Stav a perspektivy výrobních území průmyslových měst České republiky“ – grant GA 103/02/1375. Jeho součástí je i studium zahraničních příkladů, vztahujících se k uvedenému tématu. V době akademických prázdnin tak mohli učitelé ateliéru navštívit „brownfields“ v řadě evropských zemí, od sousedního rakouského Grazu až po vzdálenou Barcelonu. Výběr lokalit byl podřízen záměru poznat co největší šíři typů konverzí a zacházení s problémovými územími a jejich proponovaným postave-*

*ním v organismu měst. Mimo typická přestavbová území s industriální minulostí proto jedním z navštívených míst byla i bývalá vojenská základna v německém Kaiserslautern. I charakteristiky jednotlivých míst měly být pokud možno odlišné – od lehce poznamenaných až po „těžké případy“. Stručný výtah ze získaných poznatků by snad mohl být zajímavý pro porovnání s našimi podmínkami.*

### **GRAZ-WEST, RAKOUSKO**

Městské rozvojové území Graz-West je bývalou převážně výrobní zónou, rozkládající se západně od hlavního nádraží,

jejíž plochy i objekty byly v posledních letech průmyslem postupně opouštěny. Od centra města je odděleno bariérou železniční trati a kapacitním městským okruhem, zahrnuje však také rozsáhlé volné zelené plochy. Přiléhá k němu stará dělnická čtvrť Eggenberg, která byla až do roku 1938 samostatnou obcí. Spolu s městskými částmi Lend, Gries, Gösting a Wetzelsdorf má toto přestavbové území přibližně 32 000 obyvatel.

Téměř celá oblast skrývá potenciál vysoké kvality životního prostředí, zároveň je poznamenána nedostatkem moderní infrastruktury. Ladem ležící opuštěné

plochy jsou šancí pro další rozvoj a do jisté míry novou orientaci celého území. První krok byl učiněn v roce 1995, kdy se zde usídlila nová Fachhochschule. Návštěvník, který dnes prochází touto částí města, které se nepochybně pozitivně zapsalo do vývoje soudobé evropské architektury, je provázen směsí tušené přítomnosti moderní metropole a zároveň ospalou atmosférou starorakouského předměstí. Na rozdíl od jiných srovnatelných příkladů však Graz-West nepůsobí zanedbaně a i opuštěné objekty se podařilo ochránit před vandalskými útoky.

Pokusy o zhodnocení nevyužívaných ploch byly v posledních 15 letech činy opakovaně, z různých důvodů však byly úspěšné jen částečně. Podle vedení města jsou však dnes podmínky pro zásadní průlom lepší, než kdykoli v minulosti. V souvislosti s potřebou přestavby železniční trati pro vyšší kapacitu by mělo být uskutečněno mimoúrovňové křížení s ostatními komunikacemi a tím odstraněna zásadní překážka propojení a lepšímu kontaktu s městským centrem. Pro využití této šance se také v únoru 2000 jednohlasně vyslovila městská rada. Úkolem rozpracování podmínek pro perspektivní zlepšení života obyvatel dotčené části města byla pověřena Iniciativa městského rozvoje Graz-West (Initiative Stadtentwicklung Graz-West). V souvislosti s tím bylo také rozhodnuto o novém modelu postupu, založeném na intenzivní komunikaci zúčastněných stran. Podstatou tohoto záměru bylo přenesení projektu z kancelářů odborníků na permanentní veřejné fórum zainteresovaných institucí i jednotlivců. Značná váha tím byla přiznána postojům obyvatel, jejich mínění i zájmům, ovlivňujícím projekt.

### Obecný rámec

Iniciativa městského rozvoje Graz-West se při formulaci svých záměrů opírá o již existující programy, od celosvětových až po lokální. Mezi ně patří zejména:

- Agenda 21: Udržitelný rozvoj (závěry konference UNO o životním prostředí a rozvoji, Rio de Janeiro 1992).
- Kolektivní iniciativa EU „URBAN II“ k hospodářské a sociální revitalizaci krizových měst a okrajových městských území (usnesení Evropské komise 2000, podpůrný program urban\_link na pomoc oblasti Graz-West).

- Gender Mainstreaming: rámcová strategie EU pro podporu zrovnoprávnění žen (usnesení Evropské komise 2000).
- Ekologické město 2000: Prováděcí program pro lokální realizaci cílů udržitelného rozvoje (usnesení obecní rady 1995).
- Regionální rozvojový program Graz a okolí: stanovení územně plánovacích cílů a zásad (nařízení štyrské zemské vlády 1995).
- Urbanistický koncept rozvoje města Graz (usnesení obecní rady 2001).
- Hospodářská vize Graz 2000+: hospodářská opatření úřadů pro ekonomický rozvoj a rozvoj turistiky města Graz (2001).

### Východiska

Všechny úvahy vychází ze záměru překročit hranice přestavbového území a dosáhnout propojení městské části Graz-West s městem i regionem. Fakticky jde o konstituci existujících trendů. Uchazeči o zaměstnání, nakupující, ale i zájemci o rekreaci se již dávno nedrží administrativních hranic, když využívají možností nabízených celou kotlinou oblasti Graz. Mnoho obyvatel města se chápe nabídky trávení volného času v přílehlých územích (např. u jezera Thaler), zatím co obyvatelé z místa samého dojíždějí do Grazu za prací a nákupy. Odpovědné orgány si uvědomily, že schopnost na tento stav optimálně reagovat, např. nabídkou atraktivního dopravního spojení, znamená nezbytnou předvídavou a vzájemně institucionálně potvrzenou spolupráci města, sousedících obcí a příslušných odborů zemské vlády.

Obdobná je situace v oblasti hospodářství a podnikání. Připravit zajímavou nabídku pro podnikatele a tím pomoci regionu Graz při vytváření pracovních míst, obstát v mezinárodní konkurenci, je možné jen za podmínky kooperace komunálních a zemských institucí.

Na druhé straně se chce Graz -West vědomě rozvíjet jako městská část, která má svůj vlastní charakter, je prostorově a strukturálně samostatná, vykazuje značnou osobitost a není jen přívěskem městského jádra. Významnými prvky přispívajícími k budování vlastní identity jsou vysoký podíl zeleně, pregnantní utváření veřejných prostranství, místní architektura s vysokým potenciálem nového zhodnocení i na náhodného návštěvníka působící urbanistické detaily, přispívající

k oné „gemütlich“ sousedské atmosféře, žádoucím způsobem propojující komunitu.

### Jádra přestavby

Město, při hledání vůdčích záměrů a zohlednění již dříve zamýšlených projektů, se soustředilo na některá témata, která se jevila jako obzvláště významná tím, že by mohla působit jako těžiště nového rozvoje s potřebným „spin off“ efektem. Pro ta byly vypracovány přesnější postupy. Realizace prvních projektů jsou již v běhu, další mají být zahájeny v nejbližší době.

#### 1. Volné území mezi Grazem-West a kopci Plabutsch

V úvahu přicházející plochy na samém okraji města jsou na západě ohraničeny hustě zalesněnou, celistvou pahorkatinou Plabutsch. Spolu s přílehlými loukami představují vysoce hodnotné prostředí pro flóru a faunu, zároveň jsou součástí zeleného pásu města s významným vlivem na kvalitu ovzduší. Dalšími významnými krajinnými prvky jsou zámecký park Eggenberg se svými více jak sto let starými dřevinami, dílem také zemědělsky využívané volné plochy bývalého pivovaru Reininghaus. Ty ovšem nejsou v současné době veřejně přístupné. Vedle toho zde ještě nalezneme několik hřišť, malé volné plochy a fragmenty alejí podél některých cest.

V rámci přestavby se zde má vytvořit síť ozeleněných ulic, kde budou stávající aleje doplněny a navzájem propojeny. Více volných ploch má být zpřístupněno veřejnosti. Zvláštní pozornost je přitom věnována nabídce v oblasti sportu, her a veřejných parků.

O samotné pahorkatině Plabutsch se vedly velmi intenzivní veřejné diskuse, jev, který je v dnešním Rakousku zcela běžný. V nich se střetli ochránci přírody se zastánci zřízení lyžařské sjezdové dráhy (cosi, co dobře známe z vlastních poměrů). Setkání městských politiků se zástupci obou zájmových skupin vyústilo v kompromisní závěry o dalším věcném postupu. Ideovým základem je zprostředkování přírody člověku. Plabutsch má být lépe dostupný pro rekreanty z města i okolí. Mají zde být zřízeny cvičné lyžařské louky, ovšem pouze pro děti, dále turistické stezky, trasy pro horská kola, ale také

stanice umožňujících studium přírody. Zároveň musí být zajištěna ochrana ekologicky významných ploch a částí lesa.

## 2. URBAN II

Město Graz, jako každé tradiční průmyslové město, se potýká s potížemi vyplývajícími z restrukturalizace hospodářského potenciálu, mimo jiné s vysokou nezaměstnaností. Graz-West patří k jeho nejpostiženějším částem. K tomu dále přispívá obtížná integrace imigrantů, zejména ze zemí bývalé Jugoslávie, kteří se zde začali usazovat v průběhu a po skončení balkánské války. Program URBAN II má napomoci při řešení těchto problémů. Je iniciativou EU a město Graz jej využívá pro podporu svého projektu „urban\_link“. Ten je vymezen třemi oblastmi:

- a. Rozvoj potenciálu informační společnosti. Jedná se o další vzdělávání, rekvalifikaci, programy zvýšení zaměstnanosti a opatření v sociální oblasti. Jedním z bodů je také zlepšení stávající infrastruktury, jakým je například výstavba kampusu Fachhochschule ve veřejné městské zóně.
- b. Na budoucnost orientovaný vývoj města. Sem spadají projekty zlepšení veřejné dopravy nebo pro pěší a jízdní kola upravené křižování komunikací, navrácení přírodního charakteru bývalým průmyslovým plochám a podpora ekologicky orientovaným zařízením.
- c. Všeobecná komunikace, doprovázející celý proces. V rámci Iniciativy městského rozvoje Graz-West je s podporou projektu „urban\_link“ vybudován a financován proces komunikace všech zúčastněných.

Začátkem roku 2002 byly převedeny první podpůrné finance z fondů EU. Jejich celkový objem by měl do konce roku 2006 dosáhnout 4 milionů EUR.

## 3. Centrum Fachhochschule

Fachhochschule Joanneum začala působit v roce 1995 v jednom z opuštěných výrobních areálů. Pokrývá široké spektrum odborností, od informačních technologií, přes dopravní systémy, až po průmyslový design a hospodářské a sociální vědy. V současné době má cca 900 studentů a dále se rychle rozvíjí. Tomu odpovídají také rostoucí prostorové požadavky. K původním objektům byla přistavěna nová křídla, jedno z nich se právě dokončuje. Na základě urbanisticko-architekto-

nické soutěže na přilehlou oblast, jejímž vítězem se stal Andreas Kleboth z Innsbrucku, jsou však již vyprojektovány další novostavby pro rozšíření kampusu jižně od Eggenberger Allee, které mají být realizovány v nejbližších letech. Tím se vytváří šance vytvořit z Fachhochschule důležité, do budoucnosti orientované centrum celé městské části Graz-West. Má se stát impulsem pro hospodářský rozvoj tím, že inovativní firmy, které již se školou spolupracují, se usadí v její blízkosti. Aby Joanneum skutečně získalo takovou přitažlivost, je v zájmu města, aby byl plánovaný kampus na odpovídající úrovni vybaven a propojen s veřejnými aktivitami.

## 4. Doprava

Graz-West vykazuje, ve srovnání s východními a jižními částmi města, poměrně nízkou zátěž individuální dopravou. S tím spojené možnosti, tj. bydlení i práce v tiché poloze, jsou velkou šancí, která má být uchována i pro budoucnost. Existují ovšem také zřetelné problémy, jako např. nepřetržitý proud projíždějících ze západně položených sousedních obcí po ulici Steinbergstrasse a zejména zvláště významné bariéry – železniční trať Jižní dráhy a železnice Graz-Koflach (GKE). Často spouštěné závory vytvářejí i z nízkého počtu projíždějících automobilů kolony. Pro Jižní dráhu jsou proto v rámci přestavby na vysokokapacitní trať plánovány podjezdy. Také posunování vagonů na GKE velice omezuje prostupnost ulice Alte Poststrasse jako důležitého severojižního spojení. Samotný obrázek

železničářů ve žlutých přilbách, pobíhající s praporky přes přejezd, působí na počátku nového tisíciletí poněkud anachronicky. I pro tento problém se hledá řešení, v současné době se rozhoduje o jedné ze dvou variant mimoúrovňového křížení.

## 5. Rozvojové území Reininghausgründe

Území bývalého pivovaru Reininghaus není, po přenesení závodu do čtvrti Graz-Puntigam, nadále využíváno k původnímu účelu. Opuštěné výrobní objekty, stejně jako prostorné volné plochy, jsou tedy k dispozici pro nové funkce. Pro původní budovy nechal stávající vlastník, akciová společnost BBAG, vypracovat projekt přestavby na obchodní park. Reklamní plocha před vstupem do areálu pivovaru předvádí kolemdoucím jeho velkorysou vizi. Volné plochy jsou však perspektivním zájemcům nabízeny především na mezinárodním trhu nemovitostí. V současné době se jedná o největší disponibilní souvislou plochu v Grazu, kde území pivovaru představuje výměru 20 ha, s přilehlými parcelami potom 60 ha. Zřetelnou snahou je dosáhnout multifunkční náplně špičkové kvality, a to i z hlediska architektury, utváření vnějších prostranství a dopravního napojení území. Prvním krokem byla aktivní podpora města Graz při umístění firmy Roche Diagnostics GmbH, která vytvořila cca 300 vysoce kvalifikovaných pracovních příležitostí. Projekt tohoto závodu, vyrábějícího lékařské přístroje, vypracoval známý místní architekt Ernst



Foto © Alois Nový

*První budova Fachhochschule Joanneum využívá původní průmyslový objekt*



Foto © Alois Nový

*Pivovar Reininghaus nabízí své budovy i volné plochy pro obchodní park*



Foto © Alois Nový

*Významnou součástí krajiny je park zámku Eggenberg*

Giselbrecht. Další firmy z oblasti high-tech, navázané buď na Fachhochschule, která se nachází v blízkém sousedství, nebo na firmu Roche, by měly následovat.

V časovém horizontu následujících šesti let, tedy do roku 2008, by mělo být při realizaci přestavbového programu Graz-West proinvestováno 20,55 milionů EUR, z toho 4,2 milionů EUR z fondů Evropské unie.

### **MULHOUSE, FRANCIE**

Město Mulhouse leží na průsečíku švýcarských, německých a francouzských hranic a hraje tak určitou roli v rozsáhlém území přeshraniční spolupráce. Ta zahrnuje kanton Basilej, jih Bádenska-Wür-

temberska a jižní část Alsaska. Značná část populace města pracuje ve Švýcarsku a v Německu. Průmyslové aktivity, které pomohly ekonomickému růstu na počátku 20. století, stále představují zaměstnání pro 26% pracujících. Přes dlouhodobou průmyslovou konverzi zasáhla nezaměstnanost 14% aktivní populace, město se také potýká s problémem integrace, neboť 20% obyvatel bylo původně imigranty. Mulhouse se snaží o nové sjednocení města jak morfologicky (znehodnocená městská struktura), tak sociálně, neboť rozdíly mezi dobře situovanými a nejvíce znevýhodněnými se prohlubují. Město se snaží zkvalitnit svůj urbánní charakter důrazem na urbanistickou ekologii, ale i průmyslové dědictví, které se zatím spíše vytrácí, než by bylo zprostředkováno sou-

časností. Aby byla tato transformace úspěšná, má se na ní podílet celá populace i hospodářsky významní partneři.

Ekonomické potíže byly prapříčinou, která způsobila, že Mulhouse ztratily svou původní urbánní a sociální strukturu. Proto se město snaží využívat nejrůznější mechanismy ke zlepšení svého urbanistického prostoru, posílení ekonomického rozvoje a k eliminaci rostoucího sociálního napětí. Sleduje tedy dvě paralelní linie: sociálně ekonomickou a urbanisticko ekologickou.

Jako důsledek byly vypracovány a potvrzeny Komunální plán pro rozvoj prostředí, později Urbanistická a ekologická charta, Lokální plán pro ekonomickou integraci a Městská smlouva. Jejich prostřednictvím se město snaží obnovit dialog se všemi účastníky restrukturalizačního procesu, od běžných občanů po průmyslníky, a zapojit je do nových iniciativ souvisejících s rozvojem města a zlepšením jeho image.

### **Cíle**

Dlouhodobým cílem, který si vytýčilo město i zúčastnění partneři, je dosáhnout urbanistické obnovy založené na dvou základech: na nové industriální kultuře a na respektu k potřebám sociálně i materiálně zdravého prostředí. To znamená přebudovat pověst Mulhouse, přetvořit urbanistickou strukturu, která byla poškozena opuštěnými plochami a kontaminací a učinit ji koherentnější, ekologičtější a lépe integrovanou, ale také obnovit industriální paměť města, spojenou především s textilním a automobilovým průmyslem. Proces by měl zároveň utužit partnerství mezi podnikatelskou sférou, zájmovými sdruženími a občanskými iniciativami, obnovit dialog s obyvateli.

### **Strategie**

Pro potřebu systematického působení v oblasti životního prostředí potvrdilo město v prosinci 1991 „Komunální plán pro rozvoj prostředí“. Ten se později stal „Urbanistickou a ekologickou chartou“. Zároveň byla vytvořena Mezioborová komise pro životní prostředí (MIRE), která koordinuje problémy související se životním prostředím napříč různými funkcemi. Abychom si udělali představu o personální náročnosti tohoto orgánu: tvoří jej ředitel, čtyři eko-poradci a jedna administrativní síla.



Foto © Alois Nový

### Historické komíny připomínají slavnou průmyslovou minulost města

Urbanistickou a ekologickou chartu potvrdila řada účastníků: stát prostřednictvím Ministerstva životního prostředí, ADEME (agentura pro kontrolu prostředí a spotřebu energií) z hlediska řízení energetické politiky, Úřad pro vodní zdroje, IFEN (Francouzský institut pro životní prostředí) z hlediska monitorování ekologických aspektů a také dvě asociace zodpovědné za městskou dopravu a odpady.

V oblasti zaměstnanosti přijalo město „Lokální plán ekonomické integrace“ (PLIE), který ve své fyzické podobě funguje jako prostředník mezi zaměstnavateli v privátním i veřejném sektoru a těmi, kdo hledají práci.

V rámci „Městské smlouvy“ (1992), která zahrnuje 7 příměstských obcí, zdůraznilo město pomoc mladým lidem v boji proti vyloučení ze společnosti. Konečně, pokud se týká politických nástrojů, byla ustavena Rada obcí regionu Mulhouse.

### Aktivita

Komunální plán pro rozvoj prostředí je environmentální variantou územního plánu. Má čtyři zaměření:

- harmonizaci existujících programů zaměřených na kvalitu životních podmínek obyvatel,
- vymezení doplňkových programů,
- obecnou politiku uvědomělého růstu,
- definici akcí v jednotlivých sektorech.

Komise MIRE je zodpovědná za podporu jejich realizace a následně také za Urbanistickou a ekologickou chartu. Její

další významnou rolí je hodnotit, komunikovat, informovat, radit a školit personál úřadů a volených zástupců, stejně jako zájemce mimo oficiální struktury. MIRE je obzvláště citlivá na problémy industriálních dopadů a rizik a proto zaměřuje své aktivity zejména na oblast průmyslu. Pomáhá průmyslovým podnikům provádět diagnostické průzkumy a řešit jejich ekologické problémy. MIRE také spolupracuje s finančními kruhy na udělování zvýhodněných kreditů pro podniky, které si přejí zlepšit své ekologické parametry.

PLIE, plánovaný v roce 1993 na čtyři roky a posléze prodloužený zajišťuje vazbu mezi podniky, které potřebují pracovní síly a zájemci o zaměstnání. Jeho cílem je umožnit přístup ke stálému zaměstnání cca

1400 lidem, kterým se to zatím nedařilo. Výkonná složka PLIE provádí průzkumy u místních podniků, aby zjistila jejich potřeby a dále s nimi jednala. Integruje občany v obtížné situaci prostřednictvím individuálního poradenství, hrazením rekvalifikace a specifickým školením.

Jako důsledek snahy integrovat do společnosti zejména mladé lidi bylo otevřeno poradenské centrum pro informace a volbu povolání. Nejedná se jen o zaměstnání a školení, ale také o informace o kulturních aktivitách, volném čase, cestování, včetně možnosti diskutovat o veřejných věcech.

Také 18 okrskových rad ustavených v lednu 1993 místními úřady vytváří prostor pro debatu otevřenou všem obyvatelům. Umožňují vyjadřovat se k městským projektům, které jsou zde prezentovány, hrají tedy konzultační a informační roli.

### Financování a zdroje

Projekt prováděný PLIE je společnou investicí Evropského sociálního fondu (50%), města Mulhouse a k němu příslušejících organizací, regionu Alsasko a státu. Městská smlouva je částkou 11,2 mil. EUR financována státem, 12,8 mil. EUR městem, 1,5 mil. EUR regionem a 1,8 mil. EUR departmentem. Urbanistická ekologická charta je společně financována státem, městem, ADEME a dvěma meziměstskými asociacemi zodpovědnými za veřejnou dopravu, vodní hospodářství a odpady.

V rámci PLIE řada podniků usídlených ve městě přispěla k ustavení komunálních zařízení pro integraci buď financováním jejich vzniku nebo využíváním jejich slu-



Foto © Alois Nový

Rekonstruovaná továrna L'Epicierie slouží společnosti Telecom



Foto © Alais Norvř

*První objekt parku Mer Rouge, La Maison de Technopole, z roku 1987*



Foto © Alais Norvř

### *Zástavba působí dojmem izolovaných akcí*

žeb. Jiné vytvářejí místa pro nezaměstnané mající problémy s integrací.

### **Překážky**

Jako nepřijemná a retardující komplikace se jeví jistá averze ve vztazích s příměstským osídlením. Příčinou je handicap Mulhouse, města s vysokým podílem chudých obyvatel, kde střední, ekonomicky lépe situované vrstvy, upřednostňují bydlení v suburbánních územích. Město přitom nese odpovědnost za veškerou populaci. Navíc sousedící sídla nabízejí lepší možnosti pro podnikání, což vede podnikatele k usazování se právě v těchto územích.

Dalším brzdícím faktorem je to, že komunální zařízení pro integraci jsou někdy chápána jako zárodek konkurence



Foto © Alais Norvř

*...postrádajících jakoukoli regulaci*

již existujících podniků. Musí být překonáván značný odpor, aby byla jejich přítomnost akceptována. Z těchto důvodů se shora uvedené záměry staly skutečným „během na dlouhé trati“. O obtížnosti realizace restrukturalizačních snah svědčí i vývoj a dnešní stav jednoho konkrétního kroku, budování technologického parku Mer Rouge.

### **Technopole Mulhouse**

Zóna o 80 hektarech, umístěná v průmyslem uvolněném území, dnes usazená v zeleni, nabízí plochy pro high-tech aktivity, logistiku, kvalifikovaný průmysl a řemesla. Snaží se kombinovat průmyslové a vědecko výzkumné činnosti. V místě se nachází i některá z pracovišť místní univerzity.

Počátky parku Mer Rouge však zdaleka nejsou spojeny se současností. První objekty, mimo jiné La Maison de Technopole, ve kterém je umístěn výzkum textilního strojírenství a laboratoře zabývající se textilní chemií, zde byly vybudovány již koncem 80. let minulého století, tedy před vznikem Komunálního plánu pro rozvoj prostředí i Lokálního plánu ekonomické integrace. Z vysokého podílu nezařazeného území i zjevné nesystémovosti zástavby vzniká v návštěvníkovi dojem, že park se od těch dob vyvíjí jakoby samospádem, postupnou realizací izolovaných akcí.

Drobným, ale charakteristickým detailem je i to, že absentuje srozumitelná informace pro navedení potencionálního

zájemce k areálu, i když park je poměrně snadno dostupný jak z centra města, tak přímo z dálnice A36. Sami obyvatelé odpovídají na dotazy po lokalizaci Technopolu poněkud neurčitě. Přitom park nabízí všechny nezbytné sekundární služby, mimo jiné i autobusové spojení, nádraží ve vzdálenosti 10 minut, ale také restaurace, hotel a obchody.

Multifunkčnost a přitažlivost celé zóny má podpořit i umístění Muzea elektřiny a Muzea železnice. Tento sympatický záměr je však do značné míry poškozen oplocením některých sousedících podniků (mimo jiné velké logistické firmy), které silně narušuje vazbu na zbytek území a komplikuje přístup k oběma institucím.

Pozitivní rovněž je, že technopark Mer Rouge nezapomněl ani na svůj původ. Do území byly integrovány dvě staré textilní továrny. I zde je však návštěvník poněkud v rozpacích. Zatím co L'Épicerie, typická průmyslová budova z režného cihelného zdíva o 5 000 m<sup>2</sup>, je dnes využívána 120 zaměstnanci společnosti NMG Telecom, bezprostředně sousedící La Fabrique (4 000 m<sup>2</sup>) se teprve připravuje na rekonstrukci pro high-tech funkce a zřejmě bez dozoru je dnes obývána bezdomovci. To asi pověsti místa nepomáhá.

Všechny potíže však zřejmě neovlivnily ambice města. Další rozvojová zóna, Parc des Collines o rozloze 150 ha, se připravuje k výstavbě. Zástupci shora zmíněných institucí také tvrdí, že tři čtvrtiny Urbanistické a ekologické charty již byly realizovány. Dopracovávají se další sekce. Vzhledem k tomu, že byly zformovány příslušné orgány pro kooperaci Mulhouse s příměstskými oblastmi, chce charta stále více pokrývat meziměstský rozměr.

## **BARCELONA – POBLENOU, ŠPANĚLSKO**

Barcelona se rozhodla pro zásadní krok – stát se plnohodnotným partnerem v probíhající technologické revoluci, směřovat k ekonomii založené na znalostech. Proto se barcelonská městská část Poblenou, nejvýznamnější španělské průmyslové centrum 19. století, má stát hlavní ekonomickou a technologickou základnou jak samotné Barcelony, tak celého Katalánska.

Město, nabízející na trhu práce přibližně dva miliony pracovních příležitostí v rámci populace 4,3 milionů obyvatel, je z demografického hlediska šestým metropolitním regionem Evropy. Exportuje 22,5% veškerých španělských průmyslových i neprůmyslových produktů. Síť sídel souvisejících s Barcelonou a jí fakticky vedených však rapidně mění charakter své produkce. Dnes přibližně dvě třetiny výroby mají ambici být označeny jako high-tech nebo se chtějí této úrovni blížít. Představitelé města deklarují, že budoucí konkurenceschopnost závisí na vůli vstřebat nové informační a komunikační technologie a průmyslové aktivity založené na znalostech.

Město Barcelona působí jako svorník metropolitního regionu a hlavní město Katalánska, silně urbanizovaného území. Zřejmě si je vědomo toho, že udržet svou vedoucí roli jak z hlediska hospodářských čísel, tak z hlediska pracovních příležitostí, znamená daleko více se zaměřit na „know-how“ aktivity a vysokou plošnou hustotu zaměstnanosti.

Tradiční územně plánovací strategie Barcelony byla vždy založena na hlavním zdroji ekonomických aktivit, kterým byl výrobní sektor, takže zachování průmyslu bylo víceméně automaticky považováno za podstatné při zónování urbánní substance metropole. Posun od modelu industriální výroby k dnešní ekonomii založené na informacích vyžaduje hlubokou revizi územního plánování.

Staré průmyslové území Poblenou – definované v Metropolitním územním plánu z roku 1976 jako území 22a – bylo přehodnoceno a nové regulační podmínky vyústily do Upraveného metropolitního územního plánu pro rekonstrukci průmyslové oblasti Poblenou (MPGM), který byl přijat v červenci 2000. Plán stanovuje



*Slepenice továrenských objektů nevypovídají o tom, že jsou součástí Cerdova plánu*

řadu podmínek, zacílených na stimulaci nové generace ekonomických aktivit. Tento druh aktivit vyžaduje územní koncentraci, dobrou infrastrukturu a kvalitní urbánní prostředí. MPGM reguluje funkce a intenzitu zastavění, ustavuje pobídky jak pro transformaci, tak pro implementaci „digitálních“ činností, mimo jiné výstavbou nejprogresivnější infrastruktury. Definiuje nové územně plánovací standardy a pro reurbanizaci celého sektoru zavádí Speciální plán infrastruktury (PEI). Stanovuje povinnosti vlastníků pozemků a vymezuje formy a mechanismy plánování – Speciální plány – požadované pro posouzení a realizaci transformace.

Souhrnně a v horizontu 15–20 let má projekt umožnit vybudování přibližně 3 200 000 m<sup>2</sup> plochy v nových nebo rekonstruovaných objektech pro ekonomické funkce, 3 500 až 4 000 nových bytů stavených na principech sociálního bydlení a poskytnout cca 220 000 m<sup>2</sup> pozemků pro nová veřejná zařízení a zeleň. V celém území, které je dnes označováno jako **22@ bcn**, by mělo být vytvořeno 100 000 až 120 000 nových pracovních příležitostí. Jistě účtyhodný záměr.

## Urbanistická struktura

Projekt urbanistické obnovy se děje v území s proslulým rektangulárním uspořádáním, jehož autorem je Ildefonso Cerdá (1815–1876) a které bylo jako plánovací princip zavedeno v roce 1859. Městská část Poblenou, zřejmě díky své převládající výrobní funkci, však dodržuje spíše dvourozměrnou půdorysnou osnovu, typické bloky zde nejsou pravidlem, autorův záměr je zde hůře čitelný. Jednotná síť na jedné straně způsobuje jisté obtíže při transformaci, na druhé straně však umožňuje plánování místních zásahů, založených na stávající struktuře komunikací. Není pochyb o tom, že tato síť, tak typická pro Barcelonu, prokázala v historickém vývoji svou potenci a to jak z hlediska funkčního, tak morfologického. Kontinuálně probíhala úspěšná změna využití i typologie budov, a to od konce minulého století až po současnost. Tato struktura mimo jiné prokázala schopnost zvládnout dopravu o vysokých hustotách. Městští plánovači však zdůrazňují i to, že nové plánované aktivity mají pro území přinést jen lehkou zátěž, menší než současnou, zejména pokud se týká vlivu na životní prostředí.



### *Opuštěné výrobní objekty jsou vítaným cílem vandalů*

Požadovaná nová kvalita však vyžaduje i uplatnění prvků, které budou přidány ke stávající struktuře a které by měly přispět k vyššímu standardu života i práce uživatelů.

Obecné cíle byly stanoveny následovně:  
– rozvinout zvláště citlivé oblasti Poble-

nou, které s podporou veřejných prostředků budou působit jako hybatelé transformace území a urbánní „kondenzátory“, osobité prostory přispívající k čitelnosti této části města;

- vyhovět koherenci a jistému minimu jednoty struktury a prostorů každého sektoru použitím územně plánovacích nástrojů, které mohou být pokládány za vhodné – předem stanovenou metodou, předepsanými proporcionálními dimenzemi, flexibilní kontrolou architektury cíleným řízením procesu; morfologická koheze musí zajistit identitu a génia loci každého sektoru;
- zajistit nezbytnou konvergenci různých funkcí tak, aby byla garantována minimální funkční úplnost, v tomto smyslu se mají strategicky umístit zařízení i volné plochy a sledovat kompatibilita funkcí;
- zajistit dostatečnou kontinuitu obytné struktury budované různými typologickými cestami (bloky, uliční fronty, konverze, experimentální typy) s cílem formulovat osy nebo centra s jasnou sociální přiměřeností prostoru a zaručit vybavení základními službami, které doprovázejí obytné celky;
- využít stávající prostorovou a typologic-

pokládá směs funkcí při stanovení určitých omezení.

Patří k nim:

- Výroba s výjimkou nekompatibilních druhů a funkcí vyžadujících extenzivní skladování a dopravu. Vyloučena je rovněž nebezpečná výroba a výroba produkcující exhaláty.
- Administrativa jen v rámci transformačních aktivit a za zvláštních podmínek.
- Bydlení za následujících podmínek: bydlení ve stávajících objektech je povoleno bez dalších procedur, rozšiřování stávajících bytových domů je možné jen přístavbou a u objektů v dobrém stavu, přestavby musí dodržet poměr mezi zastavěnou a nezastavěnou plochou 0,3, konverze průmyslových objektů na bydlení je možná u budov, kde poměr mezi zastavěnou a nezastavěnou plochou nepřekročí 2,2 a které jsou zapsány jako památky.
- Obchod s výjimkou hypermarketů.
- Přechodné bydlení jako jsou hotely, apartmány, pronajimatelné bydlení s vazbou na pracovní místa, tj. stavby přímo spojené s podniky v místech užívaných pro dočasné ubytování personálu, který zde pracuje.
- Vybavenost, která je ve shodě s územním plánem a slouží volnému času, sportu a sanitárním potřebám zde žijících obyvatel.
- Specifické „digitální“ aktivity, jako jsou výzkum, vývoj a transfer technologií a školící zařízení. Zvláštní význam je přičítán spolupráci univerzit s podnikatelskou sférou v jednom místě.

## Infrastruktura

V souladu s územně plánovacími cíli, stanovenými MGMP, bude celá městská část vybavena novou infrastrukturou, odpovídající urbánním, sociálním a podnikatelským potřebám. Alokace infrastruktury přitom bere v úvahu tři základní prvky:

- zdůraznění ekologických kritérií,
- provozování služeb na principu volné soutěže,
- nové posouzení soukromého a veřejného sektoru z hlediska podpory infrastruktury.

Realizace záměru je z hlediska plánování i provedení zajištěna Speciálním plánem infrastruktury (PEI), který pro celé území představuje investici ve výši 160 mil. EUR.

kou bohatost jako typický prvek identity území;

- v každém sektoru rozvinout vlastní, specifickou „odbornost“, založenou na místě a postavení v urbánním prostředí.

## Regulace funkcí

Nový územní plán pro 22@bcn před-





Foto © Alais Nory

### Situace typická pro dnešní stav přestavby

Energetické systémy zahrnují obnovitelné energetické zdroje v souladu se současnými ekologickými regulativy.

Telekomunikace jsou plánovány pro stávající operátory s rezervou pro možné rozšíření jejich počtu.

Vodovodní a kanalizační síť využije modernizovaných stávajících rozvodů a pro odpovídající účely i místní podzemní vodu.

Čištění a selektivní sběr odpadu – plán předpokládá zřízení sítě pneumatického sběru odpadu posílenou o technické prvky umožňující následné třídění. Zároveň je navrženo posílení stávajících a výstavba

nových sběrných center pro zajištění rovnováhy celého systému.

Veřejný a soukromý prostor – obecným principem je, že jen přenosová infrastruktura (dálkové telekomunikační síť, rozvody nízkého napětí) budou probíhat veřejnými prostory. Distribuční síť a příslušná zařízení (trafo, rozvaděče) mají být vždy umístěny uvnitř veřejných parcel. Stejně tomu bude se zásobováním a sběrem odpadu, které se budou dít rovněž ve vnitrobloku.

Kolektory – plán navrhuje smíšený systém kolektorů a kanálů.

Doprava a mobilita – předpokládá se, že během desíti let 48% lidí dojíždějících

do Pobleou bude využívat veřejnou dopravu, 29% soukromou dopravu a 23% jiné prostředky. S ohledem na silniční dopravu byl navržen hierarchický systém odlišující primární a sekundární komunikace. Řízení dopravy, tj. dopravní světla a signalizace, budou podléhat počítačovému centralizovanému systému. Parkování bude smíšené a bude svěřeno soukromému sektoru pokud se týká parkování rezidentů a zaměstnanců, veřejný sektor bude spravovat dočasné a návštěvnické parkování.

### Dnešní realita

Návštěvník procházející ulicemi i uličkami Poblenou má pocit, že je v „jiné“ Barceloně. Výstavné bloky Cerdova schématu, vytvářející zkosenými nárožními příjemná náměstíčka nebo rušné křižovatky, jsou bez varování vystřídány slepenci továrních budov, umouněnými uličkami nízkých domků, vše vyzdobeno všudypřítomnými sprejerami. Nové se rodí v těžkých bolestech. První elegantní „lofts“, bytové domy v konvertovaných továrnách, jsou osamělé a jaksi nepatřičné v degenerovaném sousedství a také ihned znehodnoceny grafiti. Za nejbližším rohem můžete narazit na zcela vybouraný blok, který je v horkém klimatu Barcelony zdrojem prachu, pokrývajícím zbytky těžce zkoušené zeleně. Na jiném místě se nově budovaný blok zastavil v polovině a soupeř o zbytek parcely s původní, devastovanou zástavbou. O proklamované jednotě struktury nemůže být zatím řeč. Cesta k cílům nepochybně promyšleného územního plánu se zdá být nekonečná. Ale rozhodnutí o přestavbě 22@ bcn je staré jen dva roky.

### KAISERSLAUTERN, NĚMECKO

Zvláštní druh „brownfields“ představují území opouštěná armádou v souvislosti s politickými změnami po roce 1989. Jedním z nich jsou bývalá kasárna Holtzendorff v Kaiserslautern. Stavěna byla v letech 1937–38 a 17. 12. 1938 byla otevřena. Německému Wehrmachtu sloužila až do roku 1945, kdy byla 20. března obsazena americkou armádou. V červenci téhož roku byla předána francouzským okupačním silám, které zde byly umístěny až do roku 1992. 19. září 1992 přešla kasárna do vlastnictví německého státu. Ten je 20. 6. 1997 prodal developerské společnosti PRE-GmbH.



Foto © Alais Nory

*Modelové příklady konverzí: přestavba továrny Catex na veřejné sportovní centrum s bazénem a dalšími společenskými funkcemi (arch. Josep Lluís Mateo)*



Foto © Alois Nový

### *Kasárenské prostředí, zbavené „apelploců“, získalo lidské měřítko*

Kaiserslautern patří k ekonomicky silným oblastem regionu Rheinland-Pfalz, je to univerzitní město s přibližně 100 000 obyvateli, asi 12 milionů lidí žije v okruhu 100 km. V oblasti Kaiserslautern/Ramstein sídlí největší americká komunita mimo teritorium USA, čítající cca 30 000 obyvatel. Existuje zde úplná anglofonní jazyková infrastruktura, což dokládá i přítomnost University of Maryland.

Výchozí situace PRE-Parku byla 300 000 m<sup>2</sup> pozemku a 28 000 m<sup>2</sup> ploch v kasárenských objektech. Po dvou letech bylo prodáno 230 000 m<sup>2</sup> pozemků, 28 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch bylo získáno v rekonstruovaných objektech, dalších 24 000 m<sup>2</sup> v novostavbách. Kancelářské plochy jsou téměř úplně pronajaty.

V konečné fázi má území nabídnout 1 500 pracovních míst.

### **Územní vazby**

PRE-Park má přímé napojení na dálnici A6 Mannheim-Saarbrücken, která umožňuje rychlé spojení s Francií a Lucemburskem a samozřejmě se zbytkem německé sítě dálnic. Vzdálenost do Mannheimu je 65 km, do Saarbrückenu 70 km, na letiště Rhein-Main 45 min. automobilem. Spojení s městem Kaiserslautern zajišťuje jedna z hlavních městských komunikací B40. Vzdálenost do městského centra je 3 min. automobilem, hromadnou dopravu zajišťují autobusy s intervalem 15 minut. Vyprojektované je železniční spojení. PRE-Park je obklopen pásem zeleně a leží v sousedství lesa o rozloze 20 ha.



Foto © Alois Nový

### *Nová výstavba dodržuje dimenze původních bloků i uliční síť*

## **Koncept**

Od samého počátku byl PRE-Park koncipován jako symbióza technologie, obchodu, bydlení a volného času. Výsledkem je multifunkční park, který počítá s možným strukturálním vývojem i pro budoucnost.

Těžištěm areálu je technologické centrum o území přes 100 000 m<sup>2</sup>. Dimenze této plochy nabízejí investorům a uživatelům jak prostor pro možnou expanzi, tak využití jejího potenciálu pro synergické spolupůsobení více jednotek. Koncept je založen na soužití následujících typů podniků a funkcí:

- inovativní technologické společnosti, jako jsou např. subdodavatelé automobilového průmyslu, ekotechnologie, informační technologie,
- centrum pro zakázkový výzkum a vývoj,
- kontaktní místo výzkumných ústavů,
- medicínsky orientované podniky,
- komunikační a mediální technologie,
- hotel, konferenční centrum, aquapark, multikino,
- velkoobjemový sklad nábytku,
- bydlení s relevantními službami,
- přílehlý lesní park pro relaxaci a propojení s přírodou.

Areál je vybaven technologicky nejmodernější infrastrukturou, jako jsou optické kabely, lokální počítačová síť, internet atd.

Zajímavý je urbanisticko architektonický koncept parku. Původní kasárenské objekty byly rekonstruovány pro nové funkce, přičemž části z nich byl ponechán původní, mírně upravený výraz, část byla zachována jen v základní hmotě s nadstavbami a přístavbami v soudobém tvarosloví. Novostavby respektují dimenze původní zástavby i uliční síť. Velkoobjemové stavby, jakými jsou sklad nábytku nebo multikino, jsou umístěny při okrajích parku a vytvářejí jakousi bariéru vůči přílehlým komunikacím. Bydlet lze v rodinných domcích, soustředěných v malém, samostatném miniokrsku v klidnější části parku. Vznikl celek sjednocujícího měřítka, který je zároveň natolik pestrý, že eliminuje „kasárenský“ charakter původní zástavby. Vůle humanizovat prostředí je patrná jak z terénních a sadových úprav, tak z architektonického detailu mnohdy velmi kvalitních staveb.

## Partneři projektu

Projekt je realizován modelem PPP (Public Private Partnership), tedy spojením veřejných a soukromých financí, za podpory Evropské unie, ministerstev vnitřní a hospodářství spolkové země Rheinland-Pfalz a města Kaiserslautern.

Soukromá společnost PRE-GmbH (Pfälzische Regionalentwicklungs-GmbH) zajišťuje marketing, prodej a pronájem parcel na základě generálního plánu urbanistického rozvoje a urbanistické rozvojové smlouvy. PRE je sdružením sedmi malých a středních podniků z Kaiserslautern, které v roce 1997 získaly území od federální vlády.

Urbanistická rozvojová smlouva mezi PRE, městem a státem reguluje rozdělení zodpovědností a funkcí mezi jednotlivými partnery. PRE zatím zajistila investice v objemu 100 milionů DM a v horizontu příštích 15 let garantuje dalších cca 250 milionů EUR.



Foto © Alois Nový

*Precizní detail je samozřejmostí*



Foto © Alois Nový

*Snaha zlidštit militaristickou minulost místa je zřejmá*

## Společenství obchodu a informací

Za jeden z významných kladů PRE-Parku Holtzendorff je pokládána účast expertních a poradenských pracovišť, ovlivňujících dlouhodobou budoucnost areálu. Technologickým poradenstvím se zabývá pracoviště Technické univerzity Kaiserslautern, kontaktní bod nabízí také Institut pro experimentální softwarové inženýrství IESE. WFK (Wirtschaftsförderung-Gesellschaft) Kaiserslautern spolupracuje s PRE-Parkem v otázkách dotací a podpory od města, státu a Evropské unie. BIC KL (Business Innovation Centre Kaiserslautern) nabízí konzultace a další služby směřující k pomoci při zakládání nových podniků a inovativních projektů. Poradenské služby pokrývají marketingové plánování, financování

pomocí podpůrných programů, účetnictví a kontrolu.

PRE-Park umožňuje další rozvoj lidských zdrojů kontinuálním vzděláváním přímo v místě. Nabízí je již zmíněná univerzita, Fachhochschule a Software Akademie AG, zaměřené především na informační technologie.

Úspěchu PRE-Parku napomáhá také jeho předchozí prohlášení za rozvojový areál. Díky tomu je možná individuální pomoc ve formě grantů, která může dosáhnout až 18% investičních nákladů, ve zvláštních případech transferu vysokých technologií až 28%. Rozvojový statut rovněž nabízí zajímavé možnosti odpisu daní.

PRE-Park je důkazem německé schopnosti zorganizovat podnikatelsky úspěšnou, přitom finančně náročnou přestavbovou akci v podstatě v jediném kroku a tak, aby ani jednotlivé fáze tohoto kroku nevyvolaly dojem provizoria.

*doc. Ing. arch. Alois Nový, CSc.*