



De inventarisatie op verschillende schaalniveaus is zeer bepalend geweest voor de formulering van de uiteindelijke opgave. Hierin is ondervonden hoe Brno beleid voert met betrekking tot het aantrekken van bedrijven ter bevordering van de werkgelegenheid. Het aantrekken van internationale bedrijven past binnen de strategie van Brno om als stad uit te groeien tot een internationaal economisch gedifferentieerde stad.

De gemeente neemt een krampachtige houding aan om te voorkomen dat investeringen en vestiging van bedrijven worden misgelopen. Bedrijven die zich in Brno willen vestigen krijgen de vrije hand voor de invulling van hun nieuwe terrein. Het ontbreekt de gemeente aan een duidelijke gebiedsvisie waardoor integraal ontwikkelen en duurzaamheid uitblijft.

Dit is de aanleiding om voor de Brownfields 13+14 een integrale gebiedsvisie te ontwikkelen.

De Brownfields, een voormalig militair terrein, liggen tussen een gebied dat is bestemd voor het vestigen van bedrijven en het woongebied

van het stadsdeel Slatina. De gemeente heeft voor de invulling van de Brownfields een globaal programma opgesteld dat aansluiting vindt op het woongebied.

De integrale gebiedsvisie moet aantonen hoe het gebied kan transformeren vanuit een ambitie op wijkniveau tot een uiteindelijk scenario dat past binnen de ambities van Brno. De transformatie moet kunnen plaatsvinden zonder grote aanpassingen te moeten maken in de structuur. Hiervoor is een stedenbouwkundige onderlegger ontworpen dat zal dienen als de drager van duurzaamheid. De duurzaamheid is verwerkt in de onderlegger door structurerende elementen in te brengen en bestaande bebouwing met cultuurhistorische waarde in het ontwerp op te nemen.

De transformatie is opgesteld aan de hand van scenario's waarin de toekomstige ontwikkelingen van Brno zijn uitgezet. Hiermee is het moment van transformeren niet gekoppeld aan tijd, maar aan het moment dat de economie goed is en de vraag naar kantoren en woningen stijgt.

Transformatie vindt plaats door te intensiveren

met de bebouwing. Hiervoor dienen geen gebouwen gesloopt te worden, maar wordt gebruikt gemaakt van strategische ruimtereserveringen en het uitbreiden en het optoppen van bestaande gebouwen.

De integrale gebiedsvisie richt zich niet alleen op de ruimtelijke invulling, maar geeft ook een aanzet tot het beleid en sturing waarin de gemeente een andere houding moet aannemen. Door het opstellen van gebiedsvisies heeft de gemeente een leidraad bij de ontwikkeling van gebieden. De gebiedsvisies dienen duurzaam te zijn om toekomstwaarde te garanderen.

De houding van de gemeente moet marktgericht worden om vast te houden aan de gestelde visie en ambities. Door het aannemen van een marktgerichte houding kan de gemeente de regie voor het uitvoeren van de visie in handen houden en wordt ze gezien als volwaardige partij in de onderhandelingen.