





PARTNEŘI KONFERENCE

HLAVNÍ PARTNER





HLAVNÍ MEDIÁLNÍ PARTNER

DEVELOPMENT
NEWS

POD ZÁŠTITOU



ČESKÁ
KOMORA
ARCHITEKTŮ

MEDIÁLNÍ PARTNEŘI

thePrime



KONSTRUKCE
ODBORNÝ ČASOPIS PRO STAVEBNICTVÍ A STROJÍRENSTVÍ



VŠE/MBARE
MBA NEMOVITOSTI
A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

ESTATE





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. CzechInvest je státní příspěvkovou organizací podřízenou Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR. Jedním z jeho hlavních cílů je přeměna České republiky v inovačního lídra Evropy. CzechInvest administruje Národní databázi brownfieldů a dlouhodobě se věnuje mapování brownfieldového prostředí. Veřejným i soukromým investorům poskytuje konzultační podporu v oblasti přípravy, realizace a financování rozvojových projektů.



Ministerstvo průmyslu a obchodu je ústředním orgánem státní správy. Do jeho působnosti patří zejména státní průmyslová a obchodní politika, zahraničně ekonomická politika a export, tvorba jednotné surovinové politiky, energetika, záležitosti malých a středních podniků i živnostníků, průmyslový výzkum či rozvoj techniky a technologií. V oblasti brownfieldové problematiky plní Ministerstvo průmyslu a obchodu roli koordinátora naplňování Národní strategie regenerace brownfieldů. Formou dotačních programů podporuje obnovu nevyužitých a zchátralých lokalit, a to zejména pro účely podnikání.



Kateřina Kubizňáková je nezávislá poradkyně v oblasti rozvoje brownfieldů. Poskytuje komplexní poradenství městům, obcím a developerům, kteří hledají nové využití zchátralých nebo nevyužívaných nemovitostí a zastavěných území. Spolu s Marií Burdovou každoročně organizuje konferenci Brownfieldy, jejímž cílem je kultivovat realitní prostředí zaměřující se na rozvoj brownfieldů. Akce se dlouhodobě snaží o propojení odborníků a vytvoření prostoru pro komunikaci a spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem.



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.





OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO

KK · Kateřina Kubizňáková	1
Asociace developerů · Tomáš Kadeřábek	3
Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR · Petr Očko	5

ODVAHA EXPERIMENTOVAT A SPOLUPRACOVAT

Brownfieldy jako příležitost pro bydlení a experiment <i>Tomáš Ctibor · 4ct</i>	12
Gehl is Making Cities for People, Place and Planet <i>Kristian Skovbakke Villadsen · Gehl Architects</i>	18
Rozvoj brownfieldu samosprávou <i>Tomasz Heczko a Tomáš Pokorný · Frank Bold Advokáti</i>	28
Budoucí podoba břeclovského cukrovaru <i>Jakub Matuška, Karel Bařínka · město Břeclav</i>	32
Ze starých areálů k prospěchu pro místní obyvatele i firmy <i>Gabriela Povýšilová · CTP</i>	38

NOVÉ Kladno

Kladno – nová kapitola rozvoje města <i>Ondřej Rys · město Kladno</i>	46
Proměníme Kladno v krásné místo pro život <i>Jan Šulc · EBM Group</i>	50
Kladno Dubí – vize obytné čtvrti Na Vysokém <i>Jana Vondráčková · koordinátorka projektu obytná čtvrť Na Vysokém</i>	54
Příběh o brownfieldu v Dubí – moderní čtvrť u Prahy <i>Kamil Dunaj · Getberg</i>	60
Rekonstrukce a vestavba výrobní haly doublepower <i>Ondřej Hliský a Pavel Tábořský · Hliský Tábořský Architekti s.r.o.</i>	66

PRŮMYSLOVÉ ZÓNY NA BROWNFIELDY

Stát v roli developera <i>David Petr · CzechInvest</i>	72
Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón <i>Jan Hana · Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR</i>	78
Průmyslová zóna Kladno-východ – ekologické zátěže <i>Marek Petráček · Vodní zdroje, a.s</i>	84
Transformace Poldi Kladno na moderní průmyslový areál <i>Jan Andrejco · Panattoni</i>	90
Logport zahajuje revitalizaci bývalé Poldovky <i>David Vais · Logport</i>	96

DOTACE – ŠANCE I BOLEST ROZVOJE BROWNFIELDŮ

Brownfieldy a jak na ně z pohledu obcí <i>Dan Jiránek · Svaz měst a obcí ČR</i>	102
Využití finančních nástrojů pro regeneraci brownfields <i>Martin Potůček · Národní rozvojová banka</i>	106
Revitalizace brownfieldů – podpora MMR z Národního plánu obnovy <i>Daniel Sokol · Ministerstvo pro místní rozvoj ČR</i>	110
Operační program Spravedlivá transformace <i>Tomáš Komm · Ministerstvo životního prostředí ČR</i>	116
Udržitelnost regenerace brownfieldů v kontextu kontaminace <i>Lukáš Čermák · Ministerstvo životního prostředí ČR</i>	122



KK · KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ

úvodní slovo



Kateřina Kubizňáková · organizátorka a programová ředitelka konference

Konference Brownfieldy se letos konala po páté a za tu dobu se přemýšlení o nevyužívaných průmyslových areálech a zdevastovaných území posunulo. Z problému se stala jednoznačná příležitost, kterou vnímají investoři i města. Nicméně, pořád ještě nelze říct, že brownfieldy umíme v ČR rozvíjet skutečně kvalitně. Projekty, které by s bývalými průmyslovými areály pracovaly inovativně, zachovávaly genius loci a zároveň byly udržitelné pro další generace, jsou stále ojedinělé. Jsou to střípky, které ale dává smysl sbírat a inspirovat se jimi pro další projekty.

Každý projekt i město je specifické a diskuze o rozvoji dlouhá léta chátrajících oblastí jsou složitým oříškem pro všechny zúčastněné. Každý aktér má v území své zájmy, ty je však potřeba částečně potlačit a hledat kompromis. Ideální situace nastává, když investor realizuje udržitelný projekt v souladu s požadavky města a současně není od svého záměru odrazován. Město projektem získá moderní plochy pro průmysl nebo bydlení, stávající a nově příchozí obyvatelé benefitují z přívětivého veřejného prostoru a potřebné občanské vybavenosti. Toto je náš cíl a důvod, proč se každý rok vracíme k pořádání konference. Letošní ročník v Kladně znovu vyzdvihl nutnost spolupráce a dialog zúčastněných stran.

Pojďme využít zkušeností a zcela změnit náhled na tyto lokality a územní plánování. Budme na všech stranách proaktivní, kreativní a otevření dialogu. I když na konci je vše o financích, na začátku je potřeba správná myšlenka a víze. Snaha o překlopení brownfieldů v přínosné lokality, které přivedou městům nový impuls, je pravou udržitelnou cestou. A pokud aktuálně chybí dostatek finančních prostředků pro realizaci, zkusme se, tam kde to lze, vydat cestou dočasného využití a otevření prostoru obyvatelům města alternativní cestou. I tento směr může být způsob oživení lokalit, které se ze stavu zátěže přesunou do stavu přínosu.



ASOCIACE DEVELOPERŮ

úvodní slovo



Tomáš Kadeřábek · ředitel Asociace developerů

Pátý ročník konference Brownfieldy hledal cesty, jak usnadnit, zjednodušit a zasadit do současného kontextu dění v Evropě rozvíjení míst, která jsou tak hluboce spojena s naší průmyslovou minulostí.

Místem bylo zvoleno Kladno, průmyslová destinace s dlouholetou zkušeností s konverzí průmyslových lokalit do současné společnosti. Pokračující snahy Evropské unie a České republiky o přeměnu energetické koncepce směrem k udržitelnosti a ekologii byly též významným motivem, který opakovaně zazníval v mnoha vystoupeních. Kladno se svým rozsáhlým průmyslovým dědictvím přibližuje návštěvníkům historii těžby uhlí a zpracování železa, které tu ještě v nedávné minulosti zaměstnávaly tisíce lidí, a předznamenává postupnou a stále zřetelnější proměnu regionu.

Vzhledem ke své výhodné poloze „na dohled“ od hlavního města, má Kladno velký potenciál udržet si obyvatele, nabídnout jim nové pracovní příležitosti a spolu s rozvojem opuštěných a nevyužívaných lokalit vytvořit nové podmínky pro průmysl i bydlení. Pohled na brownfieldy se za posledních pět let změnil. Již není třeba hledat odpověď na otázku, proč rozvíjet brownfieldy, které jsou již všeobecně brány jako příležitost. Tématem k dlouhodobé diskusi však zůstává, jak k nim přistupovat, abychom získali funkční a udržitelné prostory pro život dalších generací.

Dlouhodobý a plánovaný rozvoj brownfieldů je vhodným místem pro spojení zájmů obcí, veřejnosti a podnikatelů. V žádné jiné oblasti územního rozvoje nejsou zájmy všech těchto částí společnosti tak blízko jako právě v případě brownfieldů. Citlivý stavební rozvoj, nalezení vhodných komerčních i jiných funkcí jejich prostor a celkové znovuoživení dříve tak významných staveb je možné pouze za součinnosti všech, kteří v územním rozvoji působí. Konference Brownfieldy se snaží být právě oním místem, kde se tato shoda začíná rodit.



MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR

úvodní slovo



Petr Očko · náměstek ministra průmyslu a obchodu, pověřen řízením agentury CzechInvest

Brownfieldy jsou atraktivní téma a nejen to

Každým rokem je téma brownfieldů stále akcentovanější a zajímavější. Regenerace brownfieldů je atraktivním tématem, které rezonuje v naší společnosti, protože odborníci i laická veřejnost stále silněji vnímají nevhodnost výstavby hal i sídlišť na polích a loukách, které mohou být využity lépe v souladu s principy chytrého rozvoje krajiny. Stejně tak oceňují regeneraci zchátralých budov i sanaci kontaminovaných území pro účely nového podnikatelského i nepodnikatelského využití. Dalším velkým „PRO“ realizaci lokalit brownfieldů je i strategie a aktivity Evropské komise směřem ke členským státům, kdy obnova lokalit brownfieldů bude stále větší prioritou v politice tzv. Green Dealu a například i nové aktivity No Net Land Take by 2050.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, které je jedním z garantů rozvoje brownfieldů, si tuto situaci plně uvědomuje a podniká veškeré kroky k tomu, aby bylo vytvořeno vhodné prostředí, které umožní lokality brownfieldů stále lépe a efektivněji využívat.

V současné době je v gesci MPO několik dotačních programů na podporu brownfieldových lokalit. Jedná se zejména o program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití, který je realizován v rámci Národního plánu obnovy. V červenci 2023 jsme také spustili výzvu programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů. Těší nás, že z minulých výzev našich programů máme již dnes možnost ukázat mnoho úspěšných příkladů, kdy se díky regeneraci obecního brownfieldu podařilo vytvořit nové ekonomické a komunitní centrum obce.

Do budoucna dotační podporu na MPO chceme zaměřit více také na předprojektovou a projektovou přípravu brownfieldových lokalit včetně analýz a studií, které nasměrují další možný rozvoj dané lokality a její optimální využití. Další podpora bude zaměřena zejména na využití finančních nástrojů, a to v rámci národních programů, ale i evropských dotací, například operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK). Kromě výše uvedených nástrojů přímé podpory investorů, existuje celá řada dalších opatření, která jsou vytyčena v Národní strategii regenerací brownfieldů 2019–2024. Jedním z významných úkolů této strategie bylo například sjednocení a v současné době probíhající aktualizace Národní databáze brownfieldů, kterou spravuje agentura CzechInvest. Její aktualizací získají MPO i další rezorty velice silný analytický nástroj pro vyhledávání a směřování podpory do potřebných lokalit a regionů. Současně agentura CzechInvest již zpracovala studii, která se stane podkladem pro novou Strategii regenerací brownfieldů 2024+. Tato studie již byla projednána dotčenými rezorty a dalšími klíčovými institucemi, které jsou relevantní k tématu regenerace brownfieldů. Hlavní doporučení vyplývající z analýzy jsou například: zavedení definice brownfieldů do územně analytických podkladů a katastru nemovitostí, založení institutu veřejného developera, který bude aktivně rozvíjet podporu brownfieldů a daňové zvýhodnění realizace stavebního projektu na brownfieldech. Z výše uvedeného je patrné, že je před námi ještě spousta práce. Pevně věřím, že i přes nezbytnou konsolidaci státního rozpočtu bude podpora regenerace brownfieldů pokračovat a dále budeme posouvat společně laťku směrem od výstavby na zelené louce k regeneraci brownfieldů pro podnikatelské i nepodnikatelské využití.





ODVAHA EXPERIMENTOVAT A SPOLUPRACOVAT



Tepna Náchod - vizualizace transformace území brownfieldu



BROWNFIELDY JAKO PŘÍLEŽITOST PRO BYDLENÍ A EXPERIMENT

TOMÁŠ CTIBOR · 4ct

Brownfieldy jako příležitost pro bydlení

Je možná pravý čas změnit náhled na brownfieldy pouze jako na potenciálně volné plochy vhodné pro standardní development. Přístupovat k jejich rozvoji shodně jako ke greenfieldům by přinášelo stále stejnou typologii, stejné ověřené materiály, stejnou formu realizace a organizace celého procesu a financování, a tím i stejného zákazníka.

V době, kdy schopnost dosáhnout na vlastnické bydlení je vzhledem k celkové ekonomické situaci a možnostem financování pro stále větší část obyvatel téměř mizivá, je dle mého názoru právě ten okamžik, kdy nastal čas pokusit se o revizi alespoň některých tradičních přístupů k transformaci brownfieldů. Před námi leží příležitost vybočit ze zažitých schémat a postupů a učinit „leap of faith“ – krok důvěry směrem k novým možnostem bytového developmentu. Nejen nedávná doba pandemie a následná válka na Ukrajině a s ní související energetická krize nám otevřely oči v tom, že stavět pouze na zažitých jistotách a zvycích je dlouhodobě neudržitelné. Vyzkoušeli jsme si, že se musíme jako společnost učit reagovat téměř ze dne na den a musíme se dokázat velmi rychle adaptovat na novou situaci a nové podmínky. Připusťme tedy, že se neustálá proměna a zrychlující dynamika vývoje v naprosté většině oblastí života stávají jedním z klíčových paradigmat a schopnost flexibility a schopnost adaptovat se na proměnu podmínek je právě ta nová jistota a síla, kterou v těchto nejistých dobách hledáme. Právě brownfieldy jsou prostorem pro experiment, kde takový přístup můžeme testovat a realizovat, a možná tak najít nové možnosti a nastavit nový směr nejen z „bytové krize“. Začneme je tedy vnímat jako příležitost právě pro hledání nových cest a řešení.

A experiment s bydlením

V současné době s probíhající rekodifikací stavebního práva a podmínek pro výstavbu se zároveň nabízí příležitost k revizi přístupu k parametrům samotného bydlení a výstavbě na brownfieldech obecně.

Přemýšlejme o transformačních územích jako o „státu ve státě“, kde se teprve hledají inovativní pravidla pro výstavbu a novou společenskou dohodu o podobě jejich využití, jak je to obvyklé v zahraničí. Není právě to ta správná cesta, jak prověřit a revizovat doposud zažité konvence a podmínky pro výstavbu a její financování? Kriticky pohlédnout na často velmi omezující pravidla a buď si opravdu potvrdit jejich smysl a nezbytnost nebo je posunout dále a otestovat je při realizaci konkrétních projektů transformace území. Zvláště v územích ve veřejném vlastnictví bychom měli tento experiment umožnit. Pro taková území může vzniknout základní legislativní a procesní rámec, který umožní hledat a testovat nová řešení vždy specificky pro dané území.

Revize dosavadních stavebních pravidel a norem je prvním důležitým krokem. Paralelně s ním je potřeba hledat a prověřovat nové typologie, nové formy vlastnictví a užívání prostor a v neposlední řadě i formy financování a nové modely realizace transformace jako takové.

Klíčem ať je zachování flexibility a schopnosti adaptability navrhovaných řešení. To nechť je tesáno do kamene, aby i budoucí generace věděly, že strach ze změny, lpění na již vyprázdněných zvycích a postupech není cestou k řešení problémů a k pozitivnímu rozvoji. Vysoký počet a stav stávajících transformačních území ve městech a v krajině je na jedné straně velkou zátěží

a problémem, ale současně i velkou příležitostí. Jsou také důkazem, že bychom neměli podléhat dojmům, že to, co jsme jednou vytvořili a nastavili bude v nezměněné podobě fungovat na vždy. Okolnosti jednoznačně ukazují, že je čas na změnu. Množství rigidních a ve své podstatě proti rozvojovým strategických a územních plánů, které doposud, často velmi formalisticky, vznikají, je jen další ilustrací obav ze změny a současně neochoty správně vyhodnocovat konkrétní situaci a možnosti řešení. Je to paradox zejména v době, kdy máme k dispozici neuvěřitelně a stále geometricky rostoucí množství dat a informací a současně se nám nabízejí stále nová a mnohem pokročilejší technologická řešení. Měli bychom tedy být schopni problémová území řešit mnohem efektivněji.

Náchod jako příklad vykročení k experimentu

Město Náchod jednu takovou příležitost k experimentu využilo. Vypsalo dvoufázovou architektonicko-urbanistickou soutěž, kde vybrali partnera, s kterým dále zpracovávali transformaci území nazvané Tepna Náchod. Na výsledky soutěže navazovalo zpracování územní studie. Paralelně byla zpracována ověřovací ekonomická studie, která ověřila proveditelnost navrženého rozvoje a nastínila strategii dalších kroků k jejímu naplnění, tedy zejména optimální ekonomický model, ale také model realizace výstavby, a to včetně parametrů pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru a pravidel pro výběr partnerů pro rozvoj území.

Udržitelným přístupem je nespolehat jen na veřejný sektor. Role města / veřejného sektoru je koordinovat svůj rozvoj, proto by mělo být schopno formulovat pravidla a dohody s partnery z řad soukromého sektoru, kteří mají know-how, kapacity a schopnosti záměry realizovat.

Právě pro město Náchod jsme pracovali se čtyřmi základními modely realizace s různou mírou zapojení a spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Výsledkem byla jejich kombinace pro řešené území, která byla formulována do třech scénářů rozvoje – soukromý, veřejný a kombinovaný. Ty byly vyhodnoceny a položeny vedle sebe a nebylo překvapením, že právě nastavení kombinovaného přístupu bylo nejefektivnější pro realizaci transformace. V území je navrhováno jak bydlení s tržními parametry, tak dostupnější družstevní bydlení s mož-

ností určovat podmínky pro výběr družstevníků a realizovat tak bytovou politiku města.

Hlavní výhodou scénáře je vyvážený poměr mezi využíváním standardních procesních postupů v rámci developmentu a zároveň iniciace dostupnější družstevní výstavby v rámci řešeného území. V českém prostředí je limitovaný počet družstevních developerů a nové zkušenosti s tímto modelem jsou menší. Proto je vhodné je právě na brownfieldech ve veřejném vlastnictví prověřovat, testovat a získávat nové zkušenosti.

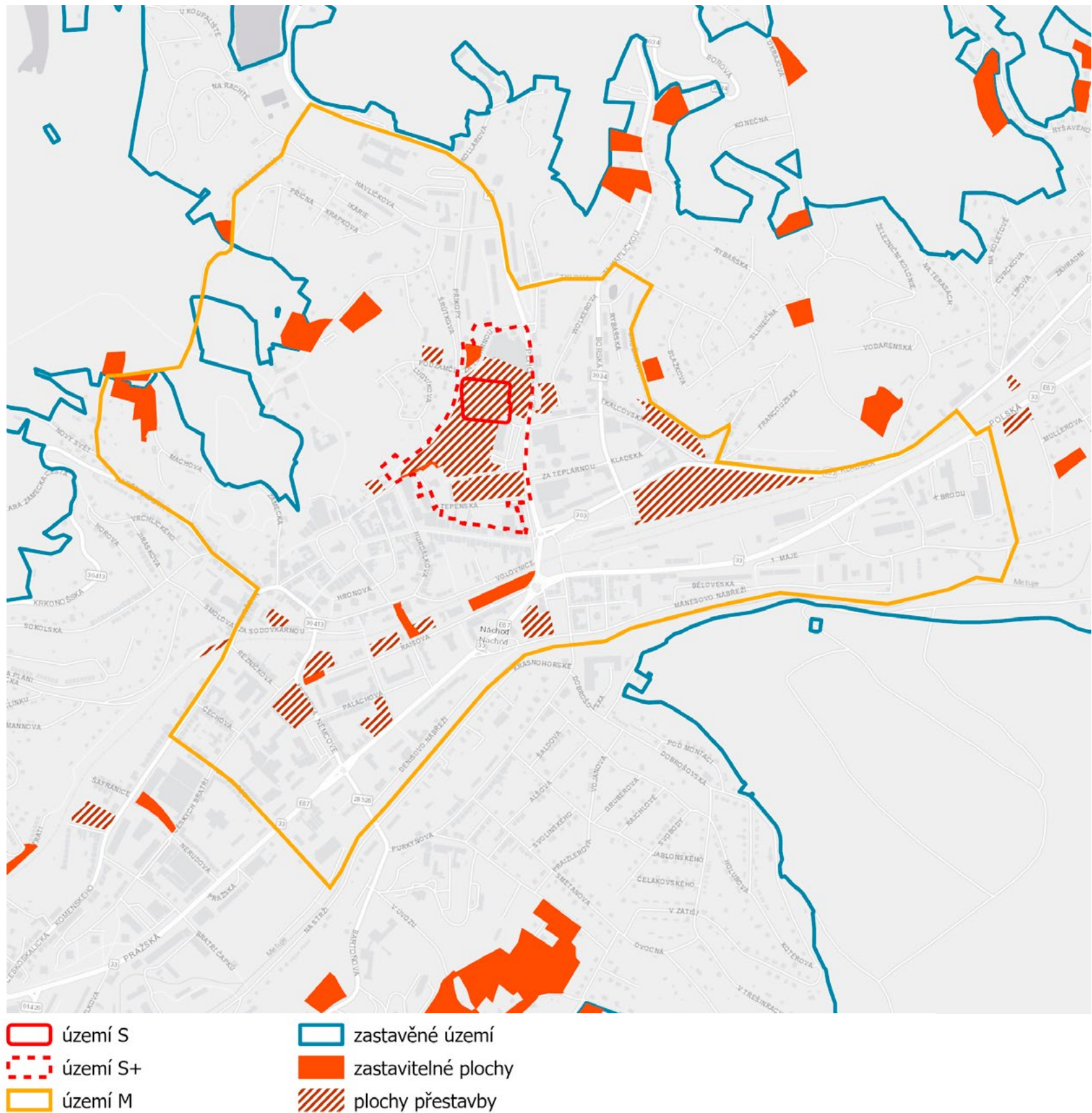
Díky správné kombinaci realizačních modelů a stanovení správných a proveditelných parametrů udržitelnosti dokáže město koordinovat transformaci těchto území a zároveň flexibilně reflektovat proměny ekonomických a sociálních podmínek v čase. Díky adaptabilním principům řešení a vlastní výstavby by mělo být schopno reagovat i na změněné potřeby obyvatel. Výstavba má dnes ale také mnoho regulativů, které jdou proti ekonomické proveditelnosti. Například 20 % celkových investičních nákladů v tomto scénáři představovalo podzemní parkování dle obecně technických požadavků. To je alarmující číslo, které by nás skutečně mělo nutit přehodnotit některá dosavadně platná pravidla a umožnit experiment právě ve výstavbě nových čtvrtí v rámci brownfielců. I to je jedna z možností, jak umožnit lepší dostupnost bydlení.

Tábor posouvá experiment dále

Obdobným příkladem transformace je nová městská čtvrť Dvorce ve městě Tábor. Jedná se o stejný proces – skrze urbanistickou soutěž město vybralo partnera pro rozvoj území. Vítěz soutěže Norma Architekti zpracovali územní studii a 4ct zpracovalo komplexní analytickou, ekonomickou a strategickou studii, obě tyto studie jsou podkladem pro další rozvoj území.

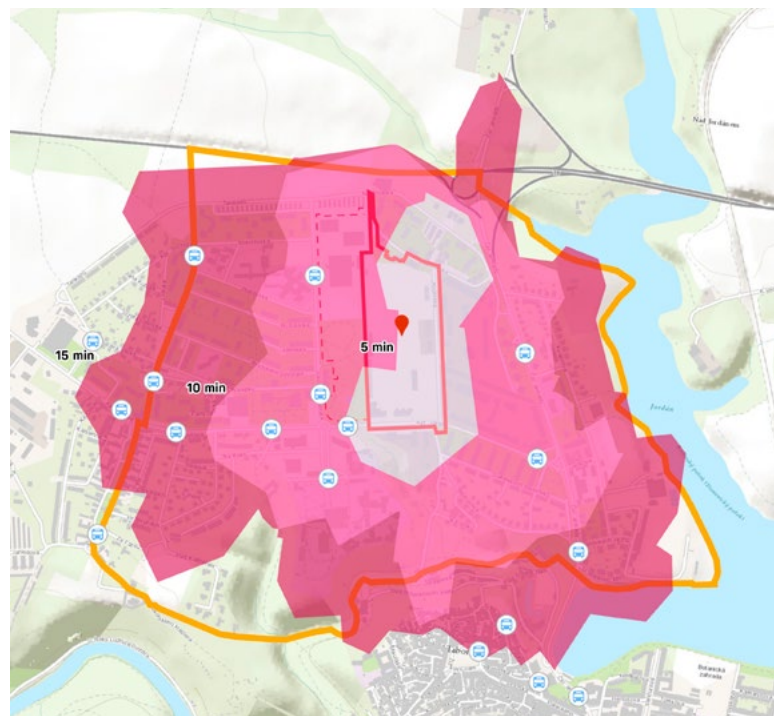
Pro Tábor 4ct navrhlo obdobný kombinovaný model realizace výstavby, nicméně zde pokročili ještě dále než Náchod – společně s architekty Norma přinesli do území experiment s typologií bydlení pro potenciálně nové skupiny obyvatel. Navrhli „rostlé“ stavební bloky s vysokou hustotou, které umožňují realizaci velkorysého veřejného prostoru parku, který integruje ekologické principy a udržitelnost.

Právě tento experiment se může stát klíčovým iniciačním bodem pro zvrácení negativního demografického vývoje v Táboře.





Nová čtvrť Dvorce v Táboře – náhledová perspektiva řešené lokality · Norma architekti



Nová čtvrť Dvorce v Táboře – docházková vzdálenost lokality

Může se stát také základem pro novou identitu města Tábor, která vychází nejen z bohaté historie, ale také z pohledu do budoucnosti a hledání nových podob bydlení. Navržené modely realizace jsou zde rozšířeny o model „dlouhodobého partnera“, kdy město hledá zkušeného, ekonomicky silného partnera, kterému dá k dispozici pozemky s připraveným projektem rezidenční výstavby a uzavře dohody o výši nájmu a budoucím výběru nájemníků. Jedná se tedy o ještě diverzifikovanější, a tedy i udržitelnější způsob realizace transformace území.

Město umí připravit území, banka financovat a investovat, developer stavět

Pro obě města a oba doporučené scénáře je potřeba doplnit kontext – vzhledem k finanční situaci, cenám stavebních prací a stavu trhu v obou městech se při nastavených ekonomických parametrech dostáváme na hranici ekonomické realizovatelnosti výstavby. Zásadní je tedy do diskusí o rozvoji území zapojit i soukromé subjekty, jejich vstup do realizace vybraných

území skrze „soukromý“ obchodní model prodeje bydlení dokáže částečně kompenzovat ekonomickou neefektivitu realizace dostupného nájemního bydlení. Pro přípravu a realizaci území musí města využít vícezdrojové financování – rozpočet města, dotační tituly, úvěrové financování, ale i spoluúčast soukromého sektoru. Jedině vytvoření partnerství a spolupráce soukromého a veřejného sektoru je cestou ke schopnosti přeměnit brownfieldy na funkční, dostatečně adaptabilní a udržitelné městské prostředí a nabídnout tak nová místa pro kvalitní život.

Brownfieldy jako příležitost k revizi přístupu – budme adaptabilní a flexibilní

Co z toho tedy vyplývá?

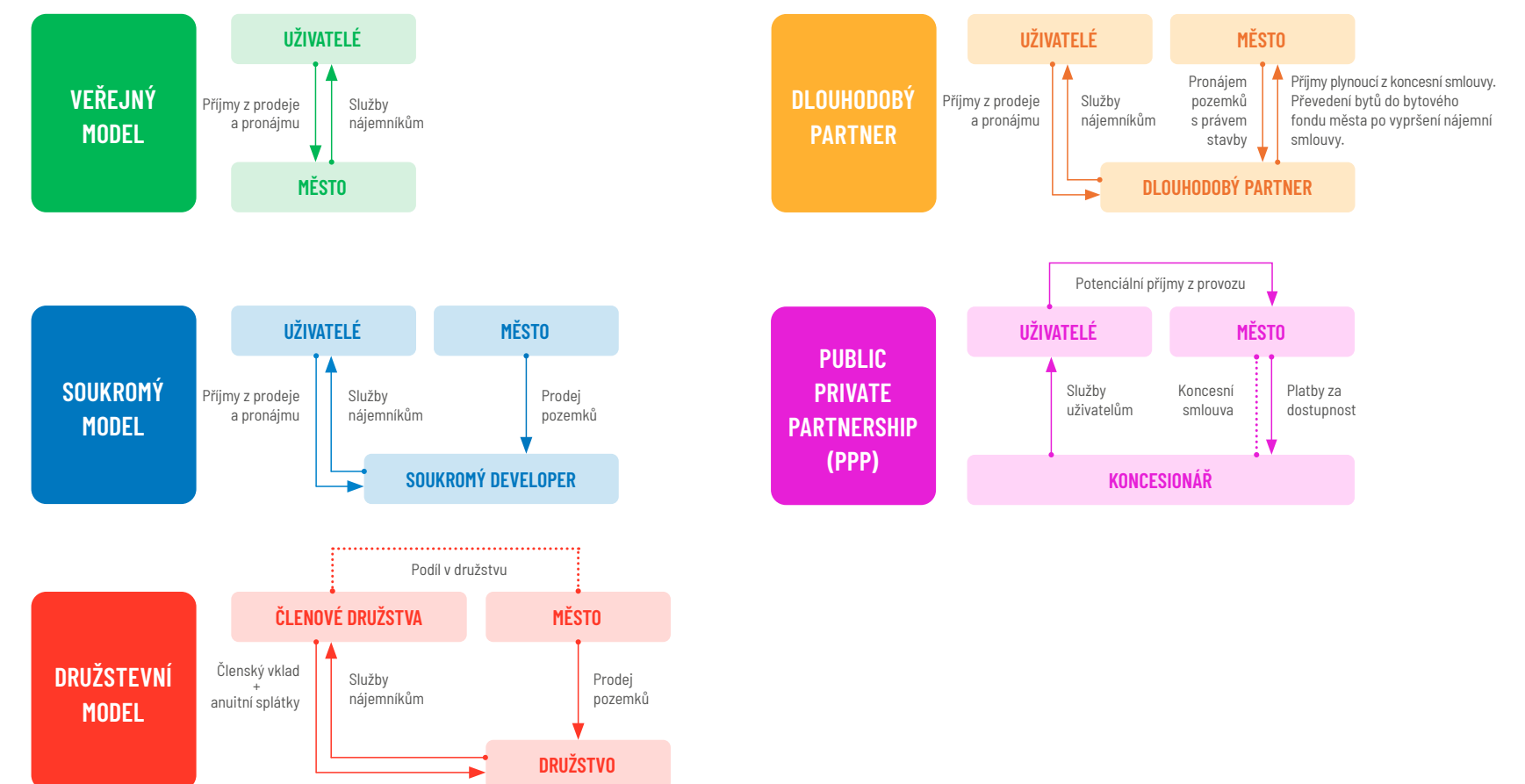
Umožňujeme proměnu věcí a přístupu, budme inovativní a připuštěme změnu, posilme svoji schopnost adaptability v čase

a nelpíme na přežitých konvencích a pravidlech, která nás limitují a zejména investujeme dostatek energie a prostředků do dostatečného rozvoje. Problémy a tenze jsou vždy důsledkem nedostatku.

Brownfieldy jsou příležitostí pro transformaci myšlení, překonání konvencí, transformaci společenské dohody o potřebnosti rozvoje – transformaci našich měst do odolných, udržitelných a adaptabilních sídel, které mají pozitivní dopady nejen na prostředí, ale primárně na řešení potřeb a zdraví lidí.

Autoři úvodní vizualizace Piotr Person, Olga Czeranowska-Panufnik, Władysław Kijewski, Aleksander Sojka

Modely realizací stavebních projektů na brownfieldech vlastněných městy





Bassin 7 - Aarhus



GEHL IS MAKING CITIES FOR PEOPLE, PLACE AND PLANET

KRISTIAN SKOVBAKKE VILLADSEN · GEHL ARCHITECTS

Gehl je urbanistická poradenská společnost, která poskytuje expertizu v oblasti urbanismu, krajinářské architektury a městského plánování. Uplatňujeme přístup, který staví člověka na první místo. Využíváme empirickou analýzu, strategické plánování a design zaměřený na člověka. Umožňujeme občanům, zástupcům měst, rozhodovacím orgánům i soukromým společnostem zlepšovat každodenní život obyvatel měst. Gehl vytváří města pro lidi, místo a planetu – naším cílem je rozvíjet spravedlivá, zdravá a udržitelná města pro všechny. Tyto potřeby řešíme globálně a na základě dialogu. Za posledních 20 let jsme přispěli ke změně ve více než 300 městech.

Města jsou epicentrem nových řešení a transformačních změn. Věříme, že řešení, která povedou k odvrácení těch nejhorších klimatických dopadů, mohou městům přinést to nejlepší a zároveň vyřešit některé z největších klimatických výzev, kterým čelíme. Nerozvíjíme jen samotná místa, ale také kulturu a způsob života ve městech po celém světě, abychom jejich obyvatelům zpřístupnili udržitelný způsob života.

Bez ohledu na složitost projektu naše práce vždy začíná u lidí. Problémy měst řešíme s využitím dat a analytických strategií, které vedou ke zlepšení veřejného života. Měříme, jak město pro své obyvatele funguje, abychom našli vodítko pro navrhování konkrétních řešení. Naše práce je založena na lidském rozměru – zkoumáme vliv městského prostředí na sociální interakci mezi lidmi. Na městské plánování nahlížíme holisticky a zprostředkováváme dialog mezi všemi zapojenými obory.

Rozvoj a zahušťování brownfieldů – Konec výstavby na zelené louce

Když se podíváme na náš cíl stavět zdravá, spravedlivá a udržitelná místa pro život, je jasné, že bychom se měli vydat cestou

Gehl is an urban design consultancy offering expertise in the fields of urban design, landscape architecture, and city planning. We apply a people-first approach, utilizing empirical analysis, strategic planning and human-centered design, to empower citizens, decision-makers, company leaders and organizations to create a better everyday life for all people.

Gehl is making Cities for People, Place and Planet – our goal is to develop equitable, healthy and sustainable cities for all. We address these needs by working globally and collaboratively and contribute to change in more than 300 cities in the past 20+ years.

Cities are the epicenter of catalytic solutions and transformational change. We believe that averting the worst of climate change can bring out the best in cities while resolving some of the greatest climate challenges we face. We are building cultures as much as places, to invite everyday sustainable behavior in cities worldwide.

Regardless of the complexity of a project, our process always begins with people. We address urban issues by utilizing data and analytical strategy to improve public life. We measure how the city is performing for people to provide guidance for the design. Our work is based on the human dimension – the built environment's effect on social interaction between people. We take a holistic view of urban planning, mediating between typical silos of disciplines.

Develop and densify brownfields – No more greenfield developments

When we look at our goal for developing healthy, equitable and sustainable cities, it is clear that we should develop and densify our existing cities, including brownfields and station ar-



zahušťování stávajících měst a zároveň vytvářet zde co nejvíce zelený, sociální a sdílený veřejný prostor. Výstavba na zelené louce pro nás již není na pořadu dne. Když budeme stavět na brownfieldech a zahušťovat město i v oblastech v těsné blízkosti nádraží, využijeme daleko lépe stávající infrastrukturu, a tím vybízíme k udržitelnějšímu chování v každodenním životě. Pokud mají lidé možnost chodit pěšky, jezdit na kole nebo veřejnou dopravou, chovají se udržitelněji – lidé nemění své chování jen proto, že jim to řekneme. Lidé reagují na pozvání do veřejného prostoru – to je to, co vede ke změně chování.



Meatpacking District – Stockholm

Rozvolněná zástavba zvyšuje emise CO₂

U developmentu na greenfieldech s nízkou hustotou zastavění na okrajích měst můžeme velmi často sledovat trend nízkého koeficientu podlažních ploch, a naopak zvyšující se emise CO₂ na osobu. Je to jednoduše proto, že v monofunkčních rodinných domech a v oblastech s nízkou hustotou zástavby daleko

eas while providing and utilizing green, social, shared, public facilities and spaces. Greenfield developments are no longer on our agenda. When we build and densify on brownfield sites and in areas of close proximity to stations, we utilize our cities' existing infrastructure far better, as we invite for a more sustainable behavior in everyday life. When people are given the opportunity to walk, bike and use public transport, they behave more sustainably – people do not change behavior just because we tell them to. People react to invitations into public spaces – this is what drives behavioral change.

When FAR goes down – CO₂ per person goes up

When we create low density developments away from cities on greenfield sites, FAR often goes down, and CO₂ per person goes up. This is simply because in monofunctional family homes and low density housing areas far away from city centers, the m²- consumption per person increases. This is a general

od center měst se zvyšuje spotřeba zastavěné plochy na osobu. To je obecný trend v celé Evropě i ve zbytku vyspělého světa. Kvalitní transformaci brownfieldů nevznikne jen nová udržitelná čtvrť sama o sobě, ale stane se díky ní udržitelnější celé město. Potenciál brownfieldů spočívá v jejich poloze v blízkosti městských center a v existujícím napojení do sítě veřejné dopravy. Pokud se otevrou a transformují, mohou zkvalitnit život stávajících měst. Čím více budeme využívat sdílenou infrastrukturu, jako je veřejná doprava, ulice, parky a školy, tím méně CO₂ bude náš každodenní život produkovat.



AEG – Nürnberg, Germany

Moderní Nollis map

Když jsme začali pracovat na novém masterplanu pro Meatpacking District ve Stockholmu, přizvali jsme k tvorbě vize nové čtvrti společně s developerem i různé odbory města Stockholm, městského architekta a další zainteresované skupiny. Chtěli jsme zjistit, jaký způsob života si do budoucna v této loka-

trend across Europe and the rest of the developed world. A good brownfield transformation will not only be a sustainable neighborhood in itself, but it will make the whole city more sustainable and improve biodiversity. The potential of brownfield sites is that they are often close to city centers and are already integrated into the public transportation network and when opened up and transformed, they can bring new qualities to the existing cities. The more we use shared infrastructure, such as public transport, streets, parks and schools the more energy efficient our lives become.

A modern „Nolli-Map“

When Gehl started the process around the new masterplan for the meatpacking district in Stockholm, we, together with the developer, invited the different departments from the City of Stockholm, the City Architect, the neighboring stakeholders, as well as cultural stakeholders to a visioning process in order

litě představují. Poté následovala diskuse o tom, jaký veřejný prostor je k tomu potřeba vybudovat, nakonec jsme diskutovali o správné kombinaci funkcí jednotlivých budov. Opět s cílem vytvořit prostředí pro každodenní život, pocit bezpečí jeho obyvatel a další kvality, které společně vytvoří živou nezávislou čtvrť, nikoli monofunkční a segregovaný rezidenční projekt. Tento způsob práce nazýváme „procesem vize“ a je založený na přístupu „život – prostor – budova“. Výsledkem celého procesu ve Stockholmu byl výrazný a odlišný mix funkcí v lokalitě,

to identify what kind of LIFE they wanted to encourage on the site in the future. This was then followed by discussing what kind of public SPACES was needed to support this life, and finally, we discussed the right mix of programs and functions in the BUILDINGS, again to support that daily life, the sense of security and other qualities that are needed to become a living independent neighborhood in Stockholm, rather than a monofunctional and segregated residential area. We call this a Vision Process based on Gehl's Life, Space and Building approach. The process resulted in a significant and



Moderní Nollho mapa

který má zajistit efektivní využití veřejné infrastruktury a veřejné dopravy. Klíčovým aspektem bylo přistoupit na poměr 50/50 mezi bydlením a ostatními funkcemi, což umožní živé sousedství i efektivní využití infrastruktury. Abychom plně optimalizovali udržitelný život ve městech, musíme také plně zužitkovat nově vytvořenou infrastrukturu a vytvářet města, kde se žije po celý den, týden i rok.

different programmatic mix on sites, to ensure an efficient use of the public infrastructure and public transport. A key aspect was landing on a 50/50 mix between housing and other functions, securing a lively neighborhood and efficient use of the facilities and infrastructure on site. In order to fully optimize sustainable life in cities, we need to utilize all the embedded CO₂ in new infrastructure, and we need living cities

Velmi konkrétním výsledkem společné diskuze byla moderní „Nollho mapa“, kde je samotný návrh čtvrti provázán s funkcemi veřejného prostoru i parterů budov. Meatpacking District má jasnou a velmi racionální průmyslovou strukturu ulic, kterou jsme chtěli zachovat. Pomocí „Nollho mapy“ jsme na vrchol v hierarchii jednotlivých vrstev postavili veřejné prostory, což podpořilo vznik různorodých míst pro setkávání lidí, lepší průchodnost i snahu o každodenní udržitelné chování.

with high urban life quality throughout the day, week and year. A very concrete outcome was a modern „Nolli-Map“, where the principal design and programming of public spaces and building ground floors was planned as a co-dependent structure. The meatpacking district had a clear and very rational industrial street structure that we wanted to preserve, but with the „Nolli-map“ we superimposed a hierarchy of public spaces on top, in order to support a variety of social meeting places, good walkability and an everyday invitation for sustainable behavior.



Trælasten - Aarhus, Denmark

Nekonkurovat, ale doplňovat

V oblasti „Trælasten“ v Aarhusu jsme pracovali na plánu doplnění urbánní struktury na místě menšího brownfieldu v centru města. Lokalita se nachází vedle klíčové infrastruktury – nejen dopravních spojů, ale také zelených a rekreačních ploch. Začali jsme proto studiem okolních čtvrtí a jejich kvalit. Důvodem této analýzy nebylo, abychom se snažili konkurovat no-

Not to compete, but to complement

In the area of „Trælasten“ in Aarhus, Denmark, we worked on an urban infill plan on a smaller brownfield site in the heart of the city. It is located next to key infrastructure both transport links, but also green and blue recreational links. We started with studying the flows of the existing city and the qualities in the surrounding neighborhoods, not to compete with them,

vou zástavbou jejímu okolí, ale abychom zjistili, jak nová část města může doplnit tu stávající, a to pomocí úpravy veřejného prostoru, který propojí stávající toky města.

Původní budovy byly buď transformovány nebo zachovány alespoň díky opětovnému využití materiálů pro stavbu nových budov. Materiály byly doslova rozebrány a ponechány na místě jako materiálová banka pro architekty. Nápad na materiálovou banku vznikl v rámci procesu navrhování, který Gehl vedl a zprostředkoval. Během něj byla vize v podobě masterplanu podrobně rozpracována na úroveň návrhu budov, a to pro-

but rather to find out how this part of the city could complement the existing city by adjusting the public spaces, so they link up to existing flows around the site.

The existing buildings on site were either transformed or preserved by reusing the materials as a resource in the new buildings. Quite literally the materials were taken down and kept on site as a material bank for the building architects to use. The material bank was made available for the architects as part of the Integrated Design Process. Gehl led and facilitated this Integrated Design Process during which the masterplan



Recyklace stavebních materiálů v Trælasten – Aarhus, Denmark

střednictvím společného tvůrčího procesu mezi developerem, městem a architekty. Gehl tak pomohl zajistit, aby se vize a ambice stanovené na začátku neztratily během samotné realizace projektu.

vision was detailed on the building level through a co-creative process between the developer, the city, and the architects of the individual plots. This way, Gehl helped to ensure that the vision and ambitions set out in the beginning were not lost in the process towards implementation.

Integrovaný proces navrhování: dialog mezi městy, občany a developery

Často vidíme silná města, která iniciují a umožňují vznik nových zelených a prosperujících čtvrtí. Vidíme však také mnoho našich soukromých klientů, kteří jsou hnací silou zelené transformace, a to jak ve svých udržitelných strategiích, tak v projektech a územních plánech. Nemohou to však zvládnout sami. Potřebujeme, aby se města posunula od pouhé regulace a začala s developery aktivně spolupracovat a umožňovat pozitivní změny.

An Integrated Design Process: dialogue between cities, citizens and developers

Of course, we see strong cities initiating and enabling new green and thriving neighborhoods. However, we also see a lot of our private clients driving the green transformation and ambition, both in their sustainable strategies and in projects and masterplans. But they cannot do it alone, we need the cities to move from simple regulation to being enablers and supporting the positive outcome by engaging with developers.



Trælasten – Aarhus, Denmark

To neznamená, že by města neměla mít cíle, ambice a požadavky na rozvoj. Místo lpění na regulacích společnému cíli prospěje větší zapojení do procesu v rámci všech zainteresovaných stran a otevřenost vůči novým druhům spolupráce. Díky lepší spolupráci v raných fázích plánování a rozvoje by-

Being an enabler does not mean that cities should not have goals, ambitions and requirements for development. But rather than working in silos, engaging with stakeholders and being open to co-creation and collaboration would benefit all. Through better collaboration in the early stages of planning and development,



chom v konečném důsledku zvýšili kvalitu života ve městech. V různých fázích našich projektů podněcujeme a vedeme dialog mezi městy, občany a developery. Tento úzký typ spolupráce obvykle probíhá při tvorbě vize, v počáteční aktivaci a ve fázi podrobného návrhu. Umožňuje sdílení znalostí, ale také vytváří pocit společného vlastnictví projektu a důvěry. Díky tomu mohou být ambice projektů stanoveny od samého počátku a společně s původní vizí udržovány až do finální realizace.

we would ultimately increase the quality of life in the cities. During different phases of our projects, we typically have an Integrated Design Process, where we engage in a dialogue between cities, citizens and developers. This collaboration usually takes place in the visioning processes, in the early activation and in the detailed design phase. This process allows for sharing knowledge, but it also creates a sense of shared ownership and trust, so the ambitions of the projects can be established from the start, and maintained right through towards implementation. That way, we ensure that the original vision is not lost in what can sometimes be a very long process.



Dočasný veřejný prostor – Carlsberg, Copenhagen

Měřit, testovat a zdokonalovat

Vždy pracujeme metodou „Measure, Test and Refine“. To znamená, že zkoumáme život na místě, testujeme zlepšení ve veřejném prostoru pomocí dočasných intervencí a poté návrh před trvalou realizací zdokonalujeme. Umožňuje nám to navrhovat místa na základě reality. V případě brownfieldů často skutečný městský život chybí. Prvotní aktivace nám proto pomáhá otestovat nové funkce, které lokalita do budoucna může mít, a celkově ji oživuje. Pomáhá i zvýšit povědomí o místě a slouží jako platforma pro zapojení do okolního města.

Když areál pivovaru Carlsberg (transformace pivovaru v Kodaně) otevřel své brány, lidé na místo nezačali přirozeně chodit, přestože se nachází v atraktivní poloze v centru Kodaně. Bylo to jednoduše proto, že nikdy nebyl součástí veřejného prostoru města pro trávení volného času. Následně byla vytvořena řada dočasných veřejných prostor a lidé byli pozváni, aby tu trávili volný čas. Znamenalo to nejen velký přínos pro samotné město, ale také pro samotný projekt. Když byly hotové první byty, lidé už měli Carlsberg zafixovaný jako zajímavou součást města a byli připraveni se do ní nastěhovat.

Dočasné zásahy by měly být prováděny v dialogu s městem a s cílem probudit v místě městský život a mít možnost ho otestovat ještě před započítím samotného projektu revitalizace. Intervence vytváří platformu, jak místo zapojit do okolí a zároveň zvyšuje potenciál, aby se do budoucna stalo atraktivním místem k životu.

Measure, Test and Refine

We always work with Measure, Test and Refine. This means we study life on site, test improvements in the public space as temporary interventions, and then refine the design before permanent implementation. This allows us to work with evidence-based design.

However, when we are working on brownfield sites, there is often little or no life, and the life that exists, is often not linked to the urban life, we hope to attract in new neighborhoods. This means that early activations can still be used to test new functions and invite life to the site, but it can also be used to create awareness and be a platform for engagement with the surrounding city.

When Carlsberg (brewery transformation in Copenhagen) opened up its gates, people did not naturally start going to the site, despite its attractive position in the heart of Copenhagen. This was simply because it had never been part of the recreational and public space network of the city. A series of temporary public spaces was then created and people were invited in to use the sites for recreational purposes. This was a great asset to the city, but it also meant that when the first apartments were ready, people had already labeled Carlsberg as an exciting part of the city, and they were ready to move into the new neighborhood.

Temporary interventions should be done in dialogue with the city, to test and invite urban life, to create a platform for engagement, and certainly also to create awareness of the possibilities and potentials that the site holds of becoming an attractive neighborhood to live in.



Český Krumlov – víze revitalizace bývalých kasáren



ROZVOJ BROWNFIELDU SAMOSPRÁVOU

TOMASZ HECZKO A TOMÁŠ POKORNÝ · FRANK BOLD ADVOKÁTI

V loňském roce jsme vám na tomto místě nastínili téma smluv o spolupráci mezi samosprávou a investory jako právního nástroje při rozvoji brownfieldu ve vlastnictví soukromého investora. Za poslední rok jsme jako Frank Bold Advokáti měli příležitost zastupovat řadu klientů, zejména z řad samospráv, kteří se snaží činit kroky k rozvoji městem či státem vlastněného brownfieldu. Získali jsme tak množství praktických zkušeností. O nejzajímavější z nich bychom se chtěli podělit.

Komplexní a ekonomický pohled

Samospráva má při rozvoji svého území mnohem větší odpovědnost než soukromý investor. Uvažuje dlouhodobě, musí mít na mysli nejen rozvoj vymezené lokality, ale celého svého území, musí počítat s budoucím směřováním města, zabezpečením veřejných služeb a infrastruktury a se svými ekonomickými možnostmi v kontextu všech dalších cílů, které musí zastávat.

Prvním krokem přeměny brownfieldu na novou městskou čtvrť by tak mělo být komplexní a strategické zhodnocení dopadů rozvoje brownfieldu na celkový rozvoj města v rámci jeho dlouhodobých cílů a vizí. Každé město a každá lokalita má svá specifika, některá města raketově rostou, jiná se vyliďňují. Je tak potřebné si položit základní otázku, jaké by mělo město být a jak tomuto cíli rozvoj brownfieldu může pomoci.

Při vhodné volbě urbanistické struktury a využití brownfieldu je nutno myslet samozřejmě v ekonomických souvislostech. Doporučujeme začít provedením ekonomicko-urbaní analýzy jak dané lokality, tak širších dopadů jejího rozvoje do života města jako celku a do městské pokladny.

Bude-li město uvažovat pouze o výsledné urbanistické pod-

bě lokality bez potřebného zohlednění širších ekonomických souvislostí, může dospět také k tomu, že náklady na vybudování navrhované nové městské čtvrti a související infrastruktury budou natolik vysoké, že výsledná cena nemovitostí nebude akceptovatelná pro trh.

Pravděpodobně se tak nenajde developer, který by lokalitu chtěl rozvíjet (z vlastních prostředků), nebo se sice najde, ale bude se všemožně snažit obejít vizi a limity požadované městem a změnit podobu území tak, aby projekt ekonomicky „vycházel“. Případně bude muset do rozvoje lokality investovat významné prostředky samo město ze svého obvykle napjatého investičního rozpočtu, případně z dotací.

Lokalita, kde se dobře žije a která si na sebe vydělá

Špatně zvoleným typem výstavby se může také stát, že budoucí náklady města na provoz infrastruktury, údržbu veřejného prostoru a rozvoj potřebné veřejné infrastruktury budou vyšší než příjem města z rozpočtového určení daní. Mezi důvody takové negativní bilance může patřit např. vyslyšení poptávky obyvatel po výstavbě populárních rodinných domů, které však podstatně snižují hustotu obyvatel lokality, nebo potíže s přilákáním ekonomicky aktivních obyvatel do lokality. Dostatečná hustota ekonomicky silných obyvatel má přímý dopad na prosperitu poskytovaných služeb v lokalitě, které dále zvyšují atraktivitu oblasti.

Ideálním výsledkem projektu je tedy nejen vytvoření lokality příjemné pro život, která městu pomůže v rozvoji dle jeho víze, ale také lokality, která si na svůj provoz „vydělá“.

Šance na úspěšný rozvoj celého brownfieldu může zvýšit také vhodně zvolené rozfázování výstavby. Obvykle se začíná od



ekonomicky nejatraktivnější částí, která poskytne prostředky pro financování dalších fází. Do úvahy je vhodné promítnout i atraktivitu pro budoucí obyvatele, tj. poptávku na lokálním trhu. Spokojený vlastník bytu či prosperující retail přitáhne k lokalitě pozornost a zvýší atraktivitu dalších fází. Je jakousi přirozenou reklamou výsledku spolupráce města a developera.

Důvěřuj, ale prověřuj – smlouva developera s městem

Po prvotní ekonomicko-urbánní analýze přichází fáze výběru investora, tedy smluvního partnera města. Velmi se nám osvědčilo využívání předběžné konzultace, kdy se město aktivně zajímá o pohled druhé strany, tj. developerů, na brownfield a jeho možnosti. Podmínky výběrového řízení jsou výsledkem tohoto dialogu zohledňujícího specifické požadavky města, unikátnost

každé lokality a ekonomické zájmy developerů. Město má na tomto poli ideální příležitost komunikovat s developery své požadavky na např. energetickou soběstačnost brownfieldu, vizuální podobu parteru či vodní hospodářství.

I když si město vybere kvalitního partnera, mělo by žádat záruky, že v budoucnu bude rozvoj lokality dle dohodnutých představ. Výslednou zrealizovanou podobu brownfieldu může město „hlídat“ ze dvou pozic. Jednak z pozice veřejnoprávní, prostřednictvím nástrojů územního plánování. Typicky půjde o územní plán s prvky regulačního plánu nebo registrované územní studie. Město těmito nástroji může definovat budoucí rozložení hmot zástavby, vedení ulic či umístění veřejné zeleně. Druhá pozice (a možná zásadnější) je rovina soukromoprávní, promítnutá do textace smlouvy s vybraným

developerem, na jejímž základě investor od města nabývá práva k pozemkům v rámci brownfieldu. V takové smlouvě může město s investorem dohodnout mnohem různorodější požadavky na budoucí podobu území, než jaké umožňuje veřejnoprávní regulace. Lze tak dohodnout konkrétní limity výstavby v podobě smluvního „regulačního“ plánu (např. uliční čáry, výška zástavby, veřejná prostranství). Developera lze smluvně zavázat k využití částí budov např. pro zřízení školky, pro poskytovatele zdravotních služeb či typově vybraný retail. Je možné si dojednat následný převod části vzniklého bytového fondu pro sociální potřeby města nebo zvolit cestu družstevního bydlení.

Nutnou součástí takových smluv jsou však efektivně nastavené sankce a zajištění plnění ujednaných povinností. Např. lze sjednat odložený prodej pozemků developerovi postupně, po splnění ujednaných milníků, smluvní pokuty, služebnosti, zástavy, bankovní záruky atd. Nemělo by se tak již dnes stávat, že města dají developerovi „bianco šek“ na rozvoj klíčové lokality ve svém srdci bez jakýchkoli smluvních nástrojů pro kontrolu rozvoje území v budoucnu a toho, zda developer (nebo jeho nástupce) plní své sliby.

Spolupráce obcí a státu – případ Cérka

Jako Frank Bold Advokáti se také setkáváme s tím, že pro rozvoj brownfieldu je potřebná spolupráce obcí, krajů i státu nebo státem ovládaných právnických osob, typicky státních podniků. Samozřejmým základem takové spolupráce je politická vůle na všech stranách. Někdy však tato vůle existuje, ale naráží na obavy z požadavků legislativy.

Lze zmínit např. zákon o státním podniku nebo zákon majetku České republiky, které brání uzavírání mnohdy potřebných komplexních smluv mezi státem či jím ovládanými osobami a obcemi. Do procesu vstupuje více rozhodovacích autorit a více zákonných omezení.

V naší praxi jsme však ověřili, že i v těchto právně složitých situacích lze nacházet cestu. Jako příklad můžeme zmínit projekt Cérka, využití bývalého dolu v Trojanovicích. Dosavadní brownfield se promění v místo pro bydlení, práci, komerční výstavbu i aktivní trávení volného času kombinující ekonomicky i ekologicky udržitelné přístupy. Součástí projektu bude i dopl-

nění zatím chybějící infrastruktury včetně cyklostezek. Složitá jednání mezi státním podnikem a obcí Trojanovice, kterou jsme zastupovali, dospěla díky vůli na obou stranách k úspěšnému konci v únoru 2023. Obě strany spolu uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí, která nastavuje takový mechanismus, díky kterému by v budoucnu mohlo dojít k částečně bezúplatnému a částečně úplatnému převodu pozemků Trojanovicím.



Hmotový model přestavby areálu bývalého uhelného dolu v Trojanovicích

Máme tak za to, že možnosti spolupráce mezi státem a obcemi dané právními předpisy jsou mnohem větší, než se na první pohled zdá nebo než dosavadní „běžná praxe“ využívá. I ve spolupráci měst a státu tak platí, že když se chce, tak to jde. Přeměna brownfieldu v živé místo je vždy velkou a unikátní výzvou jak architektonickou, ekonomickou, tak i právní. Současně je to výzva tvořivá a tím i hezká. Vždy nás těší, když se na ní můžeme podílet.



Areál bývalého uhelného dolu v Trojanovicích



Areál bývalého cukrovaru v Břeclavi



BUDOUCÍ PODOBA BŘECLAVSKÉHO CUKROVARU

JAKUB MATUŠKA, KAREL BAŘINKA · MĚSTO BŘECLAV

Areál bývalého cukrovaru je již po mnoho let největším brownfieldem v centru města. Současně je také poslední rozsáhlou plochou, která může významně obohatit vybavenost města veřejnou infrastrukturou. Mimořádná je vazba areálu na centrum města, náměstí T. G. Masaryka a zejména potom na nábreží řeky Dyje. V současné době je větší část území, včetně velké a malé tržnice, prakticky bez využití a částečně slouží jako veřejné parkoviště, veřejná zeleň a ostatní veřejná prostranství.

Jeden z největších cukrovarů na Moravě byl založený v roce 1863 Hermanem Kuffnerem. Přestože není žádný z objektů přímo v areálu zapsán jako nemovitá památka, je příkladem industriální architektury z konce 19. století. Nemovitou kulturní památkou je bývalý železniční most (dnes pro pěši) z roku 1898 spojující areál cukrovaru s protějším nábrežím.

Dle současně platného Územního plánu Břeclav je území bývalého cukrovaru plochou smíšenou obytnou. Budoucí zástavba zde může mít až 7 nadzemních podlaží. Revitalizace areálu tak není podmíněna časově náročnou změnou územního plánu.

Areál bývalého cukrovaru zabírající plochu 12,763 ha je územím s vysokým rozvojovým potenciálem a možností kvalitního zapojení do urbanistické struktury centra města. Předpokládá se multifunkční využití území. Své místo by zde měla najít nová městská knihovna, víceúčelová hala pro kulturní a sportovní akce, další občanská vybavenost jako školka, sociální služby, ordinace lékařů, drobné služby, restaurace a kavárny. Dále např. kanceláře, coworkingové centrum jako podpora drobného podnikání, živnostenské byty (polyfunkční domy) a bytové domy. Na volných prostranstvích lze uvažovat o umístění venkovní tržnice, samozřejmostí je i veřejná zeleň, stejně jako

chodníky pro pěší a cyklostezky. V neposlední řadě bude vítané zpřístupnění řeky. Cílem města je postupná obnova celého areálu, výrazné zkvalitnění veřejných prostranství, využití potenciálu nábreží a realizace chybějící občanské vybavenosti.



Multifunkční hala - vizualizace

Při revitalizaci areálu město postupuje v souladu se zásadami udržitelnosti, předpokládá se energetická soběstačnost území, využití místně dostupných obnovitelných zdrojů energie. Revitalizace bude také respektovat principy modro-zelené infrastruktury, bude tedy maximálně šetrná k vodním zdrojům, využita bude dešťová voda, mohou být navrženy vegetační střechy a fasády. Současně se řeší dopravní napojení areálu, napojení na městskou hromadnou dopravu, komunikace pro pěší a cyklisty. V území budou řešeny také parkovací plochy pro potřeby řešeného území, přednostně pod objekty. Parkovací plochy pro občanskou vybavenost budou koncipovány



HIERARCHIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



tak, aby bylo možné jejich kapacitu využít i pro veřejné parkování každodenního režimu pro širší území centra města. Co je důležité pro úspěšný rozvoj brownfieldů? Především dvě základní věci – důvěra a peníze. V rámci našeho již pětiletého snažení o revitalizaci břeclavského cukrovaru se snažíme získávat obojí. Zásadní jsou obě tyto veličiny jelikož, jejich nulovost znemožňuje realizaci a posun k úspěšnému cíli.

Důvěra

V zásadě jde o dva druhy důvěry – politickou a finanční. Tu první získáváme my jako komunální politici každé 4 roky volbami, průběžnou komunikací s veřejností a také diskusí s jednotlivci. Jakkoli je rovina diskuse nad záměrem revitalizace v hospodě u piva až povznášející, pro úspěch projektů ve veřejném prostoru jsou klíčové další dvě roviny. Osobně jsme si prošli volbami s tématem Revitalizace cukrovaru (jako klíčových 5 hektarů v centru města bez náměstí) jako nosným. V rovině volební, zdá se, šlo o úspěšný záměr, který vedl k našemu volebnímu vítězství. Těžko lze odlišit ostatní roviny, ale věnovali jsme projektu hodně místa ve volebních materiálech, kde se stalo tématem, a víze politické konkurence byla v tomto ohledu téměř nulová. Tedy až na záměr výstavby prodejny jednoho z největších řetězců v Česku v centru města. V případě našeho cukrovaru jde o pozemky převážně ve vlastnictví města Břeclav.

Naše víze tehdy nabídla polyfunkční domy, rezidenční bydlení (dojezd Břeclav – Brno cca 30 min. vlakem i autem), občanskou vybavenost v podobě nové multifunkční knihovny a městskou sportovní halu. To celé včetně 20 % zeleně a dopravních staveb pro snadné propojení, zejména přes řeku. Tuto vizi jsme zhmotnili v roce 2021 prostřednictvím urbanistické soutěže do tzv. masterplanu.

Aby bylo možné získat důvěru více než 20 % veřejnosti v takový projekt, bylo třeba rozjet celou řadu projednávání. Začali jsme sestavením oficiální interní pracovní skupiny složené z pracovníků města (od územních plánovačů po zaměstnance údržby), následovalo několik veřejných prezentací a instalace velkoformátových panelů přímo v areálu. Zásadní bylo samozřejmě sestavit harmonogram dalšího postupu a podle něj fungovat. Nyní, po dvou a půl letech, máme připraveny pro-

jekty dopravní a technické infrastruktury, vyhlásili jsme architektonickou soutěž na novou podobu multifunkční knihovny a dokončuje se projekt náplavky jako přírodě blízké dopravní stavby pro chodce a cyklisty, která mimoúrovňově míjí silnici I. třídy a připojuje areál k další části. A jakoby to cihly cítily, zřítíla se nám část nábrežní zdi.

Finanční důvěra znamená přesvědčit o novém masterplanu nejen občany, kteří nás volí. Znamená přesvědčit o tom i občany, kteří mají vůli investovat. V našem případě jde o developerskou výstavbu domů na předem vymezených parcelách v souladu s masterplanem.

Pro lepší představu jsme nechali vypracovat k urbanistické studii i ekonomický model, který prověřil různé varianty výšky domů, parkování nebo hustoty zástavby. I díky tomu víme, že bez zahrnutí staveb občanské vybavenosti je model ziskový. Ale k jejich financování potřebujeme i zdroje mimo rozpočet města čili dotace. Proto jsme projekt rozdělili do 15 etap, z nichž většina je realizovatelná samostatně.

Na začátku příštího roku požádáme o územní rozhodnutí na TDI, po jeho vydání rozhodne zastupitelstvo města o záměru prodeje prvních parcel. Se soukromým sektorem již vedeme předběžné diskuse o možnostech výstavby na okrajích záměru. Mezi vlastníky okolních parcel jde o velké téma a samozřejmě cítí potenciál rozvoje do budoucna.

Věřím, že se podařilo získat i důvěru partnerských institucí, zmíním zejména agenturu CzechInvest a Jihomoravský kraj, čímž se pomalu dostávám k druhému klíčovému atributu úspěchu.

Financování

Výše popsáný záměr revitalizace cukrovaru znamená podle propočtů a odhadů z roku 2021 investice ve výši zhruba dvou miliard korun. Aby tyto prostředky vůbec mohly být vynaloženy, bylo nejdříve potřeba udělat velký kus práce. Prosadit urbanistickou soutěž a vytvořit masterplan. Zadat projekty technické a dopravní infrastruktury. Objednat ekonomické posouzení. Objednat panely v reklamní agentuře, objet půl republiky (i čas jsou peníze) a vyhlásit další soutěž. Sumou se pohybujeme v řádu vyšších milionů korun a bagr stále nekopl do země. Město utrácí peníze za své rozvojové plány (namísto oprav chodníků – viz důvěra), což je v principu v pořádku, ale neustále



slibované podpory od státu se stále nedostává. Naši partneři vědí, že už čtyři roky jim opakují: „Chcete nám pomoci? Přispějte nám na projekty, průzkumy a zasíťování území.“ Jsem přesvědčený, že pokud bude území připraveno plánem, projekčně a územně povoleno, je jen otázkou času, než se nějaký partner najde. I města střední velikosti jsou pro developery zajímavá, což dokládám informací, že v Břeclavi se staví byty za cca 60-70 tisíc za metr čtvereční plochy.

Architektonické soutěže

Na začátku současných aktivit revitalizace byla na podzim roku 2020 vyhlášena ideová architektonická soutěž na řešení revitalizace areálu bývalého cukrovaru. Předmětem soutěže byl návrh nové zástavby, funkční členění území a řešení veřejného prostoru. V únoru roku 2021 město již znalo vítězný návrh architektů z ateliéru NEUHÄUSL HUNAL, s. r. o. Na základě vítězného návrhu zpracovali do 11/2021 jeho autoři Koncept územní studie Revitalizace areálu bývalého cukrovaru Břeclav. V návaznosti na tuto územní studii byla společností 4 ct, s. r. o. do 07/2022 zpracována Ověřovací ekonomická studie rozvoje areálu bývalého cukrovaru Břeclav. Na základě těchto dvou dokumentů se v současné době připravují další dokumentace dopravní a technické infrastruktury, které připraví podmínky pro projekty v jednotlivých částech revitalizovaného areálu. Předpokládá se postupná revitalizace areálu rozložená do několika let. V současné době město vyhlásilo architektonickou soutěž na návrh nového projektu v území, nový objekt městské knihovny. Pro záměr se uvažuje využití zděného halového objektu velké tržnice o zastavěné ploše 2.790 m². Výsledky architektonické soutěže podoby nové knihovny by mělo město znát koncem roku 2023. Dalším projektem v areálu bývalého cukrovaru je zpřístupnění náplavky.

Na koho je spoleh

Na pomoc státu v tomto ohledu nespoleháme. Naším cílem je přesvědčit občany, že stojí za to proměnit parkoviště v město. Naším cílem je přesvědčit developery, že jde o zajímavý kus země, který jednou bude centrem okresního města a kde budou lidé žít jako v opravdovém městě. Naším cílem je přesvědčit stát,

že toto je model rozvoje pro naše města a ne tupé zastavování orné půdy a roztahování problémů za hranice velkých měst. Brownfieldy jsou cesta pro mnoho měst, jak řešit problémy s bydlením nebo urbanismem. Břeclav se tímto směrem vydala a není to cesta lehká. Osobně věřím, že na dalším ročníku konference Brownfieldy budu obtěžovat Vás, čtenáře tohoto sborníku, s nabídkou na investici v areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi.



Návrh zástavby - vizualizace

Aspekty rozvoje cukrovaru

Environmentální	Sociální	Ekonomické
Energeticky efektivní budovy, kvalitní pilotní projekty, vyšší standardy budov, přednostní využití materiálů z místních zdrojů a materiálů s nízkou stopou CO2, vegetační střechy aj.	Kultura a vybavenost pro volnočasové aktivity, městská knihovna, městský archiv, kontaktní místo veřejné správy, bistro, kavárna, technologický hub pro vzdělávání, multifunkční hala pro sport a společenské akce, školka, sociální služby pro různé věkové skupiny obyvatel, restaurace a kavárny, ordinace pro lékaře, drobné provozovny služeb, apod.	Dostatek ploch pro podnikání a pracovních příležitostí v místě, coworkingové centrum, podnikatelské byty, venkovní tržnice.
Monitorování tepelných ostrovů ve městě, aplikace vhodných opatření ke snižování teploty veřejných prostranství jako jsou vodní prvky, dostatek ploch veřejné zeleně.	Bytové domy, polyfunkční domy s občanskou vybaveností (komerční) v přízemí a bydlením v horních patrech.	Vyhodnocení možností města, uvažovaná spolupráce se soukromými investory (město má pravidla pro investory), sledování provozních nákladů, vč. nákladů na údržbu, aplikace nových technologií v rámci Smart City, vytvoření informačního systému pro obyvatele a návštěvníky města.
Ochrana před povodněmi je v území prioritou, navrženo zpřístupnění řeky, udržení srážkových vod v místě vč. jejich využití, modro-zelená infrastruktura.	Přístupnost a prostupnost území, usnadnění využívání území všem skupinám obyvatelstva, bezbariérové přístupy, kritéria bezpečnosti.	
Odpadové hospodářství, systém likvidace odpadů.	Oživení nábřeží odpočinkovými plochami s možností posezení.	
Minimalizace potenciálních zdrojů znečištění.		
Podpora udržitelné mobility ve městě, napojení na cyklostezky, MHD, dostatek ploch pro pěši, parkování rezidenční a pro návštěvníky, dobíjecí místa pro elektromobily a elektrokola.		



ZE STARÝCH AREÁLŮ K PROSPĚCHU PRO MÍSTNÍ OBYVATELE I FIRMY

GABRIELA POVÝŠILOVÁ · CTP

Z brownfieldů k užtku: CTP vrací život městu

Na tradici bývalého průmyslového areálu Zetor v Brně navazuje průmyslově- obchodní park CTPark Brno Líšeň v blízkosti brněnského centra. Projekt se stal dalším přírůstkem mezi brownfieldy, které developer CTP obnovil. Zchátralé výrobní haly byly připomínkou tradičního výrobce traktorů Zetor, který nadále využívá i nově vzniklé prostory. V Brně je podobných nevyužitých areálů několik a CTP se řadí mezi developery navracející těmto brownfieldům život a původní smysl.



Pohled na městský průmyslově-obchodní CTPark Brno Líšeň

Více než jen průmyslový park

Výstavba parku v Brně Líšni začala v roce 2019, a i když se v budoucnu ještě rozroste, už nyní v něm mají zázemí zvučná jména

z oblasti e-commerce, výroby a dalších odvětví. Nová podoba parku tak úspěšně odkazuje na slavný příběh brněnského průmyslového podniku. Díky své strategické poloze nedaleko centra druhého největšího města v České republice je tento CTPark skvělou základnou pro city logistiku a vzhledem k blízkosti k páteřní dálnici D1 i pro mezinárodní logistiku. Jedním z pilířů společnosti CTP je udržitelný přístup, což se promítá i do CTParku Brno Líšeň. Na střechách všech hal jsou instalované solární panely a solární energie, jako sekundární zdroj elektřiny pokrývající energetické potřeby parku i jednotlivých nájemců. Fotovoltaika snižuje závislost na tradičních fosilních zdrojích energie a zároveň uhlíkovou stopu parku. Díky spolupráci se svozovou a odpadovou společností SAKO Brno, která má svůj areál v těsné blízkosti parku, bude plánovaný parkovací dům využívat elektrickou energii ze zbytkového odpadu. Elektřinu CTP využije pro napájecí infrastrukturu až pro 300 elektromobilů. Už nyní park k vytápění využívá horkou vodu z areálu odpadové společnosti a ve společných plánech je i budoucí výroba vodíku pomocí elektrolyzéru. Jako ekologické palivo pak vodík poslouží logistické dopravní infrastruktuře. Právě na spolupráci s místními firmami si CTP při obnově brownfieldů zakládá a snaží se s jejich zapojením vybudovat parky, které dávají smysl pro místní komunitu a které jsou šetrné i ke svému okolí. Všechny haly jsou navíc implementovány do certifikačního systému BREEAM, který je standardem nejlepších postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost výstavby.



Oživení umělecké scény i historie

Bývalý areál Zetoru ovšem neoživilo pouze haly se svými nájemci, od léta 2023 otevřel CTPark své dveře i umělcům. Budova ZET9 v bývalém průmyslovém areálu se dočasně proměnila na zkušebny a ateliéry pro brněnskou uměleckou scénu. Budovu sice čeká v následujících letech celková demolice, ale byla by škoda ji nevyužít, když to její technický stav dovoluje. Díky plánované demolici tak nabízí mnoho příležitostí k odvážným interiérovým úpravám. Umělci si mohou přizpůsobit prostory podle svých představ a vytvořit si zázemí, kde se mohou svobodně realizovat. Kromě ateliérů a hudebních zkušeben je budova vhodná i pro kreativní dílny nebo taneční studia. Než se park rozroste na plánovaných 160 000 m², přispěje k rozvoji uměleckých talentů, které v Brně trpí nedo-

statkem prostor pro realizaci svých aktivit. CTP však oživilo i brownfield v samém srdci Brna. Společnost v roce 2016 zahájila přestavbu areálu bývalého výrobního závodu vlněných tkanin Vlněna. Jeho historie sahá až do středověku, kdy na místě využívali Svratecký náhon a říčku Ponávka. V roce 1828 zde vznikla textilní továrna na sukna Johanna Bochnera, kterou později zakoupil Josef Stiassni. Jeho synové s Paulem Neumarkem zde vybudovali továrnu na vlněný textil. Během druhé světové války majitelé utekli a po válce továrnu převzal národní podnik Vlněna, který se stal jedním z největších československých výrobců v oboru. Po úspěšném období se však po roce 1989 dostala firma do problémů a v roce 1997 ukončila svou činnost.



Historické vykopávky v areálu Vlněna

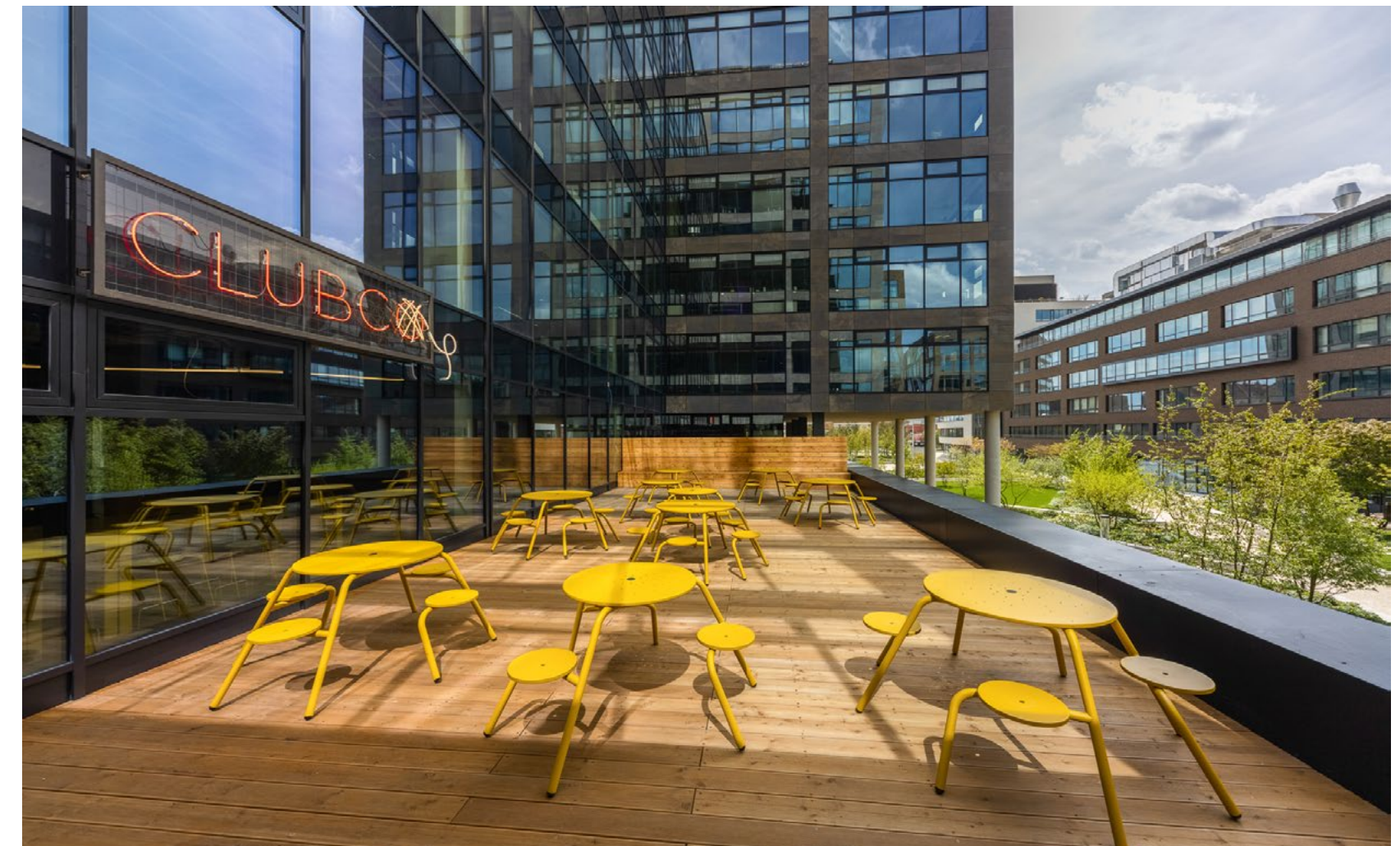
Záchrana průmyslové minulosti

Budovy postupně chátraly a byl na ně vydán demoliční výměr. CTP se v roce 2007 rozhodla opuštěný areál na strategickém místě nedaleko brněnského hlavního nádraží zachránit. Jeho součástí a zároveň nejstarší budovou je neorenesanční Bochnerův palác postavený v 60. letech 19. století. Na něj se demoliční výměr vztahoval také. CTP se však rozhodla, že palác zrekonstruuje. Zajistila tehdy narušenou statiku budovy, doplnila chybějící historické prvky, jako je například litinové zábradlí schodiště, a vyrobila repliky původních oken a dveří. Kus historie tak zůstal zachován.

Aby měla Vlněna užitek i pro obyvatele Brna, některé objekty továrny byly asanovány a na jejich místě vznikl administrativní areál. Během dalších let v areálu vznikly nové budovy, na kte-

rych CTP spolupracovala s architektonickými a designovými studií. Nyní Vlněnu tvoří několik samostatně stojících budov seskupených okolo vnitřního nádvoří, které dohromady tvoří multifunkční městskou čtvrť nahrazující brownfieldovou územní bariéru v centru Brna.

Hlavním záměrem CTP bylo vybudování komplexu kanceláří, ale bylo jasné, že samotné kanceláře k přetvoření v živou městskou čtvrť nestačí. V komplexu tak našly zázemí kavárna s vlastní pražírnou, restaurace, fitness centrum a další služby, které využijí i lidé, kteří v komplexu nepracují. Součástí areálu je i dostatek zeleně a vodní plochy, aby ho místní mohli využít jako příjemné místo k oddechu v rušných ulicích okolo brněnského nádraží.



Designové coworkingové centrum Clubco se těší v Brně velké oblibě



Odpovědi na potřeby lokality

V roce 2021 bylo v komplexu otevřeno i designové coworkingové centrum Clubco, které nabízí sdílená místa pro práci, eventové prostory, zasedací místnosti i prémiové kanceláře s kvalitním zázemím pro všechny nájemce. Již po prvním roce své existence se Clubco stalo oceňovaným flexibilním coworkem. Díky velkému zájmu se rozrostlo o další dvě patra, a nabízí tak ještě více flexibilního místa pro práci.

Vlněna se tedy stala živou součástí města, kterou oceňují nejen místní, ale i návštěvníci jihomoravské metropole. Díky tomu získala ocenění v soutěži TOP ESTATE & BUSINESS za realizovaný developerský projekt s významným přínosem pro město. Navíc se areál dále rozrůstá a v současnosti v něm vznikají další multifunkční budovy jako budova I, která aspiruje na post nejmodernější kancelářské budovy v Evropě.

Hlavním přístupem k obnově brownfieldů i ke všem ostatním projektům CTP je pochopení dané lokality a jejích potřeb zapojením místních obyvatel, institucí a firem. Podobně se CTP staví k plánovanému projektu obnovy areálu bývalých kasáren v Zátíší v Plzni, který bude čerpat inspiraci jak z Vlněny, tak z parku v brněnské Líšni.



Vizualizace budovy I v areálu Vlněna

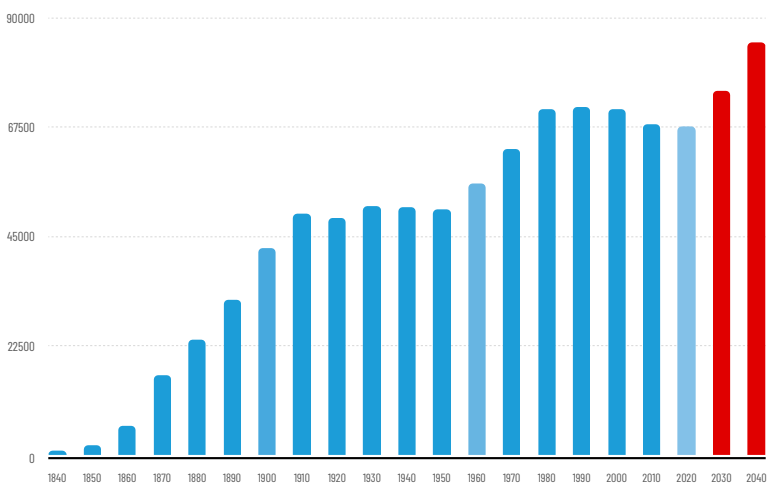


NOVÉ KLADNO



Kladno – nová kapitola rozvoje města

Město Kladno je po letech stagnace počtu obyvatel na prahu nové vlny dynamického rozvoje. Kladno se bouřlivě rozvíjelo především v období průmyslové revoluce – od roku 1850 do roku 1910. Nabídka práce v dolech a hutích lákala tisíce příchozích, město tak exponenciálně rostlo a během pár let se z malého městečka stalo padesátkrát větší královské horní město. Druhá vlna pak přišla s poválečnou bytovou výstavbou, kdy se počet obyvatel ustálil na 70 tisících.



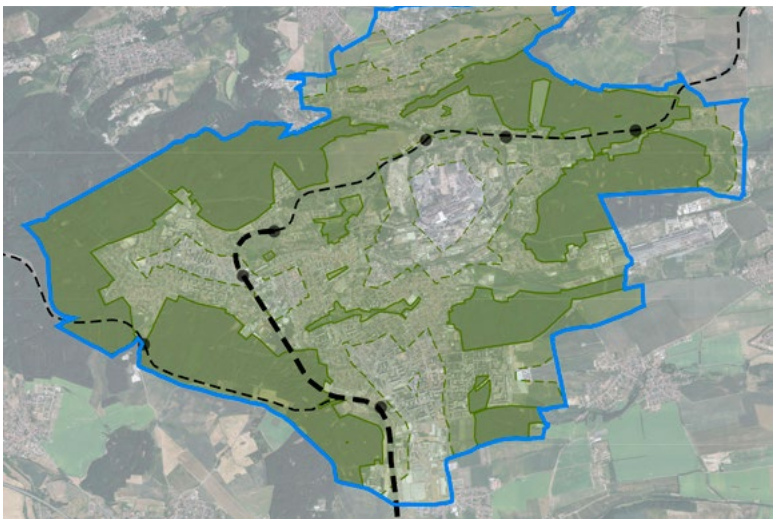
Vývoj počtu obyvatel města Kladna

Nyní, po třiceti letech od skončení průmyslové výroby v Kladně, nabírá největší město Středočeského kraje a zároveň jeden z největších brownfieldů v zemi nový dech a energii k dalšímu růstu. Kladno díky své minulosti a velikosti nabízí veškeré služby a vybavenost bez nutnosti dojíždění. Obyvatelům je k dispozici veškerá zdravotní péče i sociální služby, školství všech stupňů, široká nabídka kultury, sportu a rekreace. Město je také vý-

KLADNO – NOVÁ KAPITOLA ROZVOJE MĚSTA

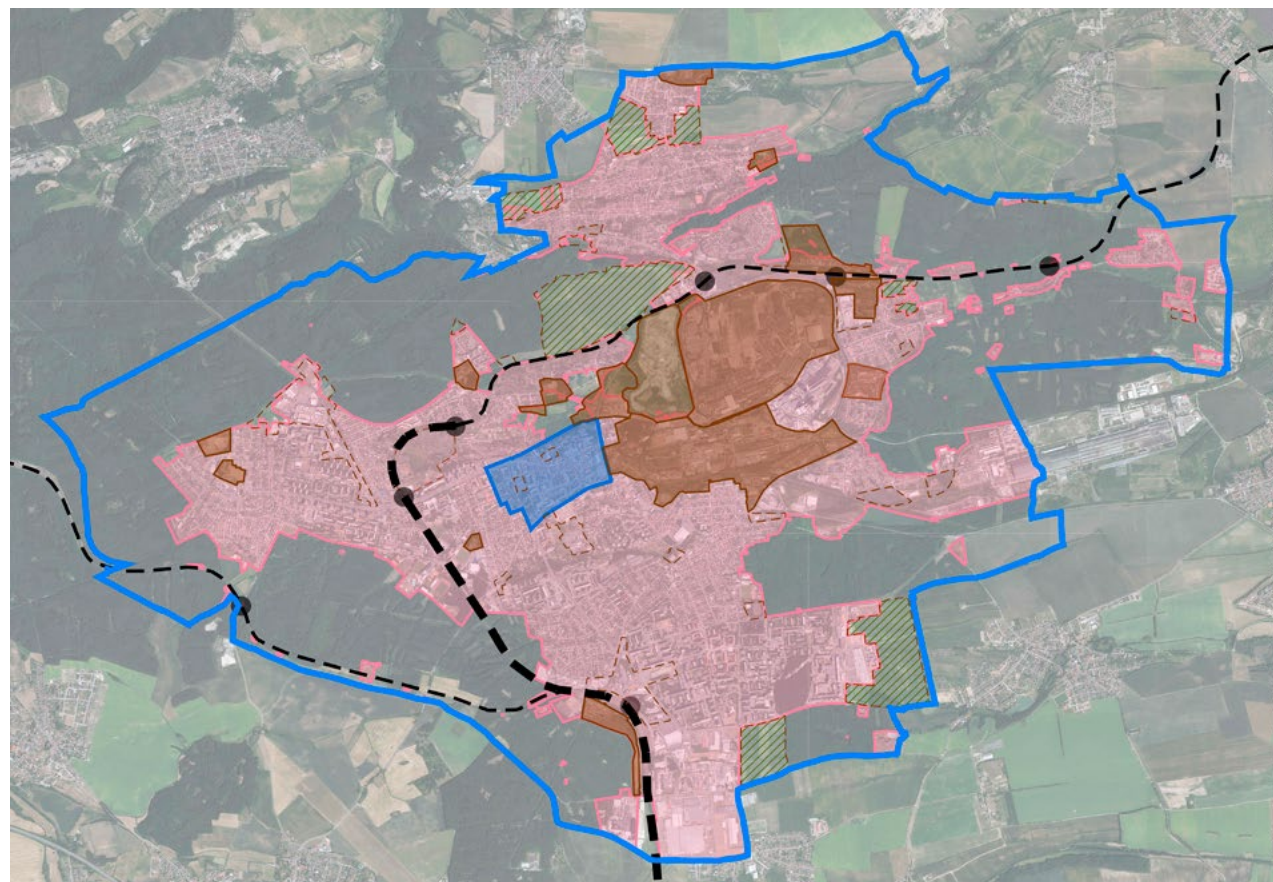
ONDŘEJ RYS · MĚSTO KLADNO

borně dopravně obslužené hromadnou dopravou, železnici, blízkostí dvou dálnic i pražského letiště. Zároveň je stále ještě poměrně malé a kompaktní většinu – potřeb je tak možné realizovat v docházkové, případně dojezdové vzdálenosti v dosahu 10 až 15 minut. Výjimečná je například dostupnost veřejné zeleně, především v podobě lesů obklopujících město, či velkých parků. Většina obyvatel se tak od svých dveří během pár minut dostane do přírody.



Lesy kolem Kladna a jejich dostupnost

Díky prstenci lesů se město nemůže rozrůstat do krajiny a jeho rozvoj musí probíhat uvnitř. Soustředí se proto především na recyklaci stavebních pozemků uvnitř města, hlavně brownfieldů. Kromě bývalých oceláren je ve městě i řada brownfieldů, důlních děl a mnoho drobnějších brownfieldů např. cihelen, obaloven, truhláren a podobně.



Brownfieldy na území Kladna

Brownfieldy v Kladně

Velkou kapitolou je v Kladně i železnice. Ta nejstarší – bývalá Buštěhradská dráha, která vznikla již v roce 1831 nyní prochází dlouho slibovanou modernizací. Modernizované spojení Kladno – Letiště Václava Havla – Praha přináší nejen velký impuls k rozvoji bydlení v Kladně. Nechává po sobě také rozsáhlý brownfield dnes již nepotřebného zázemí, na jehož místě vznikne nová městská čtvrť spojená se zbytkem města podchodem, který zpřístupňuje nástupiště na hlavním kladenském nádraží. Bez zásahu města do projektu modernizace železnice a bez jasné vize, jak se má město rozvíjet, by tyto pozemky dál ležely nepřístupné ladem.

Nezbytnou podmínkou smysluplného rozvoje města je kvalitní územní plánování. Všechny rozvojové a transformační plochy ve městě mají zpracované regulační plány a územní studie. Případně jsou územní studie předepsány územním plánem a vznikají ve spolupráci s konkrétním developerem.

Regulační plány a územní studie

Město má nastavená jasná pravidla a od prvních fází se snaží intenzivně a transparentně komunikovat s developery. Průběh celého procesu přípravy staveb je tak v Kladně díky tomu hladký a rychlý. Snahou města je zajistit stávajícím i novým obyvatelům co nejvyšší kvalitu života. Proto usiluje o vysokou úroveň architektury a veřejného prostoru nového developmentu. Důležité je také hledání správné hustoty, která zajistí fungující město krátkých vzdáleností a dobrou dostupnost služeb. Noví obyvatelé by měli městu přinést zpět část energie, kterou ztratilo ukončením výroby v hutích a odlivem pracovních příležitostí do Prahy. V posledních letech se město také intenzivně zapojilo do řady mezinárodních projektů cílících na inovace, především v oblasti energetiky a životního prostředí. I do těchto projektů se snaží zatáhnout developery, a spolupracovat tak například na pilotních projektech energeticky plusových čtvrtí nebo šetrném nakládání s dešťovými vodami.



Vizualizace rekonstrukce bývalého dolu František Josef

V současné době je v Kladně v přípravě několik desítek developerských projektů jak rezidenčních, tak komerčních. Poměrně velká část brownfieldu bývalých oceláren má nadále sloužit průmyslu a výrobě. Nedává smysl veškeré brownfieldy měnit na bydlení či kulturu. Výroba a produkce jsou také důležité a není důvod je přesouvat na nová místa mimo město. V doteku s městem a jeho vybaveností se tak brownfieldy proměňují na nové části města s převážně rezidenční, resp. smíšenou funkcí. Během následujících několika let by v Kladně mohlo vzniknout až 15 tisíc nových bytů.

V srdci bývalých hutí pak vzniknou desetitisíce metrů čtverečních nových komerčních nemovitostí a tisíce pracovních míst. Město Kladno tedy čeká třetí vlna růstu. Ten však již nebude spojen s těžkým průmyslem, ale s kvalitním životem 21. století a udržitelnou budoucností.



PROMĚNÍME Kladno V KRÁSNÉ MÍSTO PRO ŽIVOT

JAN ŠULC · EBM GROUP

Skupina EBM tvoří jedinečná místa, která zlepšují kvalitu života i prostředí, ve kterém se nacházejí, a stávají se jeho vítanou součástí. Vkládá do nich přidanou hodnotu z pohledu nadčasové architektury, funkčnosti, precizního provedení a citlivého zasazení do okolního prostředí. Na českém trhu působí od roku 1998 a má za sebou několik úspěšných rezidenčních projektů: luxusní a výjimečnou Erbenovu Rezidenci na úpatí strahovského kopce, projekt moderních rodinných domů Villa Resort Kolovraty nebo Lakepark Residenci s rekreačními apartmány na břehu Máchova jezera. Pět dokončených center bydlení pro seniory dohromady s více než 780 lůžky řadí skupinu také k nejúspěšnějším developerům v oblasti bydlení a služeb pro seniory. Zkušenosti, postupný vývoj, ambice a zápal pro development směřují skupinu k velkým městotvorným

projektům. Důkazem toho jsou dva připravované rezidenční projekty v Kladně, ve kterých dohromady vznikne více než 700 bytů. Oba vznikají na brownfieldech. Zlomovým okamžikem pro akvizici pozemků v Kladně o rozloze 60 000 m² se stalo rozhodnutí o modernizaci železniční trati z Masarykova nádraží v Praze na Kladno, s jejímž dokončením se počítá v roce 2029. Projekt, který se plánuje více než 30 let, dostal nyní konečně zelenou a promění Kladno v předměstí Prahy, protože se do centra metropole dostanete za stejnou dobu, jako metrem z okrajových částí Prahy. Navíc cestou z práce nevystoupíte uprostřed polí v území nikoho, ale v největším středočeském městě s veškerou občanskou vybaveností. Na modernizaci trati naváže nová cyklostezka mezi Kladnem a Prahou s plánovaným dokončením v roce 2026.



Vizualizace budoucí bytové výstavby Stromovka Kladno



Stromovka Kladno

První z projektů vznikne v těsné blízkosti právě modernizovaného kladenského hlavního nádraží. Projekt nazvaný Stromovka Kladno zvelebí zanedbanou část města o výměře přes 50 000 m² původně využívanou pro nádražní sklady. Výstavba bude zahájena v roce 2024 a v pěti etapách vznikne více než 620 bytů převážně s dispozicemi 1+kk a 2+kk. Nová čtvrť nabídne dostupné a kvalitní bydlení s veškerou občanskou vybaveností na dosah metropole. Perfektní spojení s hlavním nádražím i městem zajistí podchod, který je součástí již zmíněné rekonstrukce. Z jedné strany projekt kopíruje železniční trať, zatímco z druhé přiléhá k velkému lesu, který se tak stal hlavní inspirací pro název projektu i celé čtvrti, odkazující na známý park v metropoli. Stromovka je promyšlena do nejmenších detailů s vizí vytvořit v Kladně moderní rezidenční čtvrť, která nastaví latku nové výstavbě a stane se výkladní skříní a žádanou lokalitou bydlení v Kladně, jejíž součástí bude také mateřská škola nebo centrum bydlení pro seniory.

Lesní plocha v jižní části území protkaná vyšlapanými cestami je velkým benefitem pro budoucí obyvatele Stromovky, kteří díky ní získají nejen výhledy do zeleně a dobré mikroklima, ale také významný prostor pro vycházky, relaxaci, sportovní aktivity i setkávání se sousedy.

Parter je navržen jako místo plné života a multifunkční prostor, který nabídne nejrůznější druhy využití a aktivit, které doprovázejí každodenní život všech obyvatel. Krajinářské úpravy vytvářejí kvalitní pobytový prostor mezi jednotlivými bytovými domy a vytvářejí přirozenou návaznost na sousedící lesopark Stromovka. Cílem je vtáhnout vegetaci lesoparku mezi domy a zde vytvořit příjemné prostředí pro obyvatele i návštěvníky. Součástí bude nejen pěší cestní síť, mobiliář, lavičky, dětská hřiště, venkovní posilovna, ale také rozmanitě řešená zákoutí a další přírodní prvky. Prostor mezi obytnou částí, domovem pro seniory a mateřskou školou vyplní park navržený jako proluněný předprostor lesa vybízející k odpočinku a setkávání, ale zároveň i plný nejrůznějších aktivit jak pro děti, tak pro dospělé. Parkem bude procházet přírodní cesta lemovaná místy pro zastavení a posezení s možností grilování.

Minimální zátěž projektu na životní prostředí předurčuje jeho výtečná poloha v těsné blízkosti hlavního vlakového nádraží.

Na cestu do metropole tak bude pohodlnější využít vlakové spojení. Mezi další zelené prvky budou patřit také výborné tepelně-izolační vlastnosti budov, řízená rekuperace, retenční nádrže pro zavlažování zeleně, elektro nabíječky v garážích či cyklostezka procházející celou čtvrtí. Dokončení celého projektu je plánováno na rok 2028.

Rezidence Engerth

Další rezidenční projekt skupiny EBM v Kladně s 82 bytovými jednotkami vznikne na stejné trati o dvě zastávky dále na pozemku o rozloze 8 000 m² v městské části Kladno – Ostrovec. Jde o klidnou městskou část ohraničenou ze tří stran lesy. Blízké vlakové nádraží se stane výchozí stanicí rychlovlaků do Prahy. Na rozdíl od Stromovky bude převážně s prostornými jednotkami 3+kk a 4+kk zaměřen na mladé rodiny.



Rezidence Engerth vznikne na brownfieldu po zaniklém uhelném dole

Projekt vzniká na brownfieldu po již zaniklém dole Engerth, který zde fungoval do roku 1945 a jméno získal po tehdejším generálním řediteli státních drah a konstruktéru lokomotiv Wilhelmu, svobodném pánu z Engerthu. Důl se stal také inspirací pro architekty, kterým se podařilo do projektu vnést několik prvků, které odkazují na historii a ducha místa. Patří k nim také velký podsvícený nápis Engerth na příhradové konstrukci, který se stane vstupní branou do této městské části nesoucí stejné jméno. Dokončení projektu je plánováno v roce 2026.



Vizualizace rezidenčního projektu Engerth v Kladně

Bývalý černouhelný důl František Josef



KLADNO DUBÍ - VIZE OBYTNÉ ČTVRTI NA VYSOKÉM

JANA VONDRÁČKOVÁ · KOORDINÁTORKA PROJEKTU OBYTNÁ ČTVRŤ NA VYSOKÉM

Původní funkce bývalého černouhelného dolu František Josef, tedy průmyslový areál s hlubinnou těžbou, je nenávratně minulostí. Stáli jsme před otázkou, jakým způsobem území vrátit život. Jak lokalitu znovu zapojit do fungování systému města Kladna a vrátit jí pozitivní obraz.

V prvé řadě jsme si vytyčili, že záměr musí respektovat a chránit industriální dědictví místa a postindustriální krajinu v místě bývalého dolu, který vznikl v 60. letech 19. století. S touto vizí jsme hledali inspiraci i u obdobných brownfieldů s původně hlu-

binnou těžbou v ČR i zahraničí. U zdařilých realizací se obvykle jednalo o kombinace různých funkcí. Důl František Josef byl uzavřen před více než 40 lety. Rozvoj území byl ale, mimo jiné, podmíněn zpracováním Územní studie, jejíž plocha přesahovala hranice areálu. Od počátku jsme to však považovali za příležitost, jak lépe „navnímat“ širší okolí záměru.

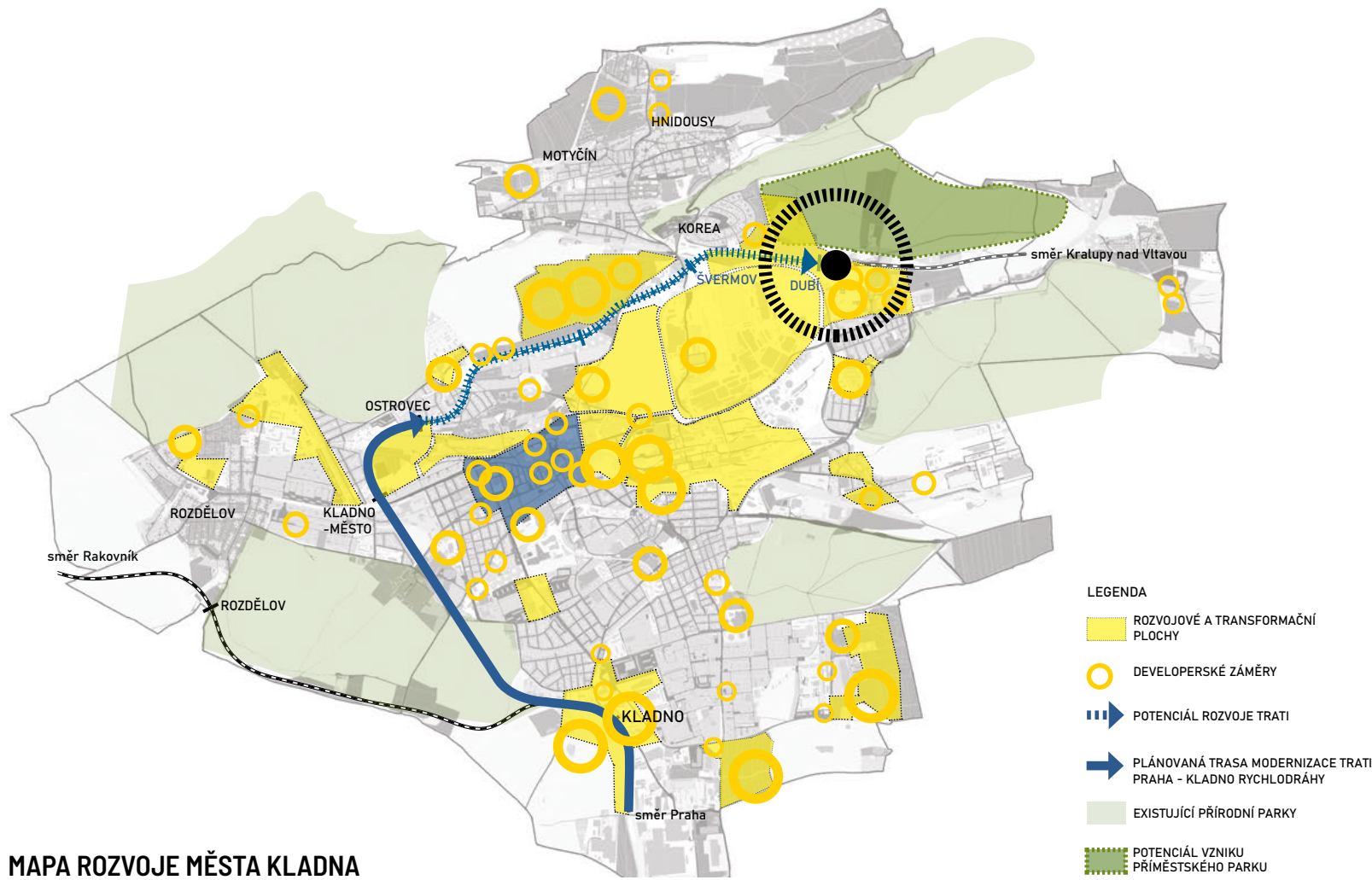
Zmíněnou Územní studii jsme spolu s architektonicko-urbanistickým atelierem m4 architekti a v úzké spolupráci s kladenským magistrátem dokončili v roce 2022.



Areál bývalého dolu František Josef se dnes využívá také jako filmové kulisy

V rámci přípravy Územní studie jsme zmapovali potenciály a potřeby Kladna, potažmo Dubí. Z obrázku je zřejmé nejen to, že rozvoj v Kladně kopíruje trasu modernizace železniční tratě. Ale také, že pokračuje v její předpokládané rozvojové ose, v níž se nachází právě Dubí (vyznačeno zakroužkováním). Jedná se o oblast s významným rozvojovým potenciálem. Jak ho teď známe, už je v podstatě minulostí. Areál bývalého dolu František Josef se nachází naproti nádraží Kladno – Dubí. Tedy ve zmíněné rozvojové ose. Už nyní s přímým vlakovým spojením do Prahy. Z průzkumů, které jsme provedli, jde o klidnou, nekontaminovanou lokalitu. Jeho polovinu (80 tis. m²) tvoří přírodní plochy odvalu s poměrně bohatým biotopem. Charakteristickým prvkem areálu bývalého dolu jsou původní industriální stavby – tzv. Kladenské katedrály. V rámci zpracování Územní studie jsme v okolí záměru našli řadu

hodnotných vazeb. Jak existujících – např. centrální kladenská cyklostezka a poutní stezka Říp – Blaník, tak především potenciálních v podobě rozvojových ploch s převahou rezidenčního bydlení. Obytná čtvrť pro nás tedy byla jednoznačnou volbou. Z možných řešení jsme naopak vyřadili funkce jako výroba a skladování. Naši vizi jsme utvářeli velmi komplexně. Umožnila nám to nejen zmíněná Územní studie, ale také velikost a různorodost areálu – pro představu o rozloze 24 fotbalových hřišť. Jen výjimečně lze připravovat projekt na tak uceleném souboru pozemků. Věříme, že náš záměr může být klíčem k „odemknutí“ dalšího potenciálu Dubí a přínosem také pro ty, kteří už v Dubí bydlí. Na začátku letošního roku jsme dokončili architektonicko-urbanistickou studii záměru. Finalizovali objemové a hmotové řešení a uspořádání funkcí v řešeném území viz obrázek na protější straně.



Funkční uspořádání řešeného území

Základní údaje o záměru

- plocha areálu: 177 700 m²; z toho přírodní plochy odvalu – 80 000 m²;
- rezidenční bydlení: 350 bytů, 664 nových obyvatel, HPP 25 800 000. m²;
- komunitní a ostatní funkce: komunitní pěstování, zahrádkářská osada, farma, cyklo a naučné stezky, nová divočina;
- komerční prostory: novostavby HPP 5 tis. m²; industriální objekty 4,6 tis. m² HPP;
- administrativa: HPP 5,4 m²;
- zdroje obnovitelné energie: 1 MW fotovoltaická elektrárna.



Vize revitalizace interiéru bývalé Strojovny

Na podzim roku 2023, v rámci Dnů architektury, plánujeme představit podobu bytových domů, na kterých nyní pracujeme. Součástí záměru je i oživení zeleně odvalu. Prostřednictvím komunitních zahrádek a komunitní osady s přechodem do nové divočiny, kterou zachováváme. Bude tvořit přirozenou protiváhu postindustriálního charakteru území.

Abychom podpořili energetickou soběstačnost nově vznikající obytné čtvrti, na pozemky u trati, které nejsou vhodné pro bydlení, plánujeme umístit 1 MW fotovoltaickou elektrárnu. V území zároveň hledáme další potenciální zdroje obnovitelné energie a testujeme uplatnitelnost koncepce PED (Positive Energy District) – tedy energeticky plusové čtvrti, která je důležitým nástrojem vedoucím ke snižování emisí CO₂ a snižování energetické chudoby.

Dubí je krásné místo. Schází mu ale některé základní funkce a především pozitivní obraz. Nebylo tomu tak vždy a není důvod, aby to tak zůstalo. Chceme jej naším záměrem podpořit. Doplnit scházející veřejný prostor a občanskou vybavenost. Mimo jiné zfunkčněním stávajících industriálních objektů. Prostřednictvím komunitních funkcí oživit sousedské vazby. Umožnit maximální prostupnost a propojenost lokality Na Vysokém s jeho okolím – pěší, cyklistické, automobilové, k nádraží, pro MHD. Akcentovat naučný a rekreační potenciál lokality. Přírodní plocha odvalu by v území měla tvořit hodnotu, nikoliv bariéru. Věříme, že kultivace brownfieldu má potenciál nainiciovat kultivaci také jeho širšího okolí.

Důležitou součástí záměru přeměny bývalého dolu na Obytnou čtvrť Na Vysokém je snaha o zachování původních industriálních objektů – především tzv. Kladenských katedrál. Ty budou srdcem nově vzniklé čtvrti a zároveň připomínkou doby, kdy Kladno a Dubí měly nadregionální význam. Nezaslouží si být pouhými kulisami. Hodnoty bývalého areálu dolu František Josef nelze zachovat samoúčelným zakonzervováním, ale usilujeme o jejich skutečné zfunkčnění a prověřili jsme je technicky. Nyní zjišťujeme možnosti adaptace v návaznosti na platnou legislativu. Dalším krokem, který máme naplánován na druhou polovinu letošního roku, je hledání partnerů, kteří se budou chtít do oživení objektů pustit s námi.



Kladenske katedrály – vize oživeného území



Vizualizace ICON Parku – Kladno–Dubí



PŘÍBĚH O BROWNFIELDU V DUBÍ – MODERNÍ ČTVRŤ U PRAHY

KAMIL DUNAJ · GETBERG

Podél hranic Kladna se nachází lesy a orná půda, což jen těžko dovoluje městu rozvíjet se do šířky. A co víc, stavět další rezidenční projekty na úkor zeleně, když je v jiných oblastech spousta nevyužitého prostoru po průmyslových budovách, nedává smysl. Do Kladna se navíc stěhuje čím dál více Pražanů, protože si zde mohou dovolit vyšší kvalitu bydlení a přitom jsou stále na dosah Prahy. Proto je revitalizace již stavbou zasaženého místa nyní tím nejlepším řešením pro růst města.

V průběhu průmyslové revoluce hrálo Kladno významnou roli jako průmyslové centrum. To mimo jiné vedlo ke vzniku mnoha průmyslových areálů a nyní se zde nachází největší brownfield vhodný pro revitalizaci v celé Evropě. Díky vizionářům má Kladno šanci stát se nejrychleji rozvíjejícím se městem s moderní infrastrukturou, promyšlenými rezidenčními čtvrtěmi a vytvořit mnoho nových pracovních a podnikatelských příležitostí. To vše se dá budovat na bohaté historii Kladna. My jsme tuto novou éru života v Kladně zahájili na brownfieldu v Dubí, který představuje obrovský potenciál pro město a jeho obyvatele, protože má šanci stát se atraktivní rezidenční částí, která promění svou tvář a poskytne obyvatelům nové a lepší podmínky pro život. Projekt ICON Park leží blízko vlakového nádraží na brownfieldu, kde dříve stály ubytovny pro zahraniční zaměstnance bývalé hutě Poldi. Tento brownfield bude doslova převrácen vzhůru nohama a místo prázdného prostoru vznikne nejmodernější čtvrt u Prahy.

Developerská společnost GETBERG je specialistou na vyhledávání nových lokalit v okolí Prahy, které mají potenciál k rozvoji. Právě brownfield v Dubí v sobě skrývá obrovský potenciál a navíc nabízí prostor pro novou výstavbu, aniž by se musel krájet kus zelené plochy. Proměna brownfieldu v atraktivní re-

zidenční část není jednoduchý proces a vyžaduje spolupráci různých zainteresovaných stran. Je však důležité si uvědomit, že tato proměna bude mít mnoho pozitivních dopadů na celé město Kladno. Zlepšení životního prostředí, vytvoření nových pracovních příležitostí, rozvoj infrastruktury a posílení ekonomiky jsou jen některé z přínosů, které mohou vyplývat z transformace tohoto brownfieldu.



Projekt jsme kupovali již se stavebním povolením od jiného developera, jehož záměr však neodpovídal kvalitě dnešního bydlení a našim požadavkům. Navrhli jsme změny a vytvořili novou vizi projektu. Projekt jsme upravili architektonicky, funkčně i dispozičně.

Projekt ICON Park je ukázkovou čtvrtí pro život s novou občanskou vybaveností v blízkosti Prahy. Popularitu si byty zpočátku získaly zejména u investorů, kteří vidí velký potenciál ve zhodnocení nemovitostí díky růstu lokality, která konkuruje pražským čtvrtím, jako je například Karlín nebo rozvíjející se Palmovka. Projekt je ale urbanisticky a dispozičně zaměřený spíše na rodiny s dětmi nebo páry či jednotlivce, kteří si nemohou dovolit pražské ceny bydlení, ale chtějí žít ve svém, a tak hledají ideální alternativu, kterou ICON Park nabízí díky své strategické poloze a pražskému standardu bydlení. Právě velká vize projektu ICON Park láká čím dál více investorů a úzká spolupráce s městem a místními lidmi je klíčová pro další rozvoj okolí. Nové architektonické a urbanistické prvky ožíví lokalitu Dubí a vytvoří atraktivní místo pro život, práci a volný čas. Vytvoření zelených ploch, cyklostezek a veřejných prostranství umožní obyvatelům být v kontaktu s přírodou a podpoří zdravý a udržitelný životní styl.



Dostupnější než z okrajů Prahy

Hlavním důvodem, proč lidé vyhledávají bydlení přímo v Praze je především rychlé spojení do práce a dostupnost kultury. Z ICON Parku se ale v budoucnu dostanou do centra Prahy rychleji. Z Kladna totiž povede trasa rychlovlaku, který bude stavět na letišti a všech linkách metra. Cestujícím tak cesta přímo do centra zabere maximálně 35 minut, což je rychlejší, než cesta z okrajových částí hlavního města. Strategická poloha části Dubí je navíc ideálním místem pro bydlení v blízkosti letiště,

v docházkové vzdálenosti je i vlakové nádraží, které bude pravděpodobně s přírůstkem obyvatel procházet modernizací.

Ahoj, sousede.

Další pozitivní stránkou nového developmentu v Dubí je také napravení místní komunity. Opuštěné a zanedbané plochy v Dubí negativně působí na lidi v jejich okolí a kolektivní nespokojenost se podepsala na vztazích mezi sousedy a snížila také životní úroveň místních obyvatel. Právě rezidenční developer s velkou vizí má tu moc pozitivně ovlivnit smýšlení lidí a přivést do Dubí novou krev, která ožíví a opět sjednotí místní komunitu. Proto developer GETBERG přemýšlí také nad budoucností komunity v části Dubí a do projektu ICON Park zahrnuje místa určená pro setkávání, kvalitní veřejné prostranství, moderní občanskou vybavenost a hledá cesty k tomu, jak vrátit Dubí prosperitu i ze sociologického hlediska.

Značný vliv má komunikace developera s místními lidmi, kteří znají historii Dubí, na kterou chce developer navázat a znovu vybudovat funkční a silné společenství, které do lokality vnese příjemnou atmosféru a stabilitu. Komunita je živý organismus a lze jej díky dobře plánovanému urbanismu založeném na potřebách již současných obyvatel značně ovlivnit. V nynější době obyvatelé například postrádají v Dubí místa pro společná setkávání a budování vztahů, proto se sebou projekt ICON Park přinese park se zelení, pěší cesty, dětské hřiště a venkovní posilovnu. Zároveň bude v projektu také nová kavárna s příjemným posezením.

Jak probíhá spolupráce s městem

Klíčovým partnerem u projektu ICON Park je také samospráva města Kladno, se kterou aktivně spolupracujeme, protože ta určuje hranice dalšího rozvoje. Se zástupci místní samosprávy budujeme dlouhodobý vztah založený na důvěře a společné vizi. Navíc jsme se sešli i s místními spolky, které mají iniciativu zlepšovat prostředí, ve kterém žijí. Díky nim jsme získali náměty, které nás vedly k dnešní vizi projektu.

Pražské možnosti jako na dlani

ICON Park je nejen konkurenceschopným projektem díky standardům, ale stejné benefity jako Praha nabízí také lokalita.





Vzdělání a dostupnost různých škol je v Kladně jednou z velkých výhod. V Kladně se nachází přes 100 mateřských a základních škol, více než 40 středních a vyšších odborných škol a také 4 vysoké školy. V rámci ICON Parku navíc vznikne mateřská škola s vlastní terasou a zahradou, která budoucím obyvatelům usnadní vyzvedávání dětí díky své poloze přímo uvnitř projektu.

Obyvatelům Dubí chybí obchod přímo v místě, kde by sehnali základní potřeby, a proto s sebou ICON Park přinese také menší obchod uvnitř projektu, který rozšíří jak současným, tak i budoucím obyvatelům nákupní možnosti. Nicméně Kladno je největším městem Středočeského kraje a má bohaté nákupní možnosti, včetně několika obchodních center. Na západním okraji Prahy je tomu zrovna tak, takže obyvatelé buď můžou jet autobusem pár minut do Kladna nebo autem popojet 10 minut do velkých obchodních center v Praze.

V Kladně to obecně žije jak kulturně, tak i sportovně. Během roku se ve městě pořádá spousta festivalů, od loutkových až po hudební, a navíc je zde několik sportovních klubů, které mají burácející fanoušky na všech zápasech.

Brownfieldy v Kladně mají obrovský potenciál stát se moderními a inovativními rezidenčními oblastmi, které přinesou mnoho benefitů pro město a jeho obyvatele. Regenerace těchto oblastí zajistí zlepšení životního prostředí, ekonomický rozvoj, vytvoření pracovních míst a zlepšení kvality života obyvatel. Je tedy důležité pokračovat v rozvoji a podpoře projektů jako je ICON Park, které se zaměřují na transformaci brownfieldů v Kladně a využití jejich plného potenciálu.



Interiér výrobní haly doublepower

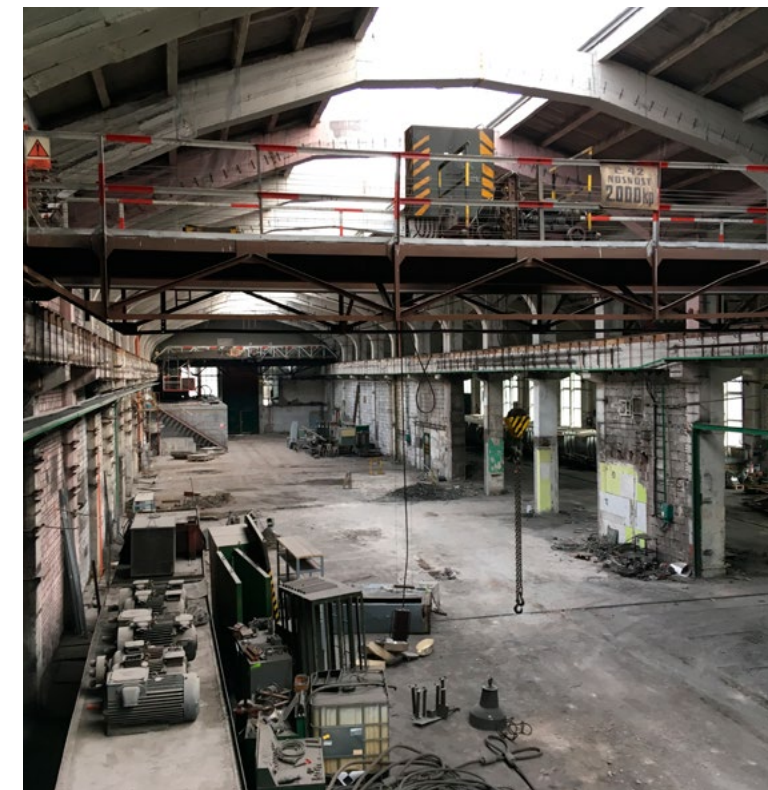


REKONSTRUKCE A VESTAVBA VÝROBNÍ HALY DOUBLEPOWER

ONDŘEJ HILSKÝ A PAVEL TÁBOŘSKÝ · HILSKÝ TÁBOŘSKÝ ARCHITEKTI S.R.O.

Původní hala č. p. 1011 sloužila pro výrobu pancířů. Následně se její využití přesunulo k elektro údržbě Poldi. Opravovaly se zde elektromotory pro jeřáby celého areálu Poldi. Rekonstrukce nového využití započala v roce 2018 projektem architektonického studia Hilský Tábořský architekti. Cílem rekonstrukce bylo upravit stávající halu z roku 1943 pro potřeby společnosti doublepower, která vyrábí průmyslové osvětlení. Výrobní i administrativní část společnosti sídlí ve dvou lodích zrevitalizované haly od roku 2020.

Koncept přestavby v maximální míře zachovává materiální kvalitu výrobní haly a zároveň umožňuje bezproblémový provoz současné výroby a vedení společnosti. Hala je tvořena dvěma loděmi o rozměrech 104,8 x 28,4 m. Součástí haly 2 je nová vestavba o rozměrech 17 x 11,9 m sloužící administrativní části a vedení společnosti. Z hal byly odstraněny stávající vestavby a dále se zde realizovala nová betonová průmyslová podlaha. Nová vestavba v hale 2 je dvoupodlažní ocelová konstrukce s ocelovými stropy, která je propojena novým schodištěm se suterénem. Ten je díky atriu, které tvoří dominantu vstupního prostoru, prosvětlen. Hmota vestavby, která je od vstupní fasády odsazena o jedno pole a je vnímána jako separátní stavba, poskytuje velkorysý vstupní prostor sloužící pro prezentaci výrobků. Na straně vstupní haly se vizuálně uplatňuje fasáda vestavby, která je členěna výraznými otvory ze schodiště. Ve fasádě vstupní části byla realizována nová okna, která probíhají přes obě patra. Směrem do výrobní haly je konstrukce vestavby vykonzolována o jedno pole, hmota je tak pocitově odlehčena. Druhé patro je z prostoru výrobní haly přístupné ocelovým schodištěm. Opláštění vestavby je provedeno z lamel z lakovaného ocelového plechu. Administrativní část v hale 1 využívá stávající vestavbu, do které byly vybourány nové okenní otvory a následně byla oplášťena cementotřískovými deskami.



Původní stav výrobní haly a areálu Poldi Kladno.



Nově vestavěná administrativní část výroby ▶▶▶





PRŮMYSLOVÉ ZÓNY NA BROWNFIELDDECH



Jeden z bývalých hangárů letiště Plzeň-Líně



STÁT V ROLI DEVELOPERA

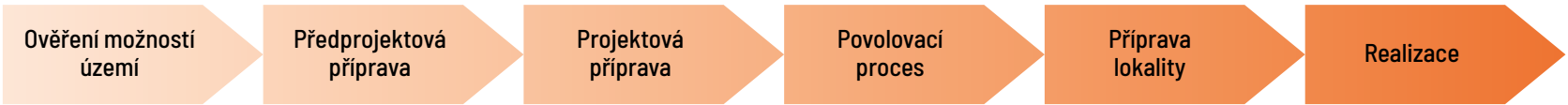
DAVID PETR · CZECHINVEST

Agentura CzechInvest již třicet let provází české a zahraniční podnikatele a investory. V regionu střední Evropy patří Česká republika stále mezi atraktivní lokality a zájem o zasedlení projevují ročně desítky investorů. Mnohdy přicházejí s velmi atraktivními technologickými projekty, které by v rámci probíhající ekonomické transformace mohly být pro český průmysl průlomové. Jedno z prvních témat, které otevíráme při diskuzi o podnikatelském prostředí v tuzemsku jsou povolovací procesy a stavební právo. Realita je bohužel taková, že příprava lokality a získání nezbytných povolení k vybudování rozsáhlejšího výrobního závodu trvá asi 7 až 9 let. Z toho průměrně 2 roky zabere samotná výstavba, zbytek je příprava území a povolovací proces. S takto náročným povolovacím procesem si investoři v určitých případech dokážou poradit. Zásadní problém ale nastává při hledání vhodné lokality a zjišťování délky její přípravy do stavu, kdy může být daný projekt realizován.

Česko ztrácí dech

Zejména investoři s projekty většího strategického rozsahu narážejí na problém, že se v České republice aktuálně nenacházejí vhodné investičně a technicky připravené plochy. Lokality s rozlohou nad 30 ha a složitější brownfieldová území nejsou schopny být v horizontu cca 5 let adekvátně připraveny. Plochy s rozlohou nad 50 ha jsou zcela nedostatkovým zbo-

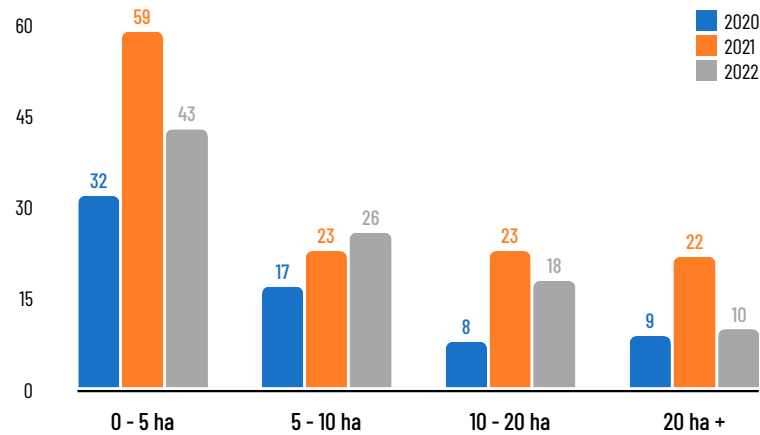
žím. Investoři pak často ztrácí zájem a odcházejí „ke konkurenci“, například do Polska, Maďarska či jiných zemí. V rámci regionu střední a východní Evropy Česko začíná kvůli tomu, v kombinaci s nedostatkem kvalifikované pracovní síly, ztrácet dech. Poptávky investorů po menších plochách kolem 5 nebo 10 hektarů dokáže velmi dobře pokrýt soukromý trh. A je správné, že nové podnikatelské parky dnes už developeři budují převážně na brownfieldech. Poptávky po velkých investičních plochách s rozlohou přes 20 hektarů však zpravidla uspokojit nedokážou. Jen za poslední 3 roky (2020–2022) jsme v CzechInvestu evidovali více než 40 takových poptávek. Z důvodu probíhající ekonomické transformace a v reakci na geopolitickou situaci se mnoho společností snaží přemístit klíčové aktivity zpět do Evropy. Česká republika o tyto investice v posledních letech bohužel přichází. Strategické průmyslové zóny, které byly vytvořeny v minulosti například prostřednictvím státního dotačního Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury jsou již z 85 % obsazené a nové nevznikají. V souvislosti s nedostatkem připravených ploch přišel stát v posledních pěti letech o investice v hodnotě přesahující 700 mld. Kč. Mezi nimi byla například americká společnost s investicí do výroby polovodičů ve výši 425 miliard korun nebo záměr společnosti, která u nás chtěla investovat 163 miliard korun do výstavby továrny na kompletní výrobu elektromobilů.



Průběh povolovacích procesů v ČR trvá průměrně 7 – 9 let

Návrh řešení – proaktivní příprava

Proaktivní příprava vhodných ploch ze strany státu je jedinou možností, jak omezit negativní dopad aktuálního povolovacího procesu v ČR na strategické investiční projekty. Stát by se měl snažit pomoci s přípravou lokality do stavu nula, kdy bude v území vytvořena základní technická a dopravní infrastruktura a zároveň budou provedeny analýzy území nebo ekologické audity. Ty jsou klíčové zejména při rozvoji brownfieldů. Obdobné koncepty, kdy stát prostřednictvím svých organizací podporuje přípravu investičních ploch a příchod soukromého kapitálu, fungují úspěšně v mnoha evropských zemích (Land development u projektu Hafen City Hamburg, francouzské pozemkové banky pro rozvoj brownfieldů, Urban Development Agency v Anglii, a další). Příkladem na úrovni měst může být Pražská developerská společnost, která funguje jako příspěvková organizace Hlavního města Prahy.



Poptávka po pozemcích podle velikosti v letech 2020-2022

Příprava pozemků je bezesporu náročnou a nákladnou aktivitou, nicméně státu se vždy vyplatí. Veřejné prostředky jsou totiž využity na snížení nákladové mezery a iniciují příchod soukromého kapitálu ve formě developera nebo konečného investora (firmy). Dochází tak k zásadnímu zkrácení doby pro realizaci strategických projektů a zvýšení konkurenceschopnosti státu v soutěži o investiční projekty. Kromě výnosu z prodeje připravených pozemků může stát počítat také s daňovým výnosem z finálně zasídlené investice. Z pohledu státu by tedy příprava území měla být vždy v černé nule nebo dokonce návratná.

A právě těmito aktivitám se bude věnovat nová divize Land development agentury CzechInvest, viz tabulka na protější straně, která byla založena usnesením vlády č. 95 z 1. 2. 2023. Prvním pilotním projektem je příprava Strategického podnikatelského parku (SPP) Plzeň-Líně. Do budoucna se divize bude soustředit na přípravu dalších strategických lokalit, zejména na složitých a rozsáhlých brownfieldech.

Projekt Strategického podnikatelského parku Plzeň-Líně

Jedním ze záměrů, o který se aktuálně Česká republika uchází v soutěži s dalšími státy, a pro který nemá připravenou vhodnou lokalitu, je projekt gigafactory (výroba baterií do elektromobilů). Automobilový průmysl u nás generuje 10 % hrubého domácího produktu (HDP), 25 % exportu a zaměstnává 180 tisíc osob. Proto je umístění gigafactory na našem území extrémně důležité pro budoucnost českého průmyslu. Nejintenzivnější jednání probíhají s koncernem Volkswagen. Pro tento projekt bylo během roku a půl postupně prověřeno 15 převážně brownfieldových lokalit. Pouze lokalita letiště Plzeň-Líně však splňuje potřebné parametry a je technicky připravená v požadovaném harmonogramu. Lokalita Líně je využívána již od roku 1872, kdy zde byl těžen kaolin a od roku 1952 sloužila pro provoz vojenského letiště. V roce 1971 bylo území prozkoumáno a byla zjištěna kontaminace ropnými látkami v okolí bunkrů 1, 2 a 5. Pozůstatky tohoto znečištění byly prokázány i nově provedeným geoinženýrským průzkumem, který byl zpracován v souvislosti s aktuálně řešeným projektem. V případě realizace projektu SPP Líně bude tato kontaminace urychleně sanována. Během průzkumu bylo také nalezeno několik zbytků letadel zakopaných v oblasti okolo letiště. Samotné letiště je dnes provozováno firmou PlaneStation, se kterou Ministerstvo obrany již 10 let vede spor o vypovězení nájemní smlouvy. V případě, že soud rozhodne ve prospěch státu, k ukončení provozu civilního letiště dojde i bez ohledu na projekt SPP. Okolí samotné runway je rozsáhlým brownfieldem s velkým počtem chátrajících armádních objektů a divoce rostoucími náletovými dřevinami. Aktuální koncept využití území počítá dle požadavků okolních obcí se zmenšením 700 ha rozvojové plochy, která je nyní zanesena v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, na

1	Výběr pozemků	- Prověření stávajícího státního, veřejného a soukromého majetku. - Ohodnocení rozvojového potenciálu jednotlivých lokalit pro případné využití na umístění strategických investic. - Koncentrace na brownfieldové lokality.
2	Due diligence lokality	- Zadání prověřovacích studií (ekologický audit, biodiverzita, dopravní studie, geoinženýrský průzkum, hydrogeologický průzkum, atd.). - Vyhodnocení rozvojového potenciálu. - Zpracování odhadu prodejní ceny reziduální metodou.
3	Majetko-právní vztahy	- Zajištění jednání s majiteli pozemků. - Vyhodnocení vhodného modelu spolupráce (výkup x společný podnik). - Majetkové zcelení.
4	Koncept území	Vznik Masterplanu pro budoucí využití lokality v úzké provázanosti s partnery z území (město, kraj atd.).
5	Příprava dokumentace a povolení	- Zadání vypracování konceptu stavby. - Zadání vypracování dokumentace EIA. - Zadání vypracování projektové dokumentace pro všechny stupně povolení. - Komunikace s dotčenými orgány a subjekty státní správy a samosprávy v rámci povolovacího procesu.
6	Výběr dodavatele	- Zadání zakázky na demolice. - Zadání zakázky na leveling lokality, kácení dřevin a další přípravné práce. - Zadání zakázky na přípravu technické a dopravní infrastruktury.
7	Realizace	- Výběr vhodného modelu pro realizaci (klasické zadání zakázky, PPP - Public Private Partnership, Join Venture - společný podnik). - Prodej pozemků.

Tabulka vymezení činnosti nové divize Land development

cca 280 ha, kde bude vytvořen moderní podnikatelský park. V jeho centrální části by měl být umístěn právě záměr gigafactory. Park by od okolních obcí měl být v co největší míře odstíněn rozsáhlými pásy zeleně a zároveň napojen kapacitní dopravní infrastrukturou včetně železnice tak, aby došlo k minimalizaci negativních dopadů dopravy na okolí. Pokud skutečně dojde k realizaci této investice, získá v následujících deseti letech veřejný sektor (stát, kraje a obce) 71 miliard korun jen na daňových výnosech. Přitom celkový přínos projektu pro českou ekonomiku je odhadován na 269 miliard korun.

Více o aktuálním stavu projektu na <https://www.parkline.cz/>



▲ Vizualizace dopravní infrastruktury v lokalitě SPP-Líně (zdroj: www.parkline.cz)

▼ Strategický podnikatelský park Plzeň-Líně (zdroj: www.parkline.cz)



▲ Vizualizace kultivace okolí v lokalitě SPP-Líně (zdroj: www.parkline.cz)

▼ Vizualizace občanské vybavenosti v lokalitě SPP-Líně (zdroj: www.parkline.cz)





Návrh průmyslového areálu Panattoni – Poldi Kladno



METODIKA VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍCH NÁROKŮ PRŮMYSLOVÝCH ZÓN

JAN HANA · MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR

Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón vznikla na základě požadavku Ministerstva vnitra a dalších rezortů v souvislosti s výstavbou průmyslových zón a jejich dopadu na území. Kromě pozitivních a očekávaných výsledků spolu s provozem investorů přímo v průmyslové zóně (dále také PZ), ale i dalších investorů (zejména jejich dodavatelů a subdodavatelů) v okolí PZ, měla tato výstavba na region i negativní dopady, těmi jsou především vysoká koncentrace zaměstnanců bez odpovídajícího občanského vybavení a zázemí a neúnosné zvyšování dopravy nejen v blízkosti průmyslové zóny, ale i v jejím vzdálenějším okolí. Samotná metodika je zpracována tak, aby poměrně jednoduchými metodami dala odpověď na základní otázky spojené s rozvojem určeného území, konkrétně:

- Jaké dopady může průmyslová zóna vyvolat.
- Jaké nároky na území může PZ klást.
- Jakou zátěž území lze očekávat.
- Jak může nová PZ změnit stávající stav území.
- Na co vše je nutné při plánování PZ myslet.

Metodika je určena nejen odborným pracovníkům příslušných rezortů, ale i zástupcům dotčených obcí a krajů. Základní přehled o nové průmyslové zóně si díky této metodice může udělat i veřejnost. Proč je metodika průmyslových zón představována v tématu věnovaném brownfieldům? Stále více je rozvoj nového území směřován právě na území lokalit typu brownfields. Spolu se zpříšňováním legislativy životního prostředí, působením

neziskových organizací, negativních klimatických jevů atd. se jedná o logickou cestu, na kterou bude kladen stále větší důraz a lokality brownfields budou mít stále větší potenciál k využití. Mnoho těchto lokalit bude sloužit nejen k bydlení a dalšímu nepodnikatelskému využití, ale právě k rozvoji podnikatelských aktivit a výrobě. Přestože většina lokalit brownfields disponuje určitou základní infrastrukturou, v drtivé většině případů se jedná o infrastrukturu nevyhovující a zastaralou. Z tohoto důvodu lze tuto metodiku s úspěchem využít i v těchto případech.

	Nároky průmyslové zóny na území	Stav / podmínky území dopadů průmyslové zóny	Řešení nároků průmyslové zóny na území
ZAMĚŠTNANCI			
DOPRAVA			
TECHNICKÉ VYBAVENÍ			
KRAJINA & OSÍDLENÍ			

Základní okruhy nároků PZ na území – (zdroj: Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, Šindlerová a kol., 2018)



V dotačních programech MPO má příjemce povinnost využít tuto metodiku v případě rozvoje lokality, která je větší než 20 ha, nicméně je doporučováno metodiku využívat i v rámci rozvoje a podpory menších areálů.

Z hlediska dopadů na území je členěna z na okruhy:

- zaměstnanci,
- doprava,
- technické vybavení,
- krajina a osídlení.

Ke každému okruhu je v metodice uveden postup na:

- nároky průmyslové zóny na území,
- územní dopady průmyslové zóny,
- řešení nároků na dané území.

	Skupina EČ	Obvyklý počet zaměstnanců na 1 ha průmyslové zóny	Komentář
	Těžký průmysl	10 - 60	Velké plošné nároky volných aparatur bez přímé obsluhy
	Lehký průmysl	50 - 110	Velké plošné nároky na manipulační a skladové plochy
	Strojírenství	100 - 160	Vysoké koncentrace obsluhy výrobních linek
	Drobná výroba	150 - 300	Zpravidla vícepodlažní stavby
	Služby	300 - 500	Zpravidla vícepodlažní stavby kancelářského charakteru

Tabulka zaměstnanci v průmyslové zóně (zdroj: Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, Šindlerová a kol., 2018)

Zaměstnanci v průmyslové zóně

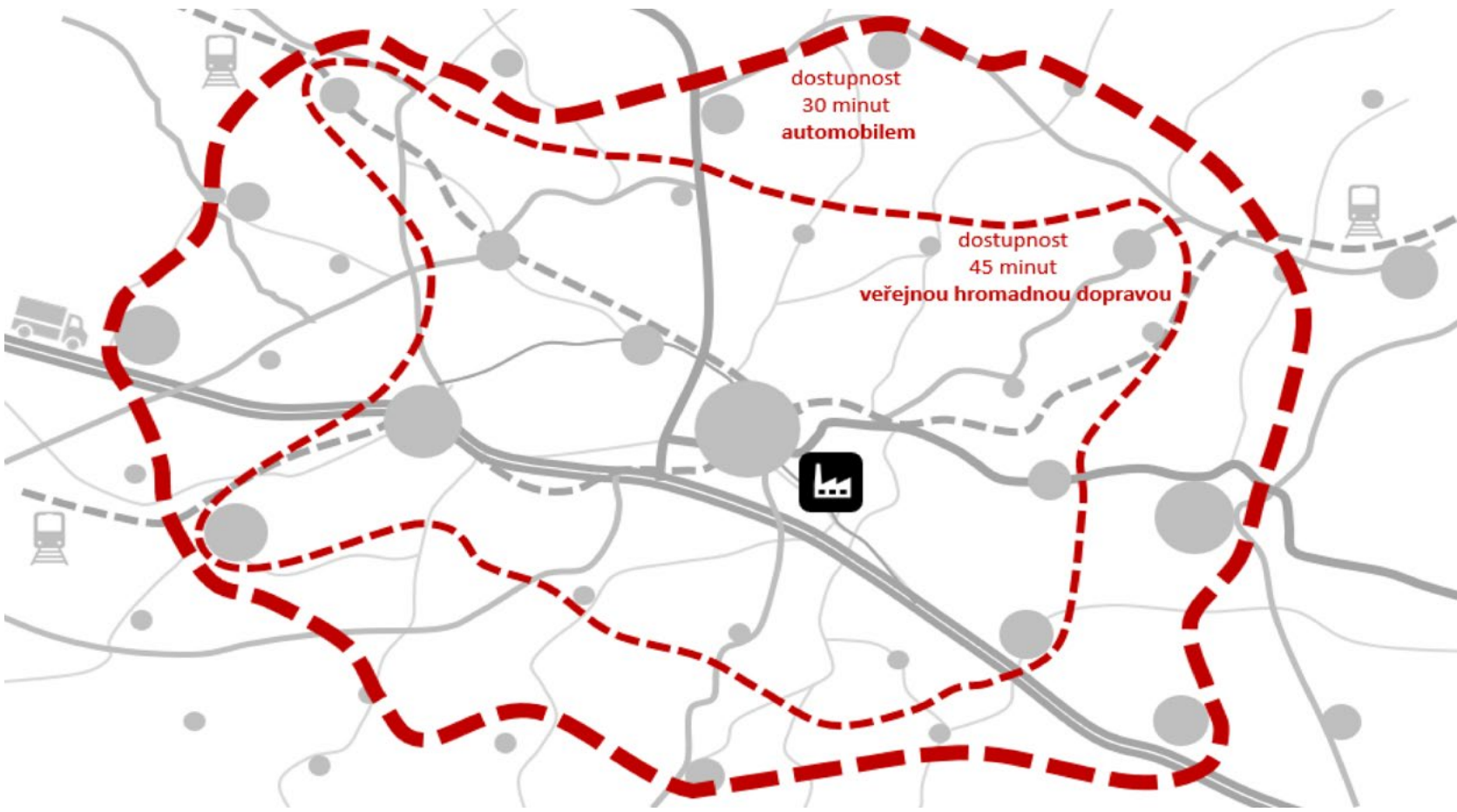
Odhad počtu zaměstnanců v průmyslové zóně je stanoven na základě velikosti průmyslové zóny a na základě typu činnosti, která bude v průmyslové zóně probíhat. Ze zkušeností MPO s rozvojem těchto zón vyplývá, že cca 20 - 25 % velikosti průmyslové zóny je tvořeno společnou infrastrukturou a společnými plochami zeleně. Samotné rozvojové plochy jednotlivých investorů tvoří 75-80 % rozvojových ploch.

Pro účel této studie je velikost plochy rovna velikosti rozvojové plochy z územního plánu. V následující tabulce je uveden počet zaměstnanců na 1 ha průmyslové zóny dle typu činnosti, která bude v PZ probíhat.

Vymezení spádové oblasti

Pro účely vyhodnocení dopadů průmyslových zón je nejprve potřeba vymezit spádovou oblast. Postupuje se podle možnosti maximální dojíždky automobilovou nebo veřejnou dopravou. Z provedených průzkumů vyplývá, že doba dojíždky v ČR automobilem je do 30 minut a veřejnou dopravou pak do 45 minut cesty z domova do zaměstnání.

Na základě posouzení předpokládané doby dojíždky se vymezí dotčené obce. Následně je nezbytné zjistit odhad počtu potenciálních zaměstnanců ve spádové oblasti a odhad počtu nově přichozích zaměstnanců nezbytných k přesídlení. Současně je nutné prověřit stávající bytový fond v obecních bytech, soukromých bytech, kapacitu ubytoven atd. Ruku v ruce jde i o možnosti nové výstavby, tedy prověření potenciálních



Vymezení celkového spádového území dojíždky do průmyslové zóny (zdroj: Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, Šindlerová a kol., 2018)

Rozšíření průmyslové zóny Solnice - Kvasiny

Průmyslová zóna Solnice - Kvasiny se nachází v Královéhradeckém kraji mezi obcemi Solnice, Kvasiny a Rychnov nad Kněžnou v ORP Rychnov nad Kněžnou. V této průmyslové zóně působí jako hlavní investor společnost Škoda Auto. Kromě rozšíření vlastní zóny se v těsném sousedství nachází další rozvojové plochy stanovené územním plánem k výrobě a skladování. Bylo nezbytné provést vymezení spádového území průmyslové zóny. Dopady provozu průmyslové zóny z hlediska zaměstnanosti budou ve třech obcích s rozšířenou působností. Jedná se o ORP Rychnov nad Kněžnou, ORP Dobruška a ORP Kostelec nad Orlicí. Odhad počtu zaměstnanců byl stanoven jednak na základě potřeb společnosti Škoda Auto, dále na základě predikce obsazování nových rozvojových ploch územním plánem. **KO** je původní plocha, kde je umístěn závod Škody Auto.

Ve vlastním závodu **ŠA** se zvýšil počet zaměstnanců z 4000 na 8000 osob. Nicméně v dalších rozvojových plochách, které slouží pro ostatní investory, a ne všechny jsou obsazeny, lze očekávat další přírůstky nových zaměstnanců viz tab. č. 1.

	Velikost (ha)	Zaměstnanci
KO (původní)	49,2	4 000
KO (po roce 2017)	49,2	8 000
Ostatní rozvojové plochy	138,8	2 800 - 4 800
Celkem	188	12 800 - 14 800

Tabulka č. 1

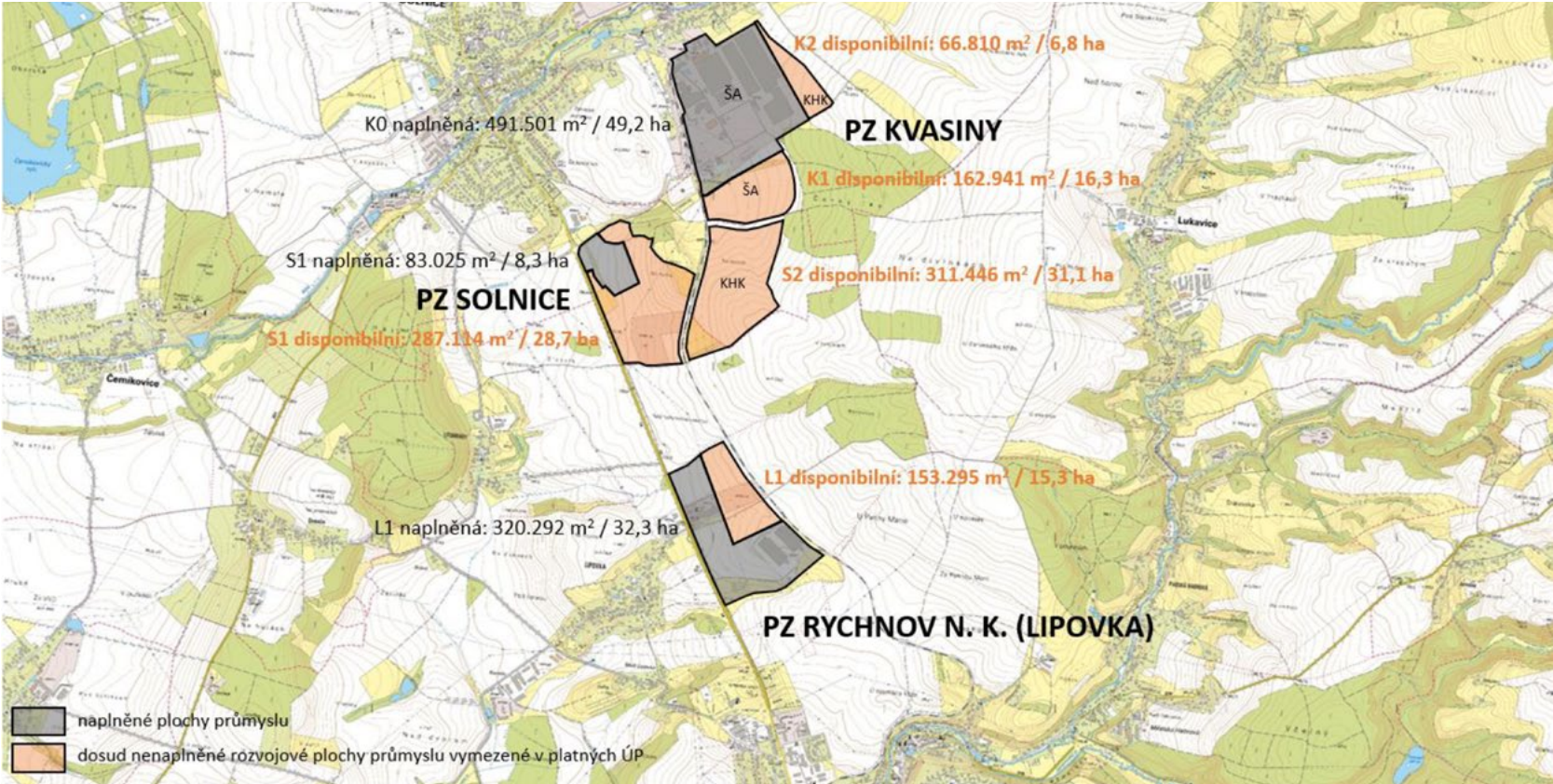


Schéma plánovaného rozvoje Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou dle platných ÚP (Zdroj: Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou, Šindlerová a kol., 2017)

Doprava generovaná průmyslovou zónou

Každá průmyslová zóna generuje dopravu nákladních a osobních vozů. Tabulka č. 2 ukazuje frekvenci dopravy nákladních vozů a osobních vozů zaměstnanců a návštěvníků. Pro určení dopadů dopravy je nezbytné posouzení stávající dálniční a silniční sítě se zaměřením na dálniční sjezdy v okolí PZ a komunikace I. třídy a dále stávající zatížení sítě. Je vhodné se zaměřit na dnes již intenzivně zatížené úseky silnic, nevhodné směrové a výškové vedení silnic a nevhodné křižovatky. Následně je třeba udělat kvalifikovaný odhad rozpadu vyvolané dopravy PZ v různých směrech. Například v průmyslové zóně Solnice – Kvasiny lze předpokládat hlavní tah nákladních vozů ve směru Praha, Mladá Boleslav, menší pak ve směrech Olomouc a Polsko. Rovněž je nezbytné posouzení železniční dopravy a veřejné dopravy osob a infrastruktury pro pěší a cyklistickou dopravu, o kterých se ale tento článek nezmiňuje.

	TNV s vlečkou*	TNV bez vlečky*	OA zaměst.**	OA návštěv.**
Těžký	35 - 45	40 - 50	1,5 - 2,0	0,01 - 0,02
Lehký	15 - 30	20 - 35	1,0 - 1,5	0,01 - 0,02
Strojřemství	25 - 40	35 - 45	1,0 - 1,5	0,02 - 0,05

Taülka č. 2

Poznámka:
* Počet těžkých nákladních vozů na 1 ha PZ v obou směrech za 24 h.
** počet osobních automobilů na 1 zaměstnance/návštěvníka v obou směrech za 24 h.

Řešení nároků generované dopravy na silniční a dálniční síť

Obecné požadavky stanovují napojení průmyslové zóny minimálně dvěma nezávislými komunikacemi. Tato zkušenost byla aplikována u napojení většiny strategických průmyslových zón

se státní podporou, kdy byla doprava řešena minimálně dvěma kruhovými křižovatkami a v některých případech dokonce doplněním dalšího ramene křižovatky, tzv. by passu. V případě blízkosti dálnice či rychlostní komunikace byly vybudovány i mimoúrovňové křižovatky. Když v blízkosti PZ chybí dálnice nebo rychlostní komunikace, je doprava vedena po komunikacích I. třídy. V takovém případě je nezbytné vybudovat obchvat i dotčených obcí. V souvislosti s rozvojem PZ Solnice – Kvasiny se jedná o obchvaty obcí Solnice, Domašín, Rychnov nad Kněžnou, Častolovice a Kostelec nad Orlicí.

Závěr

Z výše uvedeného je patrné, že Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón pomůže s orientací v základní problematice posouzení rozvoje nových rozvojových ploch pro průmyslové zóny. Dává odborným pracovníkům jednotlivých rezortů poměrně jasnou představu, jak postupovat dále při zadávání dalších studií a může ukázat, do jakých oblastí a do jakých území by měla být směřována další státní podpora při řešení negativních vlivů provozu průmyslových zón. Tato metodika vznikla v roce 2018, kdy státem podpořené průmyslové zóny nebyly ještě plně obsazeny investory. V současné době je drtivá většina těchto zón již plně obsazena. MPO disponuje základními informacemi o investorech, kteří jsou na těchto zónách umístěni. Z tohoto důvodu je vhodné navázat na tento postup, určit další údaje vycházející přímo z dat konkrétních investorů a následně stanovit přínosy a rovněž i negativní dopady provozu průmyslových zón na jejich okolí na reálných datech.

Literatura:

- Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, autoři: Ing. Arch Veronika Šindlerová, Ph.D., Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ing. Václav Jetel, Ph.D., rok 2018
- <https://www.mpa.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/investicni-pobidky-a-prumyslove-zony/prumyslove-zony/metodika-vyhodnoceni-uzemnich-naroku-prumyslovych-zon-237179/>
- Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou, autoři:
- Ing. Arch Veronika Šindlerová, Ph.D., Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ing. Daniel Franke, Ph.D., říjen 2017
- https://www.kr-kralovehradecky.cz/assets/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/uzemni-studie/US-Solnice-Kvasiny-RNK_2017-10-10_cistopis_1.pdf
- Tab. č. 1 - Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou, Šindlerová a kol., 2017
- Tab. č. 2 - Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, Šindlerová a kol., 2018



Poldi Kladno - dehtová jezírka



PRŮMYSLOVÁ ZÓNA Kladno-VÝCHOD - EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE

MAREK PETRÁČEK · VODNÍ ZDROJE, A.S

Historie zájmového území

Zájmové území průmyslové oblasti označované Kladno-východ se nachází především v katastrálním území Dubí u Kladna, Kročehlavy a Kladno. Tato oblast je dnes tvořena komplexem bývalých hutí Koněv a Poldi a souvisejících provozů. Vojtěšskou huť, německy Adalbertshütte (dnes Koněv), založil Vojtěch Lanna starší. Zde byla v roce 1855 zapálena první vysoká pec v Čechách, která spalovala koks. Šest vysokých pecí činilo Vojtěšskou huť největší vysokopecní provozovnou v Rakousku-Uhersku. K roku 1875 byla Vojtěšská huť jednou z největších železáren v Rakousko-Uhersku s uzavřeným výrobním cyklem. Měla vlastní pudlovnu, válcovnu, slévárnu, mostárnu, vysoké pece a vyráběla kolejnice, strojní i stavební konstrukce nebo litinové hrnce. Severně od Vojtěšské huti založil roku 1889 Karel Wittgenstein Poldihütte (dnes Poldi), která se od počátku zaměřovala na výrobu speciálních rychlořezných ocelí, později se zabývala výrobou pro vojenské účely.

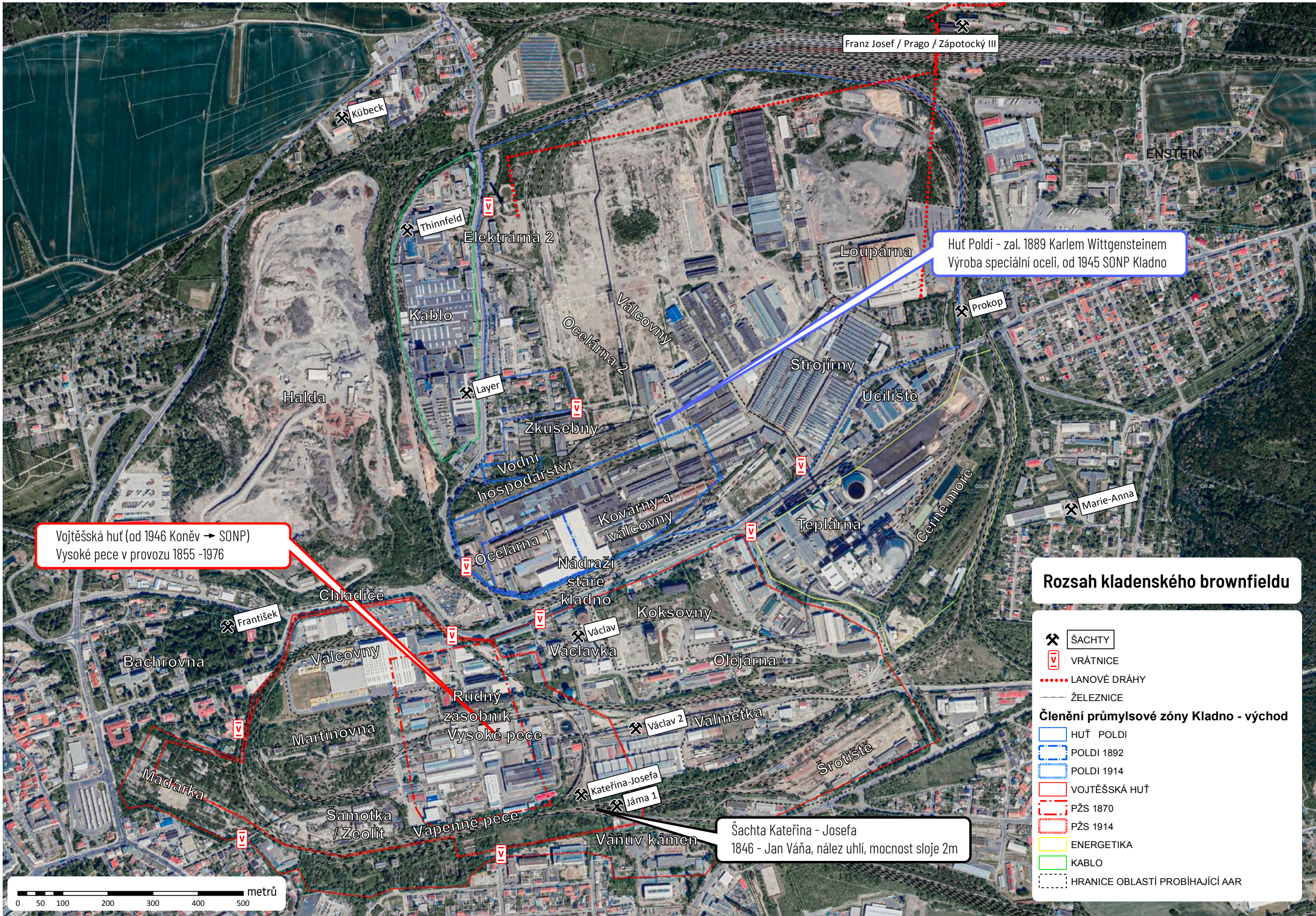


Vojtěšská huť

Z geologického hlediska spadá území do oblasti kladensko-rakovnické pánve. Nejhlubší podloží je tvořeno proterozoickými horninami Barrandienu – horniny kralupsko-zbraslavské skupiny zastoupené drobami a břidlicemi. V období prvohor, konkrétně v karbonu, zde došlo před cca 350 mil. lety k uložení mocných poloh organického materiálu, které byly následně po dalších cca 50 milionů let překrývány píský, slepenci a jíly a dnes tvoří těžitelné sloje uhlí a pestrý nadložní komplex hornin kladenského souvrství. Dno moře tvořilo Kladensko i v období křídý, kdy se především v mořském prostředí ukládaly stovky metrů mocné polohy slínovců a jílovců. Po ústupu moře byly sedimenty křídý a karbonu vlivem především vodní eroze odnášeny a postupně byly obnaženy opět podložní horniny, a to místy i starohorní barrandienské břidlice. Kvartérní pokryv zde stejně jako na většině středočeského kraje tvoří spraše a sprašové hlíny. Mocnost kvartérního pokryvu kolísá mezi čtyřmi až patnácti metry.

Dnes nezanedbatelnou součástí geologického pokryvu území jsou antropogenní navážky, pod kterými si lze přestavit vykopanou hlušinu z dolů a takto vytvořené důlní odvaly, odpadní materiály po zpracování železné rudy a odpady z výroby energie a tepla, tj. strusky, škváry a popeloviny. Tyto odpady nejprve zaplnily veškeré vhodné terénní deprese a dnes tvoří mnohde i výrazné morfologické prvky industriální krajiny. Nebýt výskytu uhlí a následné výroby ocelí, nebylo by Kladno statutárním městem. Vždyť název Kladno se historicky odvozuje od slova kláda, a právě rozmach těžby koksovatelného uhlí, nález rud železa u Nučic a těžba vápenců v nedalekém Českém krasu umožnily nebývalý rozvoj průmyslu v doposud převážně lesnatém území severozápadně od Prahy. Tyto skuteč-

nosti pomohly z městečka, které mělo po požáru roku 1814 celkem 650 obyvatel, během 85 let vytvořit průmyslovou aglomeraci s více než 42 tisíci občanů v roce 1900. První písemná zpráva o zdejší těžbě uhlí pochází z roku 1463, kdy se uhlí těžilo u Malých Přílep. V 16. století se dolovalo na Buštěhradském panství a na Slánsku. Zmínky o prvním skutečném dolu na Kladensku jsou z roku 1720, kdy se těžilo v okolí Otovic. Těžba černého uhlí v zájmovém území byla započata roku 1842 v katastru obce Kročehlavy. Následujícího roku byl otevřen důl Layer a v roce 1848 byly v nedalekém okolí otevřeny další doly František a Thinnfeld. V polovině 40. let 19. století dochází k nálezů uhlí těžářem Váňou ve výchozové partii hlavní kladenské sloje v Kročehlavech (jáma Kateřina – Josefa) a přesunu těžby na území města Kladna, oblasti Kladno – Dubí (doly Václav, Layer, Thinnfeld, Prokop, Marie Anna apod.). Rozvoj těžby uhlí byl velmi rychlý. Řada dolů byla rychle vytěžena, spousta z nich měla komplikované podmínky těžby spojené především s průvaly vod. Na historickou těžbu uhlí navázalo hutnictví díky objevení a těžbě železné rudy u Nučic od roku 1850 a založení Kladenského kamenouhelného těžářstva v roce 1848, které si podalo žádost o povolení ke zřízení železáren a následně v r. 1854 ke stavbě první vysoké pece v Kladně. To přilákalo i tisíce lidí, kteří se sem začali stěhovat. Kladno a okolní obce se jako hornické či hutnické kolonie ještě více rozrostly. Na přelomu 60. a 70. let 19. století dochází k hloubení posledních šachet (Engerth, Bresson, Barré, Mayrau, František Josef) na území dnešního města Kladna. Hlubinná těžba uhlí tak prošla celým městem Kladnem za cca 100 let od východního na západní okraj. Nejmladší důl v kladenské pánvi byl vyhlouben v roce 1941 v Tuchlovicích. V devadesátých letech minulého století byla těžební činnost v dolech postupně omezována a 29. června 2002 byla definitivně ukončena (důl Shoeller-Libušín). Těžba černého uhlí probíhala především v hlavní kladenské (svrchní radnické) sloji, která měla v kladenské depresi kvalitní uhlí (v průměru 25 % popelovin) a téměř celoplošné rozšíření. Na území města Kladno byla těžena méně kvalitní (cca 50 % popelovin) sloj základní kladenská (spodní radnická). Za druhé světové války Pražskou železářskou společností ovládl koncern Mannesmann Röhrwerke, který PŽS diktoval dodávky za finančně nevýhodných podmínek, což vedlo ke zvyšování vnitřního dluhu této společnosti. Poldina huť se v této době stala součástí největšího říšského koncernu Hermann Göring Werke a jejím hlavním úkolem byly dodávky oceli pro zbrojní průmysl. Strukturu kladenského hutnictví ovlivnilo v roce 1946 vytvoření národního podniku se statutárním názvem Spojené ocelárny se dvěma hutěmi, přičemž starší Vojtěšská huť dostala v květnu 1946 jméno po maršálu Koněvovi. Huť Koněv představovala stále výrobce surového železa, běžných ocelí a válcovaného zboží, huť Poldi zase výrobce a zpracovatele ušlechtilých ocelí. Státem řízený a podporovaný rozvoj hutí probíhal téměř až do roku 1989. Prakticky kompletní zastavěnosti dosáhlo území v polovině 70. let 20. století. Po roce 1990 byl vývoj kladenských hutí složitý a směřoval postupně k ekologickým problémům kvůli neřešení ekologických záležitostí spojených s hutní výrobou a těžbou uhlí. Původní zalesněná a zemědělsky využívaná krajina byla historicky vlivem shody pod-



mínek zásadně přetvořena přemístěním až desítek milionů tun materiálu, úroveň terénu tak byla pozměněna antropogenními navážkami a zvýšena místy až o cca 23 m. Podložní horniny byly naopak narušeny těžbou slojí o mocnosti až několika metrů. V rámci terénních úprav, např. pro vytvoření násypů železničních tratí, podloží nových hal, byly důlní odvaly rozhrnovány a promíchávány s odpady. Množství vytěžených hornin a deponovaných odpadů, včetně nebezpečných, není možné z jakýchkoliv archivních materiálů jakkoliv odvodit. Obdobně také neexistují prakticky žádné údaje o historické těžbě uhlí v prostoru města Kladna a jejím rozsahu.

Zásadním způsobem byly vlivem těžby uhlí ovlivněny i podzemní vody v Kladně a jeho okolí. Dodnes jsou hlavní zdroje pitné vody pro Kladno a okolí situovány v okolí Mělníka a surová voda je dále odebírána i z vodní nádrže Klíčava. Průmyslová voda byla pro hutní provoz přiváděna z řeky Vltavy. Bazální vrstvy antropogenních (často znečištěných) navážek udržují lokální mělkou zvodeň, původní kvartérní pokryv (sprašové hlíny) působí jako podložní izolátor. V údolích koryt vodních toků se vyskytuje mělká zvodeň kvartérních sedimentů. Během důlní těžby byly karbonské kolektory odvodňovány do hlubinných dolů a tato voda byla čerpána na povrch. V současné době, po ukončení těžby uhlí, ale dochází k nástupu hladiny podzemní vody a zatápění původně hlubinnou těžbou odvodněných oblastí. Voda proudí otevřenými důlními chodbami, vyrubanými prostory, které jsou pouze místy zavalené. Přerubaná sloj, která má v současné době drenážní funkci, ji po nastoupaní hladiny důlních vod ztratí a dojde ke vzniku nového režimu podzemních vod. Důlní prostory kladenského revíru se časem zcela zatopí a poté dojde k ustálení hydrogeologických poměrů a k přetoku vod do Dřetovického a Týneckého potoka.

Průzkumné a sanační práce

Základním krokem pro zahájení jakékoli revitalizace průmyslové zóny bylo získání vstupních informací. Jak je uvedeno výše, v zájmovém území existuje minimum archivních podkladů. Historická těžba uhlí nebyla provázána předchozím průzkumem, odpady z výroby byly deponovány tam, kde byl prostor nebo to bylo výhodné nebo to aktuálně nevydalo atp. Podzemní voda nebyla v minulosti problém, neboť snížení její hladiny vlivem

těžby bylo až o stovky metrů, a tudíž mimo jiné nemohlo dojít k její kontaminaci.

Základním krokem k ověření stavu území a jeho ekologické zátěže byly průzkumné práce, jejichž první plošnou etapu spolufinancovalo Statutární město Kladno v letech 2010-2013 a prostředky byly poskytnuty z Operačního programu Životní prostředí (OPŽP). Průzkumné práce zahrnovaly skoro 8,9 km vrtů a sond, odběr a analýzu tisíců vzorků. Výstupem byla Analýza rizik PZKV schválená Ministerstvem životního prostředí. V celé oblasti byla zjištěna antropogenní zátěž látkami typu polycyklických aromatických uhlovodíků, jejichž nejrizikovějším zástupcem je benzo(a)pyren, těžkými kovy a ropnými látkami atp. Identifikováno bylo více než 15 hlavních ohnisek znečištění, která představují zdravotní a ekologická rizika. Odstranění vzniklých ekologických škod bylo v té době odhadnuto na několik miliard korun. Na základě výsledků Analýzy rizik byly přehodnoceny plánované změny územního plánu zahrnující v zájmovém území i obytnou výstavbu. Lokalitu lze v současné době i po provedení sanačních prací využít pouze jako průmyslovou zónu. Provedení rozsáhlého průzkumu otevřelo i otázku možného střetu zájmů spojeného s nástupem hladin podzemních vod v této části kladenské pánve. Tato problematika je řešena správcem poddolaného území, kterým je, s. p. Palivový kombinát Ústí, který je dnes odštěpným závodem, s. p. DIAMO. Zatím nelze vyloučit riziko mobilizace znečištění budoucí změnou hydrogeologických poměrů. V Areálu Poldi bylo definováno hlavní ohnisko znečištění celého kladenského hutního komplexu, a to lokalita Halda Poldi. Množství deponovaných nebezpečných odpadů (dehtů a zemin znečištěných dehty) zde bylo v roce 2013 odhadnuto na 150 tis. tun. Na území se na ploše několika set m² nacházely otevřené deponie dehtu označované jako dehtová jezírka. Další navazující etapy průzkumných prací financovaných vlastníky pozemků, mezi které patřilo i Statutární město Kladno, proběhly v letech 2015-2021. Na jednotlivé etapy navazovaly projekty vlastních sanačních prací. V letech 2014-2015 byla městem Kladno opět za spolufinancování z OPŽP provedena základní sanace území bývalých koksoven a rozsáhlejší sanační práce proběhly ve dvou dalších areálech.

V roce 2019 byla vlastníky Areálu Poldi opět za podpory z OPŽP vymístěna i tzv. dehtová jezírka. Sanace jejich podloží je v sou-

časné době dokončována. V roce 2022 byla v Areálu Poldi dokončena sanace části dehtového hospodářství spočívající v odstranění 3 dehtových jímek a ohniska znečištění benzo(a)pyrenem v jejich okolí, a to opět za 85% podpory OPŽP. Aktuálně v Průmyslové zóně Kladno-východ probíhá na základě rozhodnutí vlády zpracování Aktualizace analýzy rizik, která má za cíl doplnit geologickými průzkumnými pracemi síť monitorovacích vystrojených vrtů pro monitoring kvality podzemní vody a pro sledování nástupu hladin podzemní vody vlivem probíhajícího zatápění důlních prostor. Předmětem prací analýzy rizik je také ohraničení a upřesnění znečištění nesaturované zóny ve všech bývalých hutních provozech. Vzhledem ke komplikovaným hydrogeologickým podmínkám bude na základě veškerých průzkumných prací zpracován matematický model proudění podzemní vody a transportu kontaminace. Modelo-

vým řešením se ověří transport fáze polutantů v nesaturované zóně navážek a odvalů, včetně případného přestupu do tektonicky porušeného horninového masívu. Následovat bude opět výpočet zdravotních a ekologických rizik, významnou součástí modelových řešení bude interakce s kvartérní a popř. karbon-skou zvodní v průběhu zatápění kladenské pánve. Pro další revitalizaci a využití území bývalých dolů, hutí a dalších provozů na území města Kladna jsou stále stejně důležité jak přírodní podmínky, které vznikly před 350 miliony let, tak i vliv nápadu Vojtěcha Adalberta Lanny a jeho společníků před více než 170 lety využít dostupnosti černého uhlí, železné rudy a vápence k výrobě železa a oceli a stejně tak rozhodnutí po roce 1946 v této činnosti nadále masivně pokračovat. Všechny tyto vlivy je však nutné podrobně prověřit, vyhodnotit a zvážit. S ekologickou zátěží se bude oblast potýkat ještě řadu let.



Probíhající sanace v prostoru bývalých dehtových jezírek

Historický letecký snímek areálu bývalé Poldi Kladno



TRANSFORMACE POLDI Kladno NA MODERNÍ PRŮMYSLOVÝ AREÁL

JAN ANDREJCO · PANATTONI

Areál Poldi Kladno je historicky významný průmyslový komplex, který opět začíná oživat. Jeho historie sahá až do 19. století, kdy byl založen jako ocelárna a postupně se vyvinul v jedno z nejvýznamnějších průmyslových středisek v Československu. Zakládající kámen areálu Poldi Kladno byl položen v roce 1889. Tehdy se jednalo o železářny, které byly zaměřeny především na výrobu kolejových vozidel. O několik let později, v roce 1911, se ocelárna Poldi spojila s dalšími třemi ocelárnami v okolí, čímž vznikl nový průmyslový gigant známý jako Poldi Kladno. Tento nový komplex se specializoval na výrobu ocelových tyčí, drátů a dalších výrobků.

V meziválečném období se Poldi Kladno rozrostla a modernizovala. Po roce 1945, během poválečné obnovy, se areál stal jedním z nejdůležitějších průmyslových závodů v rámci Československa. V 50. a 60. letech 20. století byl areál dále rozšiřován a modernizován, přičemž se zaměřoval na výrobu ocelových trubek, drátů, trubních spojek a dalších produktů. Poldi Kladno se stalo symbolem československého průmyslu a zaměstnávalo tisíce pracovníků.

Po roce 1989 a nástupu demokratických změn v Československu se areál Poldi Kladno ocitl v nových podmínkách a v obtížné situaci. Nový ekonomický systém, volný trh a globalizace přinesly nové výzvy a konkurenci. Zastaralá technologie, nedostatečná efektivita a nedostatek investic způsobily postupný úpadek areálu.

Privatizace průmyslových podniků se stala prioritou nového politického a ekonomického systému. V roce 1992 byla založena akciová společnost Poldi Kladno, která měla za cíl privatizovat a provozovat komplex.

V průběhu 90. let došlo k postupnému snižování počtu zaměstnanců a omezování výroby. Areál se potýkal s finančními pro-

blémy a nedostatkem kapitálu potřebného k modernizaci. Několik pokusů o privatizaci selhalo, což vedlo k nejistotě a dalšímu útlumu výroby.

V roce 2004 byl areál Poldi Kladno prodán investiční skupině, která však nedokázala obrátit situaci. Finanční prostředky investované do areálu byly nedostatečné a problémy se stále prohlubovaly. Postupně byla omezena výroba a některé části areálu byly uzavřeny. Zaměstnanci čelili nejistotě ohledně svých pracovních míst a celkového směřování podniku.

V dalších letech docházelo k prodeji a přechodu vlastnictví areálu Poldi Kladno mezi různými společnostmi. Někteří investoři se pokusili o znovuoživení průmyslového komplexu, avšak bez dlouhodobějšího úspěchu. Nedostatek finančních prostředků, konkurence na trhu a nízká poptávka po tradičních ocelových výrobcích vedly k postupnému útlumu areálu.

V současné době je areál Poldi Kladno stále částečně v provozu, avšak s roztříštěnou vlastnickou strukturou a mixem různorodých provozů a nájemců. Většina původních průmyslových budov zůstává nevyužita a postupně chátrá a zarůstá náletovou zelení. Přestože zůstává významným symbolem průmyslové historie regionu, areál Poldi Kladno se potýká s mnoha výzvami.

Celý proces od ukončení výroby a privatizace areálu Poldi Kladno po roce 1989 je příkladem toho, jak rychle se může změnit osud průmyslového komplexu v důsledku politických, ekonomických a technologických proměn. Přestože se Poldi Kladno již nedrží svého původního významu a slávy, jeho historie zůstává důležitou součástí průmyslového dědictví České republiky. Společnost Panattoni, která se specializuje na výstavbu moderních průmyslových areálů na brownfieldech nyní začíná psát novou kapitolu části Poldi Kladno.



Bývalé generátorové haly Poldi Kladno

Nový Panattoni Business Park Kladno

Moderní industriální areál s potenciálem vysoké přidané hodnoty, který zde začíná vznikat, se bude skládat ze dvou moderních hal o celkové velikosti 88 500 metrů čtverečních. Po dokončení náročných sanací zde Panattoni vybuduje dvě budovy, které cílí na hodnocení Excellent dle certifikace BREEAM New Construction. Investice přinese až 2 000 nových pracovních pozic a pomůže s hospodářskou transformací Kladenska. Budoucím nájemcům bude možné moderní průmyslové prostory, budované na míru, předat již v průběhu roku 2025. Ve společnosti Panattoni dáváme prioritu výstavbě na brownfieldech, protože tak vracíme život do tradičních průmyslových lokalit. S brownfieldy máme bohaté zkušenosti, a tak je příznačné, že máme příležitost podílet se i na obnově tohoto historicky významného průmyslového areálu. Ještě na začátku 90. let minulého století pracovalo v tomto, dnes „mrtvém“, území přes 6 000 zaměstnanců ve velmi složitých pracovních podmínkách. Tyto těžké provozy nahradíme moderním komplexem se skvělým pracovním prostředím. Pevně věřím, že tak umožníme lokalitě Kladna navázat na úspěchy, které Poldovka měla v dobách svého největšího rozkvětu. Přímou na našem pozemku byly v minulosti umístěny objekty sloužící k těžké výrobě, například válcovny, zařízení pro plynulé

vých lokalit. S brownfieldy máme bohaté zkušenosti, a tak je příznačné, že máme příležitost podílet se i na obnově tohoto historicky významného průmyslového areálu. Ještě na začátku 90. let minulého století pracovalo v tomto, dnes „mrtvém“, území přes 6 000 zaměstnanců ve velmi složitých pracovních podmínkách. Tyto těžké provozy nahradíme moderním komplexem se skvělým pracovním prostředím. Pevně věřím, že tak umožníme lokalitě Kladna navázat na úspěchy, které Poldovka měla v dobách svého největšího rozkvětu. Přímou na našem pozemku byly v minulosti umístěny objekty sloužící k těžké výrobě, například válcovny, zařízení pro plynulé



odlévání oceli, laboratoře a výroba nerezavějící oceli. Samozřejmě zde také existovaly skladovací objekty. Na části území vedla železniční vlečka. Odstranění technologií a demolice kovových součástí hal proběhly na začátku tisíciletí. V rámci revitalizace území byly v roce 2016–2017 provedeny demolice některých objektů a byly odstraněny nadzemní a malá část podzemních částí. Plocha byla následně urovnána recyklovaným stavebním materiálem z demolice.

Průzkum pozemku a sběr dat pro analýzu nezbytnou pro demolici zbývajících nadzemních i podzemních objektů probíhal za využití nejmodernějších technologií. K zajištění podkladů byly použity georadarové snímky, plánovali jsme využití dronu. Nicméně se ukázalo, že na takto těžkém brownfieldu, kde zůstala velká část konstrukcí pod zemí, je využití těchto technologií velice komplikované a nepřináší kýžené výsledky. Přistoupili jsme tak k tradičním metodám, jako jsou ruční a mechanické sondy, ale využili jsme i podrobné rešerše torza výkresové dokumentace bývalé Poldovky.

Z geologického hlediska je území, kde vzniká Panattoni Business Park Kladno, tvořeno antropogenními navážkami o mocnosti zhruba sedmi metrů nad úrovní původního terénu. V roce 2013 byla vypracována analýza rizik, která identifikovala i ohniska znečištění na pozemku. V roce 2018 byl realizován navazující detailnější průzkum, který v několika etapách probíhal až do roku 2020. Kontaminované navážky tvoří zeminy s příměsí odpadu z výroby, které byly použity k terénním úpravám během rozšiřování výroby v areálu bývalé Poldi Kladno po roce 1940. Dekontaminace území a proměna v nový, ekologicky šetrný průmyslový park tak přinese nejen příležitosti pro rozvoj různých společností, ale zejména odstranění velké části ekologické zátěže, která Kladno trápí již desítky let.

V rámci všech průzkumů bylo rozhodnuto zdemolovat i dnes již nestabilní objekt bývalých laboratoří s vnějšími rozměry 112,24 m x 40,37 m. Budova ve velmi špatném stavebně technickém stavu má 4 nadzemní a 2 podzemní patra, která jsou od úrovně suterénu zaplavena vodou. Dalším objektem, který bude odstraněn, je trafostanice.

Město Kladno dlouhodobě usiluje o probuzení brownfieldu bývalých hutí zpět k životu. Představitelé města jsou rádi, že vložené úsilí například v podobě průzkumu ekologických zá-

těží a pečlivého územního plánování přináší své ovoce. Dobrou spoluprací mezi městem a developery lze považovat za nezbytný předpoklad pro vznik fungujícího města. Samozřejmě by u takto významného brownfieldu měla být i spolupráce státu, a to především na vyčištění starých ekologických zátěží a zbudování silničního i železničního napojení.

Nový Panattoni Business Park Kladno se bude skládat ze dvou hal o celkových rozměrech 55 500 a 33 000 m². V průběhu výstavby bude dodržen plán odpadového hospodářství s cílem minimalizace staveništního odpadu uloženého na skládku. V plánu je v maximální možné míře využít a recyklovat lokální materiál, aby se co nejvíce snížil počet nákladních vozů se stavební sutí jedoucích mimo areál přes městské komunikace a zároveň, aby se snížila uhlíková stopa projektu. Vysoké energetické hospodárnosti projektu bude dosaženo díky využití centrálního zásobování teplem (CZT) nebo tepelných čerpadel. Projekt bude usilovat o úplnou eliminaci fosilních paliv. Střešní konstrukce obou hal budou připraveny pro instalaci fotovoltaických panelů.

Lokalita hraje důležitou roli i z hlediska dopravní infrastruktury – v její blízkosti se nachází důležité dálnice D7, D6 i D5. Opomenout se nedá ani železniční zastávka Kladno-Švermov, která se nalézá několik minut chůze od budoucího areálu, a také Letiště Václava Havla Praha. Velkým příslibem do budoucnosti je i možné propojení Prahy, letiště a Kladna pomocí plánované rychlodráhy.



Hala bývalé ocelárny Poldi Kladno



Nový Panattoni Business Park Kladno

Prostor pro výstavbu Logport Kladno Poldi

LOGPORT ZAHAJUJE REVITALIZACI BÝVALÉ POLDOVKY

DAVID VAIS · LOGPORT

Logport Kladno Poldi je naším průkopnickým projektem v Kladně. Navazujeme na náš úspěšně zahájený projekt v pražských Jinočanech a jako první developer v oblasti bývalých hutí Poldi Kladno zahajujeme výstavbu moderního objektu na jednom z největších brownfieldů v České republice.

Kladenský brownfield má podle našeho názoru obrovský potenciál, a to jak pro nás, tak pro další developery. V Logportu se zaměřujeme na klíčovou městskou infrastrukturu a Poldovka splňuje všechna naše kritéria pro její výstavbu. Pozemky se nacházejí ve městě, ale zároveň se jedná o naprosto nevyužitě území, na kterém výstavbou nepřipravíme obyvatele o prostory se zelení či jiným využitím. Naopak, do oblasti přineseme

novou občanskou vybavenost, zvelebíme dosud nevyužívaný prostor nebo například vytvoříme nové pracovní příležitosti.

Věříme, že povzbudíme další developery, aby se k nám přidali a začali spolu s námi pracovat na revitalizaci a omlazení nejen bývalé Poldovky, ale i dalších podobných území.

V první fázi oficiálně zahájeného projektu zregenerujeme brownfield o celkové rozloze 15 000 m². Na něm následně vybudujeme 6 000 m² moderních a udržitelných prostor, z čehož 1 000 m² budou tvořit kanceláře, které vzniknou kompletní rekonstrukcí existující budovy přímo na pozemku. Zbývající plocha bude využita na lehkou výrobu, distribuci a skladování.

Vzhledem k tomu, že revitalizaci neprojde jen samotný poze-



Dnes již zbouraná hala na stavebním pozemku – stav v roce 2015



mek, ale stávající objekt bude zároveň ponechán a kompletně zrekonstruován, Logport potvrzuje svoji strategii a vizi zaměřenou na regeneraci životního prostředí. Tu začala naše společnost realizovat ve velkém měřítku již na svém prvním projektu v Jinočanech u Prahy. Znovuoživení kladenského brownfieldu posouvá laťku ještě o něco výš právě díky využití již existující budovy pro realizaci kancelářských prostor v rámci projektu.

Revitalizace bývalého areálu Poldi Kladno je klíčovým cílem pro budoucnost celého průmyslového developmentu v České republice. Brownfieldy tohoto typu jsou přesně ta místa, na které průmyslový development patří. V Logportu si velmi vážíme toho, že jako první spouštíme revitalizaci jednoho z největších brownfieldů u nás, a to právě kladenské „Poldovky“. I v tomto projektu plánujeme použít prvky našeho Logport Ekosystému,

a to zejména alternativní zdroje energie. Nebudou tak chybět solární panely, využití dešťové vody a nově také zužitkování přebytečného tepla ze sousední teplárny.

Vizi pro regeneraci životního prostředí doplňuje i nájemce, který si halu i kancelářské prostory ze 100 % pronajme. Ten se zabývá skladováním fotovoltaických produktů, solárních panelů a baterií do elektroaut a koloběžek.

Díky rekonstrukci a výstavbě nového objektu vznikne přibližně 50 nových pracovních míst. Zaměstnanci budou moci využívat snadné napojení na dopravní infrastrukturu i na městskou hromadnou dopravu. Dokončení výstavby je plánováno na první čtvrtletí roku 2024.

Práce na pozemku jsme již zahájili a v současné době celý pozemek čistíme a stávající strukturu budovy připravujeme pro její rekonstrukci.



Stav pozemku v roce 2020



LOGPORT Kladno Poldi

v číslech

15.000 m²

je celková rozloha
zrevitalizovaného brownfieldu

2024

Dokončení je plánováno na první čtvrtletí tohoto roku

1.

průmyslový
development v bývalé
Poldovce

1.000

metrů čtverečních kancelářských prostor
ve zrekonstruovaném stávajícím objektu

6.000

metrů čtverečních moderních a
udržitelných prostor

50

nově vzniklých
pracovních pozic pro
lokální obyvatele

100 %

pronajato jednomu
nájemci



DOTACE - ŠANCE I BOLEST ROZVOJE BROWNFIELDŮ



Nová éra zámku Buštěhrad



BROWNFIELDY A JAK NA NĚ Z POHLEDU OBCÍ

DAN JIRÁNEK · SVAZ MĚST A OBCÍ ČR

Brownfield je podle definice nedostatečně využívané území, území zanedbané, případně i kontaminované a má se za to, že je třeba ho opětovně využít. Chundelka přetrhovaná, hlístník hnízdák, okrotice bílá – možná tyto jména neříkají mnoho architektům nebo ekonomům. Jsou to jména rostlin, vzácných rostlin. Chundelku měli dokonce v České republice za vyhynulou.



Chundelka přetrhovaná - *Apera interrupta*

Některé organismy totiž na úrodných půdách nebo v plantážích, které se označují jako lesy, prostě nepřežijí. Jsou málo agresivní, potřebují specifické podmínky nebo prostě neobstojí v konkurenci vitálnějších organismů. Spoutali jsme řeky, sopky už dosoptily (u nás) a jak se ukazuje, naše pole a lesy se změnily v poušť. Sice zelenou, ale s ohledem na minimální biodiverzitu poušť. Přesto existují místa, kde mají šanci. Kde hlenky, které vypadají jako houby, ale mají paměť a dokáží najít nejkratší cestu labyrintem i bez jediného neuronu, mají svou oázu. Místa, kde rostou střešníčky pantoflíčky nebo vstavače nachové, naše nejkrásnější orchideje. Místa, kde hnízdí vřbí nebo vlhy pestré.

Tady, na Kladensku, je takových oáz hodně. Pokud si je nezničíme. Jsou to bývalé haldy, pozůstatek hornické a hutnické činnosti. Jistě nejdříve vypadaly hrozně. Páchnoucí, dýmající, plné prachu, popela nebo strusky, ale příroda si je vzala zpátky. Člověk totiž nic moc nového nevymyslel. V nedaleké Vinařické horce je koks. Není to výsledek hornické činnosti a následného zpracování uhlí. To jen horké magma udělalo to, o co se člověk snaží v koksovací peci. Na Kladensku jsou i lomy, nakonec i názvy obcí, například Kamenné Žehrovice, odkazují na doby minulé, kdy se některé významné středověké stavby v Praze stavěly ze žehrováku.

A přitom s takovými brownfieldy není potřeba dělat nic. Hlavně je proboha nesmíme „rekultivovat“ tedy zavézt, pokrýt ornicí a zasít travu nebo vysázet „les“. Stačí, jako to dělali naši předkové, jen je nechat být. Ano, můžeme upravit svah, sem tam vymodelovat prohlubeň jako budoucí kaluž nebo tůňku, ale nejdůležitější je nechat přírodu, aby si je pomalu zase vzala



zpátky. Cestu si tam často najdou právě ty organismy, které jinde nemají šanci. Stačí si jich jen nevšímat, nechat je být a ony se o sebe postarají samy.

Jsou ovšem i území, ne na okraji měst, ale podobně jako na Kladně přímo v centru. Území, která jsou vybavena sítěmi, území dopravně snadno dostupná, území, která by opět mohla sloužit jako integrální součást sídla, jen se, vlivem času, změnila potřeba jejich využití. Stavby jsou zde často zachátralé, v případě těžkého či chemického průmyslu kontaminované, stejně jako půda kolem nich, a jistě se všichni shodneme na tom, že by se tato území měla vrátit k využívání dříve, než začneme zastavovat okolní zemědělskou půdu. Má to jen jeden drobný háček. Nevyplatí se to. Prostě je lacinější zaplatit poplatek za vynětí. Je lacinější postavit nové sítě, nové vodovody, kanalizace, silnice, rozvodné energetické sítě. Platit hromadnou autobusovou dopravu do vzdálenějších míst a stavět nové zastávky a nová parkoviště. Sebelepší úmysly a administrativní omezení totiž ekonomiku nepřetlačí a pokud ano, tak jen na chvíli a jen na jednom konkrétním místě.

Proto potřebujeme ekonomické nástroje, které převáží miskou vah na stranu opětovného využití některých brownfieldů. A do doby, než začnou fungovat, potřebujeme dotace, které mezeru mezi náklady na výstavbu na „hnědé“ a „zelené“ louce nebo polí překlenou.

Potřebujeme zjistit, jak vlastně případná kontaminace území nebo staveb vypadá, jak, a zda vůbec, lze tuto kontaminaci odstranit. Pak potřebujeme prostředky na dekontaminaci, sanaci či zbourání nevyhovujících budov a také potřebujeme překonat administrativní bariéry. A protože „čas jsou peníze“, potřebujeme to rychleji, než bude trvat povolení téhož na orné půdě, nebo to alespoň potřebujeme v reálném a odhadnutelném čase. A ano, náš stát z národních zdrojů i z programů EU poskytuje dotace na revitalizaci brownfieldů, ale... Ale co? Dovolím si Vám říci, pro ilustraci, dvě dotační pohádky. Nebudou O kohoutkovi a slepičce, ale O kasárnách a Zámku, aby jste pochopili ono „ale“.

O kasárnách.

V jednom nejmenovaném městě byla kasárna. Postavila se někdy za doby první republiky a armáda je v devadesátých letech

přestala využívat. I snažilo se město tato kasárna dostat do svého majetku. Stát je nepotřeboval, a tak je za „pouhých“ 10 let, převedl do jeho majetku. Ovšem moudrý stát rozhodl prohnání. Aby město na jeho bývalém majetku nemohlo vydělat, tak jej nesmí komerčně využít. Město usilovně hledalo jejich možné využití. Což je třeba využít pro školství? Kasárna jsou v dosahu MHD, nedaleko je les i železniční zastávka. Středních škol je ve městě dost a mají nevyužitou kapacitu. Co tedy vysoká škola? Nebyla by to cesta? Jenže ouha, peníze, které město mělo z evropských kapes na využití brownfieldu, nemohlo použít na zřízení vysoké školy. Na zřízení vysoké školy byly jiné peníze. A tak město začalo hledat ty správné peníze na vysokou školu jinde. Na MŠMT mu řekli, že jejich peníze na vysoké školy jsou určeny pouze pro vysoké školy. Nikoli pro města, aby vysoké školy za ně stavěla. Ministerstvo pro místní rozvoj řeklo, že peníze z evropských dotačních fondů, které má, nesmí použít na výstavbu vysoké školy. Tu lze financovat pouze z programu pro vědu a výzkum, ale ne z IPRM**. A tak město běhalo z jednoho úřadu na druhý až z vyčerpání dostalo nápad hodný Chytré Horákyň. Co když budou v bývalých kasárnách bakalářské obory? Nebyla by to cesta? I povedlo se. Město dostalo potvrzení, že bakalářské obory nemají s vědou a výzkumem nic společného. Po menší pokutě za to, že v budově, kde je spousta vysokoškoláků, kteří, světe div se, potřebují občas jíst i pít, jsou nedovolené automaty na kávu nebo balené vody, mohlo peníze využít. Však takové automaty jsou typická komerční činnost, která nemá s výukou nic společného.*



Fakulta biomedicínského inženýrství, Kladno

O zámku.

Bylo jiné město. Bylo blízko Prahy a potřebovalo peníze na školu pro děti. Mělo zámek, na jehož opravu však nemělo peníze. I řeklo si - opravíme zámek a získáme tím prostory pro školu. Jenže takových měst, které potřebovaly školu bylo moc a opravit zámek je dražší, než stavět novou školu na zelené louce nebo v půdním prostoru, a tak milé město nedostalo nic. Jenže to město nebylo hloupé a všimlo si, že v jiné kanceláři, než v té, ve které se dávají peníze na školy, dávají jiné peníze na podporu podnikání. A tak si řeklo - já vlastně nepotřebuji, aby ta škola byla moje. Já potřebuji, aby děti měly kam chodit do školy. A tak požádalo u sousedů o peníze na podporu podnikání aby za ně opravilo zámek na školu. A - dostalo je. Ovšem s podmínkou, že školu nemůže provozovat samo, ale musí zámek pronajmout nějaké „škole s.r.o.“, aby to bylo podnikání, na které je podpora určena. I tato pohádka končí šťastně a děti budou mít kam chodit do školy.



Zámek Buštěhrad

Omlouvám se za uvedení dvou případů touto, možná, nevhodnou formou. Ale myslím, že to snad dobře ilustruje problémy obcí při překonávání finančních a administrativních bariér, aby získaly nějaké prostředky na překonání nákladové mezery při pokusech využít či transformovat brownfieldy. Trvá to obvykle velmi dlouho a výsledek je více než nejistý. Na druhou stranu, co rozhodně musím ocenit, je spolupráce s agenturou CzechInvest a Ministerstvem průmyslu a obchodu. V nich

mají obce dlouhodobé partnery, kteří se snaží reagovat na jejich potřeby v této, bohužel, tak dynamické době.

To, co považuji za nejhorší neduh při revitalizaci brownfieldů je roztríštěnost jejich podpory. Něco jde realizovat z oblasti kultury (památky nebo kreativní průmysl), něco z životního prostředí (dekontaminace, průzkumy), něco z Národního plánu obnovy a něco z národních zdrojů. Každý účel má svá pravidla a obec musí vědět předem, co v kterém bývalém brownfieldu bude. Nebo, že se EU prostředky nemohou použít na výměnu trámů kvůli napadení dřevomorkou, ale když je trámy potřeba vyměnit kvůli vyšší hmotnosti zateplení, nebo fotovoltaickým panelům na střeše, tak... A co když se nedejde ukázat, že kvůli nějaké přírodní pohromě potřebujeme budovu použít i v době udržitelnosti na jiný účel?

Prostě i dotace mají své náklady a možná by bylo jednodušší odstranit administrativní bariéry a přihodit na miskou vah výstavby na zelené louce tolik, aby se prostě vyplatilo využívat brownfieldy. Za středověku se to řešilo jednoduše. Území, které nebylo dostatečně ekonomicky využíváno se na nějakou dobu osvobodilo od daní. Proto máme tolik obcí s názvem Lhota nebo Lhotka. To byl ovšem temný středověk. Dnes to umíme „lépe“!

* Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy

** Integrovaný program rozvoje měst

Důl František Josef jako filmová kulisa – Kladno



VYUŽITÍ FINANČNÍCH NÁSTROJŮ PRO REGENERACI BROWNFIELDS

MARTIN POTŮČEK · NÁRODNÍ ROZVOJOVÁ BANKA

Mnoho studií, které mapují a popisují možné role veřejného sektoru v procesu regenerace brownfields, uvádí, že evropské státy mimo jiné podporují proces regenerace brownfields i formou finančních nástrojů. V českém prostředí, které je dlouhodobě navyklé na intervence ve formě nevratných dotací, se o této variantě často jen uvažovalo a až v posledních letech dochází k postupnému rozšiřování této formy podpory. Zejména proto, že předpokládané náklady na regeneraci brownfields vysoce přesahují možnosti státního rozpočtu, a to i se zapojením zdrojů EU. Tento text popisuje vlastní zkušenost při realizaci finančního nástroje v programovém období 2014–2020.

Pro zjednodušení lze tvrdit, že finanční nástroje jsou opakem nevratných dotací. Veřejné prostředky jsou tedy poskytnuty do konkrétního projektu s vizí jejich návratnosti a následného opakovaného využití pro jiný projekt. Obvyklým typem finančního nástroje bývá záruka státem ovládaného subjektu za bankovní úvěr pro realizátora projektu, zvýhodněný úvěr nebo kapitálová/kvazikapitálová investice do projektu. První zmíněnou variantou je záruka. Úvěrové financování nemovitostních projektů obvykle bývá spojeno se zástavou předmětné nemovitosti, která představuje pro soukromé banky dostatečné zajištění. Proto záruka nepřináší pro konečného příjemce velký benefit.

Druhou variantou jsou zvýhodněné úvěry, které mohou hrát efektivní roli zejména v současné době vyšších úrokových sazeb. Vhodnými projekty pro zvýhodněné úvěry jsou rekonstrukce nemovitostí pro vlastní využití, zejména k podnikatel-

ským účelům. V době vysokých úrokových sazeb bude projekt pravděpodobně odložen, protože finanční náklady na úvěr výrazně převýší benefity z realizace projektu. V takovém případě by bylo žádoucí podpořit projekt úvěrem se zvýhodněnou úrokovou sazbou.

Třetí uvedenou variantou, která byla zvolena pro finanční nástroj Brownfield fond realizovaný ze zdrojů Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, je kvazikapitálová investice do projektu. Cílovými typy financovaných projektů měly být regenerace brownfields určených pro malé a střední podniky, často tedy budoucí nájemní objekty. Financující banky při schvalování úvěru zohledňují budoucí výnosy projektu a vícenáklady spojené s regenerací brownfields jsou pro podnikatele při sjednání úvěru spíše přítěží. Minimálně v tom, že financující banka požaduje vyšší podíl vlastních zdrojů investora do projektu. Kvazikapitálový finanční nástroj ve formě podřízeného dluhu se zvýhodněnou úrokovou sazbou měl v tomto sehrát dvojí pozitivní roli. Omezit bariéru pro konečné příjemce, kteří nemají dostatek vlastních zdrojů, a dát jim benefit nižší úrokové sazby, pokud by museli shánět sponzora projektu na nebankovním trhu. Alokace necelých 500 mil. Kč byla pilotně určena pro území Ostravské aglomerace a níže jsou popsány hlavní poznatky z realizace.

Ve všech případech se jednalo o podnikatelské projekty s akceptovatelnou dobou návratnosti. Finanční nástroj na rozdíl od dotace zvyšuje tlak na připravenost projektu z pohledu ekonomické návratnosti, včetně posouzení budoucí obsazenosti projektu. Navzdory tomu příjemci podpory ocenili větší flexibilitu finančního nástroje ve srovnání s pravidly dotačních

programů. Potvrdila se tím teze, že finanční nástroje jsou vhodným produktem zejména pro podnikatelské projekty, zatímco dotace by měly směřovat do veřejných a neziskových projektů. Ačkoliv byla před spuštěním programu provedena analýza zájmu o tento produkt, vstoupily do hry obtížně předvídatelné události. Zejména růst úrokových sazeb a zdražení stavebních materiálů v roce 2022. Kombinace těchto dvou faktorů zpomalila realizaci připravených projektů a celkové zhoršení investičního klimatu v regionu. Čerpání fondu se předpokládá do konce roku na úrovni 40 %. Z pohledu správce fondu se jedná o zcela standardní situaci. Pokud nejsou na trhu vhodné investiční příležitosti, vyčkává na to, až se situace vrátí do normálu. Protože prioritou je zajistit návratnost investovaných prostředků. Z pohledu čerpání veřejných prostředků je to problém. Jestliže programové období končí v roce 2023, musí být zdroje vyčerpány bez ohledu na racionalitu využití. V takovém případě mají lepší využití dotace. Jestliže mají být finanční nástroje dlouhodobě konkurenceschopné, je nutné pracovat s takovými zdroji, které umožní víceleté čerpání. Obvykle se uvádí, že investiční období fondů musí být aspoň pětileté, což má logiku právě kvůli případným výkyvům v ekonomickém cyklu. Finanční nástroj byl spuštěn až v roce 2021, nicméně právě proto byl vnímán jako pilot. Pro další období se předpokládá prodloužení doby pro investiční činnost.

Finanční nástroj byl realizován v modelu fondu fondů. Investiční činnost tedy neprovádí přímo státem vlastněný subjekt, nýbrž soukromý správce fondu vybraný ve veřejné soutěži. S ohledem historicky nepříliš úspěšné zkušenosti se spuštěním obdobných finančních nástrojů (např. Seed fond) se do zakázky přihlásilo minimum potenciálních uchazečů. Souvisí to s omezenou zkušeností a důvěrou ve finanční nástroje v českém prostředí. Ostravský region tento nástroj podpořil díky dobré zkušenosti s finančním nástrojem JESSICA, realizovaném v regionu v období 2007–2013. Pokud má být tento model regenerace brownfields opakovatelný i v ostatních regionech České republiky, pak je nutné v rané fázi zapojit do přípravné fáze zástupce příslušných krajů a městských aglomerací. Finanční nástroj vyžaduje totiž pečlivější přípravu než dotační program. Možná i proto, že dotační programy fungují od nepaměti a dochází pouze k úpravě pravidel a podporova-

ných aktivit. A určitě nelze nahradit dotační program finančním nástrojem v plném rozsahu. Může se stát, že projekty vhodné pro dotaci nebudou splňovat podmínky pro finanční nástroj nebo naopak.

Závěrem lze s radostí konstatovat, že realizace finančního nástroje Brownfield fond ze zdrojů OP PIK nezůstane opuštěným sirotkem. V programovém období 2021–2027 bude možné v programu OP TAK pro financování rekonstrukcí nemovitostí využít zvýhodněný úvěr Národní rozvojové banky. Její dceřiná společnost Národní rozvojová investiční plánuje pokračování Brownfield fondu pro ostravskou aglomeraci a ze zdrojů Operačního programu Spravedlivá transformace pak připravuje finanční nástroj podobný Brownfield fondu, v tomto případě pro celou oblast pohornické krajiny v Moravskoslezském kraji. V úvodu bylo řečeno, že mnoho studií dává za příklad evropské země. Pokud chce někdo čerpat lokální inspiraci, pak Ostrava a Moravskoslezský kraj mohou být vhodným příkladem k následování.



Galerie PLATO z brownfieldu bývalých ostravských jatek



REVITALIZACE BROWNFIELDŮ - PODPORA MMR Z NÁRODNÍHO PLÁNU OBNOVY

DANIEL SOKOL · MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Národní
plán
obnovy

Revitalizace brownfieldů je u nás podporovaná z několika programů různých ministerstev (MPO, MŽP, MMR). Záleží na tom, z jakého úhlu se na problematiku díváme a zásadní je také samotná definice brownfieldu. Mezi různými programy je pak také značný přesah, což znamená, že mnohé, zvláště větší, projekty jsou schopné čerpat podporu najednou i ze dvou či více rozdílných programů zaměřených víceméně na brownfieldy. Předmětem tohoto článku bude nicméně primárně podpora v gesci MMR, a to v rámci Národního plánu obnovy financovaného z Nástroje pro oživení a odolnost. Klíčové podmínky jsou určeny Prováděcím rozhodnutím rady (EU), tzv. CID (Council Implementing Decision) a na něj navázaným Nařízením vlády č. 2/2023 Sb. (NV). Tyto dva dokumenty nastavují a definují všechny podmínky a limity podpory brownfieldů z NPO pro komponenty 2.8.1 - Revitalizace velkých brownfieldů pro ne hospodářské využití a 2.8.2 - Revitalizace malých brownfieldů pro ne hospodářské využití ve vlastnictví územních samospráv. Základní přehled a porovnání rámcových podmínek mezi těmito programy a souvisejícím programem MPO 2.8.3 Revitalizace brownfieldů pro hospodářské využití a starším programem MMR na roky 2020-2024 financovaném ze státního rozpočtu dle NV č. 496/2020 Sb. podává přehledová tabulka programů.

Revitalizace brownfieldu může mít jen tři možné podoby:

- rekonstrukce,
- demolice a nová výstavba,
- demolice a návrat do přírodě blízkého stavu (zalesnění/ v CID jako přírodní úložiště uhlíku).

Z přehledové tabulky programů - viz tabulka na následující straně - uvidíte, že v rámci NPO věnujeme pozornost všem

možnostem. V jednotlivých případech jsme narazili sice i na kombinované projekty, kde bylo nutné připravit oddělené žádosti do jednotlivých výzev (typicky kombinace rekonstrukce s demolicí a novou výstavbou), ale z naprosté většiny se žadatel našel jen v jedné kategorii.

Principy

Základním parametrem libovolného dotačního programu je odpověď na otázku, kdo a na co dostává podporu (což může být dotace či úvěr, případně jiná hmotná nebo nehmotná podpora). V případě malých projektů (komponenta 2.8.2) byl okruh oprávněných žadatelů určen už přímo v CID jako územně samosprávné celky (obce a kraje). U velkých projektů nebyli oprávnění žadatelé určení vůbec a měli jsme tedy možnost je nastavit dle vlastního uvážení. Od nejpřísnější varianty shodné s malými projekty přes nějaký výběr veřejnoprávních subjektů, například obdobného programu na energetickou úsporu budov ve veřejném vlastnictví SFŽP, kde je oprávněným žadatelem 12 typů právnických osob vesměs veřejného charakteru až po zcela otevřený program všem právnickým osobám. Proto jsme se rozhodli nakonec ponechat tyto dveře otevřené dokořán. Ostatních limitujících podmínek je totiž již tak dost. Druhou otázkou je, na co je podpora určena. Protože brownfieldy pro podnikání podporuje MPO, náš program se zaměřil na vznik občanského vybavení, což jsou stavby určené na:

- vzdělávání, výchovu nebo sport,
- kulturu a společenské účely,
- sociální služby nebo péči o rodinu,
- potřeby složek integrovaného záchranného systému nebo



PŘEHLEDOVÁ TABULKA PROGRAMŮ				
Zdroj	Národní plán obnovy (RRF)			
Program	2.8.1. Investiční podpora regenerace specifických brownfieldů	2.8.2. Investiční podpora regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití	2.8.3. Investiční podpora regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití	Revitalizace brownfieldů pro nepodnikatelské využití
Dokumentace	CID - NV č. 2/2023 Sb.	CID - NV č. 2/2023 Sb.	CID	NV č. 496/2020 Sb.
Oprávněný žadatel	právnícká osoba	obce a kraje	obce a kraje	obce a kraje
Alokace (mil. Kč) v závorce nová alokace od října 2023	1420 (1220) rekonstrukce; 610 (810) demolice a nová výstavba	640 rekonstrukce; 160 přírodní úložiště uhlíku	500 celkem rekonstrukce/ demolice a nová výstavba	500 celkem rekonstrukce/ demolice a nová výstavba
Cíl (úprava cíle platná od října 2023)	14 projektů (10)	45 projektů (30)	20 projektů	nemá
		94 000 m² regenerované plochy (41000)	76 000 m³ obestavěného prostoru	
Míra dotace (%)	u rekonstrukcí cca 25-40 %, u demolice a nové výstavby kolem 80-90 %	u rekonstrukcí cca 25-40 %, u přírodního úložiště uhlíku 80-90 %	u rekonstrukcí cca 25-40 %, u demolice a nové výstavby kolem 80-90 %	30/40/50 % dle míry rozvoje ORP
Rozsah dotace	30-500 mil. Kč	3-30 mil. Kč	5-40 mil. Kč	0,4-50 mil. Kč
Realizace	do 31.12.2025	do 31.12.2025	do 31.12.2025	5 let od podpisu smlouvy o podpoře
Lhůta pro podávání žádostí	20. 4. 2023	20. 4. 2023	23. 9.2022	31.10.2022

ochranu obyvatelstva,

- plnění úkolů v rámci veřejné správy,
- zdravotní služby.

Škála těchto kategorií je velmi široká, samozřejmě jsou možné i vzájemné kombinace. Z hlediska palety přijatých žádostí dominovaly kulturní a sportovní účely (sokolovny, kulturní domy), následně budovy úřadů a jiných veřejnosprávních potřeb (sklady komunální techniky, archiv apod.), hasičské zbrojnice, školy (ZŠ, umělecké školy), víceúčelová komunitní centra atd. Zdravotní služby narazily na bariéru hospodářského využití, zde nakonec ale stejně nebyla podána žádná žádost. U přírodního úložiště uhlíku existují dvě alternativy. Buď může po demolici následovat založení lesa dle lesního hospodářské-

ho plánu platného v sousední či nejbližší lesní lokalitě, což je typicky případ projektů mimo zastavěné území, nebo může u menších projektů v zastavěném území a intravilánech obcí vzniknout lesopark, kam má pak přístup i veřejnost. Na menších plochách v centrech obcí by totiž les neměl ekologický ani praktický význam. Různé programy revitalizace brownfieldů se pak také liší i samotnou definicí – co je brownfield a jak se jeho existence prokazuje. Zde se například nabízelo využít možnost registrace projektu v Národní databázi brownfieldů, kde je jich registrováno již přes 4500, ale nakonec jsme zvolili ještě otevřenější přístup. Brownfield je pro účely tohoto programu dle NV každé území se stavbami, které není způsobilé sloužit svému původnímu účelu (a to

z různých důvodů, nejen stavebně-technických, ale i provozně-ekonomických) a zároveň k tomuto účelu není ke dni podání žádosti využíváno. To se prokazuje znaleckým posudkem a druhá podmínka čestným prohlášením. Tímto bylo dosaženo maximálního možného počátečního potenciálu z hlediska počtu projektů. Ten byl ovšem dále omezován mnoha překážkami, podmínkami a dalšími úzkými hrdly, která byla dána už v CID a nebylo je proto možné rozvolnit.

Bariéry

V průběhu procesu konzultací se žadateli, který probíhal už od jara 2022, kdy byly známy rámcové podmínky v CID a také se již připravovalo znění NV, se již vynořovaly některé bariéry, které se bohužel pro mnohé projekty staly nepřekonatelnými. Zcela zásadní v tomto směru jsou časové podmínky přípravy a realizace projektu. Projekty musí být stavebně dokončeny do 31. 12. 2025 a občanské vybavení, které má vzniknout, musí zahájit provoz do konce roku 2026. Z toho logicky vyplývala i povinnost mít již v době podání žádosti pravomocné stavební povolení, protože jinak by žadatel těžko mohl mít reálnou šanci tuto podmínku splnit. Dá se říct, že na době realizace a nutnosti mít pravomocné SP ztroskotala většina z žadatelů, kteří o zapojení do NPO uvažovali. Druhou podmínkou, u které jsme naopak očekávali značné problémy, ale nakonec se ukázala jako snadno překonatelná, je povinnost dosažení energetických úspor. U rekonstrukcí je minimální povinná úspora primárních energetických zdrojů 30 % proti klasifikaci referenční budovy, v praxi tedy oproti původnímu stavu dokladovanému Průkazem energetické náročnosti budovy (PENB), což typicky znamená zlepšení o alespoň dvě klasifikační třídy. U budov, které jsou již dlouhodobě nevyužívané, nevytápěné a PENB nemají, bylo využito metody porovnání s referenční budovou a její hypotetickou spotřebou. U novostaveb je podmínka dosáhnout spotřeby minimálně o 20 % nižší ve srovnání s požadavkem na budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Ani to ovšem u budov, které obdržely stavební povolení po 1. 1. 2022, nebylo překážkou, protože obecné technické požadavky dle platné české legislativy jsou v tomto ohledu téměř totožné. U projektů s dříve vydaným SP bylo nutné provést v rámci změny stavby před dokončením

jisté úpravy k dosažení této úrovně. Taktéž desetiletá udržitelnost se neukázala být bariérou, u typického občanského vybavení, například budov úřadů či škol, se počítá s provozem v mnohem delším horizontu.

Limity

Z povinnosti dosáhnout energetické úspory plyne také pro mnohé žadatele zvyklé z evropských fondů na klasickou míru podpory počítanou z celkových investičních nákladů neobvyklá a nová metoda výpočtu výše dotace. Tu si přímo počítá sám žadatel a žádá tedy o již konkrétní částku, ke které ale dospěje jen pomocí detailního položkového rozpočtu, který ale mnozí žadatelé ještě neměli vypracovaný. Bylo tedy nutno jej urychleně připravit, aby si žadatel mohl spočítat, o kolik může žádat. Technicky je sice kromě DPH způsobilým výdajem skoro veškerý stavební náklad související s rekonstrukcí nebo s demolicí a výstavbou budovy, ovšem u rekonstrukcí platí zvlášť podmínka, že nejméně 90 % výše dotace musí být vynaloženo na splnění požadavků na energetickou náročnost budovy, tj. tyto náklady musí mít přímou souvislost s energetickou úsporou, a teprve zbylých 10 % může být proplaceno za skoro kterýkoli jiný stavební náklad (mimo inženýrské sítě, terénní úpravy a obecné opatření mimo rámec půdorysu samotné budovy).

Názorná ukázka – žadatel u projektu s celkovými investičními náklady 121 mil. Kč najde v položkovém rozpočtu bez DPH celkem náklady související s energetickou úsporou ve výši 36 mil. Kč, pak tedy:

Celkové investiční náklady: 121 mil. Kč

CIN bez DPH: 100 mil. Kč

„Energonáklady“: 36 mil. Kč

Výše dotace: 40 mil. Kč

Z mnoha konzultací a také z finální požadované výše dotace u podaných žádostí byla průměrná výše dotace kolem 25-30, výjimečně i 40 % CIN bez DPH. Po započtení DPH tak žadatel musel z jiných zdrojů (vlastní zdroje, úvěry, jiné dotační programy) zabezpečit kolem tří čtvrtin potřebných prostředků. To se také u několika projektů ukázalo jako zásadní překážka

a při neexistenci jiných možných dotačních titulů část žadatelů ze strany menších obcí a měst od záměrů podání žádosti ustoupila.

Z CID už bylo také dáno rozdělení celkové alokace u velkých projektů v poměru 70 % ve prospěch rekonstrukcí a maximálně 30 % na demolice a novou výstavbu. Přitom v programu demolice a nová výstavba se celé stavební náklady na novou budovu považují za způsobilé, neboť přispívají k úspoře v následném provozu, což znamená, že efektivní míra dotace u tohoto typu projektů dosahuje až kolem 90 % CIN bez DPH. Pro žadatele je tento program mnohem atraktivnější, také výše dotace zde dosahuje částek kolem 100-200 mil. Kč. Zde by tedy bylo možné uplatnit i mnohem vyšší alokaci, která je ale limitována podílem 30 %. Při úpravách CID v letošním roce, které nabudou platnosti letos v říjnu, jsme prosadili posun této meze na 60/40, což uvolnilo pro demolice a novou výstavbu dalších více než 200 mil. Kč.

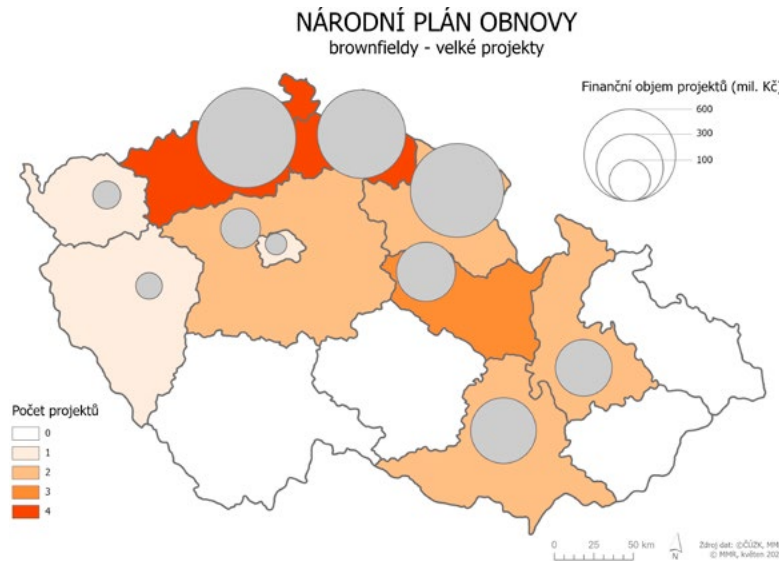
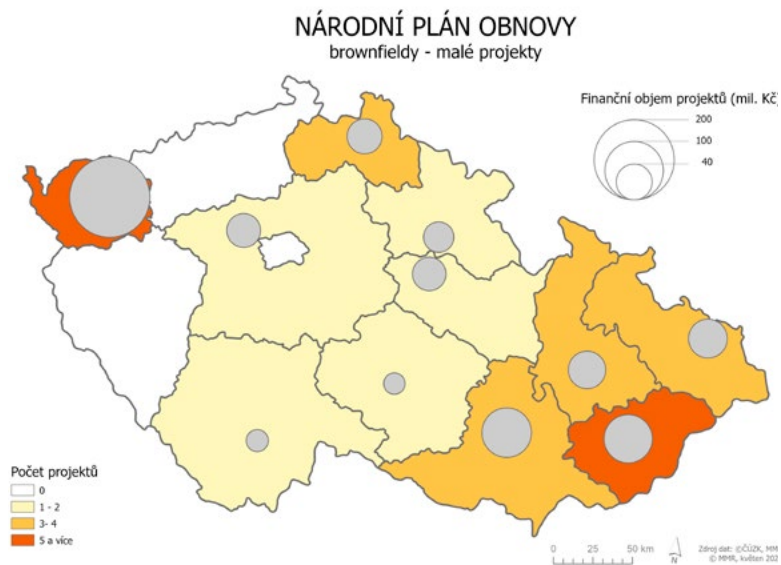
U demolice a nové výstavby se pro velkou část projektů ukázala jako limitující půdorysná podmínka, kdy plocha nové stavby umístěná mimo půdorys odstraněné stavby může být nejvýše do 5% původní zastavěné plochy demolovaných objektů. Také tuto podmínku jsme změkčili při vyjednávání s EK, nově platí povinnost umístit na zastavěné ploše demolovaných staveb jen 80 % nové stavby. Každopádně projekty, kterým to pomůže, si budou muset počkat na novou výzvu až po podpisu nového upraveného CID. Vyhlášení očekáváme začátkem listopadu.

Posledním zásadním limitem je podíl hospodářského využití, který plyne z nutnosti dodržet evropská pravidla veřejné podpory tak, jak je vyložil při přípravě NV ÚOHS. Jsou podobná již běžícímu programu revitalizace brownfieldů dle NV č. 496/2020 Sb., kde se osvědčila a existuje na jejich aplikaci kvalitní metodika. Pro projekty nehospodářského občanského vybavení platí limit maximálního hospodářského využití 20 % užitné plochy, pokud jde o obvyklé zázemí. To si lze představit jako bufet či podobný gastro provoz v divadle, kavárnu v knihovně, kulturním zařízení, sokolovně atd. Případně i jiné provozovny fungující na bázi tržního nájmu. U sportovních i kulturních zařízení je také možné využít tento limit v časovém smyslu, kdy například celý den bude tělocvična sokolovny využívána žáky

a dětmi pro zájmové volnočasové aktivity a večer může být prostor pronajímán za tržní úplaty veřejnosti k různým sportovním hrám. Žadatelé se s touto podmínkou vcelku vyrovnali a upravili svůj provozní model, aby projekty mohly být podpořeny.

Výsledky

Do všech čtyř výzev se přihlásilo 55 žádostí. Kromě rekonstrukcí malých brownfieldů byla u ostatních výzev překročena alokace. Nicméně kvůli poměrně přísným formálním podmínkám prošlo do výběru jen 8 žádostí z 12 podaných rekonstrukcí velkých brownfieldů, z důvodů uvedených výše jen dvě z deseti podaných demolice a nové výstavby na brownfieldech. U malých projektů byla úspěšnost větší, podpořeno bude osm z deseti podaných žádostí o vznik přírodního úložiště uhlíku. Z rekonstrukcí malých brownfieldů bylo vyřazeno šest žádostí z 23 podaných. Celkově tedy všechny žádosti, které splnily formální náležitosti, budou podpořeny. Navíc jsme na nerozdělenou alokaci vyhlásili ještě „letní“ výzvy s termínem pro příjem žádostí do 31. 8. 2023. Jak již bylo uvedeno, část žádostí u demolice a nové výstavby na velkých brownfieldech bude mít možnost se znovu přihlásit v listopadu do výzvy s výrazně lepšími podmínkami.



Alternativy

Ve všech běžících programech na revitalizaci brownfieldů se díky náběhu NPO podaří v krátké době podpořit a dokončit bezmála stovku projektů. Ve střednědobém výhledu se taková dotační smršť již těžko bude opakovat. Nějaké drobné naděje dává uplatnění nadměrných výnosů z emisních povolenek v systému EU ETS, kde si MMR požádalo na roky 2024 a 2025 shodně na program revitalizace brownfieldů po 650 mil. Kč. Konečné rozhodnutí padne až v listopadu. Proto jsou hlavní alternativou dotačních programů měkká legislativně-technická opatření, která sice mají systémový charakter a dosah na tisíce brownfieldů na rozdíl od maximálně stovky projektů podpořených jednorázově v období dvou až tří let, ale na druhou stranu jsou těžkopádně prosaditelná a příliš komplexní na nějaký rychle viditelný výsledek hmatatelně pocítovaný v konkrétních lokalitách. Jedná se o mix daňových (daň z nemovitostí), technických (územní plánování a stavební řízení, technické požadavky na stavby, apod.) a organizačních opatření (zřízení brownfieldového fondu, aj.). Všechny je shrnuje, včetně příkladů dobré praxe ze zahraničí, podklad pro Národní strategii regenerace brownfieldů po roce 2024, který připravil a vydal ve spolupráci s ostatními resorty CzechInvest. Touto cestou bude nutné se ubírat. Dotační řešení je jen krátkodobou nálepkou a časem bude docházet k odklonu od dotačních programů. Snad se mezitím podaří zastavit trend vzniku nových brownfieldů a počet revitalizací, jak z veřejných, tak i soukromých zdrojů bude narůstat.



OPERAČNÍ PROGRAM SPRÁVEDLIVÁ TRANSFORMACE

TOMÁŠ KOMM · MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR

Tento rok se naplno spouští podpora uhelných regionů z Operačního programu Spravedlivá transformace 2021-2027. Jednou z vlajkových lodí programu je obnova území zasaženého těžbou hnědého a černého uhlí zahrnující i podporu regenerace brownfieldů. Jakou podporu program nabízí? Program financovaný z evropského Fondu pro spravedlivou transformaci je důležitou součástí Zelené dohody pro Evropu.



Důl Gabriela u Karviné

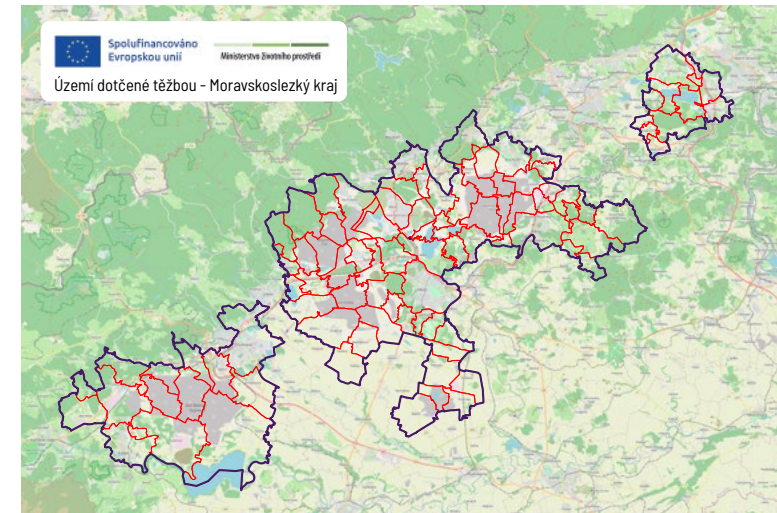
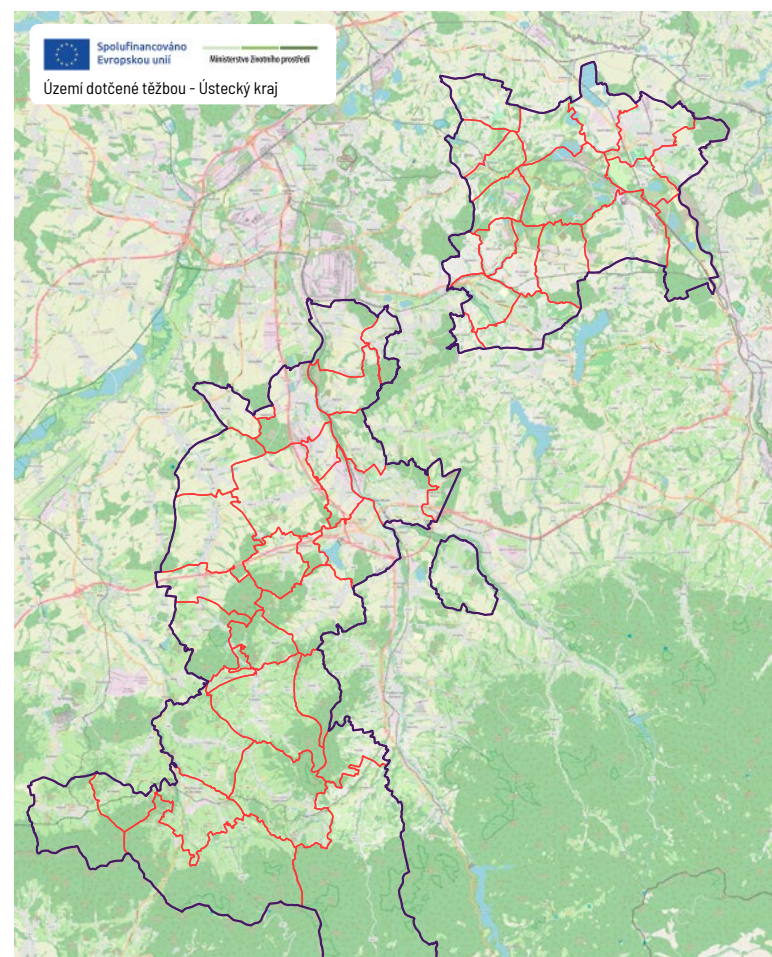
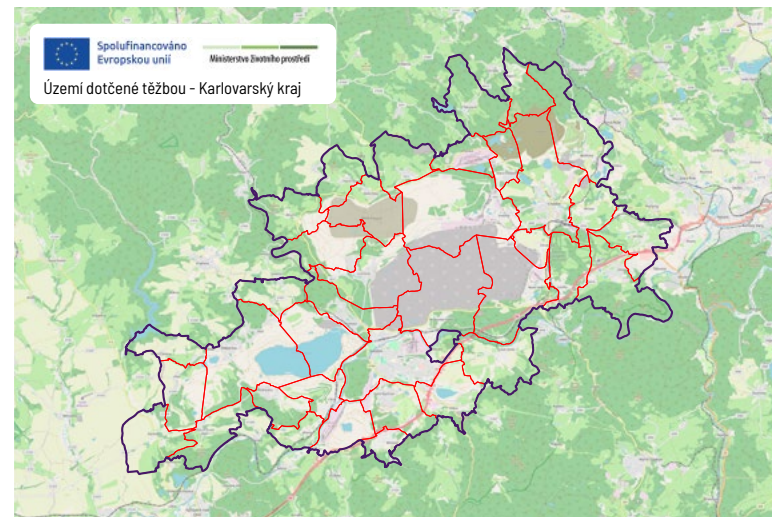
Jeho cílem je pomoci uhelným regionům, tedy Karlovarskému, Ústeckému a Moravskoslezskému kraji, řešit negativní sociální, hospodářské a environmentální dopady transformace na nízkouhlíkovou ekonomiku. Jinými slovy, program pomůže krajům vyrovnat se s odklonem od těžby uhlí. Program se zaměřuje na celou řadu oblastí od podpory podnikání, requalifikace zaměstnanců a vzdělávání, po podporu cirkulární ekonomiky, obnovitelných zdrojů energie nebo digitalizaci. Až

čtvrtina prostředků z celkových 41 mld. Kč, které má program k dispozici, by ale mohla jít na projekty související s obnovou území. Postupně se spouští tematické výzvy otevřené pro široké spektrum žadatelů, pro které jsou k dispozici celkem 2 mld. Kč. V Moravskoslezském kraji půjde další 0,5 mld. Kč na přípravu areálů bývalých černouhelných dolů – tzv. strategických brownfieldů – pro jejich další využití. Na tuto výzvu pak naváže podpora z Brownfield fondu s celkovou alokací 1 mld. Kč, který tyto a další brownfieldy podpoří zvýhodněnými úvěry. Další až 8 mld. Kč pak může jít v této oblasti na podporu komplexních tzv. strategických projektů.

Otevřené a připravované výzvy

Program postupně otevírá tematické výzvy pro široké spektrum žadatelů, mezi které mohou patřit především obce, ale také firmy, neziskové organizace nebo jiné veřejnoprávní instituce. Podpora je zaměřena na vymezené území po těžbě v rámci jednotlivých krajů, určené katastry zasažených obcí. V rámci Moravskoslezského kraje podpora směřuje do území vymezeném jako POHO Karvinsko a POHO Jih, které zahrnuje celkem 28 obcí v okolí Karviné, Frýdku-Místku a Frenštátu pod Radhoštěm. V Karlovarském kraji jde o lokality v okolí měst Sokolova a Chodova, v Ústeckém kraji pak o území okolo lomu Nástup mezi Kadani a Chomutovem a území vymezené lomem Vršany, ČSA, městem Most a lomem Bílina a dále okolí jezera Milada. Přesné vymezení je k dispozici vždy u příslušné výzvy. V současnosti na webu www.opst.cz naleznete otevřené výzvy na podporu Koncepce a přípravy projektů, Infrastruktury a Přírody a krajiny. Od konce minulého roku je otevřena také výzva

na komplexní strategické projekty. Připravovány jsou výzvy na podporu Veřejných služeb, kultury, sportu a rekreace, dále výzva na podporu tzv. Strategických brownfieldů a Brownfield fond v Moravskoslezském kraji.



Výzva na Koncepti a přípravu projektů s celkovou alokací 200 mil. Kč pro všechny kraje má za cíl pomoci koncepčně připravit zasažené území pro nové využití, podporována je tak příprava územních plánů, územně plánovacích podkladů a dalších podkladů využitelných v územním plánování. Tato část výzvy je tak určena především obcím a krajům.

Druhou velkou oblastí, na kterou se tato výzva zaměřuje, je podpora přípravy projektů. Je možné si zde tak připravit studii proveditelnosti nebo projektovou dokumentaci pro projekty, které lze následně podat do dalších vyhlášených výzev v rámci obnovy území.

Výzva navíc podporuje přípravu studií v oblasti životního prostředí, díky níž je možné si připravit studii systému sídelní zeleně, územní studii krajiny, plán územního systému ekologické stability anebo si zpracovat analýzu rizik kontaminované lokality pro její budoucí sanaci. Výzva umožňuje taktéž podporu podkladových studií pro vyhlášení chráněných území.

Cílem výzvy Infrastruktura s celkovou alokací 455 mil. Kč je především pomoci přilákat zpět do území návštěvníky a přinést sem život. Výzva tak podporuje budování cyklostezek a obnovu a zpřístupnění lokalit, které mají přírodní, kulturní nebo technickou hodnotu.

Výzva Příroda a krajina, na kterou je alokováno dohromady 375 mil. Kč, nabízí podporu aktivit jako jsou tvorba a obnova tůň, mokřadů a dalších přírodních blízkých vodních a vegetačních prvků, péče o přírodní stanoviště nebo opatření na ochranu ohrožených druhů. Umožněn je např. i výkup pozemků za

účelem ochrany přírodních hodnot.

V současnosti je připravována výzva na Veřejné služby, kulturu, sport a rekreaci, která by měla být vyhlášena v září tohoto roku s celkovou alokací 950 mil. Kč. Tato výzva podpoří v oblasti kultury např. projekty muzeí nebo galerií uchovávající hornické dědictví a paměť regionu, opravu kulturních památek hornického dědictví a památek zasažených těžbou nebo výstavbu a modernizaci komunitních center. V oblasti sportu a rekreace se pak zaměří na podporu budování multifunkčních rekreačních areálů jako jsou pláže, kempy nebo tábořiště, výstavbu a modernizaci veřejně přístupných venkovních sportovišť nebo návštěvnických středisek. Dále pak podpoří regeneraci brownfieldů v zasaženém území pro účely s veřejným zájmem jako např. vzdělávací infrastruktura, budovy veřejné správy, veřejných služeb nebo zdravotnictví.

V červenci 2023 je plánována výzva na podporu tzv. strategických brownfieldů v Moravskoslezském kraji s alokací 500 mil. Kč, která podpoří přípravu projektů v areálech bývalých dolů ČSA, Lazy, Staříč I, II a III, dolu Paskov, Frenštát a v odkališti elektrárny Třebovice.

Na tuto podporu bude v Moravskoslezském kraji dále navazovat Brownfield fond, jehož spuštění se předpokládá na začátku roku 2024. Fond by měl nabídnout 1 mld. Kč formou zvýhodněných tzv. mezaninových úvěrů na podporu jednak zmíněných důlních areálů a jednak dalších brownfieldů ve vymezeném území po těžbě.

Strategické projekty

Velkou část alokace Operačního programu Spravedlivá transformace tvoří tzv. strategické projekty, velké komplexní projekty, které byly vybrány Regionálními stálými konferencemi jednotlivých krajů a nyní se mohou ucházet o podporu ve výzvě otevřené od konce minulého roku.

Část těchto projektů je rovněž zaměřena na obnovu území. Mezi strategickými projekty jsou tak v Moravskoslezském kraji například projekt POHO park, jehož cílem je přeměnit lokalitu bývalého dolu Gabriela na návštěvnické centrum Pohornické krajiny, projekty centra vzdělávání Education district a výstavního prostoru MUSEUM+ v areálu Vítkovických železáren nebo projekt průmyslového parku PODOLUPARK Karviná v lo-

kalitě dolu 9. května.

Mezi strategickými projekty Karlovarského kraje zaměřenými na obnovu území patří projekty Krajského Business Parku Sokolov transformující areál bývalé chemičky Synthomer v Sokolově, projekt Sokolovská Investiční a Green Development, jehož cílem je připravit uhlíkově neutrální průmyslovou zónu v lokalitách v okolí města Sokolov, projekt Regenerace Hornského hotelu na Klínovci, projekt Udržitelná revitalizace a resocializace jezera Medard nebo projekt Chytrá krajina 2030+ zabývající se analýzou a návrhem krajinných postupů zvyšující odolnost krajiny na klimatické změny.

Mezi strategické projekty Ústeckého kraje patří projekt Green Mine – revitalizace a resocializace lomu ČSA, jehož cílem je nové využití lokality lomu například pro rozvoj nových podnikatelských a vědecko-výzkumných aktivit.



POHO park - vizualizace

Zelené principy

Operační program Spravedlivá transformace má pomoci transformovat uhelné regiony směrem k uhlíkové neutralitě, přináší proto některé „zelené“ prvky, které se v projektech budou muset uplatnit.

Protože program má pomoci vytvořit v krajích novou ekonomiku, neumožňuje podporu fosilních paliv. Projekty navíc budou muset splnit podmínky pravidla „do no significant harm“ tak, aby nezpůsobovaly významné škody na životním prostředí. Zejména u větších investičních projektů je třeba prověřit jejich dopady na klima. V relevantních výzvách budou také uplatňovány prvky tzv. Nového Evropského Bauhausu, zaměřené na udržitelnost, estetiku a inkluzivnost projektů.

Operační program Spravedlivá transformace nabízí uhelným regionům možnost nastartovat svoji novou budoucnost. Obnova území po těžbě a přeměna areálů dolů, lomů a jejich okolí může být jednou z nejviditelnějších změn, které v kraji proběhnou. Výzvy programu nabízí příležitost, jak se do této proměny mohou zapojit obce, firmy, ale i neziskové organizace a další aktéři v území.



Jezero Milada – odpočívadlo s grilem a výhledem na jezero (arch. soutěž)

JEZERO MILADA : ŽIVÁ KRAJINA

Architektonická soutěž – 1. místo

PŘÍRODA A KRAJINA NATURE AND LANDSCAPE

UDRŽITELNÉ VYUŽITÍ KRAJINY SUSTAINABLE LANDSCAPE

27%	Jezero / Lake, 274ha
13%	Extenzivní ekologické oblasti - management přírodě blízkého charakteru / Extensive ecological areas - nature related management, 132ha
37%	Převážně lesní plochy - extenzivní management krajiny / Mostly forested area - extensive landscape management, 376ha
17%	Udržované/obhospodařované plochy krajiny - pravidelný management krajiny / Maintained and managed landscape - regular maintenance, 172ha
3%	Plochy rekreace - údržba převážně v hlavní sezóně / Recreational Areas - main season maintenance, 30ha
3%	Veřejné prostory a zastavitelné plochy - pravidelná intenzivní údržba / Development areas and public spaces - regular intensive maintenance, 30ha

Rozdělení krajiny dle různé intenzity údržby a managementu a procento plochy v území
Division of landscape intensity and management and percentage of total land area



PLÁN VYUŽITÍ A MANAGEMENTU KRAJINY SUSTAINABLE LANDSCAPE MANAGEMENT PLAN

Navrhovaný management krajiny je jedním ze způsobů, kterým lze zajistit vhodné podmínky pro rozvoj přírodních procesů v území a vytvoření nových ekosystémů a usměrnit tak vývoj krajiny k budoucímu navrhovanému stavu. Management krajiny dále zajišťuje jasné vymezení ploch volné krajiny přírodního charakteru, bez intenzivních forem rekreace a užití. Veřejné prostory, zastavitelné plochy a plochy rekreace jsou oblastmi v území jezera Milady s nutností pravidelné údržby.

The proposed changes in the landscape management are one of the ways in which the suitable conditions for the development of natural processes in the area and the creation of new ecosystems can be created. Landscape management further defines the areas of open landscape of a natural nature, without more intensive forms of recreation and use. Public spaces, development areas and recreational zones are, on the other hand, defined as areas in need of regular maintenance.



Dehtové jezírko v Poldi Kladno



UDRŽITELNOST REGENERACE BROWNFIELDŮ V KONTEXTU KONTAMINACE

LUKÁŠ ČERMÁK · MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR

Motivací pro řešení brownfields lze nalézt nespočet. Důvodem může být touha po přetvoření ruin do něčeho zcela nového, potenciální zisk, řešení kriminality, sociálních problémů nebo environmentální zátěže. Praktické řešení je ovšem výsledkem kooperace týmů odborníků z různých oblastí. Sociologů, stavebníků, architektů, marketérů, odpadových hospodářů i sanačních geologů. Do značné míry tedy samozřejmě záleží na pozici, z níž jednotliví členové týmu o řešení konkrétního brownfieldu uvažují. Výsledkem je ovšem kombinace všech výše uvedených motivací, už z toho důvodu, že reálně se všichni účastníci procesu regenerace brownfieldu setkávají se všemi těmito aspekty. Příkládají jim pochopitelně různou váhu, a proto se také snaží v konkurenci ostatních prosadit větší důraz na efektivní řešení právě toho jejich problému. V tuto chvíli je ovšem nutné upozornit, že pro skutečné a udržitelné vyřešení konkrétního brownfieldu je nezbytné právě neignorovat všechny problémy, kterým území čelí, protože v opačném případě je možné, či pravděpodobné, že se dříve či později s jistou intenzitou projeví i v období navazujícím na dokončení regenerace. Důkazem budiž dlouhá historie snah o revitalizace území ve strukturálně postižených regionech, kde, byť do těchto území byly investovány nemalé prostředky, ekonomika nadále nepodává takové výkony, jaké by investovaným prostředkům odpovídaly. Důvodem je právě nesystematičnost a nekomplexnost řešení území, od historie do budoucnosti, od kontaminovaných zemín a podzemních vod pod areálem, po energetickou soběstačnost zprostředkovanou fotovoltaikou na střechách nových budov. MŽP se procesu regenerace brownfields zaměřuje zejména na ekologické škody. Ty jsou neodmyslitelně spojeny s historií a fyzickou existencí původně průmyslového,

skladovacího či zemědělského areálu a následně brownfieldu. Naším zájmem je tedy zajistit, aby se právě zmíněná historie, často velmi drsně znásilněného území, nepropisovala do jeho budoucnosti. A pokud ano, tak ne negativně. Tedy aby zanedbání řešení environmentálních problémů během regenerace neimplikovalo brzké „zhroucení“ území zpět mezi nevyužitelné plochy s nakumulovanými problémy. Zachování architektoniky, technicky či kulturně významných částí bývalých provozů je samozřejmě důležité, přinejmenším jako jisté „memento“. Vždy je ovšem v těchto případech nezbytné zajistit, že faktory, které způsobovaly další nepoužitelnost území, ať už jsou to nebezpečné stavební konstrukce nebo zejména nadměrné, rizikovou hranici překročivší, znečištění někdejších pracovních prostor, zemín, podzemních vod či širšího okolí, již nebudou dále ovlivňovat život v tomto území, do kterého byla vložena nová energie i finanční prostředky. Historická kontaminace těžkými kovy, ropnými látkami, dehty, rozpouštědly či pesticidy může v případech, kdy není řádně odstraněna, způsobit novým uživatelům území a objektů závažné zdravotní komplikace chronického, ale i akutního rázu. Stejně tak se může toto znečištění šířit do okolí a způsobit nepoužitelnost vodních zdrojů v blízkém či vzdálenějším okolí. Nejen zdravotní, ale i právní a ekonomické důsledky zanedbání odstranění takové kontaminace mohou být v takovém případě značné.

Řešení ekologické zátěže přitom nemusí být výhradně na bedrech developera. V současnosti existují komplexní nástroje umožňující vytipování, průzkum a následně i odbornou sanaci kontaminovaného území. Klíčovým nástrojem pro ověření možné kontaminace daného území je databáze SEKM.* Ta obsahuje více než 10 000 kontaminovaných a potenciálně

kontaminovaných lokalit na území ČR. Je výsledkem jak dlouhodobého procesu shromažďování informací o kontaminovaných lokalitách, tak zejména projektu Národní inventarizace kontaminovaných míst (NIKM), který probíhal v letech 2019–2022. Přesto, že projekt NIKM prověřil v průběhu realizace obrovské množství podezřelých lokalit, databáze se i v tuto chvíli dále rozrůstá. MŽP proto upozorňuje, že nepřítomnost dané lokality v databázi automaticky neznamena, že by lokalita nebyla kontaminována. Provedení screeningu či ekologického auditu je tedy v případě průmyslových brownfieldů na místě téměř vždy. V případě, že je lokalita v databázi SEKM vedena s prioritou P3 nebo P4 (tzn. nezbytný průzkum), nebo s jakoukoliv prioritou A (tzn. potřeba sanace), je možné a vhodné provést její odborný hydrogeologický průzkum. Toto se tedy týká i případů, kdy lokalita sice není v databázi vedena, ale vykazuje známky přítomnosti možné kontaminace. Pokud lokalita není vedena pod tzv. ekologickou smlouvou**, vypisuje MŽP pro lokality, kde původce kontaminace již neexistuje nebo není znám, pravidelné výzvy v rámci Operačního programu životní prostředí (OPŽP). Zde je možné tyto průzkumy kofinancovat až z 85 %. Takto provedená analýza rizik pak slouží jako podklad pro efektivní rozhodování, jak nakládat s danou lokalitou. Jedná se o nástroj nejen environmentální, ale i ekonomický, protože jeho výsledkem je vedle vyhodnocení rizik lokality i návrh variant efektivního řešení zjištěné kontaminace včetně odhadu finanční a časové náročnosti řešení. V případech, kdy se lokalita ukáže být skutečně rizikovou, získá v databázi SEKM prioritu A3 (nejrizikovější), A2 nebo A1. Tyto lokality je opět možné při splnění podmínek kofinancovat z prostředků OPŽP v rámci pravidelně vyhlašovaných výzev. Míra kofinancování projektu je pak závislá na budoucím využití lokality a pohybuje se od 85 % do 50 % uznatelných nákladů. I padesátiprocentní příspěvek k znovuoživení dosud mrtvé lokality významně sníží náklady na řešení sanačního zásahu v řádů desítek až stovek milionů korun, které musí developer vynaložit, pokud chce realizovat skutečně udržitelný projekt.

Jak již bylo uvedeno, primárním zájmem MŽP není budoucí ekonomický rozvoj brownfieldu, ale zejména omezení či odstranění zdravotních a environmentálních rizik, která jsou s dožitými průmyslovými a zemědělskými areály spojena. V ČR se pro-

blematice ekologických zátěží v současnosti věnuje tým pěti expertů MŽP. Jejich úkolem je nejen příprava výše zmíněných programů a metodik, ale také aktivní účast na řešení konkrétních projektů, kdy se vyjadřují ke koncepci průzkumných prací a jejich výsledkům, k projektům vlastních sanačních zásahů a v rámci konaných kontrolních dní provádí supervizní činnost z pohledu odborného garanta. Poskytují tak žadateli i zhotoviteli specifický vhled do problematiky, nastavují zrcadlo koncepci navrhovaných řešení a fungují jako mediátor mezi laickou, odbornou a akademickou sférou. Je zřejmé, že vzhledem k množství aktuálně v SEKM evidovaných lokalit a počtu souběžně řešených projektů (v řádu nižších stovek), je další absorpční kapacita oddělení sanací limitována. I přesto je nezbytné řešení ekologických zátěží do procesu regenerace brownfields zahrnout, má-li realizovaný projekt být skutečně „udržitelný“ a environmentálně odpovědný.

*www.sekm.cz

**<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/podpora-z-narodnich-zdroju/ekologicke-zavazky-statu/zakladni-informace>



Bývalý důl František Josef v Kladně-Dubí





Chrám času · Vladan Piša

(zdrojová fotografie - rudné zásobníky Vojtěšská huť Kladno · foto: Dominik Kučera)

BROWNFIELDY 2023 · SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ Z KONFERENCE

Vydáno u příležitosti konference Brownfieldy 2023
konané 06. 06. 2023 v areálu bývalé Vojtěšské huti v Kladně

Editor

Kateřina Kubizňáková
Marie Burdová

Korektura

Ivana Dostálová

Texty příspěvků

Ondřej Rys, Dan Jiránek, Jan Šulc, Marek Petráček, Jan Andrejco,
David Vais, Ondřej Hliský, Pavel Tábořský, Jana Vondráčková,
Kamil Dunaj, Tomáš Ctibor, Tomasz Heczko, Tomáš Pokorný,
Kristian Skovbakke Villadsen, David Petr, Jakub Matuška,
Karel Bařínka, Gabriela Povýšilová, Jan Hana,
Tomáš Komm, Lukáš Čermák, Daniel Sokol,
Martin Potůček

Autoři fotografií

Dominik Kučera, Vladan Piša,
A8000, Město Kladno, EBM, CTP, Vodní zdroje,
Hliský a Taborský architekti, Panattoni, Logport, CIO project,
m4 architekti, Getberg, 4ct, CzechInvest, Frank Bold Advokáti,
Gehl Architects, Město Břeclav, MŽP ČR, MPO ČR, MMR ČR, Petr Sznepka.

Grafické zpracování

Vladan Piša



Rajská zahrada · Vladan Piša

(zdrojová fotografie – generátorové haly Poldi Kladno · foto: Dominik Kučera)

Tisk

TISKÁRNA PROTISK, s.r.o.

Vydavatel



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

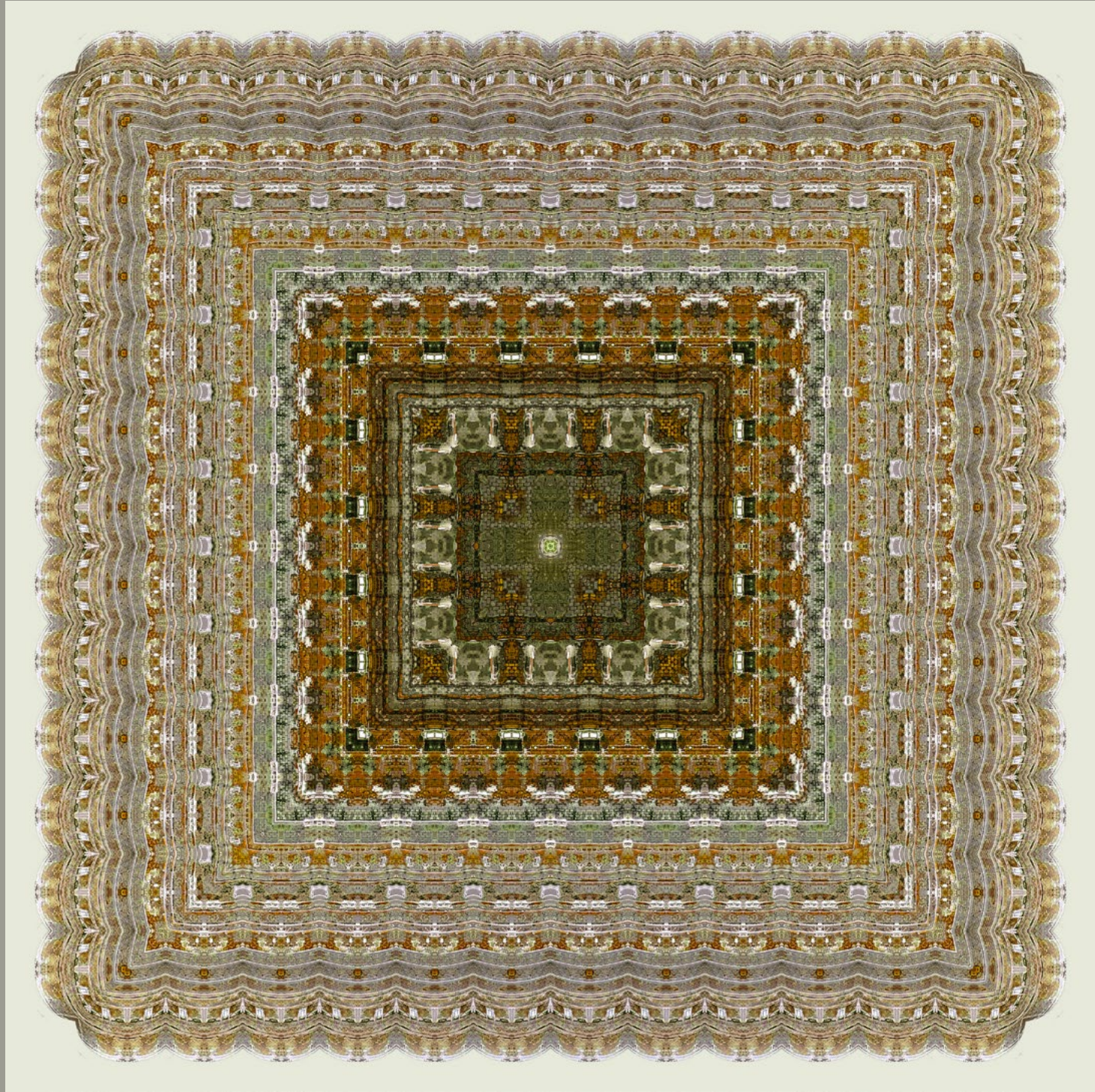
Tisk sborníku byl spolufinancován z prostředků:



Kladno
Magistrát města Kladna
nám. Starosty Pavla 44
272 01 Kladno

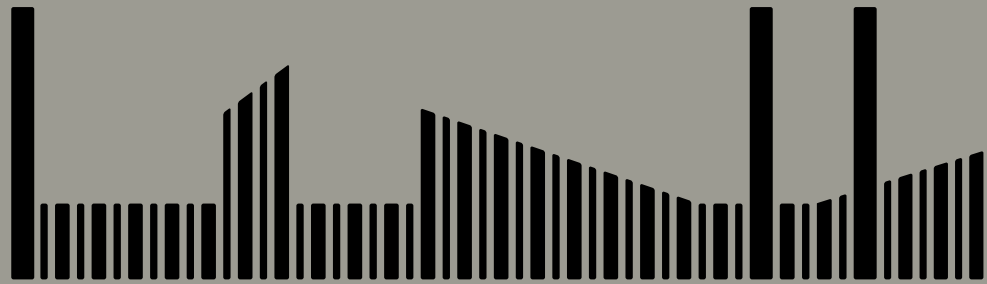


Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

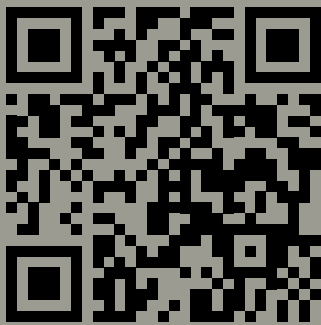


Perský koberec · Vladan Piša (zdrojová fotografie – vápenné pece Vojtěšská huť Kladno · foto: Vladan Piša)

kladno 2023



brownfieldy



konferencebrownfieldy.cz