

## **Posudek studie, podpořené v rámci podprogramu MMR 117D083 „Tvorba studií a analýz možností využití vybraných brownfieldů“**

název studie:

Studie využití brownfieldu Dreherův pivovar Žatec

žadatel:

Město Žatec

Náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec

zpracovatel studie:

Česká spořitelna, a.s., útvar Corporate Finance + KROKEM s.r.o., KREIA group + City Work s.r.o.

zpracovatel posudku:

doc. Ing. arch. Karel Hájek, Ph.D., T: +420 608 726 228, E: karek@email.cz (MMR obj. č. 641/2022)



*foto: Regionální muzeum K. A. Polánka Žatec (<https://www.muzeumzatec.cz/vyvozni-pivovar.html>)*

## Obsah strategie

Předmětem strategie města Žatec je návrh komplexní regenerace areálu bývalého Dreherova pivovaru, nacházejícího se v severní části města, přibližně jeden kilometr od centra města, které je od řešeného území odděleno tokem řeky Ohře. Cílem studie je návrh využití areálu s přilehlými pozemky v návaznosti na místní, regionální i nadregionální vazby.

## Obsahová a formální stránka strategie

Studie je po obsahové a formální stránce v souladu s dokumentem „Zásady podprogramu 117D083“, kap. 5.3. „Obsah strategie“ v rozsahu a struktuře:

### 1. Úvod - manažerské shrnutí

- 1.1 Manažerské shrnutí analytického zhodnocení
- 1.2 Manažerské shrnutí návrhové části studie
- 1.3 Manažerské shrnutí implementační části studie

### 2. Analytické zhodnocení současného stavu

- 2.1 Fyzicko-geografické předpoklady
- 2.2 Příklady dobré praxe
- 2.3 Finanční analýza města
- 2.4 Socioekonomická analýza
- 2.5 Technické a technicko-legislativní limity
- 2.6 Strategické rozvojové dokumenty města
- 2.7 Analýza klíčových aktérů
- 2.8 Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- 2.9 Analýza možností využití areálu
- 2.10 Souhrnné zhodnocení (SWOT analýza)

### 3. návrhová část

- 3.1 Návrhy využití objektů, dispoziční návrhy, fasády, vizualizace
- 3.2 Návrhy využití ploch mezi budovami bývalého pivovaru

3.3 Zastavovací studie volných dotčených pozemků, případně návrh na jejich využití

3.4 Odhad realizačních nákladů

#### 4. Implementační část

4.1 Harmonogram jednotlivých kroků

4.2 Presentace a projednání návrhů s klíčovými aktéry

4.3 Subjekty zodpovědné za realizaci

4.4 Vazba na financování

4.5 Nastavení způsobu ověřování úspěšnosti

#### 5. Přílohy

Studie využití brownfieldu (City Work Architects, květen 2023)

Analytická část mapuje území z hlediska relevantních fenoménů, které je nutné brát v potaz pro následnou návrhovou část. Na základě shromážděných podkladů, provedených průzkumů (stavebně technický průzkum objektů) a již dosavadních studií (zhodnocení možného využití a rozvoje) definuje aktéry, jejich zájmy a identifikuje problémy v území. Souhrn výstupů analytické části je prezentován formou přehledné SWOT analýzy.

Návrhová část stanovuje definice vize využití historických objektů pivovaru a navazujícího rozvoje území. Na tu jsou navázány cíle a opatření, která povedou k jejímu naplnění. Vize je rozdělena na dva časové horizonty. Bližší horizont je ohraničen rokem 2025 a týká se přípravných fází projektu, včetně změn v územně plánovací dokumentaci v návaznosti na možnosti financování. Vzdálenější horizont návrhové části předpokládá realizaci jednotlivých etap v trvání 10-20 let podle rozvojových potřeb města. V rámci této části je sledováno naplňování cílů, které povedou k naplnění udržitelného rozvoje území s vyšší přidanou hodnotou.

Implementační část studie předkládá harmonogram jednotlivých kroků z návrhové části, definuje úkoly jednotlivých aktérů, provazuje návrh s možnostmi financování a pro budoucí hodnocení navržené vize přináší způsob, jakým se bude ověřovat její naplňování.

Klíčovými opatřeními, definovanými v návrhové části studie jsou:

- definování strategie města s cílem nalezení jednotného a dlouhodobého směřování k zachování a revitalizaci historického dědictví
- využití části kapacit areálu Dreherova pivovaru pro městský úřad, případně další veřejné instituce
- vytvoření možností kvalitního využití transformačního území (brownfieldu) pro rozvoj bydlení
- sestavení projektového týmu s cílem procesní přípravy (územně plánovací podklady, majetkové aspekty) a koordinace projektu a jeho financování (prověřování dotačních možností, programové období EU 2021-2027, Národním plán obnovy, ad.)
- sanace historických objektů pivovaru
- řešení majetkoprávních vztahů
- zpracování regulačního plánu a změny územního plánu s cílem zabránění nekoordinovanému rozvoji území

### Harmonogram jednotlivých kroků

Harmonogram jednotlivých fází implementačního procesu je zpracován s důrazem především na přípravné fáze, které budou vyžadovat dostatek času, vzhledem k předpokládaným vnějším vlivům a možným dodatečně zjištěným faktům. Významná je ve všech časových etapách účast více klíčových aktérů, odpovídající majetkové struktuře a funkčnímu využití území. Zpracování harmonogramu reflektuje specifika jednotlivých částí území a zároveň umožňuje etapizaci realizačních opatření. Konkrétní nastavení jednotlivých etap bude vycházet ze skutečností, zjištěných v přípravné fázi.

### Subjekty zodpovědné za realizaci

Nositelem záměru využití brownfieldu pivovaru a koordinátorem celého procesu je město Žatec. Klíčovými aktéry v procesu realizace jsou město Žatec, majitelé dotčených pozemků, orgány památkové péče (vzhledem k památkové ochraně objektů), budoucí potenciální uživatelé a další dotčené orgány státní správy a samosprávy. Pro zajištění dlouhodobé strategie rozvoje území by mělo město pořídit v návaznosti na tuto studii územně plánovací dokumentaci ve formě územně plánovací studie, resp. regulačního plánu.

### Vazba na financování

Zajištění financování spočívá v získání finančních zdrojů pro realizaci opatření v rámci jednotlivých objektů brownfieldu. Vzhledem ke specifčnosti řešeného území, které zahrnuje jak stabilizovanou památkově chráněnou strukturu, tak transformační území, lze předpokládat, že pro úspěšnou realizaci všech návrhových opatření a naplnění vize území bude nutné kombinovat celou řadu zdrojů financování, které je navíc nutné rozdělit mezi konkrétní příjemce, kteří jsou pro změny v území relevantní.

### Nastavení způsobu ověřování úspěšnosti

Pro sledování a vyhodnocování naplňování opatření studie byly navrženy indikátory strategických a rozvojových aktivit, hodnotící kvantitativní stránku (indikátory výstupů). Rozbor způsobu ověřování, včetně návrhu jednotlivých indikátorů, stanovených na základě návrhu využití a rozvoje areálu pivovaru uspořádání území je uveden v části studie „nastavení způsobu ověřování úspěšnosti“.

### Kvalita navrhovaného výstupu

Návrh řešení transformace rozvojového území v oblasti býv. Dreherova pivovaru v Žatci z hlediska urbanistického, architektonického a funkčního. Principy návrhu reflektují závěry analytické části, která stanovila rozvojové možnosti, předpoklady a omezení. Kvality návrhu lze spatřovat především v cíli revitalizace řešeného území do podoby plnohodnotné městské struktury se zastoupením všech klíčových městských funkcí. Důležitou součástí studie je zapojení obnovených objektů bývalého pivovaru do nového urbánního celku, tvořícího nové významné veřejné prostranství města. Přes současný, značně neutěšený stav území, má areál bývalého pivovaru potenciál stát se významnou lokální dominantou a klíčovým rozvojovým územím města.

### Participace aktérů

Participace aktérů je zpracována v části „subjekty zodpovědné za realizaci“ implementační části studie. Hlavními aktéry v území, kteří mají klíčový vliv na realizaci záměru, jsou město Žatec a další vlastníci pozemků. Významnou roli v celém projektu budou mít orgány památkové péče, vzhledem k památkové ochraně historických objektů pivovaru.

### Metody strategického řízení

Naplňování cílů projektu zajišťují v návrhu studie a odpovídají za ně orgány města Žatec jako subjektu samosprávy, rozhodujícího o aktivitách města a schvalující jednotlivé aktivity. Jejich řídicí skupinou je projektový tým s podporou případných garantů jednotlivých dílčích úkolů. V návrhu je definován proces identifikace, hodnocení a schvalování projektového záměru v rámci realizace opatření a vymezení kompetencí a úkoly příslušných orgánů města.

### Potřebnost a účelnost navrhovaného řešení z hlediska rozvoje území

Řešený brownfield je z hlediska funkčního využití památkově chráněným areálem bývalého pivovaru, jehož jednotlivé objekty jsou dnes ve velmi špatném, až dezolátním stavu. Vzhledem k tomu je třeba, aby město, jako částečný vlastník řešilo další využití a rozvoj tohoto areálu. Ponechání ve stávajícím stavu neumožňuje další využití a povede pouze k prohlubování problematického stavu, až na hranici bezpečnostních rizik. Město studií získá jasnou vizi o dalším vývoji zájmového území, který bude směřovat k jeho transformaci v plnohodnotné multifunkční městské území.

### Časová náročnost projektu

Navrhovaný projekt je časově náročný, zejména v přípravné fázi. Vzhledem k vysokým nákladům revitalizace i s ohledem na výchozí podmínky pro jednotlivé objekty a části území je navržena etapizace realizace celého projektu. Ta umožňuje postupnou realizaci podle rozvojových záměrů města i potřeb jednotlivých aktérů. Návrh časové posloupnosti jednotlivých kroků je stanoven v dlouhodobém horizontu řešení pro přípravné fáze do roku 2025 a časově následující realizační fázi v odhadu 10 – 20 let.

### Výše předpokládaných nákladů na realizaci

Odhad investičních nákladů i předpokládaná výše a struktura provozních nákladů jsou stanoveny odborným odhadem pro jednotlivá území. Vychází z údajů a porovnání s obdobnými realizacemi a běžnými objemovými cenami přípravy území a rekonstrukcí historických objektů. Jejich celková úroveň je odpovídající obdobným stavbám. Orientační propočet nákladů je obsažen v implementační části studie. V implementační části studie jsou podrobně popsány možné zdroje financování revitalizace, které je třeba v přípravné fázi projektu prověřit.

### Vyhodnocení variantních řešení

Návrh využití území nebyl zpracováván ve variantách. Vzhledem ke stávajícímu stavu a uspořádání řešeného území byly jednotlivé části návrhu postupně formulovány na základě průběžných konzultací se všemi klíčovými aktéry. Na jejich základě byla formulována výsledná podoba studie, zahrnující optimalizované požadavky všech účastníků.

### Souhrnné vyjádření

Studie revitalizace brownfieldu – areálu bývalého Dreherova pivovaru v Žatci – představuje komplexní dokument, definující přístup k možnostem nového využití území. Cílem je vytvoření životaschopného konceptu rozvoje území jako multifunkční rozvojové zóny města s důrazem na zastoupení všech funkcí při zajištění urbanisticky kvalitní zástavby širšího centra. Definovaná opatření studie musí být začleněna do další strategie rozvoje města Žatec a souvisejících dokumentů.

Specifické podmínky území, které je přes charakter brownfieldu nedílnou součástí stávající urbanistické struktury vyžaduje koncepční přístup k řešení návrhu dalšího využití a způsobu zástavby. V dlouhodobém horizontu je třeba jeho revitalizace a přeměna v novou městskou čtvrť, při zachování podílu všech funkcí, po kterých je zde poptávka. Posuzovaná studie určuje principy, jak toto území dlouhodobě rozvíjet v závislosti na potřebách města, při zachování kulturně historických hodnot a stanovení urbanistických principů místa, které je významnou rozvojovou oblastí města. V lokálním přístupu je kladen významný důraz na transformaci dnes jednostranně industriálně zatíženého prostoru na kvalitní celoměstsky významnou urbanizovanou strukturu.

Na základě posouzení předkládané studie i jejích jednotlivých částí v rozpracovanosti, zapracování připomínek, posouzení vstupních podmínek a možností, jednání s jejím zadavatelem i zpracovateli lze označit posuzovanou studii za kompletní, zpracovanou v souladu s dokumentem „Zásady podprogramu 117D083 - Tvorba studií a analýz možností využití vybraných brownfieldů“. Zároveň lze navrhovaný projekt doporučit k realizaci v předloženém rozsahu a časovém období.

v Praze, 21. 8. 2023

*doc. Ing. arch. Karel Hájek, Ph.D.*