



Vysoké učení technické v Brně  
**Fakulta architektury**  
Poříčí 273/5, 63900 Brno 39

## Zadání diplomové práce

Číslo diplomové práce: FA-DIP0071/2013 Akademický rok: 2013/14  
Ústav: Ústav navrhování V.  
Student(ka): **Bc. Veronika Smejkalová**  
Studijní program: Architektura a urbanismus (N3501)  
Studijní obor: Architektura (3501T002)  
Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. arch. Karel Havliš**  
Konzultanti diplomové práce:

### Název diplomové práce:

ZBROJOVKA BRNO

### Zadání diplomové práce:

Na základě teoretických východisek a závěrů z předchozí semestrální práce navrhnete reálnou strategii pro obnovu a rozvoj postindustriálního území továrního areálu ZBROJOVKA.

Vypracujte urbanisticko-architektonickou studii vybrané části bývalé továrny, zejména výrobního areálu. Hlavním motivem řešení bude transformace továrního prostředí na polyfunkční městskou část s energeticky efektivním konceptem. Tvůrčí úsilí bude zaměřeno městskou polyfunkcí, na kvalitu vznikajících veřejných prostorů a komplexní uplatnění principů udržitelného urbanismu.

Urbanisticko-architektonická studie bude dokumentována:

Analytická část:

- Schémata širších vztahů v rámci města a jeho okolí
- Aktuální analýzy řešeného území doplněné o fotodokumentaci stávajícího stavu
- Teoretická východiska návrhu, názorná schémata a grafy
- Textová část se závěry pro zvolený prostorový koncept
- Referenční příklady

Návrhová část:

- Průvodní zpráva s popisem navrženého urbanistického a architektonického řešení
- Výkres širších vztahů (schematický)
- Schémata principu dopravního a provozního řešení
- Výkres situace řešeného území 1:1000 / 1:500
- Dílčí situace s řešením parteru a povrchů 1:500 / 1:200 (volba podle vybraných fragmentů areálu)
- Standardní výkresy půdorysů, pohledů a řezů 1:200 / 1:100 (volba podle vybraných objektů)
- Prostorové vyjádření návrhu, perspektivní pohledy, zákresy do fotografií
- Fyzický model, případně fotografie fyzického modelu

## Rozsah grafických prací:

Forma a způsob výsledného zpracování:

- Přehledná brožura formátu A3 obsahující soubor výkresů a textů (vytištěno 2x)
- 1 a více panelů (70x100 cm) představující hlavní myšlenky návrhu
- Archivní CD obsahující všechny výstupy v tiskové kvalitě ve formátu pdf a digitální prezentaci projektu.

Rozsah průvodní zprávy minimálně 10 stran A4 (včetně doprovodných grafů a schémat k textu) (+ na základě domluvy s vedoucím DP lze v odůvodněných případech upřesnit jak formu zpracování, tak rozsah a podrobnost práce.)

## Seznam odborné literatury:

Karel Kuča – Brno – Vývoj města, předměstí a připojených vesnic

Jan Gehl – Život mezi budovami (1998)

Léon Krier – Architektura – volba nebo osud (2001)

Christian Norberg-Schulz – Genius loci

Christopher Day – Duch a místo

Mohsen Mostafavi, Gareth Roberty – ECOLOGICAL URBANISM (Harvard University 2010)

ISBN 978-3-03778-189-0

SHRINKING CITIES, VOLUME 1, INTERNATIONAL RESEARCH ISBN 3 – 7757 – 1682 – 3

SHRINKING CITIES, VOLUME 2, INTERVENTIONS ISBN – 10 3– 757– 711–0

ISBN – 13 978– 3 – 7757– 1711– 3

Jan Gehl – Města pro lidi ( angl.originál CITIES FOR PEOPLE) ISBN-978-80-260-2080-6

MY GREEN CITY ISBN 978-3-89955-334-5 (Die Gestalten Verlag – Berlin 2011)

Richard Florida - The Rise of the Creative Class

**Termín zadání diplomové práce: 24.2.2014**

**Termín odevzdání diplomové práce: 19.5.2014**

Diplomová práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a diplomová práce v elektronické podobě.

Bc. Veronika Smejkalová  
Student(ka)

doc. Ing. arch. Karel Havliš  
Vedoucí práce

doc. Ing. arch. Karel Havliš  
Vedoucí ústavu

V Brně, dne 24.2.2014

doc. Ing. Josef Chybík, CSc.  
Děkan



# ZBROJOVKA BRNO

## STRATEGIE OBNOVY A ROZVOJE POSTINDUSTRIÁLNÍHO ÚZEMÍ TOVÁRNÍHO AREÁLU

Autor: Bc. Veronika Smejkalová

Vedoucí: doc. Ing. arch. Karel Havlíš

Brownfield Bývalá Zbrojovka je s rozlohou 22,7 ha třetím největším brněnským brownfieldem. Díky jeho rozloze a strategické poloze v území vnějšího centra města jsou rozklíčování jeho budoucnosti a následná revitalizace velmi důležité nejen pro rozvoj samotného území, ale i okolních městských čtvrtí, a ovlivní pravděpodobně i vývoj celého Brna.

V platném Územním plánu města Brna je Bývalá Zbrojovka označena stále jako plocha pro průmysl, připravuje se ale jeho změna, která má umožnit výstavbu kanceláří a bytů a v konceptu připravovaného Územního plánu je již celý areál navržen jako plocha transformace.

### NEDÁVNÁ HISTORIE A PLÁNY

V roce 2003 se Zbrojovka Brno dostala do konkurzu a v roce 2006 byla v zábrdovickém areálu ukončena výroba. V lednu 2008 byl areál Zbrojovky vydražen slovenskou holdingovou firmou J&T za rekordní částku 707 milionů korun. Firma má s územím velké plány, počítá s přestavbou areálu na rezidenční čtvrt. K tomuto účelu proběhla také ideová urbanistická soutěž, které se zúčastnila i řada renomovaných architektonických kanceláří. Vzhledem k situaci na trhu však firma zatím vyčkává a plány na tuto proměnu Zbrojovky se zdají zatím utopické a k realizaci v nejbližších letech téměř jistě nedojde.

### JAKÁ JE REALITA ZA ZDMI AREÁLU?

Ač se na první pohled zdá celý areál prázdný, nevyužívaný, zchátralý, či doslova mrtvý, skutečnost je poněkud jiná. Areál nemá v současnosti jednotné využití, ale je z velké části využíván nájemníky z různých oborů, ať už k podnikatelské činnosti či volnočasovým aktivitám. Nachází se tak zde vedle sebe sklad skel, autoopravny, výroba obalů, copy centrum, skate park, zkušebna hudebníků... V některých prostorách se také čas od času konají kulturní akce, happeningy, workshopy. Celkově je tak plně nebo alespoň částečně využíváno odhadem přes 50% objektů. Tyto budovy jsou většinou zakonzervovány a udržovány ve slušném technickém stavu. Některé firmy dokonce samy investují do oprav a úprav objektů, které obývají. Zbylé (nevyužívané) budovy jsou z části (v celkovém obrazu ovšem jen zlomek) bohužel ve stavu nevyhovujícím či naprosto dezolátním. Pravda je, že roční tržby z pronájmu se pohybují v desítkách milionů korun.

### POTENCIÁL A SLABINY AREÁLU

Areál Zbrojovky má několik výrazných charakteristik. Mezi ty pozitivní, které dávají místu potenciál, patří jeho poloha v blízkosti městského centra, přítomnost nábřeží řeky Svitavy, blízkost železnice i dobré napojení na dálnici. Nepopiratelné je kouzlo genia loci průmyslové architektury, která je většinou ve slušném stavebně-technickém stavu. Velkou výhodou a usnadněním je fakt, že celý areál má jednoho vlastníka, a může tedy být řešen jako celek bez komplikací složitými majetkoprávními vztahy na rozdíl od jiných takto rozsáhlých brownfieldů.

Negativně naopak působí tím, že je velmi jasně a nepropustně vymezen vůči okolí. Ve své poloze a díky své uzavřenosti vytváří jakýsi špunt, hráz mezi Židenicemi a širším městským centrem.

#### KONCEPT, MŮJ PŘÍSTUP K PROBLÉMU

Zbrojovka není jediným Židenice izolujícím prvkem, ale vhodná regenerace zahrnující začlenění do kompaktní městské struktury, její propojení s okolím a zajištění propustnosti území napomůže lepšímu propojení Židenic s městem, posílí komunikaci mezi nimi.

Představa majitele areálu (respektive architektů, kteří pro něho navrhli studie) o regeneraci je taková, že by se stávající budovy měly srovnat se zemí (výjimku tvoří budova (výjimku tvoří budova č. 101 na nábřeží, zvaná Beranka a vstupní administrativní objekt), celé území vyčistit a na nově uvolněné půdě vystavět zcela novou residenční čtvrť s podílem administrativy a komerce.

Můj názor je odlišný. Uvedená varianta je sice na první pohled jednodušší, není zde omezení stávajícími budovami, možná i celkové náklady jsou nižší. Jde ale o obrovskou jednorázovou investici, jejíž úspěch a návratnost jsou nejisté. Je možné z ničeho nic naráz obsadit celou novou čtvrť s byty a kancelářemi, když již nyní stojí v Brně řada jen částečně využitých administrativních budov a bytů, které marně shání kupce? Obávám se, že by zde oproti plánům mohlo vzniknout sice krásné a moderní, ale prázdné město duchů.

Částečně z této obavy, ale především z přesvědčení o hodnotě a smysluplnosti uchování stávající architektury areálu volím variantu opačnou.

Jsem přesvědčena, že je potřeba přístup citlivý, uvážený a ohleduplný k hodnotě kulturního dědictví průmyslového areálu. A k úspěchu oživení, které by investora ekonomicky nezruinovalo a umožnilo plynulý přerod z továrny v město, především postupnost zásahů, které by plynule proměnili monofunkční areál v polyfunkční čtvrť.

Většina stávajících budov, z nichž nejstarší pochází až z konce 18. století a řada dalších je unikátní ukázkou kvalitní průmyslové architektury 19. i první poloviny 20. století, je vhodná k méně či více nákladné rekonstrukci, pouze menšinu je potřeba odstranit kvůli kritickému stavu. Z genia loci, které člověk při procházce areálem zakouší a ve kterém jsou obsaženy vzestup i pád slavného podniku a osudy desetitisíců lidí, jejichž život byl spjat s tímto místem, může čtvrť silně těžit. Zajistí jí jedinečnost a jméno.

#### A JAK NA TO?

Jak jsem již uvedla, pokládám za správnou postupnou a citlivou proměnu území. Takovou, která by odpovídala principům udržitelnosti a díky které by vznikla zdravá a udržitelná městská čtvrť s kompaktní strukturou s mísením funkcí, kvalitními veřejnými prostory provázanými se zelení, udržitelným systémem dopravy i energetickým systémem a využívající principy komunitního sdílení. Pro popsání postupnosti přerodu jsem zvolila čtyři fáze. V realitě by patrně došlo k jejich prolínání, možná by se mírně změnila jejich posloupnost. Mým cílem ale není navrhnout přesný plán změn, ale přednést strategii postupu ilustrovanou příklady zásahů. Jednotlivé fáze charakterizují přidáváním určitého okruhu funkcí, proměnami veřejného prostoru a postupným zpřístupňováním a propojováním areálu s okolím. Pro ilustraci realizovatelnosti pak uvádím pro každou fázi příklad konkrétní možnosti nového využití vybraných objektů, které by měly stát v centru změn.

První fáze, kterou jsem popsala, je fáze iniciační a zahrnuje první impulzy, zásahy s malými náklady,

vyčištění areálu a jeho částečné (v rámci bezpečnosti) otevření, přinesení prvních aktivit a pozornosti široké veřejnosti, přitáhnutí návštěvníků, kteří nejsou pouze zaměstnanci současných nájemníků. Jednou z možností této fáze je podpora funkcí, které se alespoň částečně v místě usadily a dále vnést další funkce, po kterých volají občané, že jim v okolí schází (především volnočasové aktivity). Zároveň není v úmyslu vyhánět z areálu stávající nájemníky. Naopak, tito vytváří dobrou základnu, zaplňují řadu budov a brání jejich další devastaci a také díky nim pro návštěvníka areál působí živě. Předpokladem je věnovat prostor kreativním lidem, vytvořit podmínky, které budou příjemným zázemím pro jejich aktivity a tvorbu, aby mohli prostor přijmout za vlastní.

Druhá fáze zahrnuje přidávání funkcí tak, aby se do areálu přilákalo stále více lidí, ale především, aby se dařilo je v areálu udržet. Aby do něj vnášeli život na delší dobu než jen na pět minut, které jim zabere přechod od brány areálu k místu určení a zpět. Tyto funkce by také umožnily lidem zaměstnaným v areálu splnit si své pochůzky před/po práci přímo v areálu, koupit si svačinu... Vhodnými funkcemi pro tento účel by měly být základní služby.

Třetí fáze následuje poté, co je areál očištěn od silně zchátralých objektů a ostatní nevyužité jsou ustáleny a zabezpečeny proti devastaci. Už není třeba vrátnice a může dojít k otevírání areálu, propojování s okolím na více místech, do více směrů. Větší volnost pohybu i lepší stav prostředí umožňuje umísťovat funkce reprezentativnější, čím dál větší pozornost by se měla věnovat kvalitě veřejného prostoru.

Čtvrtá fáze je již značně pokročilá. Proměna nabírá obrátky a pro další vývoj území, větší atraktivitu a přísun investic je nezbytné zavést MHD. Území výrazně stoupá na hodnotě, neměla by být obava investovat i do nákladnějších rekonstrukcí. Díky rozmanitosti usídlených funkcí (volnočasové aktivity, zaměstnání i služby), atraktivní lokalitě a nyní i dobré obslužnosti předpokládám zájem o bydlení.

Po této fázi je již bývalý tovární areál živý, jsou v něm přítomny všechny městské funkce, veřejné prostory městské povahy i další znaky města. Část území zůstává jako plocha pro přestavbu, která jistě bude brzy následovat. Vizi možného výsledku přerodu i těchto zbylých částí se věnuji v poslední části práce a demonstruji na ní, jakým způsobem se v nově oživené městské čtvrti uplatňují základní prvky udržitelného města.