

# REVITALIZACE BÝVALÉHO KASÁRENSKÉHO AREÁLU V UHERSKÉM HRADIŠTI

Jaroslav Bičan, Aleš Holý, Pavel Šupka

„Pozemek typu brownfield je území, jehož někdejší využívání vyústilo v kontaminaci nebo devastaci, jež omezuje jeho budoucí využití“ (definice CzechInvestu).

V Česku se slovo brownfields stalo frekventovanějším pojmem před několika lety. Vedle průmyslových výrobních objektů byla svým původním uživatelem opuštěna i řada vojenských zařízení (kasárna, letiště, hangáry, bunkry). V mnoha případech se novými vlastníky bývalých kasárenských areálů stala města či obce, které pro ně nyní hledají, dle jejich nároku, nejvhodnější způsoby dalšího využití. To není vždy snadné, neboť pro nové investory jsou staré areály samy o sobě ekonomicky málo lákavé – obvyklé stavební náklady totiž zvyšují částky, které padnou na demolice a ekologické práce. Na druhou stranu se brownfields často nalézají v atraktivních lokalitách, kde se volné pozemky už vůbec nevyskytují. Zkušenosti města Uherské Hradiště, kde proces postupné regenerace tohoto typu brownfields začal již před pěti lety, přináší následující článek.

## Historie

Kasárna Přemysla Otakara II. spoluplytvářela historii posádkového města Uherského Hradiště téměř 70 let. A to i přesto, že pro Hradišťany představovala spíše jakousi zapovězenou třináctou komnatu. Toto období však definitivně ukončilo zrušení vojenské posádky v roce 2001. Přítomnost vojáků ve městě měla své přednosti i zápory. Armáda zaměstnávala nezanedbatelný počet občanů z Uherského Hradiště a okolí, na druhé straně vojenský „zábor“ rozsáhlého areálu v jedné z nejexponovanějších a nej-

atraktivnějších částí města blokoval jeho urbanistický rozvoj.

Vlastnická práva (a povinnosti) ke kasárenskému areálu město začalo uplatňovat až od dubna 2002, kdy se po nesnadných, ale nakonec poměrně rychlých jednáních s Ministerstvem obrany stalo jeho jediným majitelem. Město tím (750 let od založení králem „železným a zlatým“ Přemyslem Otakarem II. roku 1257) rozšířilo své území „mírovou cestou“ o 17 ha (pro porovnání – památková zóna, neboli historické jádro města má cca 30 ha). Existence takového rozlehlého a opuštěného území (typický „brownfield“)

představoval pro Uherské Hradiště příležitost i hrozbu zároveň. Příležitost tehdy, podaří-li se využít potenciál tohoto území pro další rozvoj města a ke zlepšení kvality života jeho obyvatel. Hrozbu pak v případě, že areál nebude naplněn smysluplnými a udržitelnými aktivitami. Tato hrozba by mohla být naplněna v případě nahodilého a nekonceptního rozprodávání nově nabytých nemovitostí. Uherské Hradiště proto zvolilo koncepční a cílevědomý přístup k dlouhodobé revitalizaci svého bývalého kasárenského areálu. To předpokládalo zejména zevrubné vyhodnocení stavebního stavu objektů, technické infrastruktury, zvážení vlastních rozvojových potřeb a cílů a následně formulaci zásad a principů budoucího využití areálu, které:

- bude preferovat zejména aktivity s pozitivními dopady na ekonomický rozvoj města,
- bude vycházet ze základní funkční zonace sedmnáctihektarového areálu do tří základních částí:
  - a. Obytné zóny v západní a severní části areálu. Vedle standardní městské bytové výstavby v ní budou umístěny i speciální a sociální formy bydlení.
  - b. Vzdělávací zóny ve střední části areálu.
  - c. Obchodní zóny ve východní části areálu.

Tyto vize a principy budoucího využití zformulovala urbanistická studie „Koncepce využití areálu bývalých kasáren v Uherském Hradišti“. Kon-



Aktuální stav k 1. 9. 2005



Cílový stav – urbanistická studie



Širší vztahy – výřez územního plánu

cepci byla rozpracována již v době, kdy bylo téměř jisté, že město se stane jediným vlastníkem celého areálu. Studie, výsledek společné práce specialistů a odborné pracovní skupiny

města, byla podrobena veřejné diskusi a následně schválena zastupitelstvem města.

## Územně plánovací dokumentace

Souběžně s přípravou změny vlastnictví kasárenského areálu probíhala tvorba a projednávání nového územního plánu města. Tato okolnost umožnila, aby zastupitelstvo města schválilo nový územní plán, který již reflektoval tuto zásadní změnu funkčního využití plochy kasáren, záhy po převodu areálu kasáren do vlastnictví města (duben, resp. září 2002). To byl jeden z klíčových předpokladů rychlého zahájení procesu komplexní revitalizace areálu.

## Urbanistická studie

Jaké byly determinanty urbanistického řešení?

Areál se rozkládá v těsné blízkosti centra čtyřicetitisícové městské aglomerace tvořené souměstím Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice. Centrální a poměrně exponovanou pozici areálu zdůrazňuje frekventovaná městská silniční radiála, která prostor kasáren teče na jižní straně. Areál se rovněž nachází vedle hlavní kompoziční osy ve směru západ – východ, která vychází od Moravního nábřeží na západním okraji centra města, třemi historickými hradištskými náměstími a kolem komplexně zrekonstruovaného sportovního areálu směřuje do rekreační oblasti Mažatských vinohradů. Tato osa byla v rámci souběžně probíhajících prací na „Kapacitní studii a Analýze CHER“ (pilotní projekt ÚÚR – cestovní ruch a kulturní dědictví) vyhodnocena jako dominantní a pro rozvoj města nejen v oblasti cestovního ruchu velmi důležitá.

Prostor kasáren je vymezen okrskem městské bytové zástavby na západě, lokalitou rodinných domů na východě, nábřežím řeky Moravy a slepého ramene na severu a rozsáhlým sportovně rekreačním areálem na jihu.

Tyto urbanistické charakteristiky určovaly způsob nového civilního využívání, který kladl důraz na bydlení a občanskou vybavenost. Velmi důležitá byla od počátku funkce komerční, neboť fungující, finálně zalidněný

a intenzivně využívaný městský prostor vyžadoval nejméně základní obchodní vybavenost.

Urbanistická studie kromě rozčlenění na zóny navrhla:

- objekty určené k rekonstrukci (cca 14),
- objekty určené k demolici (cca 37),
- nové dopravní řešení včetně dopravního napojení areálu na státní silniční síť,
- koncepci technické infrastruktury (stávající inženýrské sítě byly vyhodnoceny jako nepoužitelné cca z 95 %).

Regenerace rozsáhlého brownfield uprostřed města představuje příliš velké sousto pro rozpočet šestadvacetitisícového města. To respektuje i výše zmíněná „Koncepce využití...“, která předpokládá, že většinu projektů bude město realizovat buď ve spolupráci se soukromými investory (např. v komerční a obytné části), anebo s podporou prostředků regionální politiky ČR či Evropské unie. To platí především pro část areálu tvořící zónu vzdělávání, pro jejíž oživení město připravilo takové projekty, které se se svým zaměřením mohly ucházet o podporu strukturálních fondů EU.

„Koncepce využití...“ jednoznačně definovala potřebu vybudovat jako vstupní investici nové dopravní napojení areálu a nové inženýrské sítě v potřebné kapacitě.

## Komerční zóna

Vstup privátního investora do procesu konverze kasáren přinesl první viditelné výsledky konverze. Město odprodalo pozemky (potřebné k výstavbě menšího supermarketu) s podmínkou splnění náročných požadavků na vyvolané investice – vyřešení nového dopravní napojení areálu bývalých kasáren, realizace venkovní okružní křižovatky, realizace parkoviště s rezervou 100 parkovacích míst pro pokrytí špičkových potřeb sousedních sportovních zařízení, realizace části místní komunikace a realizace části veřejných řadů inženýrských sítí v dimenzích dostačujících k napojení zbývajících areálu. Již na konci roku 2004 se tak veřejnosti otevřela podstatná

část areálu, aniž by byla potřebná přímá účast rozpočtu města.

## Obytná zóna

Obytná zóna není přísně monofunkční – obsahuje i objekty občanské vybavenosti, případně administrativní sídla firem. Jako první byla zahájena rekonstrukce objektu č. 2 a jeho adaptace na dům se 42 nájemními byty pro **příjmově vymezené skupiny obyvatel** (kolaudováno 10/2005). Akci financovalo město Uherské Hradiště s podporou dotace od Státního fondu rozvoje bydlení. Sousední objekt č. 3 bude přeměněn na **dům s chráněným bydlením** pro osoby znevýhodněné z důvodu vysokého věku či zdravotního stavu. I tuto stavbu, jejímž výstupem bude 43 bezbariérových bytů, financuje město Uherské Hradiště s podporou prostředků Ministerstva pro místní rozvoj. Stavba bude dokončena v srpnu 2006. V obytné zóně dále proběhly rekonstrukce menších objektů – č. 4 pro **Depozitáře Slo-**

**váckého muzea** (investorem je Zlínský kraj, kolaudace 11/2005), objektu č. 6 pro potřeby **Klubu kultury** a objektu č. 7 pro **Depozitář Knihovny BBB** (v obou případech je investorem město Uherské Hradiště, kolaudováno v roce 2003). V obytné zóně se ještě nacházejí budovy č. 47, č. 1, ve kterých zřídí svá **sídla soukromé společnosti** a č. 48. Tato budova bude na náklady Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy přeměněna na **Speciální mateřskou a základní školu pro děti s více vadami**.

Severní sektor byl určen k zástavbě **bytovými domy a rodinnými domy**. Město v současné době hledá investora, který by na ploše cca 3 ha realizoval komplexní výstavbu – včetně komunikací a inženýrských sítí. Zbývá plocha (označená R1) je určena jako rezerva pro bytovou výstavbu ve vzdálenějším časovém horizontu – do té doby zde bude provedena revitalizace stávající zeleně a plocha bude využívána jako **park rekreačních sportů**. V návaznosti na již funkční místní komunikaci v ulici Města Mayen



*Letecký pohled na komerční zónu – 12/2005*



*Ortofoto původního stavu při předání*

(severně od supermarketu) realizoval privátní investor **tenisový areál** (kolaudace 10/2005).

## Vzdělávací zóna

Největší a z hlediska dopadů na město nejvýznamnější projekty se připravují, resp. v současné době již realizují v centrální části areálu, v tzv. vzdělávací zóně:

- Předmětem projektu „**Regionální vzdělávací centrum – vysokoškolský areál**“ je rekonstrukce a adaptace objektů č. 17, 18 a 55 na vzdělávací zařízení pro vysoké školství (včetně kolejního ubytování). Na realizaci tohoto projektu získal investor, město Uherské Hradiště, finanční podporu z Evropského fondu regionálního rozvoje (prostřednictvím opatření č. 2.3. Regenerace a revitalizace vybraných měst Společného regionálního operačního programu) a státního rozpočtu (Ministerstvo pro místní rozvoj). Nová zařízení může využívat až 1 200 studentů (objekty č. 18 a 55), z nichž 180 najde přechodný domov ve vysokoškolské koleji (objekt č. 17). Celkové investiční náklady činí 152 mil. Kč, stavba byla zahájena v říjnu 2005 a do provozu bude uvedena v září 2006.
- Související projekt „**Centrum celoživotního vzdělávání**“ vytvoří prostřednictvím rekonstrukce objektu č. 19 zařízení pro další vzdělávání dospělých s kapacitou 350 studentů. I tento projekt připravilo a realizuje město Uherské Hradiště s podporou Evropského fondu regionálního rozvoje (opatření 3.1. Infrastruktura pro rozvoj lidských zdrojů v regionech SROP) a státního rozpočtu (Ministerstva pro místní rozvoj). Celkové investiční náklady činí 75 mil. Kč. Stavba byla zahájena v říjnu 2005 a do provozu bude uvedena v září 2006.
- Objekt č. 20 bude rekonstruován a o jeho využití jedná město s několika partnery (vzdělávací zařízení pro pracovníky sociálních služeb Zlínského kraje, školící zařízení Ministerstva vnitra aj.).
- Zbývající objekt č. 16 této části kasáren bude následně využit pro

**stravovací a ubytovací služby** vzdělávacích zařízení, pravděpodobně jako investice města.

Koncipování hlavních dvou projektů rozvoje školské zóny nevyvolala poptávka konkrétního vysokoškolského subjektu. Jde výhradně o iniciativu města, které takto reaguje na příležitost k doplnění stávající nabídky středoškolského vzdělávání v Uherském Hradišti o některé formy vysokoškolského studia. V současné době město intenzivně jedná s několika vysokoškolskými institucemi, které projevily vážný zájem o využívání plánované vzdělávací infrastruktury.

## Demolice a další očekávané investice

Samostatnou kapitolou procesu konverze tvoří problematika demolice a s ní související tzv. ekologická zátěž. Vzhledem k velkému počtu těžké bojové techniky, která zde byla umístěna, nacházelo se v areálu i příslušné technické zázemí – včetně podzemních zásobníků pohonných hmot. Průzkum území, odstranění znečištěné zeminy a její likvidaci zajistilo Ministerstvo obrany ještě před předáním areálu. Nicméně i demolice zbývajících objektů představuje velkou investici (cca 16 mil. Kč) a proto se město ucházelo o dotaci Ministerstva pro místní rozvoj. Žádost nebyla úspěšná a proto



byl stanoven etapovitý postup demolice současně se snahou přenést aspoň část těchto nákladů na jiné investory formou zápočtu při prodeji pozemků.

Obdobný postup byl zvolen i v oblasti inženýrských sítí a komunikací – úspěšně se aplikoval v případě prodeje pozemků pro výstavbu supermarketu. Převážná část nákladů na vybudování infrastruktury (celkové náklady cca 90 mil. Kč) však zůstává na bedrech města a v souběhu s kofinancováním projektů vzdělávací zóny tak vytváří obrovský tlak na městský rozpočet v nejbližších letech.

## Rekapitulace

Výsledkem konverze bývalého kasárenského areálu v Uherském Hradišti bude nová, plnohodnotná, urbanisticky integrovaná, polyfunkční městská čtvrť se všemi městotvornými atributy jako jsou ulice a náměstí. Do návrhu názvů ulic se aktivně zapojila i veřejnost (více než 100 návrhů) a odborná názvoslovná komise vybrala jména připomínající jak družební město Mayen, tak i historické názvy lokality (Pastýrna), nedávnou minulost (Verbiřská) a samozřejmě i očekávanou budoucnost (Studentské náměstí).

Dosavadní poznatky z procesu konverze:

- kladně se projevuje koncepční přístup k řešení funkčního využití území – situace je čitelná pro vstupující investory a nové aktivity nejsou v konfliktu s okolím ani navzájem;
- investiční nároky přesahují možnosti rozpočtu města a bez účas-

- ti fondů EU a státního rozpočtu by byla zvolena koncepce využití těžko realizovatelná v reálném čase;
- vstup silného investora umožnil (zejména řešením dopravního napojení) rychlý start procesu regenerace areálu;
- nově zpřístupněné prostory v okolí rekonstruovaných budov přinesly (po odstranění symbolického oplocení) nad očekávání kvalitní městský prostor a je veřejností přijímán jednoznačně kladně;
- bylo by vhodné udržet vysoké tempo realizačních prací, aby stavební činnost neznehodnocovala již fungující aktivity.

Časový průběh:

- 2000 – poslední voják opouští kasárenský areál
- 2001 – rozhodnutí Ministerstva obrany o zbytnosti areálu pro potřeby Armády ČR
- 2002 – schválen nový územní plán
  - město se stává vlastníkem celého areálu
  - schválení Koncepce využití areálu
- 2003 – projekční příprava
  - žádosti o dotace na bytovou výstavbu
- 2004 – výběrové řízení na strategického partnera v komerční zóně
  - žádosti o podporu z fondů EU na projekty vzdělávací zóny
  - zahájení rekonstrukcí bytových domů
  - dokončení komerční zóny vč. dopravního napojení
  - aktualizace Koncepce využití areálu

- 2005 – rozhodnutí o finanční podpoře pro vzdělávací zónu z fondů EU a rozpočtu ČR
  - výběrová řízení na zhotovitele a zahájení stavebních prací ve vzdělávací zóně
  - dokončení prvních bytů ve zrekonstruovaném objektu
  - zahájení provozu Depozitáře Slovákého muzea
  - zahájení provozu tenisového areálu
- 2006 – zahájení provozu Regionálního vzdělávacího centra a Centra celoživotního vzdělávání
  - zahájení provozu dalších polyfunkčních objektů v obytné zóně
  - výběr investora pro bytovou výstavbu v severním sektoru
  - dokončení páteří infrastruktury
- 2007–8 – dokončení bytové výstavby, dokončení komunikační sítě a úprava veřejných ploch

Dosavadní průběh revitalizace bývalého kasárenského areálu potvrzuje, že koncepční a aktivní přístup k tomuto složitému a dlouhodobému úkolu je nezbytný. Vzhledem k rozsahu a specifčnosti potřebných činností, v historii demokratické samosprávy města ojedinělých, jiný postup nemá šanci na úspěch.

RNDr. Jaroslav Bičan

Ing. arch. Aleš Holý

Ing. Pavel Šupka

Odbor architektury, územního plánování a regionálního rozvoje  
Uherské Hradiště

## ENGLISH ABSTRACT

**The Revitalization of the Former Garrison Houses in Uherské Hradiště**, by Jaroslav Bičan, Aleš Holý, and Pavel Šupka

*A brownfield type of land is a territory the utilization of which has caused contamination or devastation reducing its prospective use (a CzechInvest definition).*

It is not long ago when brownfields became an expression of rather frequent use in Czechia. Not only industrial premises but also a number of military objects were abandoned (bar-

racks, airfields, hangars, bunkers, and so forth). The new owners of the military premises — such as municipalities, as is often the case — face many a difficulty when looking for their best possible utilization. The old zones are not attractive to developers, as the usual reconstruction costs are increased by the money needed for de-

molitions and environmental works. On the other hand, such brownfields are often located in interesting areas where no more available plots are to be found. The following article presents the experience of the municipality of Uherské Hradiště where the process of a step-by-step brownfield regeneration has been going on for five years now.