

NÁVRH NA REVITALIZACI

Vybraného arálu brownfield

NIKOLA VIŠENKOVÁ, 2023

ABSTRAKT

Předmětem této bakalářské práce je návrh funkční náplně a ekonomicko-organizačního zajištění procesu revitalizace vybraného areálu brownfield ve Zlínském kraji. Podstatou práce je poskytnutí podkladů pro urbanisticko-architektonickou studii tohoto areálu. V teoretické části práce jsou popsány základní pojmy a principy týkající se revitalizace brownfieldů a managementu rozvoje města a projektového managementu. Praktická část obsahuje funkční návrh dvou variant revitalizace městských lázní v Uherském Hradišti a jeho ekonomicko-organizační zajištění s podtextem územního plánu. Výsledkem je návrh revitalizace lázní, který využívá potenciálu pro vytvoření moderního domova pro seniory.

Návrhy revitalizace jsou navrženy dle podkladů z katastru nemovitostí, územního plánu a strategického plánu města uherské hradiště

	Domov seniorů	Bytový dům (prodej)	Bytový dům (pronájem)
Odhadované náklady	86.606.500	75.316.375	75.316.375
Odhadované výnosy	19.200.000 ročně	91.000.000	4.008.000 ročně
Zisk	6.000.000 ročně	15.683.625	3.954.110 ročně
Návratnost	14,4 roku	Ihned	19 let
Čistý roční výnos	6,93 %		5,25 %

Č.	Skupina rizik	Název rizika	Hodnocení		
			P	D	P*D
1.	Finanční rizika	Nenaplnění dostatečných f. zdrojů	3	5	15
2.		Nezájem o koupi	2	4	8
3.		Vývoj stavebního trhu	3	2	6
4.		Změnové listy	3	3	9
5.	Technická rizika	Technický stav budovy	3	4	12
6.		Projektová dokumentace	2	3	6
7.		Časový skluz	3	2	6
8.		Kvalita materiálu	1	2	2
9.	Provozní rizika	Neobsazení budovy	3	4	12
10.		Nekvalitní stavební práce	1	3	3

Tabulka 7 Analýza rizik bytového domu

MĚSTSKÉ LÁZNĚ UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Městské lázně v Uherském Hradišti, jsou chátrajícím objektem téměř 30 let. Jedná se o funkcionalistickou budovu architekta Bohuslava Fuchse.



Dvě varianty revitalizace objektu
- domov pro seniory
- bytový dům



Analýza vyhodnocení rizik dle
pravděpodobnosti a míry dopadu

Č.	Skupina rizik	Název rizika	Hodnocení		
			P	D	P*D
1.	Finanční rizika	Nenaplnění dostatečných f. zdrojů	2	5	10
2.		Nezískání dotací	2	4	8
3.		Vývoj stavebního trhu	3	2	6
4.		Změnové listy	3	3	9
5.	Technická rizika	Technický stav budovy	3	4	12
6.		Projektová dokumentace	2	3	6
7.		Časový skluz	3	2	6
8.		Kvalita materiálu	1	2	2
9.	Provozní rizika	Nedostatečná poptávka klientů	3	4	12
10.		Nekvalitní stavební práce	1	3	3
11.		Nedostatek personálu	3	2	6

Tabulka 3 Analýza rizik Domova pro seniory

ZDROJE: SLOVÁCKÉ MUZEUM UHERSKÉ HRADIŠTĚ, 1937. Dokumentace Slovákého muzea v Uherském Hradišti. Slováké muzeum., DOLEŽELOVÁ, Lucie, 2015. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku. ISBN 978-80-86684-96-3.