

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ- TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
FAKULTA STAVEBNÍ
Katedra městského inženýrství



Diplomová práce
Regenerace brownfieldu – Koberžice:
Asset management

Vypracovala: Ing. Petra Kocurová

ÚVOD

- Brownfield= podvyužitá plocha či objekt
- Od r.2008 přes 375 pozemků a nemovitostí (převážná část v majetku obcí)
- Negativní dopady (bezpečnost, eko zátěž, estetika, sociální aspekty,...)
- Výdaje v rozpočtech obcí – min.konzervace areálů = bezpečnost
- Udržitelnost vs. příležitosti BF
- Dobrá informovanost o dotačních podporách
- Obavy ???

UDRŽITELNOST PROJEKTŮ

- Nestálost v rozhodování investorů – obměna skladby zastupitelstva, změny preferencí... projekty napříč více vol. období
- Střety zájmů zastupitelů (skryté, nepřiznané)
- Problematické financování (střety budoucího využití s ÚPD, lokace BF, narušení urbanistické struktury, poměšťování)

Obecný životní cyklus majetku

Výstavbový projekt					
Fáze předinvestiční		Fáze investiční		Fáze provozní	Fáze likvidační
Iniciování	Definování	Plánování	Realizace	Provoz	Likvidace
Životní cyklus majetku					
Fáze výstavbového projektu				Fáze provozní	Fáze likvidační
				Životní cyklus užívání stavebního díla	

Případová studie

Výstavbový projekt					
Fáze předinvestiční		Fáze investiční		Fáze provozní	Fáze likvidační
Iniciování	Definování	Plánování	Realizace	Provoz	Likvidace
Životní cyklus majetku					
Fáze výstavbového projektu				Fáze provozní	Fáze likvidační
				Životní cyklus užívání stavebního díla	

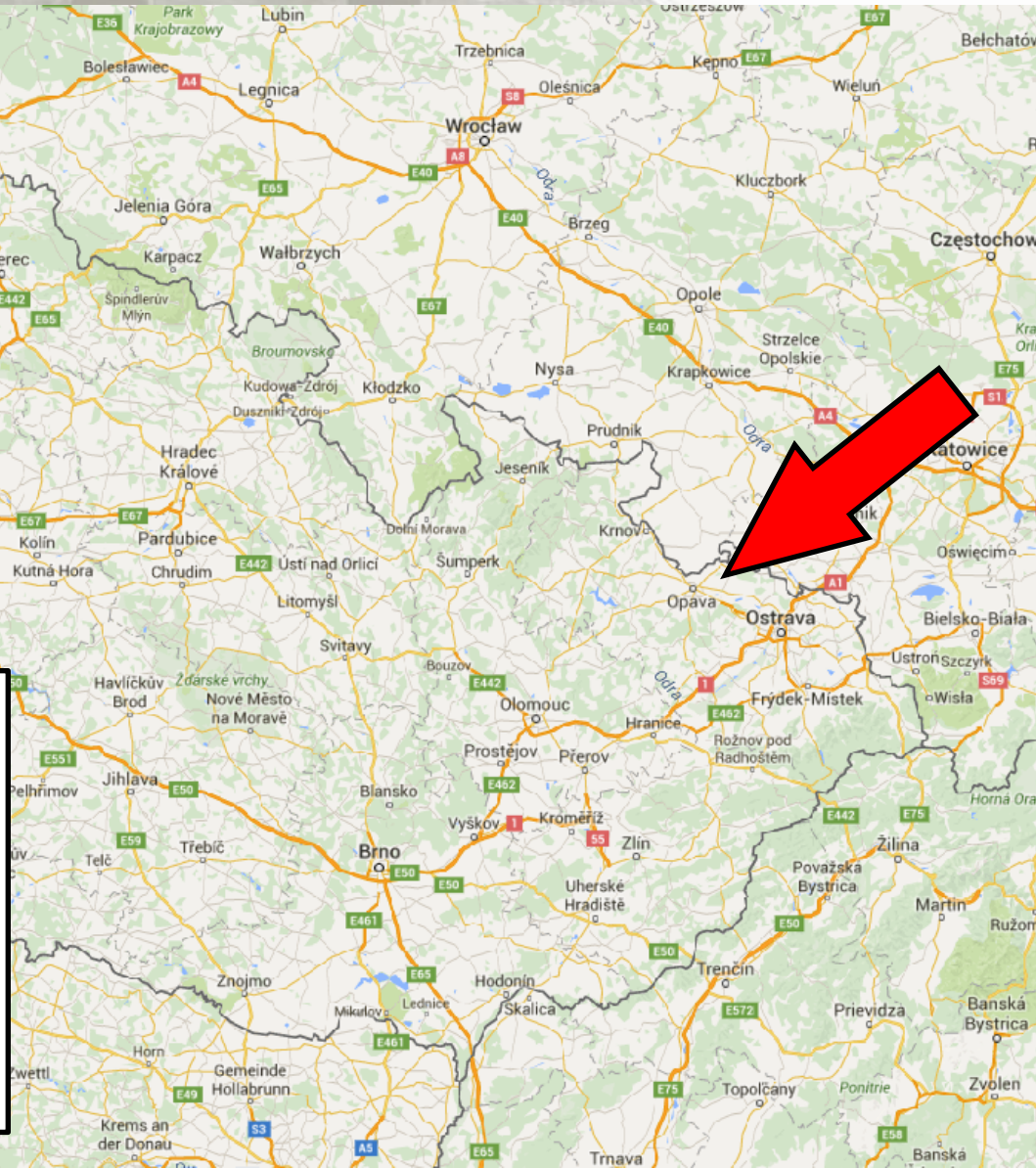
Asset management

= optimální správa majetku po celou dobu jeho životního cyklu

- Brownfields = objekty, jejichž životní cyklus je na konci?

PŘÍPADOVÁ STUDIE

Kobeřice ve Slezsku, MSK
3323 obyvatel
k.ú. 1 715 ha
12. století
těžba sádrovce



Cíl práce

Regenerace BF $\leftrightarrow$ potřeby obce

- Rozbor současného stavu
- Variantní řešení (2 varianty, TI, DI)
- Zhodnocení variant, analýza udržitelnosti
- Ekonomický propočet a kapacita sítí TI

Popis BF

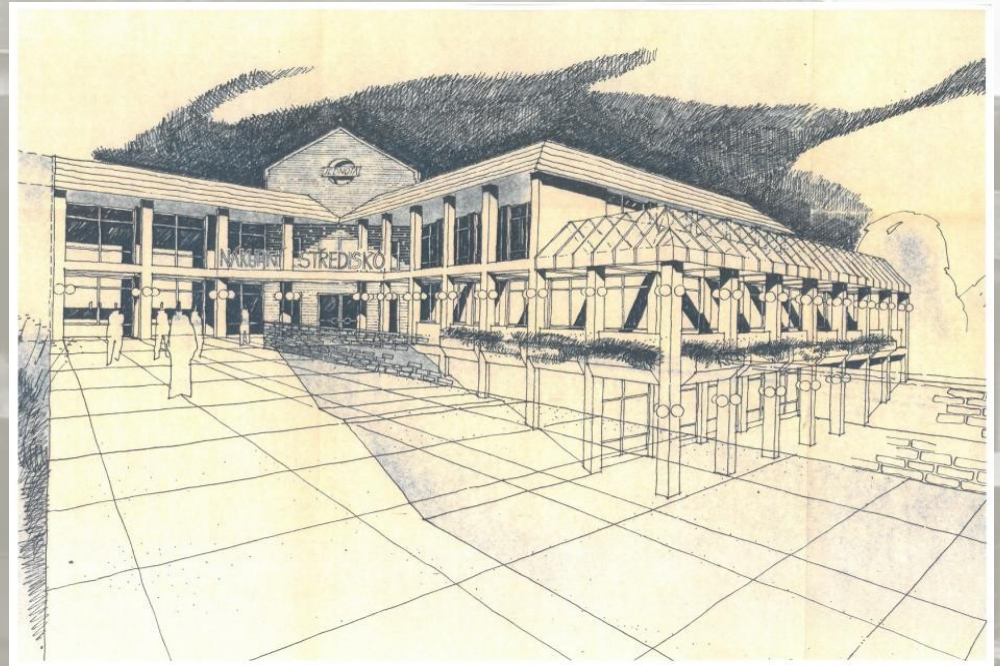
- nedostavěné OC
- poloha v centru obce (3323 obyvatel)
- plocha areálu: 0,1 ha
- prefabrikovaný skelet s oboustrannými rámy
- nevyužitá hrubá stavba, zastřešena
- řešení regenerace = kontroverzní téma v obci



POHLED NA BF Z UL.HLUČÍNSKÁ

Historie BF

- 1989 - zahájení výstavby (5 mil. Kč)
- 1991 – stavba ukončena
- 1993 - vyzdívka střední části a dokončení zastřešení na popud OÚ Kobeřice
- 1994 - práce přerušeny
- 2002 – izolace spodní stavby
- 2010 – referendum – dostavět??? 64% - ano
- 2013 – referendum – odprodej ??? -> 60% pro ponechání stavby



PŮVODNÍ NÁVRH – VIZUALIZACE OBCHODNÍHO STŘEDISKA

Důvody regenerace

Problémy spojené s BF

- Snížení atraktivity centra
- Degradace kon-ce ↔ náklady na údržbu
- Sociální aspekty
 - Nebezpečné hry dětí
 - Adolescenti x návykové látky
 - Bezdomovci ???

Potřeby obce Koberžice

- Absence „náměstí“
- Rozptýlená OV
- Parkování - ul.Hlučínská
- Bariéry OV
- Chybějící kulturní sál

Fotodokumentace



SEVERNÍ POHLED



SEVEROZÁPADNÍ POHLED

Fotodokumentace



ZÁPADNÍ POHLED



JIHOZÁPADNÍ POHLED

Fotodokumentace



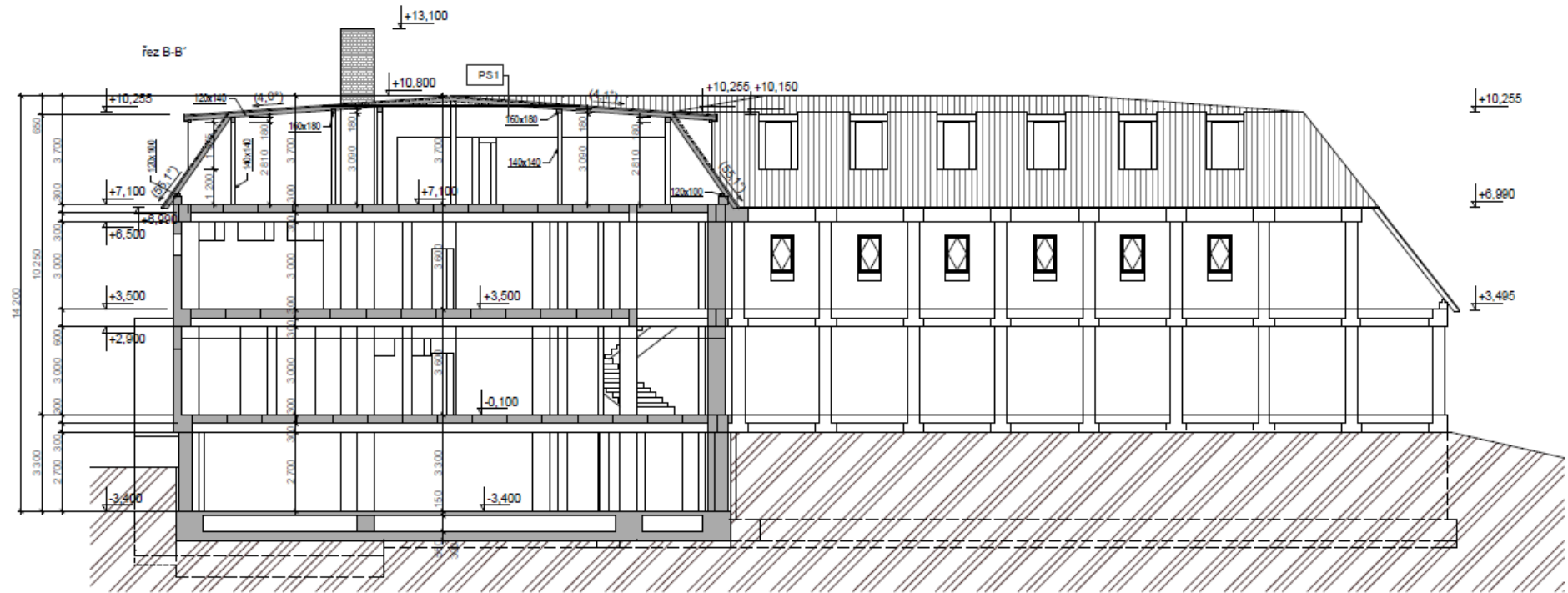
KONSTRUKCE KROVU



1.NP - SCHODIŠTĚ



STÁVAJÍCÍ STAV



NÁVRH VAR 1

- **1. PP:**
 - TECHNICKÁ MÍSTNOST
 - PODZEMNÍ GARÁŽ
 - SKLAD MOBILIÁŘE
- **1. NP:**
 - OBECNÍ ÚŘAD
 - KULTURNÍ SÁL
 - HYGIENICKÉ PROSTORY
- **2.NP:**
 - OBECNÍ ÚŘAD
 - KULTURNÍ SÁL - GALERIE
 - HYGIENICKÉ PROSTORY
- **3.NP:**
 - KNIHOVNA S KAVÁRNOU
 - KNIHOVNA – DĚTSKÉ ODDĚLENÍ
 - KLUBOVNA
 - MEZIPATRO - KNIHOVNA

- **1. NP:**

- TECHNICKÁ MÍSTNOST
- PODZEMNÍ GARÁŽ
- SKLAD MOBILIÁŘE

- OBECNÍ ÚŘAD
- KULTURNÍ SÁL
- HYGIENICKÉ PROSTORY

- **2.NP:**

- OBECNÍ ÚŘAD
- KULTURNÍ SÁL - GALERIE
- HYGIENICKÉ PROSTORY

- **3.NP:**

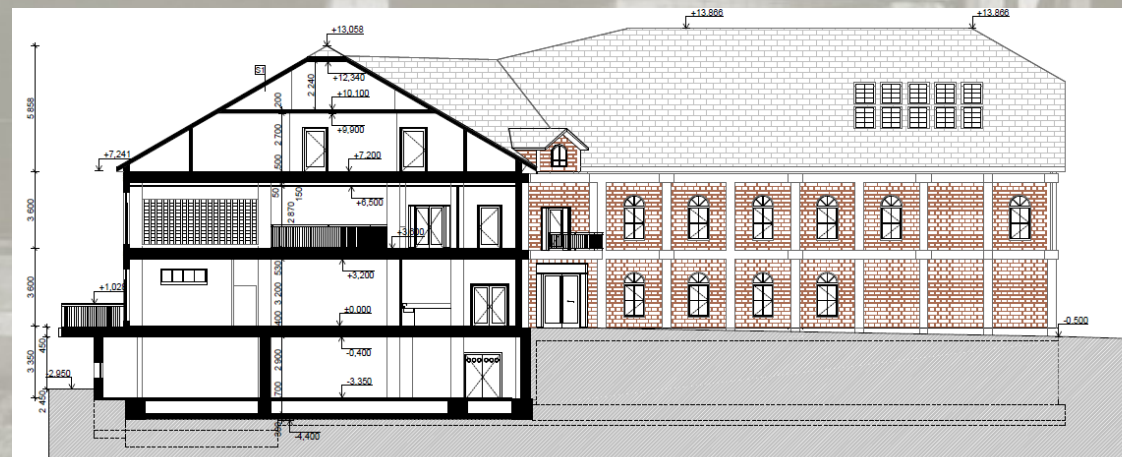
- KNIHOVNA S KAVÁRNOU
- KNIHOVNA – DĚTSKÉ ODDĚLENÍ
- KLUBOVNA
- MEZIPATRO - KNIHOVNA

NÁVRH VARIANTA 1 - 1.NP

The floor plan illustrates the layout of the first floor (1. NP). Key areas include:

- 1.01** - Large hall with a staircase (1.02) and a reception area (1.03).
- 1.04** - Kitchen area.
- 1.05** - Bathroom.
- 1.06** - Storage room.
- 1.07** - Large outdoor area with a staircase (1.08) and a parking area (1.09).

Dimensions and other details are provided throughout the plan, including room numbers and area calculations.



NÁVRH VAR 2

• 1. PP:

- TECHNICKÁ MÍSTNOST
- PODZEMNÍ GARÁŽ
- ARCHIV

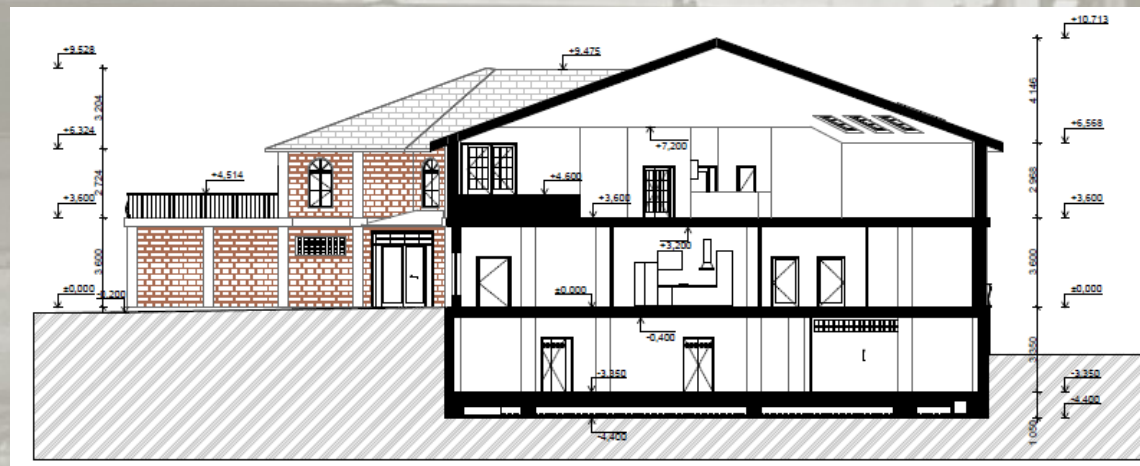
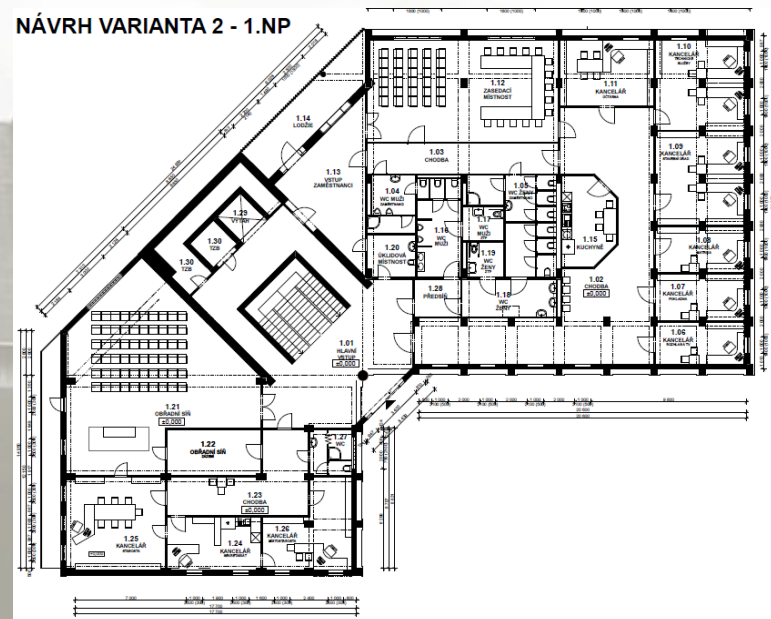
• 1. NP:

- OBECNÍ ÚŘAD
- HYGIENICKÉ PROSTORY

• 2.NP:

- KULTURNÍ SÁL
- HYGIENICKÉ PROSTORY

NÁVRH VARIANTA 2 - 1.NP



REKAPITULACE EKONOMICKÉHO PROPOČTU - CELKEM		
Regenerace brownfieldu Koberžice		
	1.Varianta	2.Varianta
I. Pozemky	0 Kč	0 Kč
II. Stavební část	55 722 085 Kč	45 373 285 Kč
III. Projektové práce, průzkumné práce a inženýrská činnost	1 393 052 Kč	1 134 332 Kč
IV. NUS - Zařízení staveniště	1 114 442 Kč	907 466 Kč
V. Rezerva	2 786 104 Kč	2 686 664 Kč
Celková cena bez DPH	61 015 683 Kč	49 683 747 Kč

DEFINICE OBJEMŮ FUNKČNÍCH PLOCH

DEFINICE OBJEMŮ - REKAPITULACE VARIANTA 1			
OZN.	POPIS	m ²	m ³
TZB	TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ BUDOVY	213,0	750,8
SK	SKLADOVÁNÍ	118,8	406,0
KOM	KOMUNIKAČNÍ PROSTORY	584,9	1813,8
GR	GARÁŽE	547,8	1972,1
ADM	ADMINISTRATIVA	528,8	1692,2
KS	KULTURNÍ SÁL	443,4	1419,0
HYG	HYGIENA	224,0	676,1
STR	PŘÍPRAVA JÍDEL A NÁPOJŮ	97,4	299,9
KNH	KNIHOVNA	513,6	1284,0
KLB	KLUBOVNA	101,8	262,3

DEFINICE OBJEMŮ - REKAPITULACE VARIANTA 2			
OZN.	POPIS	m ²	m ³
ADM	ADMINISTRATIVA	578,5	1 851,1
TZB	TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ BUDOVY	226,4	706,3
KOM	KOMUNIKAČNÍ PROSTORY	498,3	1 434,0
GR	GARÁŽE	547,8	1 752,9
HYG	HYGIENA	149,0	428,5
STR	PŘÍPRAVA JÍDEL A NÁPOJŮ	41,3	110,8
KS	KULTURNÍ SÁL	529,9	1 218,7
SK	SKLADOVÁNÍ	24,2	55,6

ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ NÁVRHU

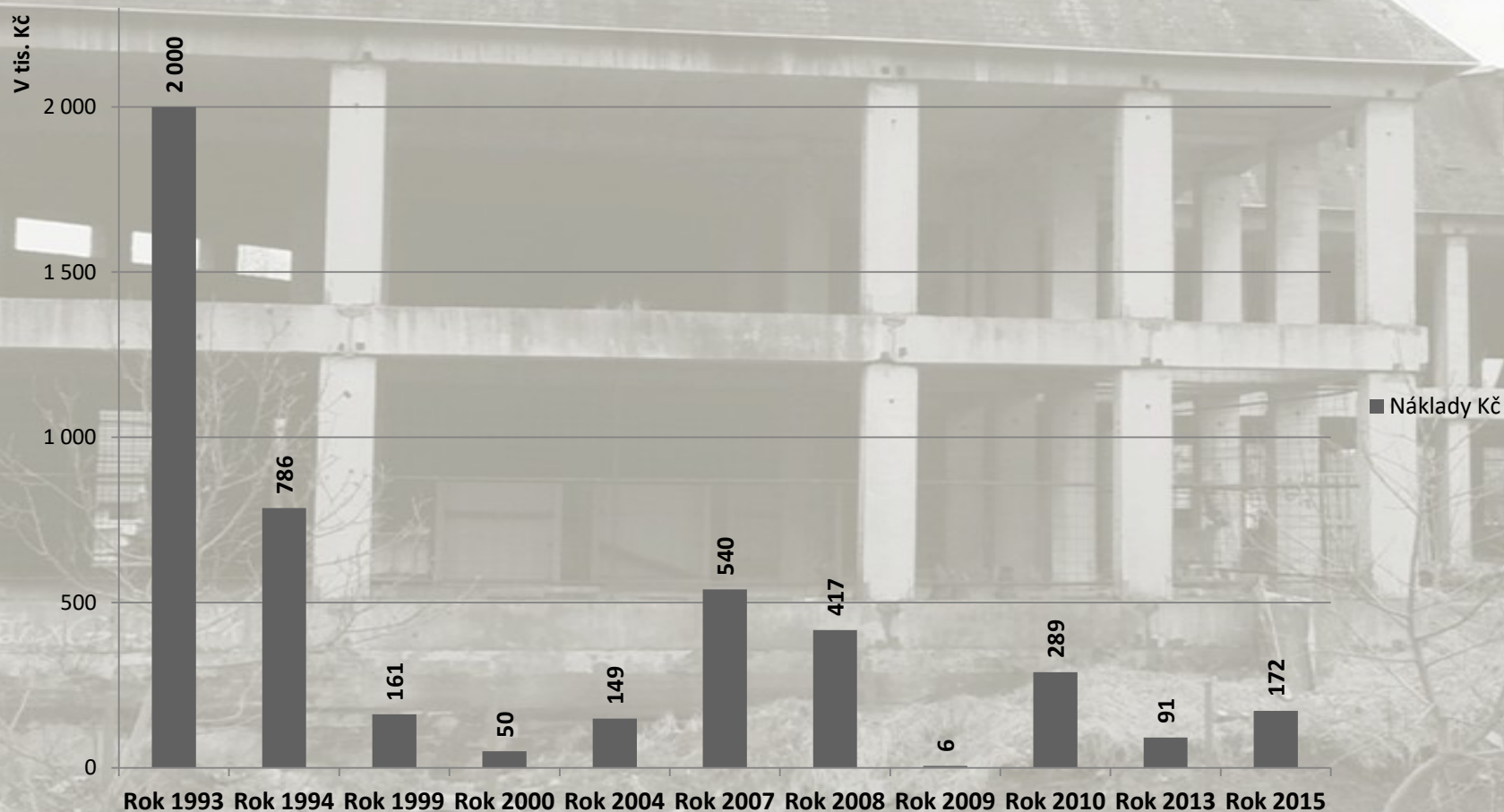


- **Návrh s ohledem na požadavky obce**
 - Kulturní sál
 - Bezbariérovost
 - Zvýšení atraktivity centra a reprezentativnosti
 - Parkování
- **Doporučení realizace varianty č.2**
 - Ekonomické hledisko – zvážení pronájmu 3.NP
 - Oddělené funkce na jednotlivých podlažích

ZDROJE FINANCOVÁNÍ

- **Investiční úvěr** (splatnost 10 let)
 - 20 mil. Kč úvěr
 - 1,79 mil. Kč úrokové náklady
 - 40 tis. Kč poplatky
- **Zbytek** = veřejný rozpočet ???

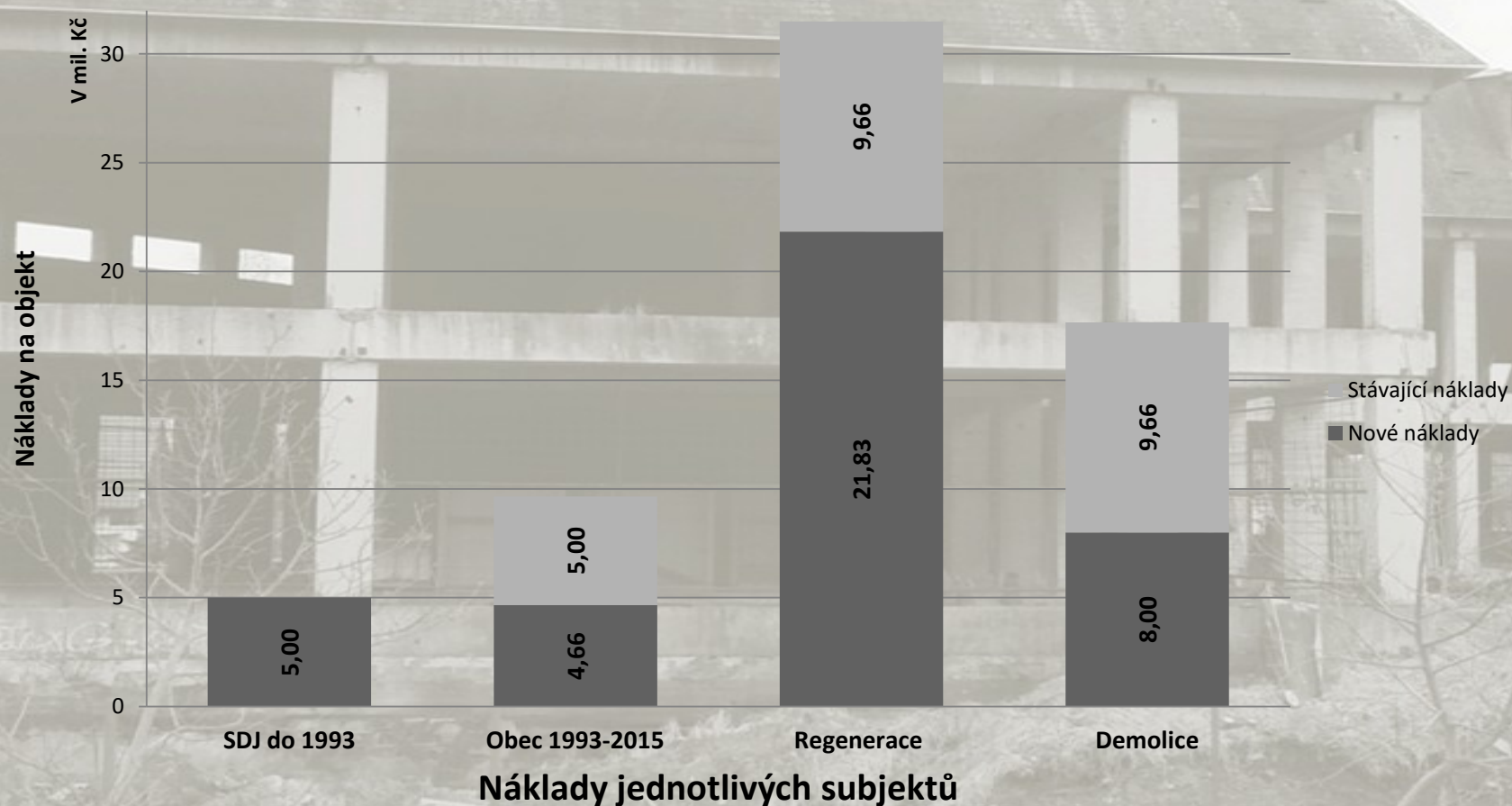
NÁKLADY OBCE NA BF V LETECH 1993-2015



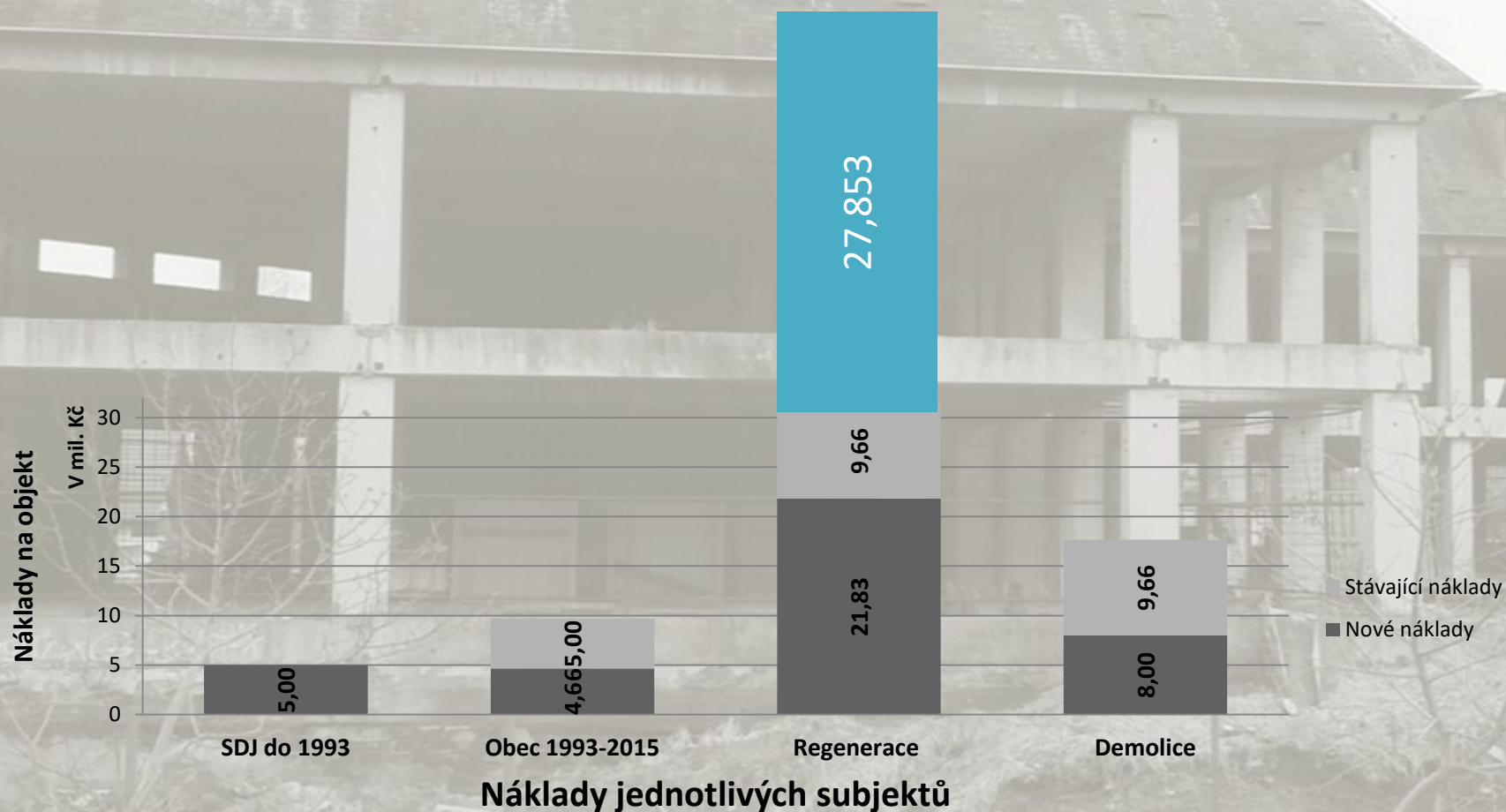
CELKOVÉ FAKTURY do r. 2015

- **1993-1994 : STAVEBNÍ PRÁCE**
- **2004-2008 : ING. ČINNOST + PROJEKT**
Σ 1 059 103,50,- Kč

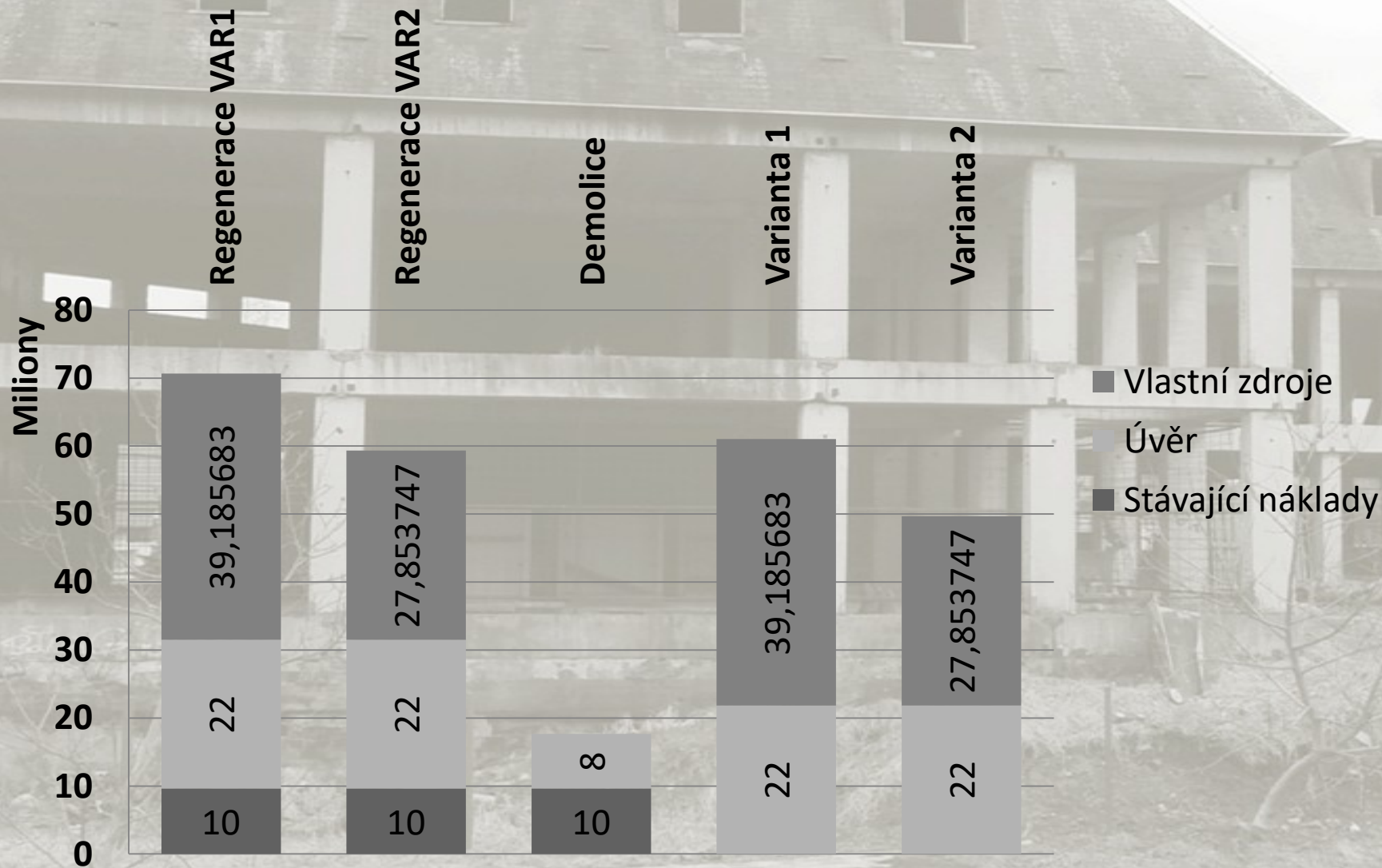
KUMULACE NÁKLADŮ NA OBJEKT



KUMULACE NÁKLADŮ NA OBJEKT



Náklady při realizaci



ETAPIZACE

- PROCES SCHVALOVÁNÍ NAPŘÍČ ETAPAMI PROJEKTŮ -> VOLEBNÍ OBDOBÍ???
- DÍLČÍ ČÁSTI V POSLOUPNOSTI HARMONOGRAMU STAVEBNÍCH PRACÍ
- REKUTIVAČNÍ FÁZE X FÁZE OBNOVY

PŘÍLEŽITOSTI

- MAJETKOVÁ PRÁVA, MOŽNOST REGULACE (OPATŘENÍ DANÁ ÚPD)
- INFORMACE O VARIANTÁCH SPOLUPRÁCE (PPP)

METODIKA, SPECIFICKÉ DOTAČNÍ PODPORY

- **METODIKA VÝHRADNĚ PRO ÚZS CELKY**
(ZÁBORY PF, NARUŠENÍ URBÁNNÍCH
STRUKTUR, CELKOVÁ FUNKČNOST SÍDEL)
- **FLEXIBILNÍ DOTAČNÍ NÁSTROJE -> SPECIFICKÉ
PROJEKTY (OHROŽENÍ ROZPOČTŮ MENŠÍCH
OBCÍ)**

ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ

- Téměř 400 BF
- Suburbanizace x podvyužité plochy
- „Recyklace“
- Pozitivní přístup: BF = příležitost pro nová využití
- Stabilizace procesu regenerace
- Motivace, spolupráce, predikce chyb
- Zapojení asset managementu



... DĚKUJI ZA VAŠI POZORNOST

**Ing. Petra Kocurová, VŠB - TU Ostrava, fakulta stavební, Ludvíka Podéště 1875/17, 708 33
Ostrava-Poruba,**

e-mail: petra.kocurova.st@vsb.cz