



KONFERENCE
BROWNFIELDY
2019



ODBORNÝ PARTNER



POD ZÁŠTITOU



MEDIÁLNÍ PARTNER

**DEVELOPMENT
NEWS**

PARTNEŘI KONFERENCE



ORGANIZÁTOŘI KONFERENCE



Agentura CzechInvest naplňuje klíčovou úlohu v oblasti podpory podnikání a investic v její komplexní podobě. Unikátní spojení regionálního, centrálního a mezinárodního působení zajišťuje integritu služeb a schopnost propojovat globální trendy s regionálními podmínkami v České republice. Jedním z hlavních cílů CzechInvestu je přeměna České republiky v inovačního lídra Evropy. CzechInvest je státní příspěvkovou organizací podřízenou Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR.

Klade si za cíl zvyšovat hospodářskou vyspělost České republiky především podporou technologických inovací, moderní infrastruktury a kvalifikované pracovní síly. Pomáhá kultivovat podnikatelské prostředí, aby nestagnovalo, ale naopak reagovalo na celosvětové trendy, a udržovalo si konkurenceschopnost i do budoucna.



Asociace developerů je profesní odborná organizace 33 významných firem z developmentu a stavebnictví. Jejím cílem je vytvořit jasná pravidla pro development v České republice. Asociace usiluje o představení developerů jako investorů, kteří dle obcemi stanovených pravidel rozvíjejí k tomu určené městské lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená všem developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.

Asociace se za dobu své existence stala hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří činnosti v územním rozvoji ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají, i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. A to nejen na úrovni České republiky, ale také Evropské unie. Je otevřena diskusi a konstruktivní spolupráci se všemi, a to jak na odborné, tak laické úrovni. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat, a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.



Momentky z konference



Momentky z konferencie

OBSAH

CZECHINVEST	1
Úvodní slovo	

ASOCIACE DEVELOPERŮ	3
Úvodní slovo	

ROLE DEVELOPERA - MŮŽE BÝT DOBRÝM DEVELOPEREM OBEC I STÁT?

ROZVOJ MĚSTA KRÁSNÁ LÍPA · PROMĚNA CENTRA 1995 – 2018	8
Zbyněk Linhart · Senát České republiky	

BROWNFIELD · RE-BORN PO ČESKU	14
Patrik Hoffman · Ateliér Hoffman	

OBEC JAKO DEVELOPER Z DONUCENÍ – LIPNO NAD VLTAVOU	22
Zdeněk Zídek · starosta Lipna nad Vltavou	

BYSTRICE NAD PERNŠTEJNEM SE O BROWNFIELDY ZAJÍMÁ!	26
Karel Pačiska · starosta Bystřice nad Pernštejnem	

REVITALIZACE A RESOCIALIZACE JEZER MILADA A MOST	28
Petr Kubiš · Palivový kombinát Ústí, s.p.	

REVITALIZACE KASÁREN KARLÍN	32
Matěj Velek · Kasárna Karlín	

ZLEPŠOVÁNÍ PROSTŘEDÍ PRO REALIZACI BROWNFIELDOVÝCH PROJEKTŮ

AKTIVITY CZECHINVESTU V ROCE 2019	38
Kateřina Kubizňáková · CzechInvest	

BROWNFIELDY – PROBLÉM, NEBO PŘÍLEŽITOST?	42
Tomáš Ctibor · FRICS, CRE, zakladatel 4ct	

FINANCOVÁNÍ INTELIGENTNÍCH MĚST A REGIONŮ	46
Zuzana Nehajová · EY Hub Leader	

BUDOUCNOST STRUKTURÁLNÍCH FONDŮ	52
Jan Piskáček · Kateřina Svobodová · MPO České republiky	

BROWNFIELDY – HROZBA SE STÁVÁ PŘÍLEŽITOSTÍ	56
Pavel Sovička · Panattoni	

ROZVOJ PRAHY A REVITALIZACE TRANSFORMAČNÍCH ÚZEMÍ Tomáš Lapáček · IPR Praha	62
STUDENT A BROWNFIELDY Barbara Vojvodíková · Fakulta stavební, VŠB – Technická univerzita Ostrava	66
HODNOTA SKRYTÁ V BROWNFIELDDECH Jaroslav Kaizr · Vysoká škola ekonomická v Praze	70
ARCHITEKTURA KONVERZÍ · NÁSTROJ KE ZHODNOCENÍ Benjamin Fagner · VCPD – Fakulta architektury ČVUT	74

FOTOGALERIE ÚSPĚŠNÝCH BROWNFIELDOVÝCH REALIZACÍ



CZECHINVEST

úvodní slovo



Patrik Reichl · generální ředitel agentury CzechInvest

Česká ekonomika je v posledních pěti letech v nebývalé kondici. V makroekonomických ukazatelích, jako je nezaměstnanost, růst HDP nebo inflace, doslova „okupuje“ přední příčky mezi zeměmi Evropské unie i světa. České podnikatele, inovační centra i instituce se snažíme dále posunout na úroveň zemí, které určují, kam se bude svět v oblasti technologií ubírat. Chceme, aby se stali inovačními lídry.

Je však ještě jedna oblast, kterou nesmíme opomíjet. Připomíná nám snažení a výsledky práce našich předků, těch, kteří pokládali základy naší ekonomiky v dobách minulých. Dnes to jsou ztichlí svědkové doby, kdy české země a později nově budované Československo byly hlavním nositelem průmyslové výroby v Evropě a řadily se mezi TOP10 nejvyspělejších zemí ve světě. Nyní zchátralé, často zapomenuté a nevyužívané průmyslové objekty a areály, které jsme novou terminologií pojmenovali brownfieldy. Možná i proto, že na mapách bývají značeny hnědou barvou.

V posledních třech letech sledujeme trend, kdy teoretické a analytické bádání nad těmito hnědými skvrnami na mapách postoupilo k reálné podpoře jejich nového využití. Hnědé skvrny na mapách jsou stále více vytěšňovány lokalitami s novou tváří i účelem a vizí budoucí prosperity. Dotační programy Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva pro místní rozvoj nastavené na podporu nového života brownfieldů budiž toho důkazem. Jsem moc rád, že agentura CzechInvest jako národní koordinátor regenerace brownfieldů k tomuto přerodu zanedbaných opuštěných lokalit může přispívat, aby se opět staly využitelnými a pro společnost přínosnými. Jaký základní úkol v tomto bohu libém procesu připadá nám, CzechInvestu? Jde zejména o vyhledávání těchto opuštěných lokalit, propojování jejich vlastníků s investory nebo poskytování informací o možnostech finanční podpory na jejich přeměnu. Děláme to již 15 let, dává to smysl a věříme, že lokality typu brownfield budou stále více vyhledávanou alternativou rozvoje regionů především v souvislosti s tématy, jako jsou cirkulární ekonomika, klimatické změny a společenská zodpovědnost. A díky za to.

ASOCIACE DEVELOPERŮ

úvodní slovo



Tomáš Kadeřábek · ředitel Asociace developerů



Opuštěné, zchátralé a na pokraji zničení předávají brownfiel-
dy svou prosbu o záchranu jejich dnešním vyzývatelům. Prů-
myslové dědictví naší země nám zanechává jedinečný odkaz.
Brownfiel-
dy, kdysi mocné areály plné života, které ve své době
zásadním způsobem pomohly přetvořit naši zemi v plně rozvinu-
tou a bohatou ekonomiku, již dávno ztratily svou původní funkci
a význam. Jejich bohatá historie a mimořádná architektonic-
ká kvalita nám však nedovolí je zanechat osudu. Brownfiel-
dy jsou pro nás trvalou výzvou. Je to výzva k invenci a přemýš-
lení o tom, jaký život těmto spícím kráskám vdechnout. Přijít
na způsob, jak je oživit, jak nechat vyniknout jejich industriální-
mu půvabu i v dnešní ekonomicky neúprosné době. Brown-
fiel-
dy jsou též naší zkouškou a mementem. Dokážeme navázat
na kvalitu práce našich předchůdců – stavitelů, kteří je vytvo-
řili? Dokážeme tvořit stejně kvalitní stavby, které se stejným
způsobem zaslouží o další ekonomický rozmach naší země?
Pouze v případě, že to beze zbytku dokážeme, bude i v našem
případě na místě ono historii tolik prověřené označení „stavitel“.





ROLE DEVELOPERA - MŮŽE BÝT DOBRÝM DEVELOPEREM OBEC I STÁT?

Krásná Lípa





ROZVOJ MĚSTA KRÁSNÁ LÍPA · PROMĚNA CENTRA 1995 – 2018

ZBYNĚK LINHART · SENÁT ČESKÉ REPUBLIKY

Krásná Lípa (německy Schönlinde) je město s přibližně 3500 obyvateli v severovýchodní části okresu Děčín v Ústeckém kraji, na pomezí Národního parku České Švýcarsko a Lužických hor. Od roku 2000 je město sídlem Správy Národního parku České Švýcarsko.

Pro uvedení do kontextu zmiňme z bohaté historie města krátce jen 20. století. V jeho první polovině byla Krásná Lípa prosperujícím městem a jedním z center severočeského textilního průmyslu, kde v místních továrnách pracovaly tisíce dělníků.



Historický pohled na náměstí v Krásné Lípě

Produkty místních fabrik byly vyváženy do mnoha zemí Evropy i do zámoří. Ve městě žilo až do druhé světové války kolem 8 000 obyvatel. Ve městě se nacházelo přibližně 40 hospod, velký pivovar, několik kostelů. Své služby zde nabízelo množství řemeslníků a živnostníků.

Konec druhé světové války znamenal pro město velký úpadek. Původní němečtí obyvatelé byli odsunuti; část z nich byla nahrazena novými osídlenci z vnitřních Čech a Slovenska, ale

úbytek obyvatel způsobený odsunem se nahradit nepodařilo. Počet obyvatel ve městě se snížil na polovinu. Demografický kolaps se výrazně projevil i v hospodářské a urbanistické oblasti. Většina podniků zanikla, byla úředně zrušena, nebo později zestátněna. Ve městě bylo zbořeno přes 300 opuštěných domů. Později v šedesátých až osmdesátých letech minulého století byla zbourána i část náměstí.

Po roce 1989 bylo ve městě množství polorozpadlých ruin nebo vybydlených objektů. Ještě v roce 2005 byla spousta objektů v dezolátním stavu i kolem náměstí, např. továrna (zbývající část bývalé koželužny) vedle Křínického náměstí nebo bytový dům, následně penzion v Pražské ulici.

V letech 1998 až 2005 město začalo investovat do infrastruktury a sítí (1998–2005). Poté bylo možné začít investovat i do vybavenosti města. Bylo zřejmé, že průmysl již v procesu obnovy nebude hrát žádnou roli, ale že po vyhlášení Národního parku České Švýcarsko a umístění jeho správy do města Krásná Lípa bude nutné z průmyslového centra učinit centrum kulturní a turistické.

PROMĚNY CENTRA – MĚSTSKÉ PROJEKTY

Obnovu nastartoval velký projekt zaměřený na cestovní ruch s názvem „Krásná Lípa – Centrum Českého Švýcarska“ (2005–2007) spolufinancovaný z prostředků EU, v jehož rámci město zrealizovalo pět staveb za zhruba 165 mil. Kč s těmito cíli:

- komplexní rozvoj nadregionální infrastruktury cestovního ruchu pro volný čas a ekologickou výchovu v atraktivním turistickém regionu Českého Švýcarska,
- snížení míry nezaměstnanosti, zvýšení kvality života obyvatel regionu,

- prodloužení turistické sezóny v regionu,
- zlepšení kvality služeb poskytovaných v oblasti cestovního ruchu,
- posílení image turistické destinace České Švýcarsko v mezinárodním kontextu,
- využití dosud nedoceněného potenciálu turistické atraktivity regionu,
- zlepšení podmínek pro malé a střední podnikání ve městě Krásná Lípa a regionu Českého Švýcarska,
- zpřístupnění návštěvníky dosud opomíjených cenných partií chráněných území.

S cílem postupně uzavřít náměstí bylo na „zelené louce“ vybudováno Infocentrum Českého Švýcarska (Dům Českého Švýcarska) se službami a informacemi pro turisty a jako zázemí pro aktivity obecně prospěšné společnosti České Švýcarsko (2005–2007). Nové informační středisko nabízí návštěvníkům

expozici Českého Švýcarska, videosál a vzdělávací centrum střediska ekologické výchovy. Dále učebny, studovnu, knihovnu, veřejný internet a zázemí pro obecně prospěšnou společnost s ubytovnou, jejíž činnost je zaměřena na rozvoj cestovního ruchu, regionální rozvoj a pozitivní vztah k ochraně přírody. Jeho součástí je i prodejna turistických předmětů, občerstvení a infobox.

Rekonstrukcí původního průmyslového objektu textilní továrny (v letech 2005–2006) – při zachování jeho charakteristických industriálních rysů – bylo vytvořeno zázemí pro poskytování služeb návštěvníkům Českého Švýcarska. Vznikla zde galerie, kavárna s výstavou a venkovním posezením, posilovna s wellness zázemím a ubytování pro 23 hostů.

Dalším významným počinem je vznik nového sportovně rekreačního areálu s víceúčelovým hřištěm (42 × 36 m) a nafukovací halou se zázemím. Dále je to přístavba a rekonstrukce tělocvičny,

TABULKA PODÍLU INVESTIC NA OBNOVĚ CENTRA MĚSTA PRO OBDOBÍ 2006–2013

Investice Místo		Rok	Náklady (mil. Kč)
Celkové investice města Krásná Lípa			145,90
1	Autobusové nádraží Smetanova ulice	2006	2,00
2	Dům Českého Švýcarska Infocentrum (zelený dům)	2007	74,00
3	Továrna Objekt č.p. 306	2007	32,30
4	Rekonstrukce plochy náměstí včetně inženýrských sítí, mostků ad.	2010	36,60
5	Parkoviště Pražská (u železářství)	2013	1,00
Celkové investice privátního sektoru			196,00
1	Penzion ČŠ Pražská 4	2010	47,00
2	Objekt Křínické náměstí 5 (bývalé Infocentrum)	2013	7,00
3	Přístavek Továrny	2013	5,00
4	Aparthotel s podzemním parkovištěm	2010	120,00
5	Přístavba restaurace penzionu s kapacitou 50 míst	2013	3,00
6	Křínický pivovar Křínické nám. 12	2013	14,00

nová horolezecká stěna, dětská lanovka a florbalové hřiště. To vše je propojeno zpevněnými plochami a veřejnou zelení, doplněno o zázemí pro děti, piknikovou plochu, altán, krb atd. V neposlední řadě byla vybudována naučná přírodně-historická Köglerova stezka Krásnolipskem, která vede územím Lužických hor, Labských pískovců a Národního parku České Švýcarsko (z části byla obnovena původní naučná stezka z let 1941–1945). Celková délka trasy je přibližně 20 km. Ve městě byl instalován integrovaný komunikační systém centra Českého Švýcarska, který v délce 2,1 km vede středem města; pro chodce, bruslaře a cyklisty vytváří komunikační spojku a propojuje hlavní turistické zajímavosti města. Komunikační systém je doplněn základním mobiliářem, veřejným osvětlením, výsadbou zeleně, informačním systémem a odpočinkovými a informačními body (altány, informační tabule, mapy).

VÝSLEDKY OBNOVY MĚSTA

Centrum Českého Švýcarska, jako prvotní velký investiční projekt, přinesl do Krásné Lípy:

- čtyři nová zařízení cestovního ruchu,
- dvě nová ubytovací zařízení,
- jednu obnovenou kulturní památku,
- dvě vybavená zařízení pro sport a rekreaci,
- 10 063 m² upravených ploch pro sport a rekreaci,
- 31 nových stálých lůžek v ubytovacích zařízeních,
- 23 nově vytvořených pracovních míst pro 11 žen a 12 mužů,
- 10 km turistických stezek,
- 94 doplňkových zařízení turistických stezek,
- 2 km cyklostezek.

Tato první velká městská investice vedla nejen k průběžnému snižování nezaměstnanosti (2005–24 %, 2008–15 %, 2019–5 %), ale vytvořila také základní infrastrukturu v období 2006–2013 pro další projekty v cestovním ruchu a přilákala tolik potřebný soukromý kapitál, který násobně navýšil počet lůžek v ubytovacích zařízeních a přinesl do města, místním i návštěvníkům, další služby a produkty:

- V roce 2010 nově otevřený penzion Lípa, památkově chráněný objekt se zajímavými původními stavebními prvky.
- Po rekonstrukci byl v roce 2013 otevřen Pivovar Falkenštejn.
- Lípa resort – Aparthotel je moderně pojatá architektura,

kteřá se stala Stavbou roku 2013.

- Čokoládovnu Mana, sociální podnik, který předvádí ruční výrobu čokoládových bonbonů, nabízí prodej ručně zhotovované pravé čokolády a originálních regionálních čokoládových výrobků.
- Chodskou pekárnu u Šedivých, která vznikla v roce 2010 a využívá starých receptů pocházejících z rodinné kuchařky.
- Kavárnu Ateliér otevřenou v roce 2015 a nabízející vlastní zákusky aj.



Rekonstruovaný penzion Lípa

Souběžné doplňující i následně navazující projekty dotvářely a zvelebovaly střed města a kvalitu základní občanské vybavenosti. K nim patří mj. rekonstrukce Křínického náměstí se sochami čtyř živlů a symbolickým mostem přes říčku Křinici, které bylo v roce 2010 oceněno titulem Dopravní stavba roku, revitalizace osvětlení ve městě nebo obnova budov základní školy a školní jídelny (rekonstrukce 2008–2013).

Stejný význam přikládá město i obnově a údržbě městské zeleně. Městský park po druhé světové válce zpustl až do podoby neudržovaného lesa. Město v letech 2004–2006 provedlo sádkovnickou rekonstrukci, která rozdělila původní park na dvě na sebe navazující části: na vlastní městský park a na lesopark, dohromady o rozloze 10,6 ha. Celkově bylo vysázeno 540 stromů a 22 989 keřů. Sortiment dřevin se v obou částech rozšířil o více než 300 nových druhů a odrůd.

Město dál pokračuje v rozsáhlé projektové přípravě a investicích. Z posledních investic lze zmínit saunový a wellness

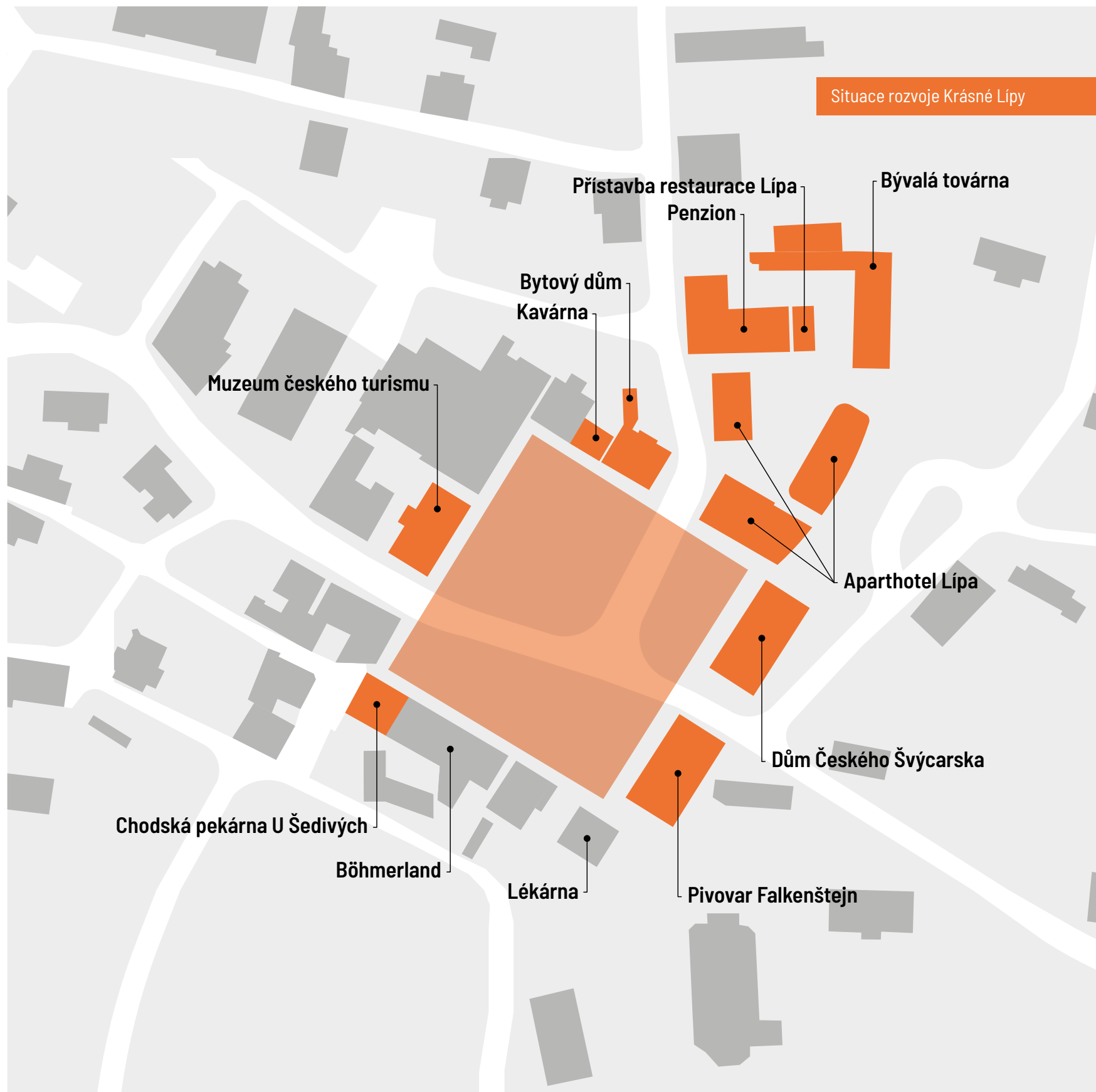
areál u tělocvičny, veřejné záchodky, nabíjecí stanice pro elektromobily, rekonstrukci nízkoprahového klubu pro mládež T-klub a přilehlého hřiště, rekonstrukci učebny fyziky a chemie v základní škole, výstavbu nových chodníků, odkanalizování nebo výstavbu parkoviště. V současné době probíhá výstavba sběrného dvora, oprava kulturního domu, po letech úředních tahanic byla zahájena i rekonstrukce vzácného mauzolea rodiny Dittrichů v městském parku a nedaleko náměstí vzniká bylinková zahrádka. Stále se připravují další investiční a rozvojové projekty typu nové parkoviště, opravy chodníků, pří-

stavba základní školy či vybudování veřejného zdroje pitné vody. Je připravená projektové dokumentace muzea turistiky na náměstí a další.

Největším oceněním dlouholetého úsilí o rozvoj jednoho polozapomenutého města na severu pohraniční oblasti je, když obyvatelé i zvyšující se počet návštěvníků stále častěji konstatují, že toto město si opět zaslouží svůj přívlastek, že Krásná Lípa se opět stává krásnou.

Celkový pohled na náměstí v Krásné Lípě





Kotelna v Libčicích nad Vltavou





BROWNFIELD · RE-BORN PO ČESKU

PATRIK HOFFMAN · ATELIÉR HOFFMAN

ÚVOD

Dva příběhy, které začaly ve stejné době. Oba spojuje jedna osoba architekta: V prvním případě působí v roli poradce investora, tvůrce koncepce a architekta, zatímco ve druhém jako tvůrce koncepce, architekt a investor.

Krásná Lípa „český Detroit“, město s bohatou průmyslovou historií, vyspělým textilním průmyslem, pivovarnictvím. Vyráběly se zde jedinečné motorky Čechie-Böhmerland, své kořeny zde mají i punčochy Bellinda, ale město žilo i čilým obchodem ruchem. Úpadek Krásné Lípy způsobený vyhnáním, válkou, vysídlením, kolektivizací, privatizací, restitucemi, ale následně i globalizací, znamenal konec průmyslu ve městě. V důsledku historických událostí se z města stal jeden velký brownfield. Ale zdejší zastupitelé ukázali, že i s nepřízní se dá bojovat. A odvážní investoři dokázali, že i jejich odvahy a vytrvalosti je třeba. A architekti, že i jejich vize se můžou naplnit.

Libčice nad Vltavou je městečko s bohatou průmyslovou historií, které doplácí na problematickou privatizaci a nespravedlivé a vleklou se restituce.

LÍPA RESORT V KRÁSNÉ LÍPĚ

Brownfieldy mívají silný genius loci. Asi nejlepší definicí ducha místa je to, že je způsoben něčím, co neumíme pojmenovat, ale kvůli čemu se vracíme. Pojem genius loci může působit magicky a prchavě, ale ve skutečnosti je jednou z nejsilnějších esencí celé krajiny.

Duch místa ovlivnil celý náš přístup. Pochopili jsme, jak na nás okolí působí. Vše vzniklo nejen za účelem něco vyjádřit, ale podpořit nálady, pocity a vnitřní rozvoj, který může prospívat fyzickému, psychickému i sociálnímu zdraví, až k vnitřním kořenům individuality. Duch místa není poetickou koncepcí

romantiků, ale způsobem, jak místo funguje a ovlivňuje naše tělo, organizaci práce i pocity. Stejně jako nám změna prostředí o dovolené dokáže ulevit od stresu, může nám i naše každodenní okolí dodat energii, vyrovnat nálady, snížit pocit tlaku, inspirovat nás či motivovat. Existuje i schopnost míst poskytnout nám jistotu, zakořenit nás. Chtěli jsme znovu vytvořit místo, kam lidé patří. Místo, které náleží tam, kde je a budovy, které slouží k užitku v nich žijících lidem. A zároveň najít náplň, která by pomohla znovu nastartovat toto pohaslé místo plné skepse a beznaděje.

Příběh tohoto místa začíná před mnoha miliony lety, kdy se v oblasti dnešního Českého Švýcarska rozprostíralo mělké moře. Právě z jeho písčného dna se po ústupu moře zrodil podivuhodný svět. Svět skalních věží, mostů a bran, svět roztodivných kamenných forem, které připomínají včelí plástve nebo přesýpací hodiny. Říše skal přitom není říší mrtvého kamene, ale hostí ty nejvýznamnější živočichy i pozoruhodné rostliny.

VSTUPNÍ BRÁNA DO ČESKÉHO ŠVÝCARSKA A LUŽICKÝCH HOR

Záměrem investora bylo rozšíření a posílení ubytovacích možností v Krásné Lípě pro české i zahraniční turisty, kteří přijedou objevovat osobitou krásu a genia loci Českého Švýcarska či Lužických hor, se zaměřením na rodiny s malými dětmi, sportovně aktivní, podnikovou, rekreační a kongresovou turistiku. Ti všichni tu najdou potřebné zázemí.

Uvedený záměr byl koncipován na nezastavěných stavebních parcelách v centru Krásné Lípy, které si stále ještě uchovalo svou historickou podobu, přímo na Křínickém náměstí. Cílem byla dostavba a uzavření náměstí, se zachováním obchodního a společensko-kulturního využití parteru, aby byl posílen a do-

Apart hotel Lípa v Krásné Lípě



tvořen městský charakter místa a vytvořeny a propojeny jeho důležité urbanistické vazby.

Společnou ambicí investora, architektů a zástupců města bylo vytvořit kvalitní architektonicko-urbanistické řešení nejen náměstí, ale i samotného nově vznikajícího souboru staveb, a také dotvoření celého vnitrobloku – jeho zklidnění a posílení pobytové a odpočinkové funkce. V maximální míře dosáhnout uschování aut do podzemní garáže. Takto zklidněný vnitroblok by se tak mohl stát příjemnou nástupní „základnou“ pro kratší i delší turistické výlety – ať už pěší, či cyklistické – po bezprostředním okolí nebo do blízkého národního parku České Švýcarsko, Lužických hor či Labských pískovců. Zároveň by byl dotvořen rozsáhlý soubor staveb, který vzniká v posledních letech v těchto místech pro posílení turistického ruchu v Krásné Lípě. Součástí tohoto hotelového souboru je zrekonstruovaný barokní penzion, kde právě probíhá dostavba a rozšíření restaurace. Dále jde o objekt bývalé továrny (nyní Továrny) s ubytováním hostelového typu, wellness a fitness, kavárnou a galerií, přístavek Továrny s chystanou bowlingovou dráhou, dependance v bytovém domě na Křínickém náměstí či vybudování nového parkoviště u Pražské ulice a nakonec i úprava společného vnitrobloku s nově vysazenou lípou uprostřed.

Dotvořením rozmanitého komplexu Aparthotelu tak bylo završeno i mnohaleté úsilí města o posilování Krásné Lípy jako významného rekreačního centra a nástupní oblasti pro výlety do chráněné krajinné oblasti – vstupní brány do Národního parku České Švýcarsko, Lužických hor i blízkých Labských pískovců.

Východisko - brownfieldy potřebují nalézt nové vhodné využití. To je esenciální otázka úspěchu.

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

Základní urbanistický koncept domu zohledňuje významnou polohu celého souboru v centru města. Celkový tvar souboru budov ctí a rozvíjí navazující městskou strukturu. Jednou stranou jednoznačně dotváří chybějící frontu náměstí. Dalším objektem vymezuje uliční profil ulice Pražské. Obloukem fasády se obrací k rybníkům. Měkká silueta domu je tvarována tak, aby plynule navazovala na sousední historické objekty. Bezprostřední inspirací pro architektonický výraz domu, byla

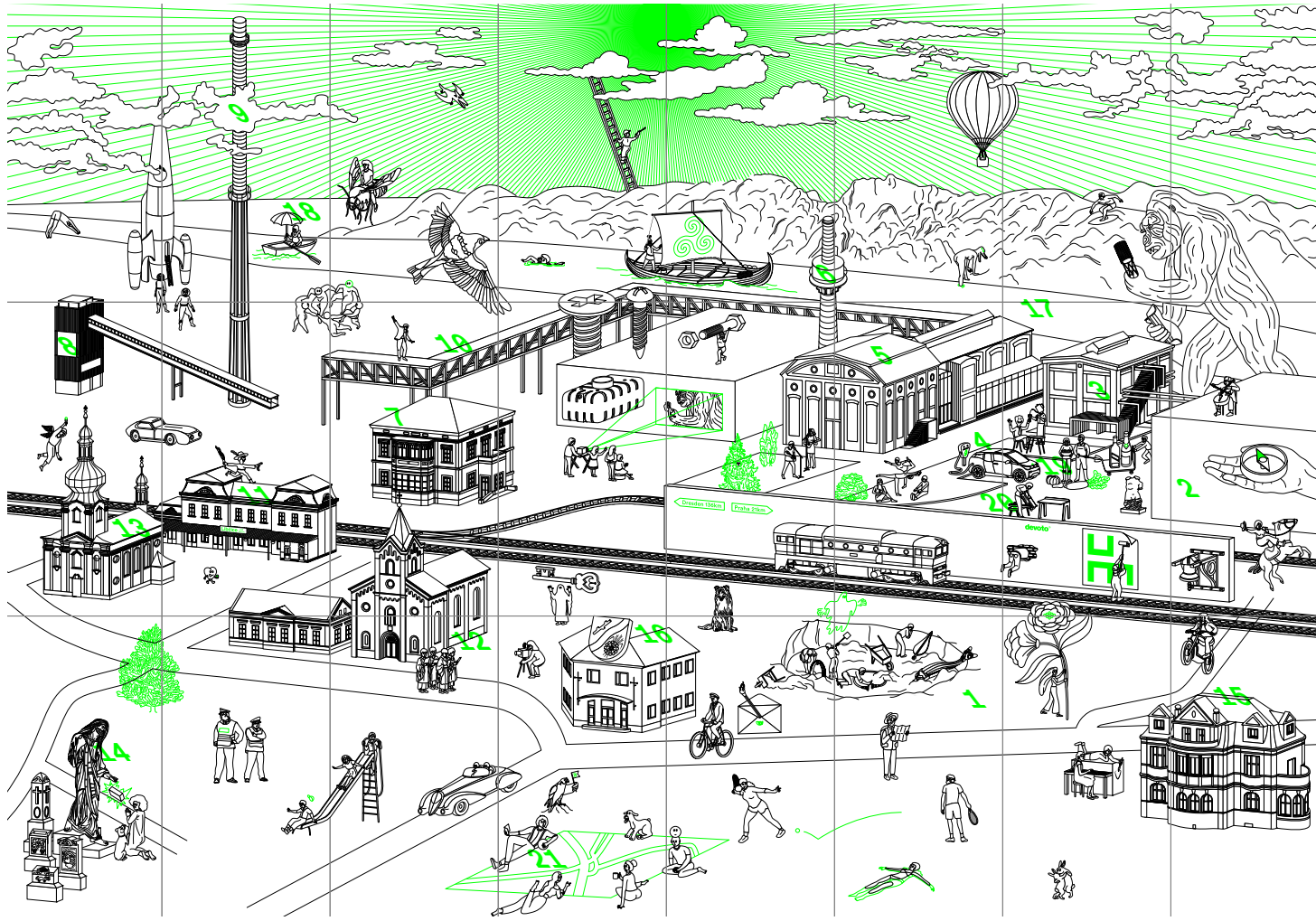
původní lidová architektura dřevěných podstávkových domů, která spoluvytváří nezaměnitelný charakter místa svým materiálem, barevností a syrovostí. Předsazený plášť tvoří dřevěné latě z thermoborovice před probarvenými fasádami, které tónují jednotlivé objekty souboru. Díky vrstevnatosti a hloubce je fasáda velmi živá a pro kolemjdoucí pozorovatele proměnlivá. V místě ostění oken odhalené barvy, odkazují na výrazně barevné šambrány původní lidové architektury, které kontrastují se stříbřitě šedým opršelým dřevem. Předpokládáme, že podobně stárnout budou i dnes nové objekty Aparthotelu. Jednoduchost a materiálová syrovost blízká lidové architektuře se uplatnila i v dalších použitých materiálech – přiznané prefabrikované železobetonové stropy, kletovaný beton na podlaze chodeb, hrubé omítky na stěnách výtahových šachet. V pokojích jsou dřevěné podlahy, jemně probarvené hladké omítky. Interiér je vybaven kvalitním nábytkem s velkou mírou použití dřeva.

Východisko - brownfieldy potřebují odborníky, které dané problematice rozumí.

VIZE PŘESTANE BÝT SNEM

Vše s jedním osvědčeným investorem, s jedním zastupitelstvem a jedním týmem architektů a inženýrů. Dohromady to byly desítky, při samotné realizaci určitě stovky lidí, kteří se na ní podíleli. To, co je vidět z práce všech, je zpravidla jen její výsledek – dům; to, co není vidět, je život a stovky hodin práce v pozadí. Bez osobního nasazení těchto lidí a bez podpory z Evropského fondu pro regionální rozvoj Regionálního operačního programu regionu soudržnosti Severozápad by vznik podobného projektu nebyl možný. Pevně věříme, že i díky ní je a bude možná proměna Krásné Lípy znovu v bohaté, krásné a fungující město. Vize přestává být snem a Krásná Lípa ukazuje, že s nepřízní osudu lze bojovat. I díky tomuto úsilí jsme se mohli zabývat expanzí pivovaru Falkenštejn. Také vaření piva se tedy do města vrací. Do bývalých textilních továren pan Veselík navrátil s firmou Wolife textilní výrobu a s firmou Vitapur výrobu speciálních zdravotních matrací. Je vidět, že i průmyslu se v nových podmínkách opět daří.

Východisko - brownfieldy potřebují vizionáře a odvahu hledat neobvyklá řešení.



Vize ateliéru Hoffman o tom „jak Libčický Fénix z popela opět povstane“

KOTELNA A UHELNÝ MLÝN V LIBČICÍCH NAD VLTAVOU

Z hromady sutě a popela vznikl originální multifunkční prostor v obnovených prostorách nevyužívaného objektu bývalé kotelny, transformovaný na pronajímatelný multifunkční prostor pro kulturní, firemní a společenské akce. Má ambici stát se srdcem budoucí umělecké a kulturní čtvrti v symbióze s tradiční řemeslnou výrobou a technologickými inovacemi, jedinečným způsobem zachovávajícím průmyslovou etapu rozvoje města, jež významně ovlivnila historický kontext místa. Jedná se o další důležitý projekt postupné regenerace kdysi rozsáhlého

průmyslového areálu v Libčicích nad Vltavou nedaleko Prahy. Nachází se v těsném sousedství Uhlého Mlýna – důležitého projektu postupné regenerace kdysi rozsáhlého průmyslového areálu, který dnes funguje na pár procent původního výkonu. Jde o oceňovaný precedens pro spousty jiných, dosud chátrajících areálů.

Objekt kotelny se nachází ve výrobním areálu bývalé Drátovny a Šroubárny n. p. Libčice, který založil Pražský spolek železných hutí v roce 1872 při železniční trati Praha – Dráždany. Tato část

patří k jedné z nejstarších částí areálu a je důležitou součástí genia loci tohoto místa. S tím souvisí naše rozhodnutí přistupovat k tomu s rozvahou a s pokorou a objekty kotelny zachovat, byť není možné jim vrátit jejich původní funkci. Je třeba jim vymyslet novou funkci, a přitom navázat na kvality stávajícího urbanistického řešení. V opuštěném areálu, kde kdysi pracovalo a žilo více než 1 600 lidí, je jich dnes necelá stovka.



Historický pohled na areál Šroubárny v Libčicích nad Vltavou

Prostorové a urbanistické řešení stávajícího území se tedy výrazně nezměnilo a souvisí s rozhodnutím zachovat původní objekty. Mezi Uhelným mlýnem a Kotelnou byla založena nová pěší cesta od páteřní areálové komunikace směrem k řece, až na úroveň stávající požární cesty k Vltavě. Úspěšně se podařilo také znovuzapojit do nového provozu bývalou železniční vlečku, která končí přímo před objektem Kotelny.

Samotná Kotelna je tvořena ze dvou částí. Starší část kotelny s dřevěným krovem byla zbudována někdy kolem roku 1880 (jde o její severní část, blíže řeky). Někdy okolo roku 1924 v důsledku dynamického rozvoje šroubárny a drátovny byla rozšířena o novější a vyšší jižní část, plně podsklepenou, již se subtilní ocelovou konstrukcí krovu a byla doplněna o dva výkonnější kotle. Kolem roku 1921 byl na komín dodatečně přistavěn vodojem. V provozu byla do roku 1991, později byla využívána jako sklad a garáž elektrických plošinových ještěrek. V posledních několika letech není využívána.

Naší snahou bylo objekt zachovat a očistit od nevhodných stavebních úprav, které byly uskutečněny v minulých letech,

a vrátit mu jeho původní industriální noblesu tak, aby i po rekonstrukci byla čitelná původní funkce objektu. Základní tvar domu, tektonika stavby se nemění, objemové členění zůstává stejné. Materiálové a barevné řešení je v základu zachováno a doplněno. Cihelné konstrukce obvodového pláště byly rehabilitovány původními cihlami. Vše bylo doplněno dřevěnými, ocelovými, skleněnými a betonovými konstrukcemi a materiály. Původní ocelová konstrukce byla zachována, zbavena zasklení a opravena. Za ní byly osazeny nové hliníkové výplně oken a dveří.

Architektonické a technické řešení umožňuje vysokou flexibilitu využívání tohoto prostoru i jeho dlouhodobou udržitelnost. Prioritou je využít objekt jako multifunkční prostor s potřebným zázemím pro prezentaci firem zabývajících se výrobou, vývojem a designem.

Jižní, stavebně mladší část kotelny zůstala zachována a je využívána jako hlavní prezentační prostor (eventový sál pro 350 osob). Hlavní vstup do těchto prostor je obnoven z hlavního jihozápadního průčelí směrem od hlavní páteřní areálové komunikace, dále je zachován zásobovací vstup/vjezd ze západní strany a nově je vytvořen boční vstupní objekt při jihovýchodní fasádě z nově navržené pěší ulice, který je navržen ze subtilní ocelo - skleněné konstrukce. Součástí tohoto vstupního objektu je i schodiště, které propojuje eventové prostory v přízemí s prostory v suterénu, a umožňuje tak úplně nezávislé provozní oddělení těchto prostor od restaurace.

Vnitřní sklepní prostory pod eventovou částí jsou zachovány v původním syrovém stavu. Toalety jsou řešeny formou boxu „popelníku“ zasunutého do výklenku. Stávající chodby a kouřovody ke komínu jsou zachovány a zůstaly přístupné. Velkorysý eventový prostor je ponechán bez větších změn; v rohu v původním místě výtahu je vystavěna nová výtahová šachta s výtahem. Přes vyrovnávací schodiště bude eventový prostor propojen trojicí dveří s restaurací, přípravnou a barem restaurace.

Severní, stavebně starší, část kotelny je navržena jako potřebné zázemí a obsluha hlavního eventového prostoru pro zajištění občerstvení a stravování. Buď zůstane zachována v podobě přípravný pro cateringové služby, popř. lze upravit prostory na plnohodnotnou restauraci a celý objekt plně využít.



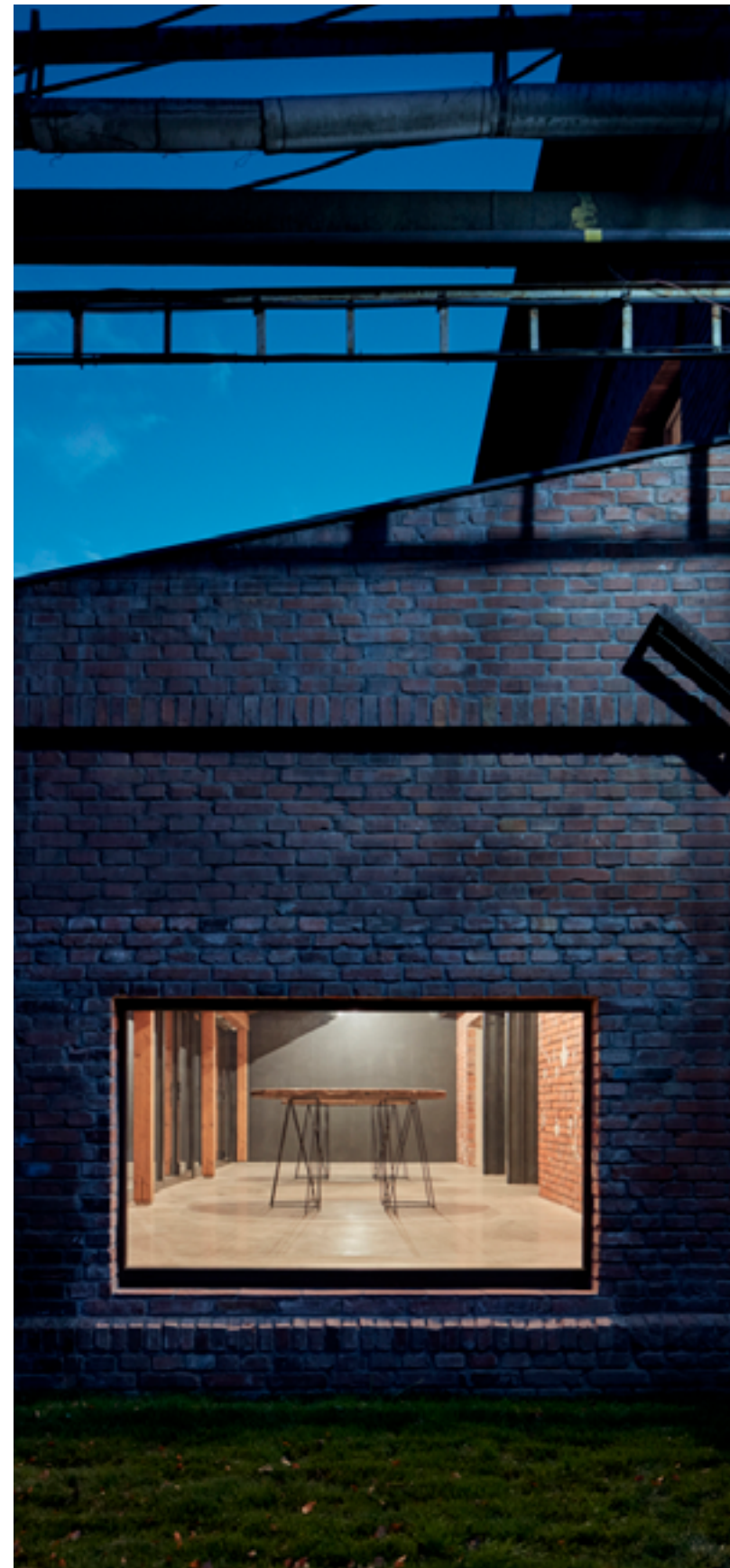
Hlavní vstup do objektu je nově upraveným vstupním modulem ve střední části jihovýchodní fasády. Vstup do restaurace je zvýrazněn tmavou hmotou vstupních „kotlů“, které vystupují z fasády. Tvarově respektuje členění i modelaci fasády. Z původního, stavebně nevyhovujícího, přístavku zůstává zachována pouze jeho cihelná severovýchodní stěna, která plynule navazuje na fasádu objektu směrem k řece. Na místě původního přístavku starší kotelny je navržen přístavek nový doplňující vstupní „kotle“. Jedná se o dřevostavbu oplechovanou tmavým žebrovím s prosklenou fasádou směrem k sousední budově Uhelného mlýna, která umožňuje přímý výstup do nově vybudované ulice. Celá severovýchodní fasáda se původními otvory otevírá prostřednictvím rozměrných oken směrem k řece. Prostor je otevřen do krovů a je do něj vložena nová konstrukce dřevěné galerie. Prostor pod galerií je v úrovni přízemí na jedné straně otevřen, na druhé je pod ní vloženo zázemí otevřené kuchyně s návazností na potřebné sklady. Galerie ve 2. NP je zabydlena dvěma hmotami domků, jeden slouží jako zázemí personálu a druhý jako salonek. Zázemí pro zaměstnance na galerii je přístupné po samostatném točitém schodišti. Při jihozápadním průčelí restaurace je pod krovem zavěšena technická místnost tvarem kopírující stávající krov, do níž je soustředěna většina technologie topení a větrání. U objektu jsou zřízeny servisní stanice pro kola a nabíjecí stanice pro elektromobily a elektrokola.

ZÁVĚR

V současné době globálních klimatických změn, důrazu na udržitelný život, udržitelnou architekturu a stavitelství, ochranu půdy i životního prostředí se využití brownfieldů jeví jako jeden z možných důležitých a zodpovědných přístupů, jak spolupřetvářet kvalitní a udržitelné prostředí pro život. Velmi důležité je začít spolupracovat a nehledat problémy, ale společně čelit těm, které nastanou.

Východisko – brownfieldy lze společnou prací změnit ve fungující celky.

◀ „...a do krásy Libčický Fénix z popela povstal.“



Lipno nad Vltavou dnes - tečka označuje jádro původní obce





OBEC JAKO DEVELOPER Z DONUCENÍ - LIPNO NAD VLTAVOU

ZDENĚK ZÍDEK · STAROSTA LIPNA NAD VLTAVOU

Pozvání obce Lipno na konferenci týkající se brownfieldů nás po pravdě zprvu trochu zaskočilo. Definice brownfieldu dle CzechInvestu nás dle mého názoru k účasti příliš neopravňovala: „Pojmem brownfield rozumíme nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná; nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace; vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.“ Z praxe ale víme, že jakákoliv definice nemusí být vždy jednoznačná.



Lipenský „Klondike“ v padesátých letech

Teprve po přečtení článku „Brownfieldy a územní rozvoj“ Jany Hurníkové jsme pojali obavu, že se tato problematika týká naší obce jako celku. Všeobecně platná definice brownfieldu

v současnosti neexistuje. V podstatě jde o části urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci, jsou opuštěné či málo využívané a často obsahují ekologickou zátěž,” uvádí autorka. Zjednoduším-li to, pak jde o stavbu či území, které bylo kdysi potřebné a fungovalo, ale posléze pozbylo svou funkci a začalo upadat. A to už o Lipně skutečně je.

Lipno bylo v době svého vzniku, v padesátých letech minulého století, velmi potřebné jako zařízení staveniště jedné z nejvýznamnějších staveb druhé pětiletky tehdejšího Československa – vodního díla Lipno.



Obec Lipno nad Vltavou v šedesátých letech

Dle plánů čekala obec po jeho dokončení skvělá budoucnost. Zcela nové sídlo na břehu vzniklého jezera. Ale jak už to u podobných projektů bývá, na finální podobu nezbyly prostředky

a obec zůstala zařízením staveniště dalších čtyřicet let. I ta trocha urbanismu, která po stavbě zbyla, byla na konci devadesátých let zcela vybydlená a nefunkční.

Po změně společenských poměrů po roce 1989, představovala obec neživotaschopné sídlo. Náklady na provoz pouhé technické infrastruktury několikanásobně převyšovaly příjmy, na které Lipno jako samostatná obec vůbec mohla pomyslet.

VZNIKÁ OBEC JAKO DEVELOPER Z DONUCENÍ

...z nutnosti a vůle přežít.

Podstoupili jsme klasické kolečko chudého developera

- úvěr,
- nabytí majetku,
- jeho zhodnocení,
- prodej se značným ziskem,
- a znovu a znovu a znovu...



Socialistické Lipno nad Vltavou na přelomu osmdesátých a devadesátých let

Asi to není úplně účelem a v možnostech všech municipalit, ale díky tomuto mechanismu obec Lipno nad Vltavou přežila. V současných podmínkách stále existuje, prosperuje a konečně se jako skutečná obec může chovat.

Je asi zřejmé, že tento model nemůže být zobecnován. Přesto si několik zobecnění dovolím.

1. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru není na škodu, naopak je velmi prospěšná pro obě zúčastněné strany.
2. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru je i pro veřejný sektor mnohem efektivnější než všemožná dotační

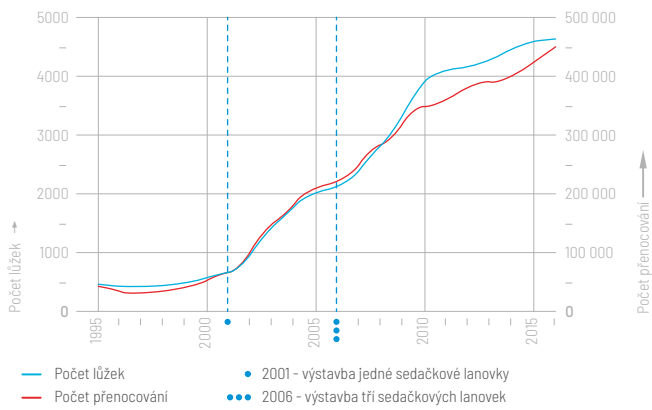
přerozdělování, která sice poskytnou finanční prostředky, ale připraví obec o flexibilitu rozhodování v čase.

3. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru stále není považována za normální a přirozený vztah, který má na prosto neoddiskutovatelný přínos pro všechny zúčastněné strany.
4. Hledání třetí cesty sice není pro obce systémovým řešením, ale občas jedinou možnou cestou, jak přežít v době, kdy nemohou spoléhat na žádnou zásadní pomoc státu.
5. Současné nastavení financování obcí přijaté 1. ledna 2008 není motivační, nepodporuje rozvoj a většině obcí nestačí ani na prostou údržbu obecního majetku, natož pak na rozvoj a expanzi.
6. Stát se k obcím nechová jako k části veřejného prostoru, za který by z logiky věci měl být minimálně spoluzodpovědný (financování přenesené působnosti, daně, chování PF, ÚZSVM atd.).
7. Chce-li se obec rozvíjet, je hledání, byť dílčích třetích (nesystémových) cest, nezbytné. Tím mám na mysli i nejruznější nesystémové podpory a dotace.

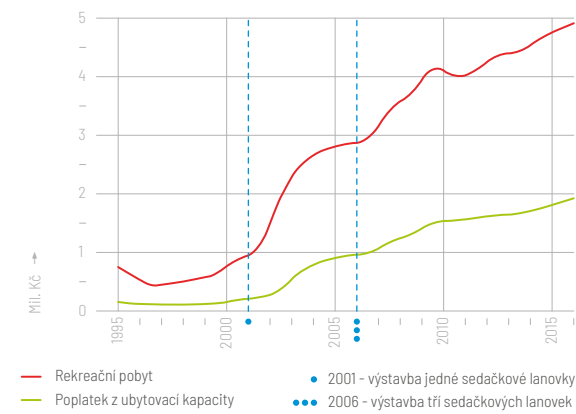
POZITIVNÍ DOPADY REGENERACE OBCE A OKOLÍ

- Roční obrát v obci činí 1 300 000 000 Kč.
- Vývoj příjmů obce z cestovního ruchu vzrostl z 0,8 milionu Kč. na 5 milionů. Kč. Výše investic v obci dosáhla 3 560 milionů. Kč z čehož 10% jsou obecní a 90% privátní investice, které se dále dělí v poměru 22% služby a 68% ubytování.
- Počet stálých obyvatel obce narostl ze 450 na 730 z nichž 120 tvoří cizinci.
- Počet návštěvníků činí přibližně 100 000 ročně.
- Lůžková kapacita obce vzrostla z 500 lůžek v roce 1995 na 4 719 lůžek v roce 2017.
- Počet přenocování činí 469 000 za rok.
- V obci má sídlo 265 podnikatelských subjektů a z toho je 118 ubytovatelů.
- 1 Kč utracená v zimní turistické infrastruktuře generuje 6-7 Kč útraty v území a v letní turistické infrastruktuře 5-6 Kč útraty v území.

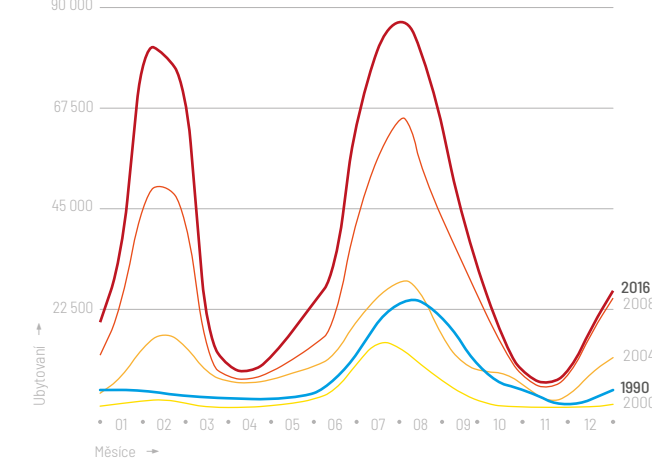
VÝVOJ POČTU LŮŽEK A PŘENOCOVÁNÍ V OBCI



VÝVOJ PŘÍJMŮ OBCE Z CESTOVNÍHO RUCHU



CÍLEM JSOU DVĚ SROVNATELNÉ SEZÓNY V ROCE



SOCIOEKONOMICKÉ UKAZATELE

ROK 1990

Stálých obyvatel	450
Počet lůžek	500
Vytiženost	10 - 15%
1990 - Oblast Lipna nad Vltavou má pouze jednu turistickou sezónu	

ROK 2016

Stálých obyvatel	610 + 120 cizinců
Počet lůžek	4 719
Počet přenocování	469 000 rok
Počet návštěvníků	1 100 000 rok
Podnikatelé se sídlem v obci	265
Z toho ubytovatelé	118
Roční obrát obce	1 300 000 000m Kč
Dostavbou lyžařského areálu získala oblast Lipna nad Vltavou dvě turistické sezóny!	

ZIMA

1 Kč útraty v lyžařském areálu generuje 6-7 Kč útraty v území

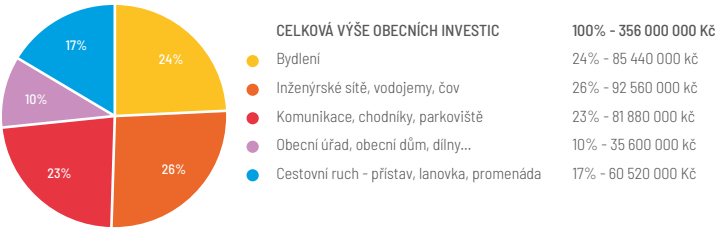
LÉTO

1 Kč útraty v turistické infrastruktuře generuje 5-6 Kč útraty v území

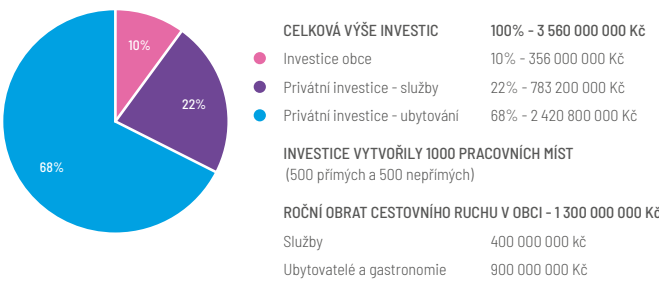
PŘÍNOS PRO STÁT

1 nezaměstnaný stojí stát cca 125 tis Kč/rok
1 zaměstnaný s průměrnou mzdou přinese státu cca 125 tis Kč/rok
Zaměstnání (s prům. mzdou) nezaměstnaného je tak cca +250 tis Kč/rok pro stát

INVESTICE OBCE OD ROKU 2000



STRUKTURA REALIZOVANÝCH INVESTIC V OBCI OD ROKU 2000



Centrum Eden – vnitřní dvůr





BYSTRICE NAD PERNŠTEJNEM SE O BROWNFIELDY ZAJÍMÁ!

KAREL PAČISKA · STAROSTA BYSTRICE NAD PERNŠTEJNEM

Tak jako mnohá jiná města i u nás jsme v minulosti zpracovali soupis nevyužívaných nemovitostí, prostorů a veřejných prostranství. Vyšlo nám docela slušné číslo. Co s nimi? Některé nemovitosti byly v majetku soukromých subjektů, jiné ve vlastnictví města nebo Kraje Vysočina.

Po roce 1989 vyvstaly některé požadavky občanů na doplnění infrastruktury města. Bylo třeba generálně opravit náměstí, školní hřiště, bytový fond, radnici, koupaliště, zajistit dodávky tepla z teplárny, rekonstruovat komunikace, chodníky apod. Vedle toho jsme drželi v rukou seznam nevyužívaných a zchátralých nemovitostí. Začaly se objevovat eurofondy, což se jevílo jako dobrá příležitost rychle dobudovat chybějící infrastrukturu. Musím přiznat, že již naši předchůdci uvažovali velmi pokrokově. Byly zrušeny staré uhelné kotelny a v jedné z nich byla vybudována moderní biomasová kotelná, která zásobuje většinu města teplem a teplou vodou. Od roku 2005 jsme se snažili zhodnotit další nevyužité stavby. Velmi dobrým rozhodnutím bylo ponechat si městské byty. K dnešnímu dni jich Bystřice vlastní více než 1 850 a i přes velký vnitřní dluh je opravuje. Nemáme proto problém s přidělováním nájemních bytů – na rozdíl od aktuální situace v jiných městech.

Nevyužívaný internát střední školy byl přestavěn na Stacionář Rosa, který slouží jako zařízení pro mládež s mentálním či jiným postižením. Tato potřeba vznikla na základě komunitního plánu a byly zde použity dotační prostředky EU.

Opuštěná budova zemědělského učiliště byla přebudována na městský úřad. Budova je plně funkční a poskytla prostory pro všechny úředníky. Finance jsme zajistili z vlastních zdrojů. Největší investicí byla rekonstrukce areálu bývalého hospodářského dvora Mitrovských na vzdělávací a zábavné středisko

Eden. Brownfield byl citlivě architektonicky přestavěn podle potřeb doby. Dnes je areál bohatě navštěvován školami, které zde využívají výukové programy. Docházejí sem i další návštěvníci, kteří mohou využít hrací a zábavní prvky, které jsou zasazeny do historických prostor, jež připomínají dřívější události a přinášejí informace z ekologie a dalších oborů. Stav památky byl v minulosti mapován i v pořadu České televize.

V současné době se zaměřujeme na zřízení nové, již třetí průmyslové zóny. K dispozici máme rozlehlý areál bývalých uranových dolů. Některé prostory nebyly nijak kontaminovány. Jedná se o klasický dobývací prostor, který je energeticky vybavený a všechny pozemky jsou v majetku státu. Areál je v dosahu našeho města a mikroregionu a má potenciál pro rekultivaci. Největší výhodou však je, že nemusíme pozemky vyjímát ze zemědělského půdního fondu. Celková rozloha areálu, který se snažíme oživit, je zhruba 4,5 ha.

Co se týká budoucích projektů, stále pracujeme se seznamem nevyužitých budov a připravujeme návrhy na řešení místa po staré kotelně, kde pravděpodobně vznikne parkovací dům, po zbořeném zdevastovaném domě plánujeme pumptrack dráhu atd..



Centrum Eden - stav před rekonstrukcí areálu

Pohled na jezero Most





REVITALIZACE A RESOCIALIZACE JEZER MILADA A MOST

PETR KUBIŠ · PALIVOVÝ KOMBINÁT ÚSTÍ, S.P.

Palivový kombinát Ústí, státní podnik (dále PKÚ, s.p.), je právním nástupcem státních těžebních organizací, které se zabývaly těžbou energetických surovin na území ČR. V roce 1991 bylo rozhodnuto o zastavení těžební činnosti velkolomu Chabařovice provozovaného státním podnikem Palivový kombinát Ústí. Došlo k transformaci činnosti podniku na naplňování technických plánů likvidace jeho právních předchůdců v souladu s báňskou legislativou, environmentálními i společenskými potřebami. Formou sanace a rekultivace realizuje státní podnik likvidaci následků hornické činnosti v oblasti těžby uhlí a ropy a zároveň se podílí na komplexní revitalizaci krajiny dotčené těžební činností.

PKÚ, s.p., při své činnosti realizuje proces zahlazování důsledků hornické činnosti a jejího vlivu na krajinu. Mezi největší projekty v oblasti sanace zbytkových jam bývalých uhelných velkolomů patří projekt hydrické rekultivace lomu Chabařovice. Rekultivační a sanační práce byly realizovány na celkové ploše 1 541 ha.

JEZERA MILADA A MOST

Hlavním rekultivačním objektem je částečně průtočné jezero Milada se zatopenou plochou 252,2 hektarů, objemem kumulované vody 35,6 milionu m³ a s maximální hloubkou 25 metrů. Jedná se o první hydrickou rekultivaci tak velkého rozsahu na území ČR. Celá lokalita jezera byla po splnění všech povinností dne 30. 5. 2015 zpřístupněna veřejnosti a od té doby se těší velkému zájmu návštěvníků. V současné době probíhá proces majetkoprávního vypořádání této lokality.

Další úspěšný projekt v oblasti sanace zbytkových jam představuje sanace a rekultivace bývalého hnědouhelného vel-

kolomu Most, Ležáky I, Ležáky II, dolu Kohinoor. Rekultivační a sanační práce byly realizovány na celkové ploše 1 264 hektarů. Hlavním objektem hydrické rekultivace je jezero Most se zatopenou plochou 309,4 ha, objemem kumulované vody 70,5 milionu m³ a maximální hloubkou 75 metrů. Rozlohou a objemem vody jde o dosud největší neprůtočné jezero, na němž byla získána řada zkušeností a informací pro případné řešení dalších připravovaných hydrických rekultivací.

V rámci zahlazování následků předchozí hornické činnosti řeší PKÚ, s.p., problematiku starých i opuštěných důlních děl, která prošla v minulosti nedostatečnou nebo žádnou sanací a bezpečným zajištěním. Zároveň státní podnik zajišťuje řešení problematiky důlních vod, které s útlumem těžby a s ním spojeným ukončením čerpání v činných dolech a lomech představuje riziko pro obydlené i průmyslové oblasti v lokalitách dotčených těžbou.

Další činností, která sice není úzce spjata s problematikou specifického druhu brownfieldů vzniklých v důsledku útlumu těžební činnosti, avšak má zásadní vliv na budoucí využitelnost rozsáhlého území, je odstranění staré ekologické zátěže po těžbě ropy a zemního plynu v odpovědnosti státu na jižní Moravě. Realizací projektů likvidace ropoplynových sond byla komplexně vyřešena problematika starých ekologických zátěží v celém území CHOPAV (chráněná oblast přirozené akumulace vod). Bylo znemožněno pronikání ložiskových médií do vodárensky využitelné zvodně. Sanací byly odstraněny z prostředí cizorodé látky, čímž došlo ke zlepšení stavu kvality podzemních a povrchových vod a snížení zátěže vodních ekosystémů v prostoru jímacího území skupinového vodovodu Podluží, který je v současnosti nenahraditelný. Zároveň byla zajištěna ochrana zasažené

části CHOPAV Kvartér řeky Moravy, lokalit Natura, biosférické rezervace a dalších jedinečných lokalit, např. s výskytem chráněných a ohrožených druhů fauny i flóry, před dalším znečištěním polutanty, a to i z hlediska extrémních povodňových stavů. Činností PKÚ, s. p., přímo spjatou s řešením problematiky brown-fieldů vzniklých v důsledku těžební činnosti je správa majetku státu po zaniklých státních těžebních společnostech. Jde o rozsáhlé areály s velkým počtem budov, které v minulosti sloužily k těžbě, úpravám a odbytu surovin. Zároveň je PKÚ, s. p., pověřen správou státního majetku k zajištění energetické bezpečnosti státu. V tomto případě jde o správu rozsáhlých pozemků, na nichž jsou evidovány a zákonem chráněny strategické zásoby vyhrazených nerostů. Stát je vlastníkem rozhodující části nemovitého majetku, na kterém se v současné době realizuje, popř. již byla ukončena, těžba hnědého uhlí v Ústeckém kraji. Záměr z 90. let minulého století řešil restrukturalizaci těžebního a energetického průmyslu s cílem převést rozsáhlá sanovaná a rekultivovaná území podle katastrální příslušnosti do majetku obcí, které měly následně nastartovat revitalizační a resocializační proces.

Při řešení majetkoprávního vypořádání dotčených pozemků a budov byly postupem času identifikovány zásadní střety, které proces do značné míry ztěžují, nebo jej znemožňují dokončit. Mezi nejzávažnější patří řešení důsledků těžební činnosti, jako jsou stabilitní rizika území, chybějící infrastrukturní napojení na okolní lokality, limitovaná využitelnost budov a jejich následné vysoké provozní náklady. Dále jde o problematiku chráněných ložiskových území, jimiž stát chrání zásoby nerostného bohatství, což pro budoucí vlastníky představuje určité omezení při využívání území. Další střet s nemalým vlivem na proces následného majetkoprávního vyrovnání představuje problematika nepovolené veřejné podpory při převodu majetku. Původní záměr bezúplatného převodu rekultivovaných pozemků do vlastnictví obcí a měst podle katastrální příslušnosti, který jim umožní využít nově nabitá území k zajištění dalšího rozvoje, se postupem času dostal do přímého střetu s nepovolenou veřejnou podporou podle čl. 107 odst.1 Smlouvy o fungování Evropské unie. Tento článek se týká podpory, poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, která může narušit hospodářskou soutěž zvýhodněním určitých

subjektů. Dalším střetem je neexistence urbanistického řešení území na lokální nebo regionální úrovni a jeho následné nezačlenění do územně plánovací dokumentace měst a obcí. Při řešení budoucího rozvoje rozsáhlých území s ukončenou těžební činností se jednoznačně projevuje důležitost revitalizačních a resocializačních procesů, které musejí bezprostředně navazovat na proces zahlazení důsledků hornické činnosti formou sanace a rekultivace dotčeného území. Zodpovědný přístup k této činnosti a navrácení krajiny zasažené těžbou energetických surovin do užívání společností, vyžaduje systematický a komplexní přístup k řešení celé problematiky včetně zajištění udržitelnosti rozvoje území. Zde se jednoznačně projevuje význam státu při řešení restrukturalizace území přesahující regionální význam.

Postup PKÚ, s. p., při nastartování revitalizačního a resocializačního procesu v lokalitách Ústeckého kraje, kde se v současnosti těží hnědé uhlí nebo jeho těžba již byla ukončena, tvoří celá řada kroků potřebných k zajištění komplexní restrukturalizace území přes 100 let intenzivně využívaného k těžbě hnědého uhlí, související chemické výrobě, následně i k výrobě elektrické a tepelné energie. PKÚ, s. p., si je vědom, že se jedná o proces velmi složitý a finančně nákladný. Finanční náročnost spočívá nejen v počátečních investicích, ale vzhledem k tomu, že jde o trvalé řešení, i v následných nákladech spojených s provozem dotčených území a jeho udržitelností.



Lom Chabařovice – dobové foto

K nastartování navazujících částí komplexní restrukturalizace a stanovení dalšího postupu v této oblasti zpracoval PKÚ, s. p. základní materiál schválený dne 24. 7. 2017 (UV č. 536/17). V tomto

usnesení byly stanoveny konkrétní úkoly, jejichž splněním se vytvoří předpoklady pro další úspěšný postup v zahájeném procesu komplexní restrukturalizace. Stanovené kroky:

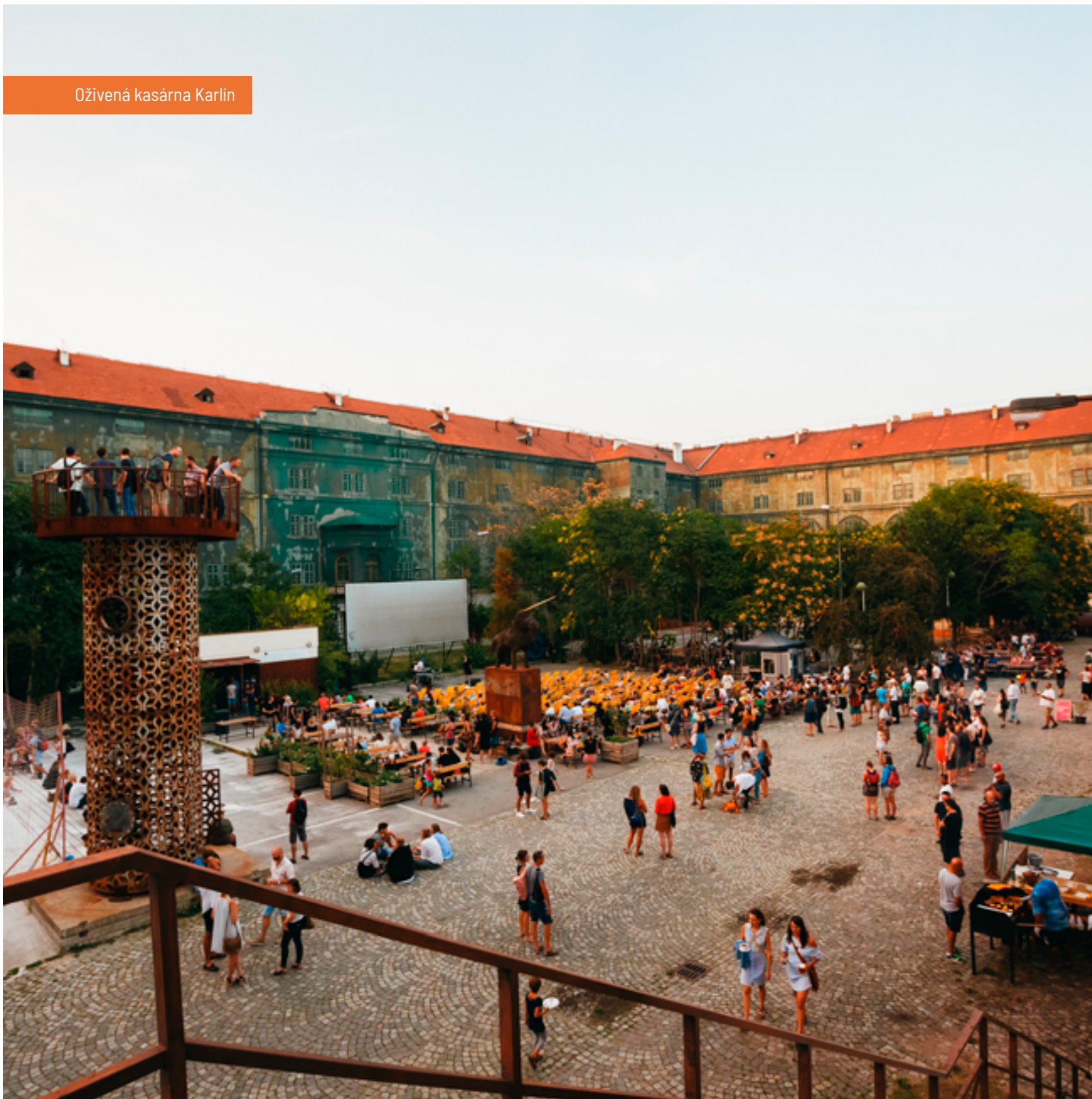
1. K úkolu č. 1 zpracoval PKÚ, s. p. zprávu o odsouhlasených řešeních rekultivačních prací na území stávajících činných hnědouhelných lomů v Ústeckém kraji obsažených v platných dokumentacích, včetně návrhu postupu na další efektivní využívání těchto území v souladu s potřebami státu.
2. K úkolu č. 2 zpracoval PKÚ, s. p. návrh postupu v oblasti provozování a správy jezer po ukončení těžby hnědého uhlí v oblasti Ústeckého kraje.
3. K úkolu č. 3 zpracovalo MŽP ve spolupráci s MPO, SBS a PKÚ, s. p. materiál s prověrkou chráněných ložiskových území, stanovením konkrétního postupu v případě zájmových území jezer Milada a Most a stanovením metodiky dalšího postupu u ostatních lokalit.

K dalším projektům řešeným v lokalitách působnosti PKÚ, s. p., patří sledování režimu důlních vod v území v minulosti zasaženého hlubinným a povrchovým dobýváním uhlí a jejich vlivu

na krajinu společně s prověřováním možnosti využití potenciálu kumulovaných důlních i povrchových vod v oblasti řešení dopadů sucha. V návaznosti na zpracovaný a schválený dokument „Návrh postupu komplexního řešení budoucího využívání majetku státu po ukončení těžby hnědého uhlí v oblasti Ústeckého kraje“ a úkoly uložené usnesením Vlády ČR č. 421/2019, připravuje PKÚ, s. p., podklady pro strategické rozhodování v oblasti návrhu řešení k efektivnímu využití potenciálu území při přechodu na využití obnovitelných zdrojů energie (solární, větrná, energetické dřeviny), zajištění strategických prvků pro vyrovnání energetické soustavy (přečerpávací elektrárny), využití potenciálu významného zdroje vody pro boj s klimatickými změnami (propojená soustava jezer). Řešení těchto částí představující zásadní prvky pro zajištění restrukturalizace území zasažených těžbou energetických surovin na území Ústeckého kraje je v současnosti ve fázi příprav studií proveditelnosti.



Oživená kasárna Karlín





REVITALIZACE KASÁREN KARLÍN

MATĚJ VELEK · KASÁRNA KARLÍN

Již od roku 2017 můžeme díky přízni návštěvníků realizovat projekt kulturního a společenského centra v karlínských kasárnách.

KULTURNÍ OÁZA BEZ VIZUÁLNÍHO SMOGU

Karlínská kasárna se nachází jen pár kroků od centra Prahy. Novodobá historie karlínských kasáren začala mezi rokem 1989 a zrušením základní vojenské služby v roce 2004. První léta demokracie a zbavování se pachuti komunismu s sebou nesla také nejistotu mladého státu. Objekt patřil dlouhou dobu ministerstvu obrany. Na pozici šéfa tohoto resortu se vystřídalo do roku 2016 celkem 19 osob. V listopadu roku 2013 se ministerstvo rozhodlo objekt privatizovat. Soutěž vyhrála společnost Griva Art podnikatelky Ivany Tykačové s nabídkou 590 milionů Kč. Kvůli podezření z nekalých machinací ale stát rozhodnutím nově nastupujícího ministra Martina Stropnického soutěž zrušil a výsledek byl anulován. Pochybnosti ministerstvo později dementovalo. Do nového výběrového řízení za vyšší cenu 620 milionů Kč se už nikdo nepřihlásil.

Budova přešla v roce 2016 do správy ministerstva spravedlnosti. Tehdejší ministr Robert Pelikán přišel se záměrem, vybudovat zde v horizontu zhruba deseti let justiční palác.

Právě zde začíná příběh Kulturního a společenského centra Kasárna Karlín realizovaného spolkem Pražské centrum. V té době už měl tento tým tříletou zkušenost s provozem památkově chráněné budovy – Nákladovým nádražím Žižkov. Za tři roky působení spolku se „nádraží“, které bylo do té doby nepřístupným a prakticky neznámým objektem, stalo unikátním bodem na kulturní mapě Prahy a prostor navštívilo několik desítek tisíc návštěvníků.

Tehdejší místostarosta městské části Praha 8 Petr Vilgus sdělil plán ministerstva hlavnímu představiteli spolku Pražské centrum, Matěji Velkovi, který se posléze obrátil na ministra Roberta Pelikána s návrhem na dočasné užívání objektu ke kulturním a společenským účelům. Po ročním vyjednávání s ministerskými úředníky se nakonec podařilo dojednat podmínky a v březnu 2017 byla podepsána smlouva na tři roky. Do výpůjčky dostal spolek tzv. novou budovu a nádvoří s tím, že o využití tzv. staré budovy se bude nadále jednat.

Po podpisu smlouvy začal dvoutměsíční maraton tehdy šestičlenného týmu a několika dalších nadšenců. Z nádvoří, které bylo předtím používáno primárně jako parkoviště, byly odstraněny ostnaté dráty, ploty a náletové křoviny. Při zvelebování nádvoří bylo odvezeno přes 250 tun odpadu. V první fázi byly tyto práce a investice do projektu financovány z rodinných úspor manželů Doroty a Matěje Velkových. Projektu vyšla vstříc řada dodavatelů, kteří věnovali některé produkty zdarma, popř. odložili splatnost faktur v řádu měsíců až jednoho roku. Takovou velkorysost málokdo čekal a projektu to přineslo velkou úlevu od počáteční finanční zátěže, i když zadlužení v řádech statisíců se spolek nevyhnul.

Projekt s cílem oživení kasáren vyvolal celkem velký mediální ohlas a také značný zájem veřejnosti. Areál Kasáren Karlín byl vůbec poprvé otevřen veřejnosti v červnu 2017, kdy také celý Karlín slavil 200. výročí založení. Po povodních v roce 2002 nastoupil Karlín cestu dynamické proměny v moderní lokalitu, která s sebou kromě mnoha pozitivních dopadů nese i částečnou ztrátu původního genia loci a postupnou gentrifikaci, která se projevuje proměnou skladby obyvatel a ubýváním starousedlíků. Cílem spolku Pražské centrum bylo jít proti tomuto

trendu, což se odrazilo např. v cenách nabízeného občerstvení, které patří na poměry současného Karlína mezi nejlevnější. Těžká vrata smutně chátrající vojenské ruiny se poprvé otevřela veřejnosti v pátek 23. 6. 2017. Prostor ožil a energie, která se večerem šířila, byla nezapomenutelná. Na otvíračku tehdy zavítalo asi 5 000 návštěvníků. Takový zájem nečekali ani sami organizátoři. Nádvoří Kasáren bylo plné lidí a konečně připomínalo náměstí.

KARLÍNSKÉ KULTURNÍ CENTRUM

V červnu 2019, po dvouletém fungování kulturního centra Kasárna Karlín, si našly do areálu cestu desítky tisíc návštěvníků – studenti, rodiny s dětmi, senioři, kulturní turisté a další. Podařila se proměna nevyužívaného prostoru v plnohodnotné kulturní centrum s celoročním provozem. Týmu Pražského centra se daří viditelně revitalizovat jednotlivé prostory, zákoutí a prostranství, a to za podmínky zachování autenticity i historického významu objektu. To je i důvodem názvu kulturního centra. Jde sice o změnu účelu, za jakým se areál užívá, ale s důrazem na zachování genia loci. Proto „Kasárna Karlín“.

V místech původního bazénu zničeného po povodních se nyní nachází kavárna a prostor pro autorská čtení, pohybové performance nebo výstavy. Místo garáží se návštěvníkům otevírá bar a klub jako prostor pro koncerty nebo konference. V prvním patře nové budovy pak přichází objeví galerijní prostor Karlín Studios přetvořený z bývalé vojenské tělocvičny nebo filmový sál, který hostí kromě pravidelných projekcí i taneční školu. Na nádvoří se v létě lidé setkávají před filmovým plátnem pod širým nebem a jen o kousek dál tým Pražského centra vybudoval beachvolejbalové hřiště, venkovní zahrádku a dětské hřiště. Mezi skulpturami českých výtvarníků Čestmíra Sušky, Františka Skály a Josefíny Jonášové, květiníky a vzrostlými stromy může hledat klid každý, kdo zavítá do Kasáren. Veškeré služby spojené s provozem Kasáren jsou podřízeny nároku na co možná největší ekologickou šetrnost a produkci minimálního odpadu.

Kulturní a společenské centrum Kasárna Karlín nyní tvoří tým zhruba 50 lidí rozličných profesí a zaměření (produkční, dramaturgové, správci, provozní, PR, ostraha a v neposlední řadě barmani a baristé). Dále se na celém provozu podílí mnoho

externích spolupracovníků (právní servis, účetnictví, grafický design, IT). V současné době je hlavním způsobem financování Kasáren Karlín příjem z baru a kavárny. Šest procent celkového rozpočtu pak tvoří granty a příspěvky z veřejných zdrojů a nadací, díky nimž lze realizovat část programových aktivit. Za každý rok, kdy spolek Kasárna užívá, stát ušetří 2–3 miliony Kč za zabezpečení a správu objektu.

Dramaturgie Kasáren nabízí pestrý program – od menších akcí, jako jsou autorská čtení, debaty, divadelní představení, přes filmové projekce, koncerty vracející se k vlivům 60. let až po hojně navštěvované velké akce, které jsou pořádány ve spolupráci s dalšími partnery, jako je např. Khamoro, Signal Festival, Festival 4+4 dny v pohybu, knižní jarmark Knihex a koncerty PKF – Prague Philharmonia na nádvoří Kasáren. Cena vstupenek se pohybuje od 80 Kč za letní kino po 350 Kč za koncerty zahraničních kapel. I v době konání programu mají do areálu vstup zdarma ti, kteří chtějí pouze posedět na nádvoří nebo v kavárně.



Kavárna v karlínských kasárnách

Daří se také pořádat akce s přesahem, často vzdělávacím, na které se nevybírá žádné vstupné. Jedná se např. o projekce environmentálních dokumentů, uváděných ve spolupráci s Greenpeace, nebo o benefiční večery na podporu neziskové organizace Asistence poskytující sociální služby lidem s tělesným a kombinovaným postižením.

Záměrem spolku Pražské centrum bylo a je spravovat areál celý, včetně staré budovy kasáren. V této chvíli je uzavřena smlou-

va do března roku 2020 „pouze“ na novou budovu a nádvoří. Zástupci spolku usilují o prodloužení trvání smlouvy a rozšíření na celý areál. Jednání ale pokračují s novým vlastníkem. V dubnu 2019 byla totiž Kasárna převedena na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, protože se ministerstvo spravedlnosti původního záměru přestavby areálu v justiční palác vzdalo.

SOUČASNOST

Aktuálně zde probíhá výstava „Kasárna Karlín 1848 - ?“ Na třiceti velkoformátových tabulích se zájemci mohou dozvědět více o historii této kulturní památky, o současnosti a naší vizi tohoto prostoru. Podnětem ke zpracování rozsáhlé výstavy byly časté otázky návštěvníků. Uskutečnila se několikaměsíční rešerše, během níž jsme zjistili, že historii této kulturní památky

se zatím nikdo systematicky nezabýval. Expozice Kasárna Karlín dává ve své první části nahlédnout do historie objektu, a to až k samotným začátkům a plánování výstavby vojenského městského kolosu, který se v průběhu 20. století přetvářel pod vlivem obou světových válek, okupací a režimů. V druhé části pak seznamuje s činností neziskové organizace Pražské centrum, která areál od roku 2017 využívá. Díky své rozloze dávají kasárna široké možnosti využití a jsou stále živá. V poslední, třetí části, která byla instalována v průběhu podzimu, zprostředkovává výstava kontakt s minulostí kasáren díky rozhovorům s vojáky. Výstava tak představí i cennou osobní rovinu.

Budeme rádi, když další osud Kasáren budete sdílet s námi a všichni doufáme, že se výstavní plocha bude s dalšími projekty, zážitky a setkáními rozrůstat.





ZLEPŠOVÁNÍ PROSTŘEDÍ PRO REALIZACI BROWNFIELDOVÝCH PROJEKTŮ

Trojhalí Karolína - Ostrava





AKTIVITY CZECHINVESTU V ROCE 2019

KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ · CZECHINVEST

Od sametové revoluce uplynulo 30 let. Období státní podpory výstavby velkých průmyslových zón máme již za sebou. Dnešní minimální nezaměstnanost přispívá k zamyšlení a hledání nových cílů v průmyslových odvětvích. Také agentura CzechInvest více směřuje své aktivity k podpoře malého a středního podnikání, startupů a rozvoji místní infrastruktury, do které spadá i revitalizace brownfieldů. Velké zóny typu Nošovice a Kolín – Ovčáry jsou již minulostí. A pokud se některé velké průmyslové areály budují, tak především na základě soukromých aktivit průmyslových developerů. Věříme, že tak je to správně a že stát by se měl primárně zasadit o podporu a upřednostňování výstavby na brownfieldech. Pokud však stát nebude k celé problematice aktivněji přistupovat a navrhopvat restrikce – ale současně i možnou podporu, tak bude i nadále docházet k dalšímu zabírání úrodné půdy, výstavbě nových průmyslových areálů na greenfieldech a vedle toho i nárůstu nevyužívaných ploch a areálů.

V souladu s tímto záměrem postupuje i agentura CzechInvest, která v červnu letošního roku předložila prostřednictvím ministerstva průmyslu a obchodu vládě ČR dokument Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024 (NSRB 2024).

www.brownfielddy.eu/wp-content/uploads/2019/08/NSRB-2019-2024_20190708.pdf

Cílem tohoto dokumentu je nastavení funkčního prostředí pro regeneraci brownfieldů prostřednictvím mezirezortní spolupráce jednotlivých ministerstev. Jednotný a společný přístup by měla zastávat ministerstva pro místní rozvoj, životního prostředí, zemědělství i průmyslu a obchodu spolu s agenturou

CzechInvest a dalšími vládními a regionálními organizacemi. Od této spolupráce si CzechInvest slibuje aktivní přístup při řešení složitých dotačních podmínek, zjednodušení komplikované administrace jednotlivých projektů a v některých případech odstranění neefektivního vyhodnocování přínosu a dopadu dotačních programů. Pro stát i příjemce dotací by bylo jistě výhodné zjednodušit dotační proces a nastavit nové finanční nástroje pro podporu brownfieldových projektů. Dále by byla jistě všeobecně vítána systémová opatření, která by přispěla k opětovnému využívání brownfieldů, konkrétně např. vznik fondu pro financování sanací ekologicky znečištěných brownfieldů, třeba z odvodů za vyjmutí ze zemědělského půdního fondu, daňové pobídky při výstavbě na brownfieldu, zkrácení povolovacích procesů atd.

Dokument nejen popisuje současný stav problematiky v České republice, ale přímo navrhuje nápravná opatření, která by měla jednotlivá ministerstva rozvíjet. Jedním z navržených nástrojů je vznik sdíleného geoinformačního systému, který by napomohl monitoringu brownfieldů v ČR, klasifikaci, prověřování a analýze konkrétních lokalit, ale také evaluaci proplacených financí v rámci jednotlivých dotačních programů. GIS systém by přispěl k nastavování nových finančních programů a nástrojů. Také by usnadnil práci a ušetřil čas při aktualizaci územně analytických podkladů a v neposlední řadě by všem napomohl k vyhledávání pozemků a areálů pro strategické projekty. Všichni zúčastnění státní aktéři by disponovali shodnými a kvalitními informacemi a odborné veřejnosti by tento geoinformační systém poskytl územní informaci o disponibilních lokalitách, které čekají na své nové využití. Jednalo by se o nástroj, který by posunul práci s kvalitními daty do 21. století

a v problematice brownfieldů by nastavil transparentní pohled na stav a počet brownfieldů na nemovitostním trhu. Současně s geoinformačním systémem, který by byl zdrojem prověřených informací, by byly následně nastavovány nové dotační tituly podporované ze strukturálních fondů EU a dále vytvářeny nové finanční nástroje, které by snadno napomohly rozvoji lokalit po celé ČR.



Geoinformační systém CzechInvestu s vyznačením brownfieldů

Pro snadnější ožívování brownfieldů bychom přivítali, kdyby se české myšlení obrátilo pozitivním směrem. Brownfielddy by byly brány nikoli jako problém, ale investiční příležitost. Inspirujeme se českými i zahraničními úspěšnými projekty v postupně upadajících oblastech. Pozitivním příkladem je Krásná Lípa, kde v pravý čas město aktivně přistoupilo k revitalizaci jednoho zchátralého objektu v centru a postupnými kroky tak opět nastartovalo rozvoj celé obce. Další inspirace přicházejí ze zahraničí, kde pracují s rozsáhlejšími územími než my v České republice, ale přesto jsou schopni realizovat komplikované a dlouhodobé projekty. Například jedno z nejprůmyslovějších měst Německa Essen přijalo strategii zeleného města, kterou postupně naplňuje. Zcela zakázalo výstavbu na greenfieldech a postupně realizuje úspěšné různorodé projekty na brownfieldech od průmyslových areálů přes volnočasové aktivity, občanskou vybavenost až po rekultivaci dolů a výstavbu nových rezidenčních čtvrtí.

Pro rozvoj brownfieldů navrhuje CzechInvest následující postup:

- Vytvoření analýzy současného stavu brownfieldů v ČR prostřednictvím GIS;

- Nastavení podmínek pro podporu brownfieldů v novém programovacím období ze strukturálních fondů, konkrétně např. OP K;
- Sdílení informací a zkušeností napříč odbornou veřejností;
- Vznik systémových opatření – zvýhodnění obcí před státem, decentralizace daňového systému, a tím přínosu financí do obecních rozpočtů, nový stavební zákon;
- Vytvoření městských a obecních rozvojových strategií důrazem na socioekonomické a environmentální aspekty, následně naplňování nastavených strategií.

ZÁVĚR

Máme jedinečnou příležitost aktivně se vypořádat s pozůstatky bývalých průmyslových, zemědělských a dalších aktivit. Využijme velká území, která skýtají obrovský potenciál a přispějme k socioekonomickému a environmentálnímu rozvoji obcí. Státní politika a zákony by měly být nastaveny tak, aby rozvoj podporovaly, nikoli mu bránily, či přímo odkazovaly na nerealizovatelnost projektů.



Výtopna Šverma - Ostrava Mariánské hory





BROWNFIELDY – PROBLÉM, NEBO PŘÍLEŽITOST?

TOMÁŠ CTIBOR · FRICS, CRE, ZAKLADATEL 4ct

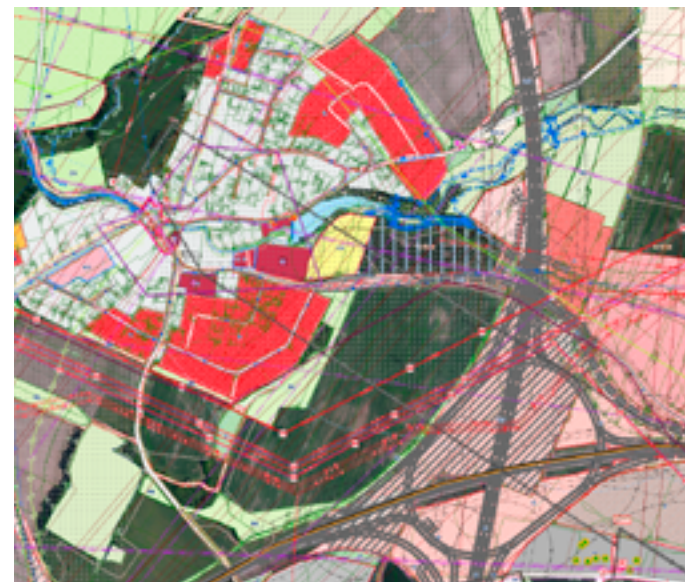
Brownfieldy se v posledních letech stávají téměř „módním“ tématem. V mnoha debatách o budoucí podobě našich měst (sídel), o řešení důležitých výzev nebo problémů, např. bydlení nebo vytváření prostor pro ekonomické či jiné společenské aktivity, jsou často prezentovány jako jakýsi univerzální nástroj, resp. prostor, v němž – nebo jehož prostřednictvím – lze leccos vyřešit. Brownfieldy ale nejsou něco nového, jsou ve struktuře sídel i krajiny v podstatě trvale přítomným jevem. To, co se mění v čase, je jen jejich počet, lokalizace a charakter. Pokud jsme něco schopni zahrnout pod jeden univerzální pojem nebo kategorii, velmi často nás to následně svádí k tomu, že hledáme a podléháme dojmům, že existují stejně univerzální a univerzálně aplikovatelná řešení. Pokud toto někde opravdu neplatí, tak je to sanace a zejména transformace brownfieldů. Právě podstata a příčiny jejich vzniku včetně všech souvislostí určují i to, že abychom takto vzniklá území dokázali správně využít a najít nejen jejich novou podobu, ale možná mnohem více rolí, je třeba na začátku velmi dobře analyzovat nejen jejich současný stav.

Správná analýza, vyhodnocení a pochopení všech relevantních dat a informací je nezbytným krokem před navrhováním jakýchkoli řešení a opatření. To samozřejmě platí pro rozvoj území obecně. Zejména v dnešní době, kdy množství dostupných informací a nástrojů pro jejich interpretaci, vyhodnocení a zobrazování roste ve srovnání se situací před pěti nebo deseti lety v podstatě exponenciálně.

OBSAH ANALÝZY

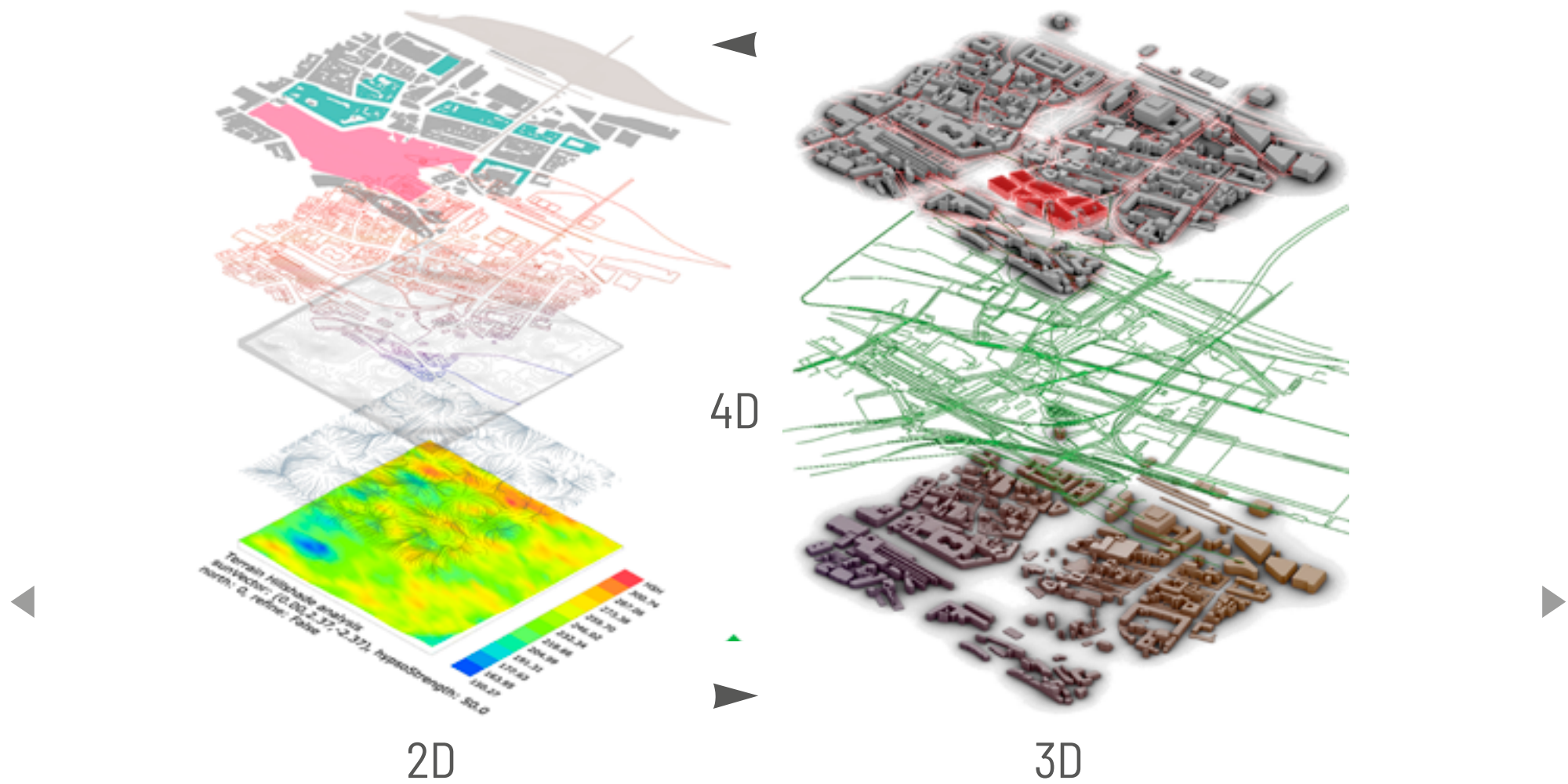
V první řadě by měla zahrnovat jasný a přehledný popis viditelné i neviditelné reality. Tedy nejen stavu budov a pozemků,

ale i limitů a potenciálů, které jsou v daný okamžik nějak verifikované. Jedná se např. o parametry vyplývající z územních plánů nebo jiných územně plánovacích dokumentací. Tady bývá první významný problém, protože velmi často je těmito dokumenty fixován právě ten stav, který je třeba transformovat jak z hlediska prostorových parametrů, tak většinou i funkčního využití. Druhou důležitou skupinou jsou informace o všech důležitých infrastrukturách, a to nejen technických a dopravních, ale i např. socioekonomických – jednoduše informace a data o všem, kde nás zajímá dostupnost a kapacita.



Příklad územně analytických podkladů

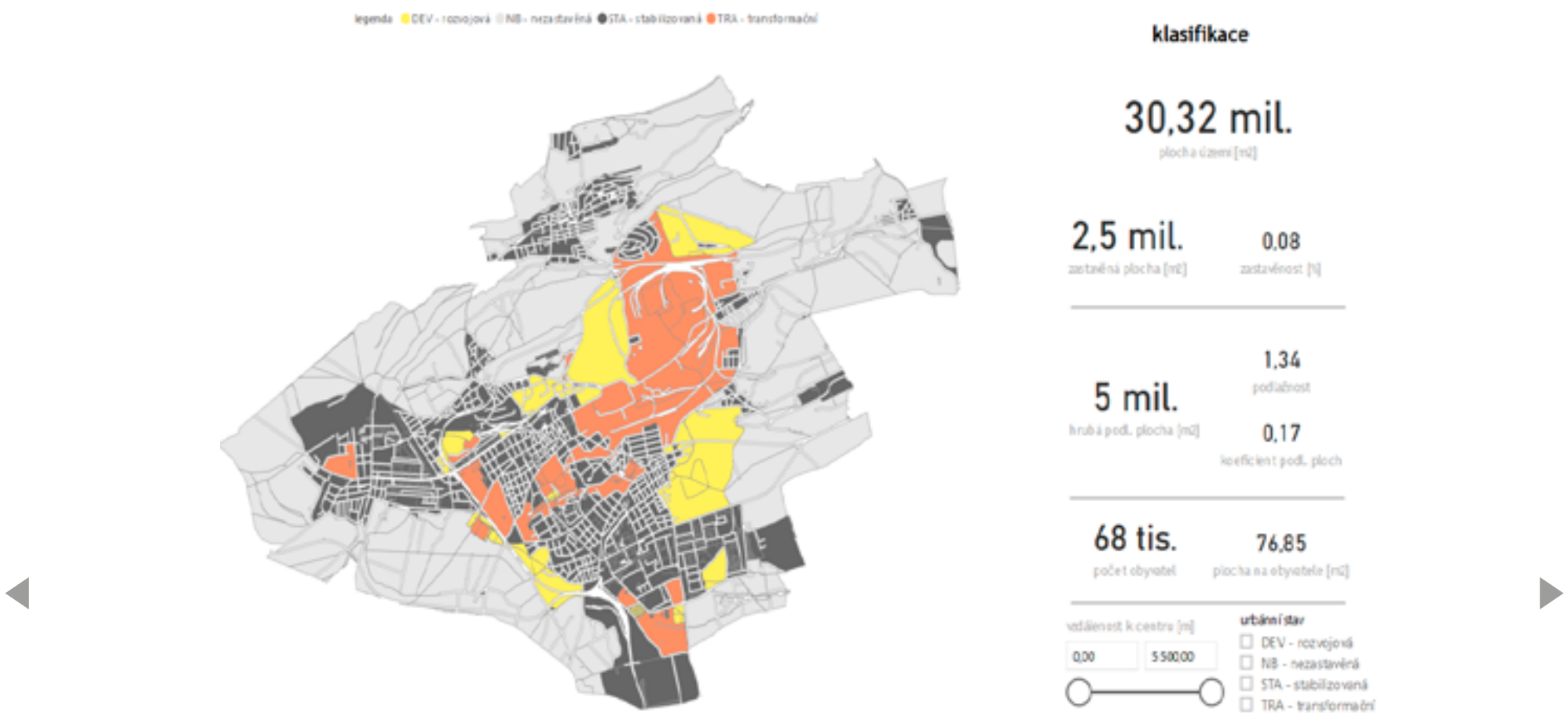
Poslední, ale nejširší oblastí jsou veškeré relevantní kontexty, včetně predikce jejich budoucího vývoje. Právě kontext je



obr. č. 1 - Analýza viditelné i neviditelné reality, modelace scénářů a jejich ověřování v čase

to, co klíčovým způsobem ovlivňuje možnosti řešení. Je zcela jednoznačné, že řešení typologicky stejného brownfieldu, třeba bývalého překládového nádraží, bude zcela jiné v centru Prahy než v malém městysu v severních Čechách, a to jak z hlediska postupu, způsobu nového využití, ale i ekonomického modelu. Dnes máme navíc i technologické možnosti, které umožňují operativně a flexibilně modelovat, a tedy i ověřovat různé možné scénáře řešení, včetně jejich dopadů viz obr. č. 1. Scénáře, ve kterých je vždy dobré pracovat ve třech základních

časových horizontech. Tedy krátkodobá, operativní opatření, která zastaví devastaci a současně dokážou území aktivovat, aniž by vyžadovala složitou přípravu a měla vysoké finanční náklady. Tyto zásahy mohou být i dočasné, právě na dobu, než bude připravena a začne se naplňovat celková koncepce transformace nebo jednotlivé projekty. Celková koncepce by měla být právě dlouhodobým cílem, který je možno postupně realizovat i prostřednictvím jednotlivých projektů, které tak vytvářejí střednědobý horizont transformace.



obr. č. 2 - Matematický model ověření potenciálu rozvoje a transformace města Kladna

KLADNO

Na příkladu modelace stoprocentního naplnění současných rozvojových a transformačních ploch města Kladna viz obr. č. 2 jsme zjistili, že v tomto maximálním scénáři by město pojmovalo až téměř trojnásobek obyvatel oproti současnému stavu. Takto namodelované scénáře mohou sloužit jako velmi dobrý podklad pro hledání dohody o realistickém, proveditelném a ve všech důležitých parametrech i udržitelném řešení jakéhokoli transformačního území. Klíčem k nalezení úspěšných a udržitelných řešení tedy není hledání obecnosti / univerzality ve

formách a funkcionalitě budoucího využití, což se nám velmi často stává, ale adekvátní míra standardizace v analýze, postupech hledání budoucího řešení (využití) a jejich následné implementaci, tak jak je naznačeno výše. Žádná dvě řešení nejsou stejná, protože se díky rozdílným souvislostem odehrávají vždy v jiném kontextu, a proto i dopady stejných nebo podobných řešení mohou být, a často i bývají, velmi rozdílné.





FINANCOVÁNÍ INTELIGENTNÍCH MĚST A REGIONŮ

ZUZANA NEHAJOVÁ · EY HUB LEADER

VÝZVY NA TRHU INTELIGENTNÍCH MĚST A REGIONŮ

Na trhu inteligentních měst a regionů lze identifikovat řadu problémů, které komplikují realizaci Smart City projektů. Segmentace na trhu Smart City and Region (SC&R) i na trhu zú-
častněných stran komplikuje vzájemné propojení a koordinaci subjektů. Subjekty na trhu nedisponují dostatečnými schop-
nostmi a kapacitou, aby mohly definovat a realizovat integro-
vané, inovativní a trvale udržitelné SC&R projekty. Jistý podíl
viny na dané situaci má i nedostatečná proaktivita ze strany
veřejných aktérů, která vede k nezájmu soukromého sektoru
o účast na projektech.

Důležité překážky pro realizaci projektů směřujících k inte-
ligentním městům a regionům se vyskytují i v oblasti finan-
cování projektů. Subjekty na trhu nedisponují dostatečnými
znalostmi finančních nástrojů a alternativních finančních ře-
šení. Chybí také zastřešující instituce, která by zprostředková-
vala centralizované know-how o multi zdrojovém financování
SC&R projektů, což vede k nedostatečnému využívání dostup-
ných návratných finančních zdrojů a zapojení soukromého sek-
toru. Poskytované nenávratné finanční zdroje nejsou schopné
dostatečně flexibilně reagovat na měnící se potřeby města
související s rychlým nástupem a vývojem nových technologií
a realizací inovativních SC&R programů. To vede k tomu, že
realizované investice z velké části neodrážejí skutečné potře-
by města, ale odvíjejí se jen od dostupných zdrojů financování
a poskytnutých podpor. Zdrojem problémů jsou i nerovné příleži-
tosti mezi jednotlivými správními jednotkami. Např. překážky
v získávání dlouhodobého financování pro menší obce způso-
bují, že je pro ně získání prostředků na financování některých
projektů složitější než pro města, což vede k nevyváženému
rozvoji měst a obcí. Při řešení otázky financování projektů

inteligentních měst a obcí je zároveň složité identifikovat ob-
chodní modely komplexních SC&R projektů na získání návrat-
né formy financování.

ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ NA TRHU – INVESTIČNÍ PLATFORMA SC&R

Ve snaze řešit problémy vznikající v souvislosti s realizací a fi-
nancováním projektů tvorby inteligentních měst a regionů pomá-
há společnost Ernst & Young, při vytváření nových finančních
nástrojů, jako je investiční platforma. Investiční platformy mohou
mít regionální nebo sektorové zaměření a mohou vzniknout
pod Evropskou investiční bankou nebo národními bankami
jednotlivých zemí. Mají sloužit jako centrální bod, v němž se
bude setkávat nabídka financování a participace na realizaci
projektů ze strany veřejného a soukromého sektoru s poptáv-
kou z obcí, měst a dalších organizačních složek státu, které
potřebují finance a technickou asistenci na realizaci projek-
tů. Prostřednictvím investiční platformy bude obcím, městům
a dalším organizačním složkám jednotlivých států poskytová-
na asistence na podporu technické uskutečnitelnosti projek-
tu i jeho finančního strukturování.

Tvorba investiční platformy přispěje ke snížení skutečného
a vnímaného rizika a nejistoty investic, poskytnutím snadné-
ho přístupu k odborníkům z technické, finanční a regulační
oblasti ve všech etapách vývoje projektu. Poskytnutí technic-
ké podpory obcím umožní realizaci financovatelných, trvale
udržitelných (sociálně, hospodárně a environmentálně), inte-
grovaných a inkluzivních projektů s cílem použití vhodných
technologických SMART prvků.

Vzhledem k tomu, že projekty realizované v rámci SMART iniciati-
vy vyžadují zdroje, které jsou významné a často se liší od tra-

dičních, tvorba investiční platformy rovněž přispěje k budování kapacit. Dojde ke zvýšení atraktivnosti finančních nástrojů pro projekty vytvářející peněžní toky. Cílem tvorby investiční platformy je přilákat dlouhodobé investice od finančních institucí a soukromých investorů a vyvinout agregační mechanismus pro podporu realizace bankovních investic se sníženými transakčními náklady. Zároveň dojde k podpoře využívání finančních prostředků včetně rámcového úvěru, přímých a zpro-

středkovaných půjček a investičních platforem pro investice do inteligentních měst.

METODOLOGIE „SMARTIFIKACE“ PROJEKTU

Nástroj pro smartifikaci projektu je velmi komplexní nástroj vyvinutý společností Ernst & Young, s.r.o., který umožňuje zabudování SMART prvků do jednotlivých projektů. Vstupní data pro zahájení procesu obsahují kompletní databázi Smart City

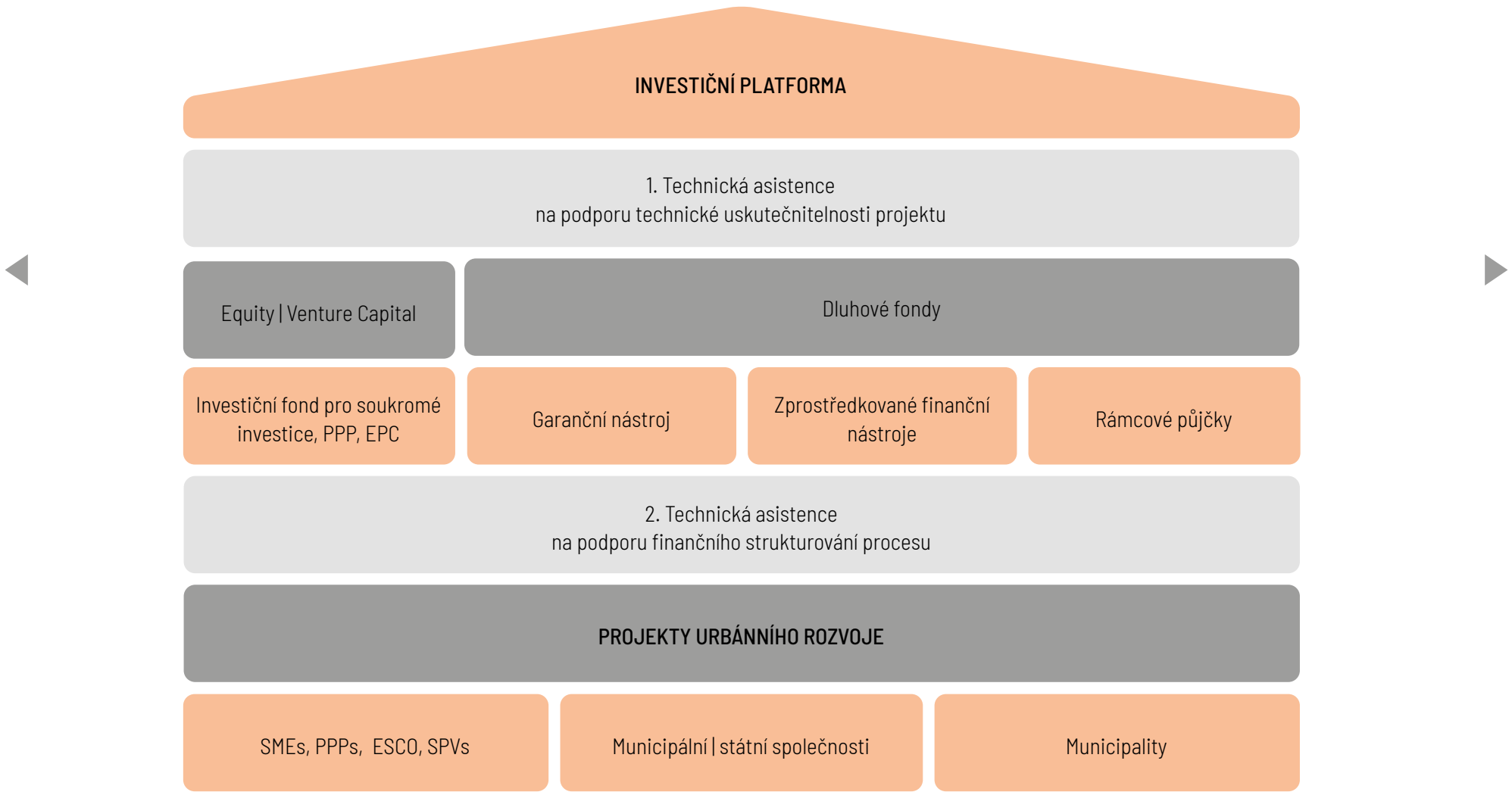


Schéma investiční platformy projektů dlouhodobě udržitelného městského rozvoje

projektů s jasně definovanými parametry a Smart City projektů zaměřených na konkrétní oblasti a trhy, získaných z víceúrovňových výzkumných metod. Tato data dále vstupují do nástroje pro technologickou a finanční analýzu. Jedná se o nástroj, který analyzuje a vyhodnocuje specifikace daného projektu, hodnotí fungování projektu samotného, jeho očekávané přínosy pro společnost, financování jeho implementace, ale také komplexnost poskytované technologie. Nástroj analyzuje a vyhodnocuje potenciál projektu na daném trhu, velikost trhu a konkurenční prostředí, ekonomickou uskutečnitelnost daného projektu, hodnotu požadované investice a model financování projektu. Veškerá zmíněná kritéria jsou posuzována spolu s napojením na SMART elementy a inovativní financování. Nástroj analyzuje vložená data pomocí komplexního finančně analytického algoritmu a vytváří doporučení pro realizaci integrovaných komplexních SC projektů. Následně je provedena GAP analýza jednotlivých parametrů. Ta pro účely daného projektu poskytne komplexní analýzu a návrh integrace izolovaných projektů se SMART prvky – to znamená, že pro daný projekt poskytne vhodné technologic-

ké řešení, obchodní a finanční modely a návrh zúčastněných stran. Finanční architektura jednotlivých stran poskytuje plán orientační finanční struktury navržených SMART projektů, dále navrhuje finanční možnosti založené na produktovém portfoliu dostupném na trhu.

KLÍČOVÉ ZKUŠENOSTI Z NAŠEHO REGIONU

Veřejný sektor

V celkovém měřítku existuje velké množství projektů, které se mohou s technickou pomocí z hlediska projektové koncepce, technické specifikace, finanční architektury a budování kapacit transformovat na SMART projekty. Rozvinuté a realizované projekty jednotlivých měst / SGR často reflektují otevřená grantová schémata, a nikoli individuální potřeby měst a obcí. Mnohá města pracují na svých Smart City strategiích a snaží se o realizaci projektů, na druhé straně bylo identifikováno jen limitované porozumění tomu, co chytré město skutečně představuje. Je důležité poskytnout technickou pomoc pro obce a samosprávné regiony s cílem navrhnout a rozvinout inteligentní investice a projekty.

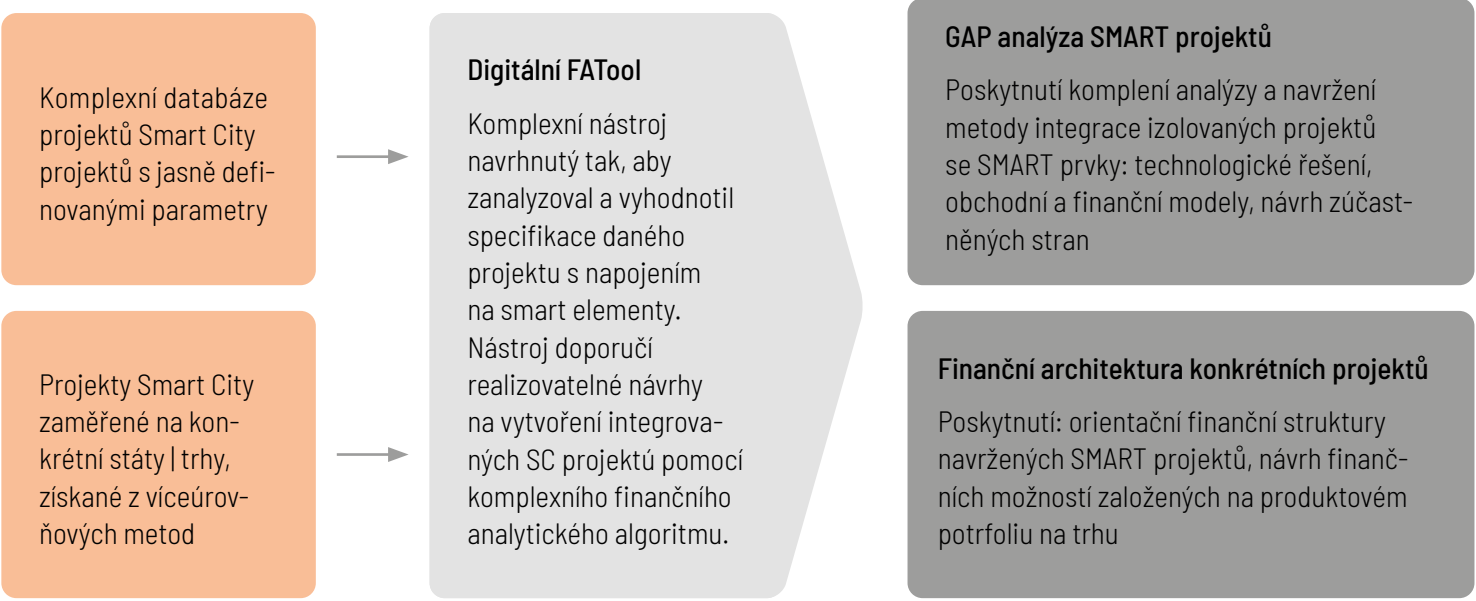


Schéma smartifikace projektu

Soukromý sektor

Soukromé subjekty projevily silný zájem být součástí vznikajícího trhu chytrých měst a regionů a rády poskytnou inovativní řešení pro uspokojení poptávky na trhu. Mnozí představitelé soukromého sektoru se již nacházejí v procesu identifikace trhu s pilotními projekty, avšak definovali potřebu dodatečného mechanismu financování poskytovaného kombinací návratných a nenávratných zdrojů zejména pro rizikovější investice. Soukromý sektor má zájem o všechny oblasti SC&R od e-mobility a ekologických dopravních prostředků, veřejného osvětlení až po ochranu životního prostředí.

Doporučení pro další postup

Pro budoucí vývoj v oblasti chytrých měst a regionů by bylo vhodné zavedení koordinačního mechanismu, sloužícího jako „one stop shop“, který by usnadňoval propojení a koordinaci aktivit jednotlivých subjektů na trhu. Bylo by vhodné podpořit informovanost subjektů o projektech chytrých měst a dostupných finančních nástrojích pro jejich realizaci a zároveň zvyšovat povědomí o dostupných příležitostech financování formou seminářů a školení. Zároveň je třeba poskytnout městům technickou a finanční pomoc a asistenci při výběru realizovatelných projektů. Je třeba usilovat o zvýšení přitažlivosti finančních nástrojů pro jednotlivé projekty vytvářející peněžní toky smíšením dostupných finančních nástrojů a grantů. Bylo by vhodné vytvořit agregační mechanismus na vytvoření realizovatelných bankovních investic. V neposlední řadě je nezbytné zavést hodnocení navrhovaných projektů a tlačit na soulad projektů s investiční strategií města.





Bývalý mlýn v centru Chabařovic





BUDOUCNOST STRUKTURÁLNÍCH FONDŮ

JAN PISKÁČEK · KATEŘINA SVOBODOVÁ · MPO ČESKÉ REPUBLIKY

OPPIK A PODPORA REVITALIZACE BROWNFIELDŮ

Spolufinancování podnikatelských nemovitostí formou dotační podpory má neodmyslitelné a nezanedbatelné postavení v rámci všech operačních programů, které byly svěřeny do gesce Ministerstva průmyslu a obchodu ČR (MPO) jakožto řídicího orgánu od vstupu České republiky do Evropské unie v roce 2004. Postupem času zaměření dotačního programu Nemovitosti (resp. Reality), pod jehož působnost revitalizace podnikatelských nemovitostí spadá, vykrystalizovalo do současné podoby, která od počátku nejvíce reflektuje potřeby státu zaměřit se na problematiku brownfieldů a aktivně ji začít řešit. Předpokladem tohoto posunu bylo provázání podmínek formální přijatelnosti a věcného hodnocení projektů s Národní databází brownfieldů, která je spravována Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Řídicí orgán si je vědom toho, že nastavení podmínek má své mouchy, bezpochyby však byl učiněn první krok, který nastolil směr, jímž se do budoucna program pro podporu revitalizace podnikatelských nemovitostí a brownfieldů bude ubírat.



Gradior Tech a.s. - objekt před rekonstrukcí

Program Nemovitosti je dlouhodobě atraktivní pro žadatele, a tedy úspěšný. To dokazují jednak statistické údaje, ale především stovky rekonstruovaných podnikatelských nemovitostí rozestých po všech regionech České republiky. Pokud se však budeme držet čísel, tak s dotační podporou bylo revitalizováno a rekonstruováno jen za OPPI přes 3 miliony m² ploch v 995 projektech a v souhrnné hodnotě 11,2 miliard Kč vyplacených dotací. OPPI, jímž byla zahájena éra spolufinancování podnikatelských nemovitostí, podporoval ve specifických případech i novostavby, nešlo tedy výhradně o rekonstrukce; objem zrekonstruovaných ploch i tak přesáhl 230 000 m² a bylo podpořeno 109 projektů za téměř 2 miliardy Kč vyplacených dotací. Je ještě předčasné hodnotit podporu revitalizace podnikatelských nemovitostí a brownfieldů ve stávajícím operačním období (OPPIK). Prozatím bylo vyhlášeno pět výzev, z nichž dvě jsou zcela vyhodnocené a jedna téměř. Všechny tyto tři výzvy měly celonárodní dosah a v tuto chvíli se zasloužily o alokování téměř poloviny celkové alokace programu Nemovitosti.



Gradior Tech a.s. - objekt PO rekonstrukci

Příjem žádostí o podporu v posledních dvou výzvách byl zahájen v září, respektive říjnu 2019. Tyto dvě výzvy jsou oproti předcházejícím velmi úzce profilovány především z hlediska územní dimenze a také v rovině podporovaných činností, které smějí být provozovány v revitalizovaných objektech po realizaci projektu. Výzva č. IV svou podporu směřuje na objekty cestovního ruchu v předem stanovených obcích. Výzva č.V byla vyhlášena ve spolupráci s programem Re:start a její podpora směřuje do tzv. uhelných regionů. Obě výzvy nesou určitá specifika, která jsou odlišná od těch celonárodních, jedno však mají společné: větší míru zaměření na revitalizace objektů typu brownfieldů.

BROWNFIELDY PO ROCE 2020

Na úrovni financování podnikatelských nemovitostí, přesněji řečeno financování revitalizace objektů i oblastí brownfieldů pro účely podnikatelského využití, počítá MPO s existencí programů podpory i pro nové období 2021–27, a to pod hlavičkou nového Operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK).

Současnost i minulé historie podpory těchto objektů ukazuje, že se jedná o efektivní způsob spolufinancování revitalizace chátrajících průmyslových i neprůmyslových objektů a jejich přeměny na využitelné podnikatelské nemovitosti na úkor výstavby na zelené louce, a existuje tak logická a opodstatněná potřeba pokračovat v obdobné podpoře i v letech 2021–27.

Podpora by měla být realizována v rámci nového specifického cíle 1.3 „Posílení růstu a konkurenceschopnosti malých a středních podniků (MSP)(EFRR)“, který se mimo jiné zaměřuje i na aktivitu „podpora podnikatelské infrastruktury pro MSP (podpora MSP např. při modernizaci podnikatelské infrastruktury a při revitalizaci a následném znovuvyužití brownfieldů, či technicky významně nevyhovujících objektů na podnikatelské funkční nemovitosti)“. Obsahové teze jsou aktuálně ve fázi přípravy, nicméně se počítá s návazností na stávající aktivity v OPPIK, avšak více zaměřené na skutečné brownfieldy. Vedle věcného zaměření je rovněž třeba upozornit na měnící se míru podpory, která bude vycházet z Nové regionální mapy intenzity podpory rozdělující republiku na tři oblasti – méně rozvinuté (Severozápad, Severovýchod, Střední Morava, Mo-

ravskoslezsko), přechodové regiony (Střední Čechy, Jihozápad, Jihovýchod) či více rozvinuté regiony (Praha). Jednotlivé oblasti budou disponovat jinou intenzitou podpory, což významně ovlivní absorpční kapacitu projektů realizovatelných v daných územích. Nový OP TAK by měl být do vlády předložen do konce roku 2020 s účinností od 1. 1. 2021.

Dále je nutné se připravit na skutečnost, že dotační systém podpor bude stále více přecházet na podporu formou finančních nástrojů – zvýhodněných úvěrů a záruk. Tato oblast dává do určité míry větší „volnost“ z hlediska zaměření projektů a jejich obsahu. MPO vnímá problematiku stávajících i budoucích dotačních programů na podporu revitalizace podnikatelských brownfieldů z hlediska omezenosti jednotlivých zásahů, kdy tímto způsobem nelze realizovat revitalizaci rozsáhlých území a lokalit typu brownfieldů, neboť příjemci z řad MSP nejsou schopni sami takovou lokalitu využít pro vlastní potřeby podporované činnosti. Již nyní se tak pro OPPIK a přeneseně pak OP TAK připravuje změna podmínek programu Nemovitosti směrem k využití finančních nástrojů, a to pilotním projektem v Ostravě. Změna OPPIK obsahuje možnost developersky realizovat revitalizace velkých brownfieldových lokalit na území ostravské aglomerace. Příjemcem dotace by byla developerská společnost čerpající podporu z Českomoravské rozvojové a záruční banky (ČMZRB)(až 500 milionů. Kč) formou zvýhodněných úvěrů a záruk. Takto zrevitalizované území by pak byl příjemce podpory povinen nabídnout, a tedy umístit v něm pouze malý nebo střední podnik (MSP) jako konečné příjemce, čímž by došlo k naplnění požadavků programu na podporu MSP a zároveň by umožnil revitalizovat územně významnější plochy, než jaké jsou předkládány v rámci individuálních projektů jednotlivých MSP. Pokud Evropská komise toto schéma přijme, zaslouží se tak významným způsobem o posun v dané oblasti.







BROWNFIELDY - HROZBA SE STÁVÁ PŘÍLEŽITOSTÍ

PAVEL SOVIČKA · PANATTONI

Přeměna starých zdevastovaných areálů na moderní průmyslové zóny už se neodehrává jen v oblasti rétoriky, ale díky Panattoni již vstoupila do fáze realizace. Z připravovaných 2 milionů m² jsme již sanovali a demolovali 500 000 m² brownfieldů a do dvou let předpokládáme, že zdoláme hranici 1 milionu m². Jako jediní na trhu se tak můžeme pochlubit prvními zkušenostmi přímo z realizace těchto projektů. Zároveň však z přední linie můžeme potvrdit, že tato cesta je velmi komplikovaná a že stát ji přes neustále proklamovanou podporu spíše komplikuje. Česko bylo vždy průmyslovým srdcem Evropy a zůstává jím i v současnosti. Vždyť třetinu současného českého HDP tvoří právě průmysl! Průmysl který dává práci 1,2 milionu lidí. Tato dlouhodobá orientace však přináší i jedno nevyhnutelné dědictví v podobě starých vysloužilých továrních areálů. Souběžně ubývá volných pozemků a poptávka po moderních průmyslových prostorách vysoce převyšuje nabídku. Proto jsme se rozhodli pro odvážnou cestu: Development budeme upřednostňovat na brownfieldech před greenfielddy.

Klíče k rozvoji těchto území dnes drží obce, na jejichž území se brownfielddy nacházejí. Pro zastupitelstva, rady a starosty tato území však většinou představují zátěž, se kterou si nevědí rady. Důvodů je několik: komplikované povolovací procesy, přísná ekologická a hygienická legislativa, často velmi rozmanité vlastnictví pozemků, nekoncepční územní plánování, infrastruktura vyčerpaná rozvojem okolního prostředí a v mnoha případech i obecná neochota cokoli měnit. Na obranu měst a obcí je však třeba říct, že motivaci velmi snižuje také nespravedlivě nastavená daňová politika, která upřednostňuje státní rozpočet před rozpočty dotčených obcí.

Největší problém vidíme v neochotě samospráv řešit problémy,

které mají doslova „za humny“. Často se setkáváme s požadavkem, aby na místě brownfieldu vznikl park nebo jiná veřejně prospěšná stavba, ale na tu je samozřejmě těžké, ne-li nemožné získat finanční prostředky, což si místní samospráva často neuvědomuje. Díky našim projektům může přitom dojít k odstranění staré ekologické zátěže a k demolici často nevzhledných opuštěných areálů, které jsou zdrojem problémů a kriminality, zatímco jejich přetvoření na nové funkční areály s novou infrastrukturou bude přínosem pro lokální komunitu. Nejvyšší kontrolní úřad na sklonku roku 2018 ve zprávě konstatoval, že proměna brownfieldů na průmyslové zóny se zatím příliš nedaří. V období 2014–17 vzniklo 98 projektů ze 102 na zelené louce. To je třeba změnit.

VÝZVA

Kde ostatní vidí mrtvé prostory, tam my vidíme moderní industriální parky podle koncepce Průmyslu 4.0, high-tech výrobu s vysokou přidanou hodnotou a spoustu dalších příležitostí k rozvoji. Můžeme se opřít o zkušenosti z USA a Kanady, kde naše mateřská společnost revitalizovala areály starých továren General Motors a dalších významných výrobců. V rámci americké pobočky dokonce vzniklo pro tento účel speciální oddělení, jehož dlouhodobě budované know-how nyní začínáme využívat i v Evropě.

V ČR naše společnost v současnosti připravuje nové průmyslové zóny na území rozsáhlých brownfieldů u Ostrova na Karlovarsku a v areálu bývalých chebských strojíren. Do budoucna plánujeme revitalizaci městských brownfieldů v Plzni a v Praze. Zatímco v plzeňském areálu byla již veškerá ekologická zátěž odstraněna předchozím majitelem a pozemek je tak

připraven pro stavbu, v Praze jde o areál bývalého Kovošrotu, jehož historie sahá hluboko do dob totality a areál je touto historií poznamenán. Nicméně jsme již provedli několik etap ekologických prověrek a na jejich základě vzniká dokumentace sanací a dekontaminace celého území ve spolupráci s Českou inspekcí životního prostředí (ČIŽP) a příslušnými ministerstvy. Brownfieldy v Česku dlouho nebyly tématem veřejné diskuse. V první fázi se pouštěli do revitalizace původní majitelé využívající smlouvy s Fondem národního majetku a později s ministerstvem financí. V 90. letech navíc ještě nebyl tak silný tlak na moderní prostory a průmysl ještě nějakou dobu dokázal fungovat ve starých halách z 60. až 80. let. Proto trvalo zhruba 25 let, než se brownfieldy dostaly do hledáčku investorů. Svou roli sehrály i nedostatky v regionálních politikách rozvoje. Nyní se konečně dostáváme k potřebným investicím, bohužel však ne všechny mají takovou podporu, jakou by si zasloužily.

BROWN GOES GREEN

S postupující zástavbou ubývá bílých míst na mapě České republiky. To však neznamená, že by ubývalo příležitostí k rozvoji, právě naopak. Díky brownfieldům se nám otevírá cesta k prověřeným lokalitám, které už prokázaly, že mohou generovat přínosy jak pro své uživatele, tak pro místní samosprávy. A v tom vidíme unikátní příležitost.

Nechceme překreslovat mapu naší země, ale vrátit průmysl do míst, kde historicky fungoval. Naši vizí je navázat na bohatou průmyslovou tradici, která českým regionům vždy přinášela blahobyt. Proto vyhledáváme tradiční lokality s kvalitním zázemím a know-how.

Zároveň hodláme udělat maximum pro to, aby se z revitalizovaných brownfieldů brzy opět nestaly brownfieldy. Jsme si vědomi toho, že udržitelnost je velice komplexní disciplína, při níž je nutné hledat průsečík mezi zásadně protichůdnými oblastmi – zájmy společnosti, ekonomickými zájmy a ochranou životního prostředí. Z toho důvodu klademe důraz na udržitelný rozvoj, který vnímáme ve třech rovinách: ekologické, ekonomické i sociální.

Negativní dopady na životní prostředí minimalizujeme už při budování průmyslových zón, kdy postupujeme v souladu s přísnými normami podle certifikace BREEAM. Patříme k lídrům

udržitelného stavebnictví v ČR. Při plánování dopravní obslužnosti zón vždy usilujeme o dopravní infrastrukturu mimo rezidenční bydlení již v přípravné fázi.

Zároveň vnímáme, že v Česku postupně mizí kvalitní orná půda a nechceme se podílet na jejím dalším ubývání. Proto voláme po maximální efektivitě při využívání pozemku. Naším ideálem je stoprocentní brownfield bez zeleně a maximální zastavěnost této plochy při maximální možné míře eliminace tepelného ostrova. V tomto kontextu je třeba optimalizovat českou legislativu, která jde zatím proti tomuto trendu. Zatímco v Německu jsou požadavky úřadů na zeleň v rámci výstavby průmyslových zón minimální (0 – 10 %), v Česku je to minimálně 20 % a ve většině případů 25 – 40 %. Ještě daleko větší problém v přístupu státu však vidíme v systému přerozdělení daní.

PENÍZE MUSEJÍ ZŮSTAT V OBCÍCH

Brownfieldy by obcím měly slibovat ekonomické přínosy v podobě daně z nemovitosti, daně z příjmů kmenových zaměstnanců, podpory lokálních firem, zvýšení zaměstnanosti v celém regionu, a tím i kupní síly obyvatel. Díky multiplikačnímu efektu může obec ročně vydělat volné prostředky v řádu milionů korun pro další investice a rozvoj. I moderní průmysl samozřejmě přinese nějaká negativa. Pokud je však zóna správně umístěná, přínosy nad nimi jednoznačně převáží.

Rozpočtové určení daní je v České republice zcela centralistické. Systém je demotivující hlavně pro menší obce, které leží v bohatších regionech a nemají šanci získat dotace. Naproti tomu obce v chudších regionech dostávají cílené dotace, které nemusejí odpovídat jejich aktuálním potřebám.

Chceme tento systém změnit. Prostor pro inspiraci vidíme v daňovém systému Spolkové republiky Německo. Celková daň pro korporace činí kolem 30 % a polovina daňového příjmu náleží dotčené obci. V německých obcích tak zůstává několikanásobně vyšší objem prostředků než v těch českých viz tab. č. 2 a 3, kde si tímto způsobem uměle pěstujeme závislost na dotacích. Jsme proti centrálnímu přerozdělování, chceme, aby více daní zůstávalo v obcích a aby lidé mohli více rozhodovat o tom, co s těmito penězi bude.

Na začátku roku jsme na toto téma uspořádali diskusní setkání s názvem Průmysl jako šance pro obce. Výsledkem byla

jedna dobrá a dvě špatné zprávy. Český průmysl zůstává i nadále spolehlivým motorem české ekonomiky, který pumpuje do veřejných rozpočtů miliardy korun. Dotčené obce však mají z těchto peněz nedostatečný podíl, a to snižuje jejich potenciál k rozvoji i motivaci k podpoře nejen průmyslových zón. V důsledku Česko přichází o prostory vhodné k výstavbě industriálních nemovitostí a postupně ztrácí dech v souboji o investory s okolními zeměmi a regiony.

Prvotním impulzem k uspořádání této akce bylo představení studie KPMG, která analyzovala finanční a nefinanční přínosy průmyslové nemovitostí. Analýza pracovala s modelovým výrobním závodem o rozloze 25 000 m² a 140 zaměstnancích. Analytici spočítali, že za třicet let díky takové budově přitečou do veřejných rozpočtů jen z daní, odvodů a pojistného téměř 3 miliardy. Kč. Z toho případně státu na daních téměř 2,3 miliardy.Kč, dotčené obci přímo pak jen 15 milionů Kč. Výstavba a následný provoz závodu dále vygeneruje v ČR celkovou spotřebu přes 61 miliard. Kč a celkové tržby ve výši téměř 112 miliard Kč. Podrobně viz tab. č. 1

Obce mají v současnosti velmi omezené možnosti, jak navýšit daně uživatelům průmyslových zón a zároveň nezatížit vlastní občany. Pokud se totiž zvýší koeficient daně z nemovitosti, bude to znamenat vyšší náklady nejen pro firmy, ale také pro rezidenty. Řešením by bylo rozdělení daně z nemovitosti podle

sektorů tak, aby obce mohly určovat zvláštní sazby pro podniky a domácnosti. To však vyžaduje reformu na úrovni národní legislativy. Zde má stát hodně co dohánět, protože stávající systém vůbec nereflexuje realitu a potřeby dotčených obcí.

ZÁVĚR

Průkopnické projekty revitalizace brownfieldů a jejich proměny na průmyslové zóny nám zatím přinesly různorodé poznatky. Dobrou zprávou je, že fázi sanací a demolic lze úspěšně zvládnout i za relativně krátké období a odpadní materiál lze z velké části recyklovat a využít při samotné výstavbě nového industriálního parku. Špatnou zprávou je, že proměna tohoto typu se zatím odehrává nahodile, nesystémově a prakticky výhradně za velkého nadšení ze strany investora či developera. Stát nejen že aktivity investorů ve většině případů nepodporuje, ale zároveň komplikovanými procesy brzdí plánovaný rozvoj. Částečným řešením by mohla být reforma přerozdělení daní, která by nasměrovala více finančních prostředků do rozpočtů dotčených obcí, a možnost aplikace koeficientů daně z nemovitosti podle účelu nemovitosti (tzv. sektorová daň). Česko zatím nabízí dostatečně atraktivní prostory k tomu, aby firmy byly ochotny čelit vyšším nákladům. Pokud jim však nepřipravíme podmínky k růstu, tato situace se může brzy změnit.

ČESKÁ REPUBLIKA	
Určení	Částka
Příjem obce na jejímž katastrálním území stojí závod	15 000 000 Kč
Příjem určený mezi všechny obce České republiky	485 000 000 Kč
Příjem určený mezi všechny kraje České republiky	181 982 538 Kč
Státní rozpočet a pojistné	2 290 152 331 Kč
CELKEM	2 972 793 465 Kč

Tabulka č. 1

NĚMECKO - var. č. 1 (platová úroveň České Republiky)

Určení	Částka
Příjem obce na jejímž katastrálním území stojí závod	1 616 606 960 Kč
Spolková republika	750 451 813 Kč
Státní rozpočet	1 220 847 211 Kč
CELKEM	3 587 905 984 Kč

Tabulka č. 2

NĚMECKO - var. č. 2 (platová úroveň Německa)

Určení	Částka
Příjem obce na jejímž katastrálním území stojí závod	1 734 362 995 Kč
Spolková republika	1 084 093 913 Kč
Státní rozpočet	2 117 969 221 Kč
CELKEM	4 936 426 129 Kč

Tabulka č. 3







ROZVOJ PRAHY A REVITALIZACE TRANSFORMAČNÍCH ÚZEMÍ

TOMÁŠ LAPÁČEK · IPR PRAHA

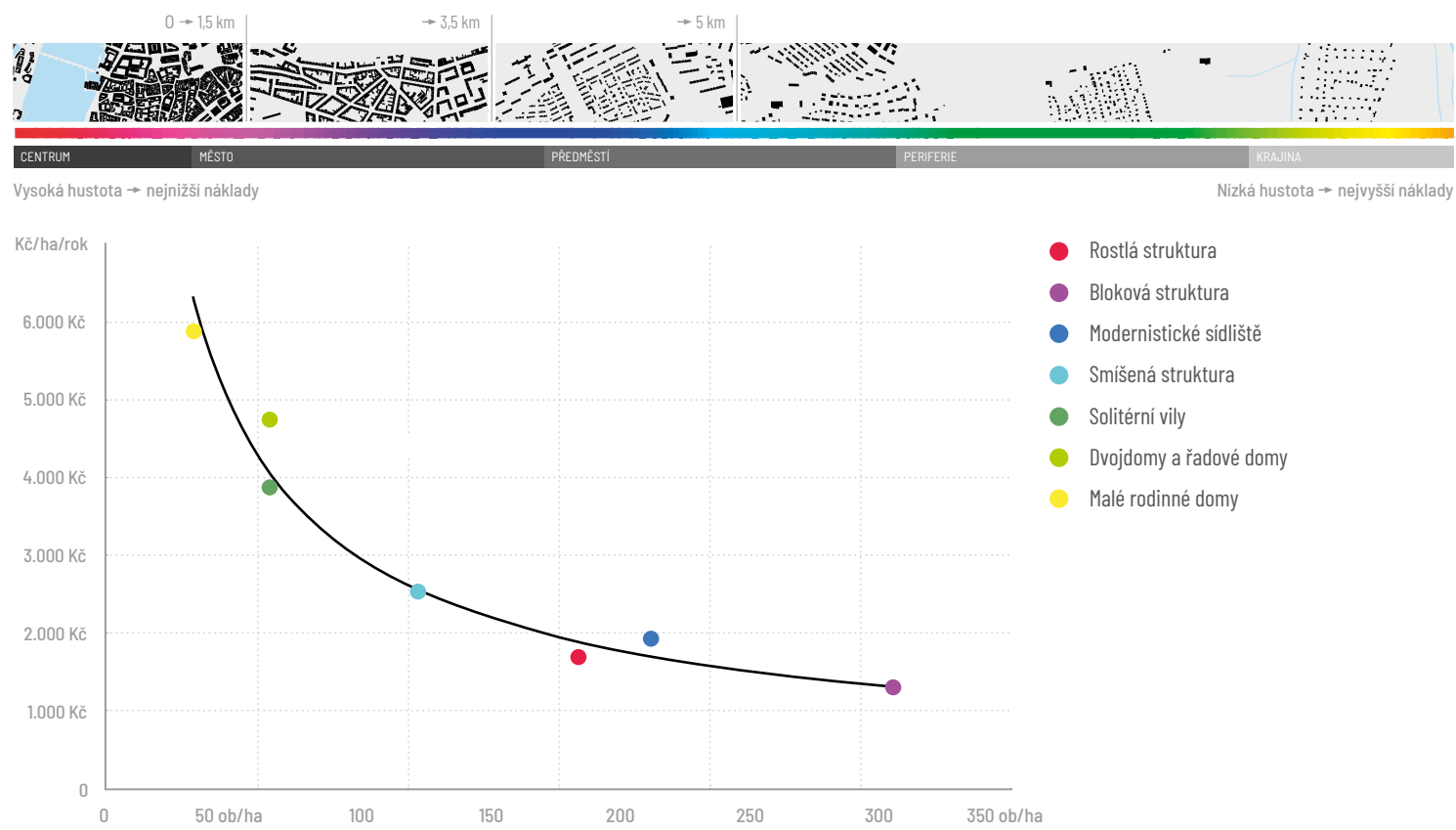
Hlavní město Praha je obcí, krajem i hlavním městem ČR. Atraktivita Prahy je dána mj. její polohou, kulturním dědictvím, bezpečností, kvalitní hromadnou dopravou, vysokým počtem parků i kvalitní občanskou vybaveností. Je to místo, kde mají lidé v ČR nejlepší možnost maximalizovat svou konkurenceschopnost. To z ní zároveň činí globálně exponované město s výrazně rostoucí skupinou obyvatel cizího původu, bez nichž by nicméně její trh práce zkolaboval. Rostoucí tlak na kapacitu území s sebou nese nutnost efektivně plánovat rozvoj města tak, aby se dařilo držet cenovou dostupnost základních funkcí, tj. hlavně bydlení, a tím i vysokou sociální prostupnost města, ekonomickou konkurenceschopnost a environmentální udržitelnost.



Administrativní fragmentace Prahy

Problematiku městského plánování Prahy je nutno vidět v kontextu jejího funkčního metropolitního regionu i vztahů s ostatními regiony a státní správou. Rozvoj Prahy se děje v rámci procesů územního a strategického plánování na půdorysu extrémní organizačně-administrativní fragmentace, která významně zvyšuje transakční náklady negociací a tvorby dohod, zejména v rámci povolovacích procesů podle stávajícího stavebního práva. K tomu připočteme důsledky porevoluční majetkové politiky, která drtivou většinu městského majetku privatizovala. Město tak jeho rozvoj a správu může ovlivňovat jen velmi omezeně. Výsledný obrázek ukazuje, že udržitelný rozvoj města je možný pouze při aplikaci aktivní městské majetkové politiky za použití sofistikovaných ekonomických nástrojů a vytváření partnerství veřejné správy a soukromé sféry.

Aby si Praha udržela svou konkurenceschopnost a udržitelnost, musí se stát kompaktní (Praha je stále ze 70 % strukturována vesnickou zástavbou) a důsledně uplatňovat princip města krátkých vzdáleností. Proto je nutné aplikovat opatření proti suburbanizaci a rozrůstání města do krajiny, což by šetřilo veřejné rozpočty a omezilo další negativní externalitu. Jednou z hlavních cest, jak toho dosáhnout, je soustředit se, v souladu s platným Strategickým plánem Prahy, na rozvoj transformačních území, tj. více či méně zanedbaných ploch ve městě, jejichž funkční využití zaniklo, či se přesunulo jinde. V Praze se nachází velké množství transformačních ploch (kolem 8 % rozlohy) a tempo jejich revitalizace není vysoké. Mnohá území jsou dlouhodobě pod stavební uzávěrou, která brání transformaci. Transformační území nabízejí atraktivní lokality pro novou rezidenční i komerčně-administrativní výstavbu.



Srovnání hustoty obyvatelstva a celkových výdajů na 1 obyvatele v Kč / rok (průměr za 4 lokality)

Zdroj: Hudeček T. a kol (2016): Hustota a ekonomika měst

Vlivem nedostatečné nabídky na straně výstavby rostou v posledních dvou letech ceny rezidenčních nemovitostí výrazně rychleji, než je tempo inflace.

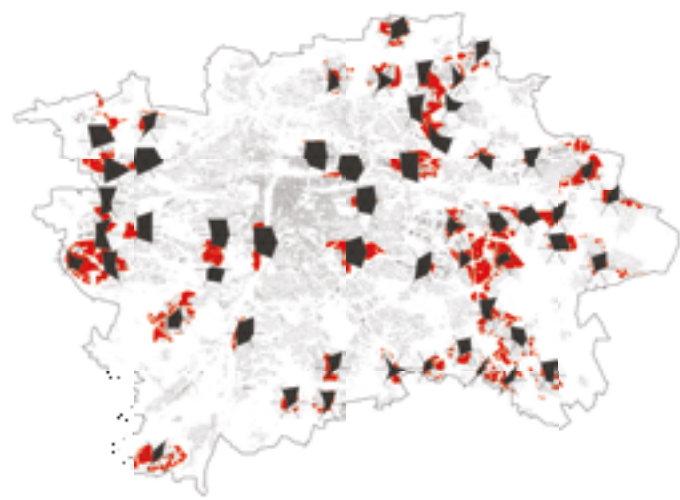
Výstavba na transformačních územích oproti územím rozvojovým má řadu výhod, např. odstranění ekologických zátěží, využívání dosavadní technické, dopravní a občanské vybavenosti, doplňování urbánní struktury a zvyšování konektivity a v neposlední řadě udržitelnější dopravní chování obyvatel díky benefitům města krátkých vzdáleností. Rovněž jde o výstavbu ve vnitřních částech města, kde vyšší poptávka vyvolávající vyšší ceny může být touto novou zvýšenou nabídkou lépe saturována.

Zároveň je jasné, že město nemůže zajistit podmínky pro rozvoj všech velkých transformačních a rozvojových území, např. o roz-

loze 30 ha a více, současně. Nikoli v blízkém časovém horizontu z důvodu vysokých investičních nákladů na zajištění dostatečně kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Jako optimální a prioritní území pro rozvoj lze na základě zpracovaných analýz hodnotit především transformační území Bubny – Zátory, Rohanský ostrov – Palmovka a Smíchovské nádraží.

Studie zpracovaná OECD v roce 2017 The Governance of Land Use in the Czech Republic – The Case of Prague konstatuje, že největší rozvojové příležitosti v Praze skýtají brownfieldy centrálních lokalitách. Mezi klíčová doporučení OECD patří používání fiskálních nástrojů, jež mohou významně přispět k naplňování cílů územního rozvoje. OECD uvádí jako příklad daň z nemovitosti, která je v tuzemsku prostorově neutrální, a tudíž nezachycuje nárůst hodnoty nemovitostí v důsledku veřejných investic

do infrastruktury. Za přiměřenější metodu je považována daň ad valorem, tj. daň, která bere v úvahu skutečnou tržní hodnotu nemovitosti. Správně strukturované daně z majetku mohou zase fungovat jako nástroj „land capture value“, který má velký potenciál, ale v Praze se v současné době nepoužívá.



■ Transformační a rozvojová území ≥ 30 ha

Spíše než umožnit soukromým osobám a podnikům uchovat si benefity ze zvýšené hodnoty nemovitosti (kterou lze připisat veřejným výdajům a investicím) by město mělo podniknout kroky k „zachycení“ části tohoto zvýšení hodnoty. Možnosti dalších fiskálních nástrojů zahrnují prostorově diferencované parkovací sazby pro lepší management dopravních kongescí, fiskální nástroje na podporu hustší zástavby, jako je např. převod rozvojových práv (Transfer of Development Rights), nebo fiskální pobídky na obnovu brownfieldů – dotace či granty ideálně navázané na další kvalitativní kritéria. Praha má však nízkou fiskální autonomii a omezené finanční nástroje. Záležitosti, jako je změna na daň ad valorem, spadají do vnitrostátní jurisdikce a vyžadují změny v přerozdělení příjmů mezi úrovněmi správy. Fiskální a územní plánování by však mělo být vzájemně lépe provázáno. Proto se zvažuje iniciace změny legislativy v této oblasti.

Stále více se také ukazuje potřeba nastavit pravidla pro jednání mezi developery a samosprávou. Developerské smlouvy (smlouvy mezi městskými úřady a developery) jsou právně komplikované a v Praze se zatím bohužel používají zřídka.

Případová studie: Holešovice Bubny – Zátory

Jedná se o významné území, jež je pro svou polohu spojováno s expanzí městské struktury jako rozšíření kompaktního jádra města. Jde převážně o dlouhodobě opuštěné drážní plochy v okolí železničního nádraží Praha – Bubny. Území je kvůli rozsáhlému areálu nádraží neprostupné a brání přirozenému propojení Letné a Holešovic. Je rozděleno na řadu relativně samostatných areálů a enkláv zástavby, které nejsou mezi sebou propojeny funkčními ani prostorovými vazbami. Části území mají různé provizorní využití od skladových prostor až ke cvičnému golfovému hřišti. Součástí vymezení je samostatný areál rušené holešovické teplárny. Území má zajištěnu velmi dobrou dopravní obslužnost kolejovou veřejnou dopravou prostřednictvím dvou důležitých přestupních uzlů hromadné dopravy – stanic metra Vltavská a Nádraží Holešovice (ÚAP 2016). V roce 1991 se uskutečnil mezinárodní workshop s účastí předních evropských architektů. Jeho cílem bylo získat názory a nápady na toto území. Z workshopu vyplynulo konstatování, že Bubny-Zátory jsou jednou z nejvýznamnějších oblastí města vhodných pro rozvoj jednoho z budoucích center města.

V platném územním plánu je území Holešovice Bubny – Zátory vymezeno jako tzv. velké rozvojové území, kde platí stavební uzávěra. A to do doby schválení podrobnější územně plánovací dokumentace nebo pořízení a projednání územně plánovacího podkladu.

V roce 2018 IPR Praha pořídil odborné posudky na území a sestavil zadání pro novou územní studii s důrazem na veřejná prostranství, dopravu, vybavenost a jasnější kompozici území jako svébytné čtvrti. V průběhu roku 2019 se pak vítězná územní studie po důkladném projednání všemi aktéry rozvoje stane podkladem pro změnu územního plánu. Pokud všechny procesy proběhnou podle plánu, první projekty by se měly rozběhnout v roce 2024.

Dolní Vítkovice - Ostrava





STUDENT A BROWNFIELDY

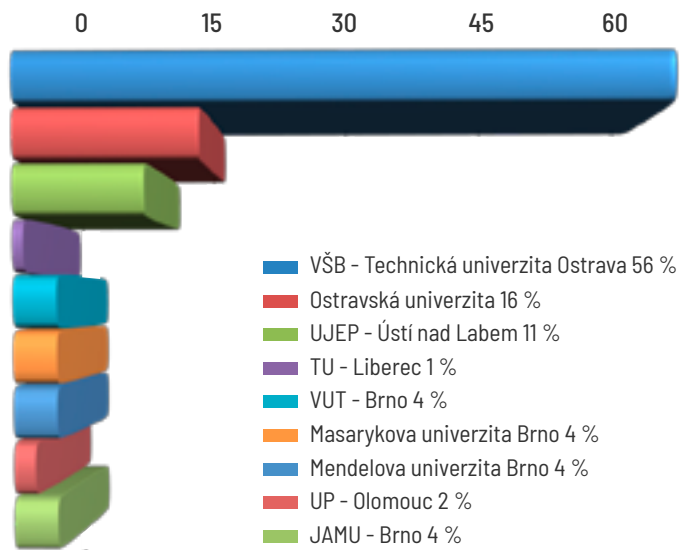
BARBARA VOJVODÍKOVÁ · FAKULTA STAVEBNÍ, VŠB – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

Dovolte mi, abych se s vámi, čtenáři, podělila o své zkušenosti, názory a trochu i přání ve vztahu ke vzdělávání studentů v oblasti managementu brownfieldů.

Na Fakultě stavební VŠB – Technické univerzity Ostrava se v problematice brownfieldů pohybují od roku 1998. Jak vypadalo vzdělávání v této oblasti na počátku tisíciletí? Je třeba si uvědomit, že něco jako definice brownfieldů bylo ještě vzdálenou budoucností, že odborný tisk především český nabízel jen velmi málo informací, navíc pocit nevhodnosti používání anglického termínu vedl spíše ke zmatení než k vysvětlení. Studenti se tak většinou pohybovali mezi rekultivacemi odvalů a dekontaminačními a sanačními pracemi. Postupně se ale situace zlepšovala a výuka se pomalu posouvala více k rozvojovým aspektům těchto lokalit. Je třeba však zdůraznit, že stále přetrvával – přestože ne oficiální, ale „mentální“ překlad či výklad brownfieldu jako opuštěné průmyslové plochy. Takže průmyslové brownfieldy se staly jedinou cílovou skupinou pro development.

Pro stavební fakultu se stal vpravdě přelomovým rok 2011 s příchodem projektu „Partnerství pro české brownfieldy“. Jeho cílem bylo vytvoření neformální sítě organizací z různých sektorů, které se o oblast opuštěných ploch, objektů či areálů starají. Tato síť pak byla propojena prostřednictvím studentů z různých vysokých škol. Studenti měli tři hlavní aktivity – praxe, workshopy a semináře. Proč byl tento projekt přelomový? Umožnil fakticky ukázat, jak multidisciplinární a komplexní problém to je. A tuto multidisciplinaritu nejen že ukázal nám pedagogům, ale i studentům samotným. S odstupem času je téměř neuvěřitelné, že se podařilo zorganizovat 110 praxí prakticky po celé republice – a těchto praxí se zúčastnili studenti ze

šesti univerzit. Každý student měl ve firmě, organizaci nebo obci svého supervizora, který se mu věnoval. Studenti pak výsledky svých praxí představovali na seminářích, a tím se podělili o své zážitky nejen s námi pedagogy, ale i s dalšími studenty. Semináře pak byly i vzdělávací a díky projektu bylo možné pozvat i přednášející ze zahraničí.



Zastoupení studentů podle vysokých škol na praxích v rámci projektu Partnerství pro české brownfieldy (zpracováno podle dat projektu Partnerství pro české brownfieldy)

Workshopy pak byly koncipovány tak, že se sešli studenti z různých technických i netechnických oborů. Budoucí architekti, stavební inženýři, environmentální inženýři, ekonomové, sociologové i studenti uměleckých oborů. Bylo velmi zajímavé pozorovat účastníky, jak se první den snaží mezi sebou najít

společnou řeč. Celkem prošlo workshopy přes 200 studentů. Co bylo pro nás největším přínosem? Ukázalo se, jak je důležité pro development brownfieldů vnímat věc mezioborově. Logickou volbou bylo vytvoření mezifakultního oboru, což se nejprve podařilo, a na VŠB – TU Ostrava vznikl obor, který zahrnoval fakulty stavební, hornicko-geologickou i ekonomickou. Bohužel, tato nadějná vlaštovka se záhy ukázala jako ne-životaschopná. Obor byl transformován, převeden pod jednu fakultu a akreditován s důrazem na environmentální složku. Stavební fakulta zůstala věrna myšlence pokračování vzdělávání, i když filozofie se změnila. Nebyl vytvořen samostatný obor, ale vyučují se jednotlivé předměty – ať už územní plánování, architektura a urbanismus, diagnostika staveb nebo brownfield management či stavby s vlivem na ekologii a řada dalších. V celkové skladbě studijních programů to umožňuje tvrdit, že naši absolventi mohou být nazýváni stavebními inženýry s vědomostmi a zaměřením na development brownfieldů.

V úvodu jsem zmínila, že bych si dovolila na tomto místě vyslovit jedno přání. Tím je vytvořit pětiletý dvoustupňový studijní program pro brownfield managery, který by opravdu komplexně připravil studenty na tuto velmi specifickou práci. Čím by měl takový absolvent být? Minimálně stavební inženýr, environmentální inženýr a inženýr ekonomie, ale také trochu architekt, sociolog a umělec.

Pokud někoho z vás, čtenářů, myšlenka zaujala a jste ochotni takové vizi obětovat čas a úsilí, budu ráda, když se mi ozvete. Bude-li nás více, třeba se i něco podaří.



Výtopna Šverma - Ostrava Mariánské hory



Waltrovka, Praha





HODNOTA SKRYTÁ V BROWNFIELDDECH

JAROSLAV KAIZR · VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Brownfieldy se v posledních letech staly předmětem debat odborné i širší veřejnosti. Důvodem je hlad po prostorech a nedostatek výstavby, který zvedá ceny nemovitostí v podstatě ve všech nemovitostních segmentech. Nevyužité brownfieldy v intravilánu měst a obcí se staly logickou odpovědí na tento stav i s ohledem na přetíženou infrastrukturu z důvodu prostorově neefektivního rozvoje výstavby našich aglomerací. Brownfieldy se nacházejí de facto na území každé municipality a záleží zejména na spolupráci mezi obcí a vlastníkem, jak s nimi naloží. Zda je nechá chátrat, nebo si uvědomí jejich hodnotu a potenciál a zapojí je znovu do života města a do jeho ekonomiky. K tomu je však třeba sladit očekávání všech zúčastněných a nalézt řešení, které bude pro danou lokalitu nejprínosnější. Klíčovým slovem je v tomto ohledu hodnota nemovitosti, kterou je nutno v brownfieldu nalézt a zrealizovat.

KLÍČOVÁ ROLE MĚSTSKÉ SAMOSPRÁVY

Revitalizace brownfieldů je náročná disciplína a přináší s sebou mnohá úskalí, s nimiž se musí municipalita a vlastník, popř. developer, vypořádat jednak každý zvlášť a také společně. Platí zde teze: Nejlepší je brownfield, který ani nevznikne. Městská samospráva hraje zásadní roli zejména v podobě definování vize urbanistického rozvoje a v přípravě prostředí, v němž může k revitalizaci území ze strany vlastníka a developera dojít. Klíčem k úspěchu je definice hodnoty a ekonomiky území a odvozeně celé obce, v současnosti a v budoucnosti a zájem všech stran tuto hodnotu v čase zvyšovat a ekonomiku zlepšovat a zefektivňovat. Samospráva a její zástupci jako nositelé dlouhodobé vize rozvoje obce jsou zodpovědní při diskusích nad

dlouhodobou strategií za zvyšování hodnoty a za nalezení podpory napříč politickým spektrem v průběhu několika volebních období. Odpovědností vlastníka a developera je nalézt v rámci stanovené dlouhodobé strategie nejefektivnější způsob využití konkrétního území v souladu s principem nejvyšší a nejlepší hodnoty. Brownfield vzniká pouze pokud spolupráce mezi všemi stranami neprobíhá efektivně, nebo pokud se názory na využití, a tedy i hodnotu území, liší. Jde o to společně vnímat brownfield jako příležitost pro rozvoj daného města, vizionářsky vidět a umět si spočítat jeho hodnotu např. v podobě nové městské čtvrti, díky níž se v lokalitě zlepší dopravní infrastruktura a občanská vybavenost, což dále pozitivně ovlivní hodnotu tamějších nemovitostí a atraktivitu města jako celku.

PROGRAM MBARE

Nutnými podmínkami efektivní spolupráce při rozvoji brownfieldů a obecně celého urbánního území je dostatek relevantních a pravdivých informací a široké spektrum znalostí o fungování ekonomiky urbanismu. Dostatečný vědomostní základ všech zúčastněných je jedinou možností, jak na základě podložených argumentů sjednotit názory a nalézt nejvhodnější řešení. Proto byl v akademickém roce 2018/2019 na Vysoké škole ekonomické v Praze spuštěn program MBA nemovitosti a jejich oceňování (MBARE), jehož cílem je sjednotit a prohloubit znalosti o nemovitostech a jejich ekonomice a dále poskytnout posluchačům znalosti potřebné pro činnost odborníka na trhu s nemovitostmi, jako jsou mikroekonomické a makroekonomické souvislosti trhu s nemovitostmi, podmínky developmentu, financování či investic a urbanismu na trhu s nemovitostmi. To vše na podkladě tržního oceňování nemo-

vitostí, které je jednotícím prvkem celé ekonomiky urbanismu. MBARE je zaměřen na studium v celém spektru nemovitostí v mezinárodním i českém kontextu. Jde o jediný program svého druhu v České republice a na Slovensku, který navíc v současné době usiluje o mezinárodní akreditaci profesního sdružení RICS. V programu působí 35 špičkových odborníků nemovitostního trhu z technických, právních a ekonomických oborů, kteří předávají své zkušenosti a program MBARE vnímají jako platformu pro shromáždění a rozvoj znalostí o fungování trhu s nemovitostmi a jeho vlivu na urbanismus. Celým programem MBARE se prolíná praktický úkol: řešení developerského projektu na konkrétním území. Pro současný běh programu MBARE byl vybráno brownfieldové území, které zadalo statutární město Ostrava. Jednotlivé skupiny posluchačů MBARE zpracovávají návrhy budoucího rozvoje s detailní analýzou ekonomických, technických a právních faktorů. Posluchači v průběhu studia konzultují s lektory různé aspekty tohoto území, takže předložené návrhy nabídnou relevantní možnosti řešení, které budou zástupcům města Ostrava vodítkem při dalším uvažování o předmětném území.

EKONOMICKÁ UDRŽITELNOST ROZVOJE OBCÍ

Brownfieldy, tedy neefektivně využitá a chátrající prostory, představují pro jakoukoli municipalitu zátěž, která se projevuje snížením atraktivity a hodnoty nemovitostí v celém jeho okolí. Brownfield je pro obec i vlastníka v ekonomické terminologii nákladem obětované příležitosti. Mělo by být v zájmu obce a jejích obyvatel nastartovat proměnu brownfieldů co nejdříve a podnítit zájem vlastníků a developerů nalézat v nich hodnotu a investovat. To se však většinou neděje. V současné době jsme až příliš často svědky opačného postoje, kdy občanská společnost vidí v jakékoli stavební aktivitě spíše rušivý negativní element a zástupci municipality selhávají v moderaci zájmů občanů a developerů. Výjimkou není situace, kdy se brownfield neřízenou urbánní politikou obce v průběhu času dostal do těsné blízkosti rezidenční zástavby a jeho rozvoj v původním určení není rezidenty vnímán kladně. Změna územního plánu pro jiné užití je však vždy zdoluhavá nebo neúčelná, a vlastník tudíž volí raději cestu neinvestování, což přispívá k dalšímu chátrání území, nebo ke vzniku brownfieldů nových. Jak z tohoto

na první pohled začarovaného kruhu ven? Jediným řešením je strategie dlouhodobé udržitelnosti urbánní ekonomiky každé obce, aktivní přístup zástupců municipality a vlastníků a promyšlený systém pobídek a sankcí, které rozvoj území podpoří.

PŘÍPRAVA A PLÁNOVÁNÍ JE ZÁKLADEM ÚSPĚCHU

Stejně jako v případě jakéhokoli developmentu je při revitalizaci brownfieldu nejprve nutno zvážit všechny aspekty projektu. V případě brownfieldu jde zejména o aspekty environmentální, aspekty spojené s vlastnickou strukturou, aspekty kulturního, architektonického, ev. průmyslového dědictví a aspekt časové realizovatelnosti. Výsledkem analýzy všech aspektů je základní ekonomický model, z něhož lze iterací a pomocí citlivostních analýz odvodit projekt s nejlepší a nejvyšší hodnotou, resp. dostatečnou výnosností, a rovněž potřeby financování. Dalším krokem je detailní rozpracování modelu v každé jeho části, postupné zpřesňování předpokladů a nalézání vhodných kompromisů na nákladové straně při maximalizaci cílové hodnoty. Informace z trhu s nemovitostmi, přesněji z trhu s pozemky, s prostory a s kapitálem, jsou s ohledem na realističnost modelu klíčové.



Canary Wharf Londýn

Největším rizikem revitalizace brownfieldů je dlouhý časový horizont, který je s takovými projekty spojen. Na rozdíl od zelené louky je brownfield zatížen historií, s níž je třeba se nejprve vypořádat. Ekonomický model tudíž musí počítat s větší rezervou pro pokrytí rizika odchylky skutečnosti od předpokládaných parametrů. Nejlépe je takové rezervy budovat na nákladové i na výnosové straně modelu.

Obecně lze říci, že náklady na akvizici pozemku a jeho scelení včetně infrastruktury, případných demolic a dekontaminace by neměly překročit 25 % celkových nákladů projektu. Přibližně 7–10 % nákladů je spojeno s architektonickým řešením, projekčními pracemi, průzkumy a povolenáním. Další zhruba 4–7 % je spojeno s marketingem a právními službami. Finanční náklady jsou do 10 % a daňové mezi 4 a 7 % všech nákladů. Největší část nákladů, 50–60 %, tvoří stavební náklady. Srovnáním celkových nákladů projektu s jeho hodnotou po dokončení lze určit celkový výnos, nicméně v případě brownfieldu, a obzvláště pokud se jedná o větší celek, by se nemělo zapomenout i na cost-benefit analýzu (tzv. CBA) celkového přínosu revitalizace brownfieldu vzhledem k celkovým nákladům a úsporám včetně omezení nežádoucích externalit.

ZÁVĚR

Brownfieldy na území měst a obcí představují především šanci pro další rozvoj. Jejich hodnota je však obvykle skrytá a na jejím hledání musí pracovat veřejný a soukromý sektor společně.

Každý z nich má však v celém procesu jinou roli. Zatímco městská, event. obecní samospráva se na diskusích podílí zejména strategickým rozhodnutím ohledně budoucího rozvoje města či obce a definováním dlouhodobě platných podmínek, z nichž lze brownfield revitalizovat, soukromé subjekty nesou zodpovědnost za přípravu trvale ekonomicky udržitelného projektu, který bude pro danou lokalitu přínosem. Klíčovým aspektem příprav revitalizace brownfieldu je znalost širokého spektra ekonomických, právních, environmentálních, urbanistických, architektonických a obecně kulturních souvislostí, které umožní fundovanou diskusi nad tím nejlepším budoucím využitím a nad překonáním nástrah, jež budou stát na cestě k jeho realizaci.

▼ Waltham, Praha







ARCHITEKTURA KONVERZÍ · NÁSTROJ KE ZHODNOCENÍ

BENJAMIN FRAGNER · VCPD – FAKULTA ARCHITEKTURY ČVUT

Už samo místo, kde se konala druhá konference o brownfieldech dokládá, jak rozdílně a s různou zkušeností i motivací lze přistupovat k industriálním a technickým objektům a areálům, které pozbyly původní funkci.

Pod sálem zbudovaným z někdejší kotelny uhelného mlýna v areálu bývalých šroubáren, kde probíhalo konferenční jednání, v improvizované galerii byl souběžně a pro doplnění prezentován výběr z desítek příkladů konverzí objektů průmyslového dědictví realizovaných v České republice a shromážděných Výzkumným centrem průmyslového dědictví FA ČVUT v rámci výzkumného projektu ministerstva kultury (Industriální topografie České republiky – nové využití průmyslového dědictví jako součásti národní a kulturní identity).

Jsou argumentem, že užití pojmu brownfield nemusí být bráno jako synonymum ekologické zátěže, úpadku, rozkladu, že nabízí více, než cíl krátkodobé exploatace, uvolnění parcely pro novostavbu. Ani nemusí jít pouze o více či méně úspěšnou formu recyklace, úsporu stavebního materiálu a vložené energie.

Nástrojem ke zhodnocení opuštěných budov, jak to vidíme i v Libčicích, je objevení jejich specifika, jedinečné atmosféry, charakteristické architektury staveb, výjimečných prostorových možností, předností zhodnocených až novým využitím. Poskytují to, čeho novostavby bez minulosti jen těžko dosáhnou i v dlouhodobější perspektivě – i když to nemusí být na první pohled zřetelné, odlišují se od běžných investic.

Takovou zkušenost ilustrují zahraniční ukázky i soubor příkladů z České republiky shromážděný probíhajícím výzkumem. Přispívají ke vzniku individualizovaných prostorů v místech bývalých zanedbaných brownfieldů, uchovávají jedinečné stavební monumenty se specifickou industriální atmosfé-

rou a historií. Nutno dodat, že i takovým neopakovatelným zážitkem, jež navozují a zprostředkovávají, se v globalizovaném světě, který spíš rozdílnost stírá, stávají tím, co pomáhá rozlišovat hodnoty a rovněž čímsi jako zajímavým artiklem s konkurenční výhodou, kdy architekturou konverzí uchovaná identita místa nabývá i role obchodní komodity s rostoucím významem.

Jistě je tomu také proto, že industriální dědictví více než kdy dříve přitahuje pozornost veřejnosti. A pro zacházení s průmyslovými brownfielde tak přibyl srozumitelný – také pragmatický – důvod.



Výstava v rámci konference Brownfieldy 2019

Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT dlouhodobě sleduje situaci brownfieldů z pohledu architektury konverzí a průmyslového dědictví. Výsledky prezentuje řada publikací a akcí např. na <http://vcpd.cvut.cz> a www.industrialnistopy.cz.

Na rok 2020 připravuje shrnující výstavu příkladů konverzí industriálních objektů v České republice, která bezprostředně naváže na akce a projekty pořádané platformou Industriální stopy a Výzkumným centrem průmyslového dědictví už od 90. let. Bude to příležitost upozornit i na některé z realizací zmíněných na konferenci CzechInvestu.

Jistě, nejde o jednoznačné a pro investory bezproblémové téma, jak to dokládají zmiňované příklady proměny třeba pražských industriálních Holešovic či ambiciózní projekty pro Ostravu. Pokaždé záleží na vybalancování míry zásahů a změn, důležitá je rovněž dostupnost investičních prostředků. Podstatné však je, kolik jsme schopni – ale i ochotni – z minulosti do současnosti přenést a vstřebat.

Konverze industriální architektury jako dosud stále nevyužitého dědictví už sice patří k těm atraktivním až populárním, ale také – nebo možná především – silněji a názorněji reflektují zásadní otázky proměny vztahu k prostředí, současné společenské atmosféry i tendencí architektonické tvorby v obecnějším, mnohdy polemickém kontextu.

Na významu ovšem nabývá rozhodující kritérium: Aby nové využití nesetřelo kvality, které nás oslovily a pro něž jsme se zpočátku rozhodli průmyslové dědictví chránit a zhodnotit vtažením do současného života.





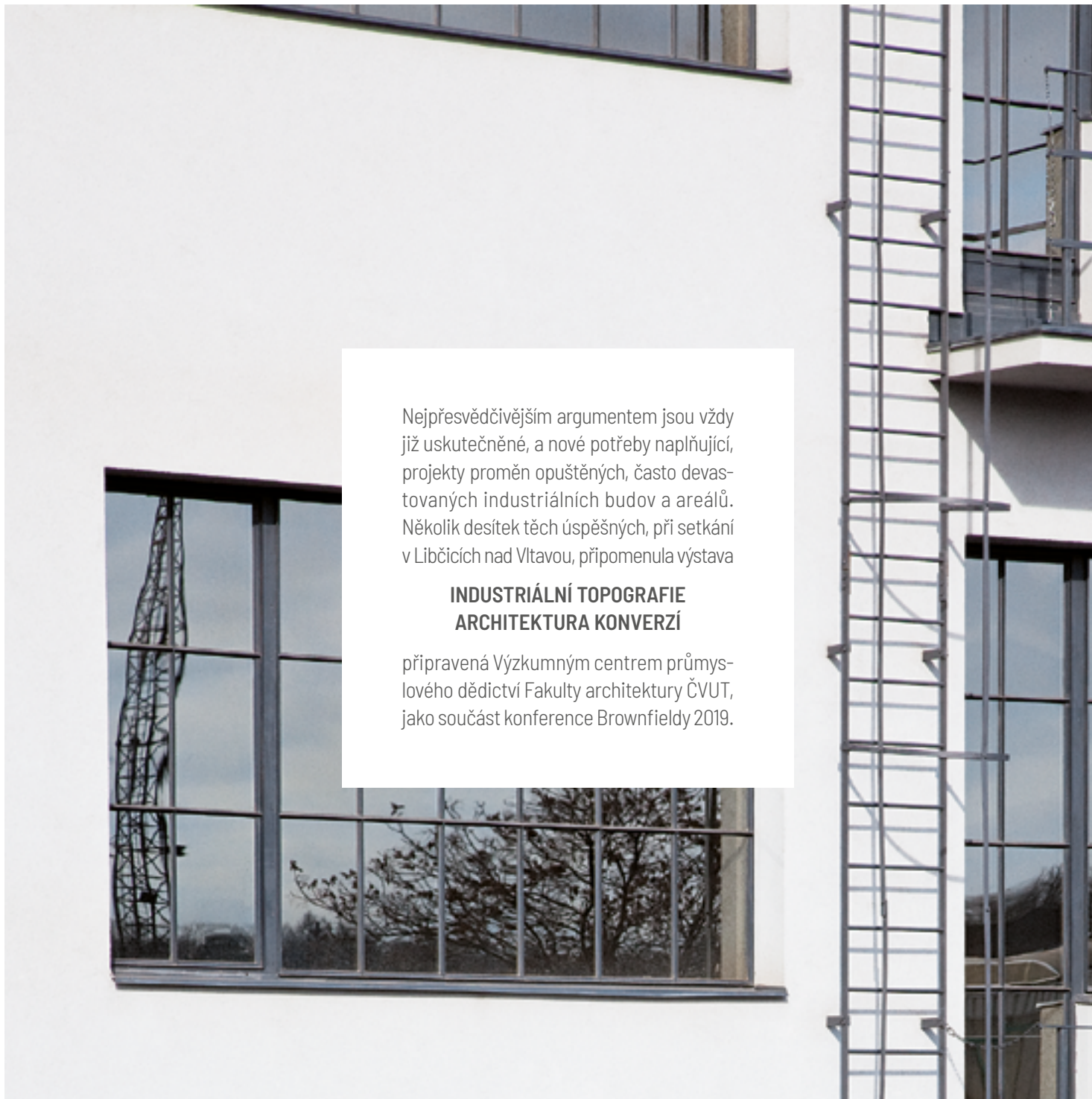
Bývalá kotelna a uhelný mlýn v Libčicích nad Vltavou





FOTOGALERIE ÚSPĚŠNÝCH BROWNFIELDOVÝCH REALIZACÍ





Nejpřesvědčivějším argumentem jsou vždy již uskutečněné, a nové potřeby naplňující, projekty proměn opuštěných, často devastovaných industriálních budov a areálů. Několik desítek těch úspěšných, při setkání v Libčicích nad Vltavou, připomenula výstava

**INDUSTRIÁLNÍ TOPOGRAFIE
ARCHITEKTURA KONVERZÍ**

přípravená Výzkumným centrem průmyslového dědictví Fakulty architektury ČVUT, jako součást konference Brownfieldy 2019.

Tiskárna AF BKK - Továrna barev Weissberger & spol., Praha 9 - Vysočany





Batův institut - Baťovy závody, výrobní budovy 14 a 15 před rekonstrukcí, Zlín



...a dnes



Trojhalí Karolina - Elektrocentrála koksovy Karolina a Energetická ústředna č.III, Ostrava - Moravská Ostrava





Charita sv. Alexandra, chráněné bydlení - Důl Alexander, Ostrava - Kunčičky





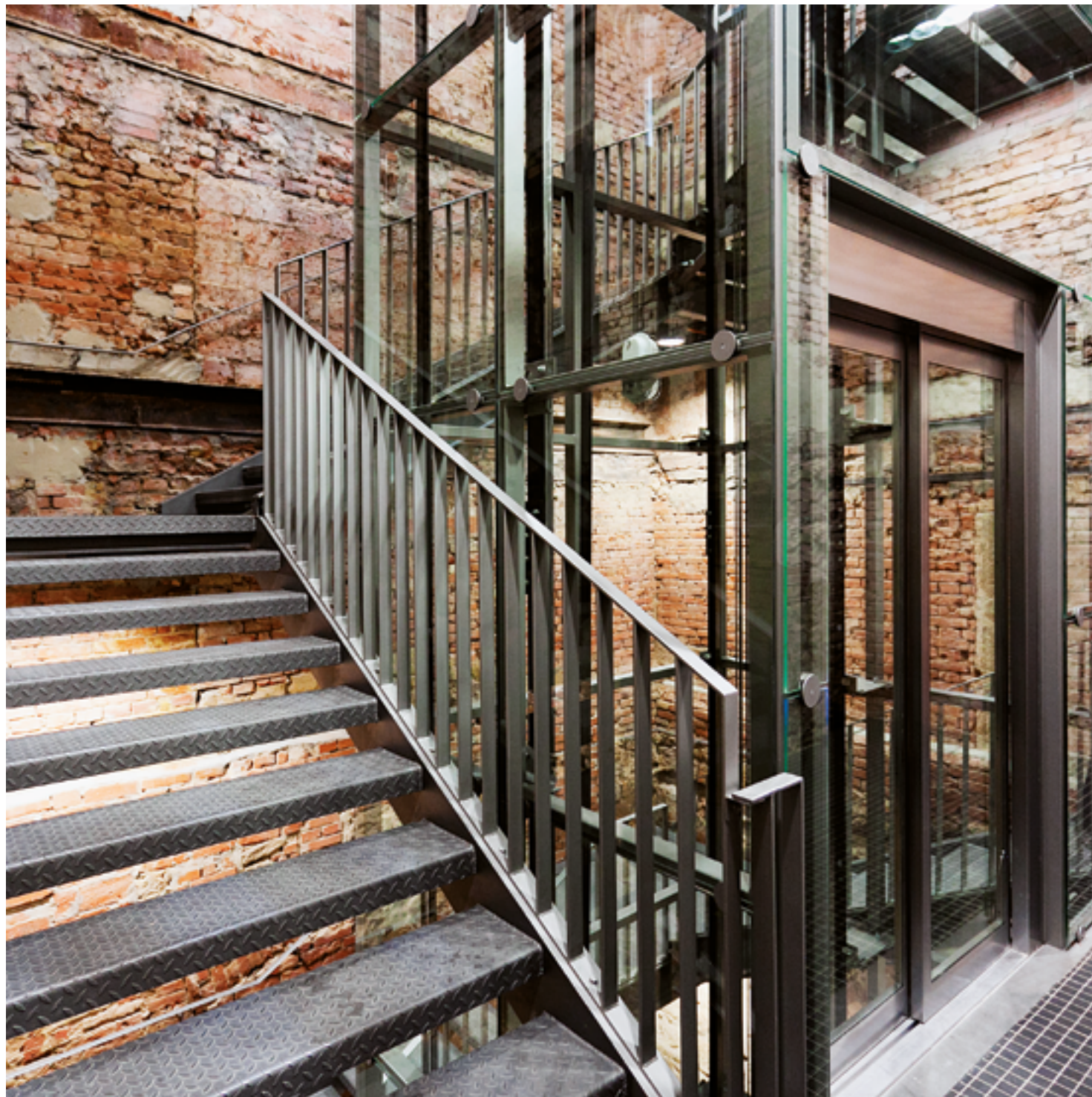


Rekonstruovaná budova bývalé strojovny - Bessemerova ocelárna Vojtěšské huti, Kladno





Chrám chmele a piva, Sklad a balírna chmele Pfister & Würstl - Žatec



Centrum Pivovar Děčín - Thunovský pivovar v Podmoklech, Děčín IV - Letná



Holešovické mlýny - Classic 7, Akciový parní mlýn, Praha 7 - Holešovice



La Fabrika - Zámečnická dílna Františka Richtera a slévárna, Praha 7 - Holešovice

BROWNFIELDY 2019 – SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ Z KONFERENCE

Vydáno u příležitosti konference BrownfielDY 2019
konané 30. 5. 2019 v areálu Kotelny a uhelného mlýna v Libčicích nad Vltavou

Editor

Kateřina Kubizňáková

Alena Krupauerová

Ktistina Turečková

Jana Kohoutová

Texty příspěvků

Tomáš Ctibor, Benjamin Fragner, Patrik Hoffman, Jaroslav Kaizr, Petr Kubiš,
Kateřina Kubizňáková, Tomáš Lapáček, Zbyněk Linhart, Zuzana Nehajová,
Karel Pačiska, Jan Piskáček, Pavel Sovička, Kateřina Svobodová,
Matěj Velek, Barbara Vojvodíková, Zdeněk Zídek

Fotografie a vizualizace

Dominik Kučera, Vladan Píša, A8000,

Radovan Baloun, Barbora Krátošková,

Benjamin Fragner - archiv výstavy,

archivy autorů příspěvků

Grafické zpracování

Vladan Píša

Sazba

Vladan Píša

Tisk

TISKÁRNA PROTISK, s.r.o.

Vydavatel

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Asociace developerů

Asociace developerů

Na Příkopě 15, 110 00 Praha 1

www.wedevelop.cz

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Štěpánská 15, 120 00 Praha 2

www.czechinvest.org

