

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Podpora investičních aktivit v rámci brownfields

Bc. Karolína Šílová

Diplomová práce

2010

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav veřejné správy a práva
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Karolína ŠÍLOVÁ**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Ekonomika veřejného sektoru**

Název tématu: **Podpora investičních aktivit v rámci brownfields**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

- seznámení s problematikou brownfields
- znovuvyužití brownfields, realizace a financování
- instituce veřejné správy a jejich přístup k brownfields
- zahraniční zkušenosti regenerace brownfields
- studie proveditelnosti projektu brownfields

Rozsah grafických prací: —
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DIRNER, V. Ochrana životního prostředí. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 1997. 333 s. ISBN 80-7078-490-3

JENÍČEK, V., FOLTÝN, J.. Globální problémy a světová ekonomika. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2003. 269 s. ISBN 80-7179-795-2

KRAMER, M.; URBANEC, M.; MÖLLER, L. Internationales Umweltmanagement, Band I. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler, 2003. 470 s. ISBN 3-409-12317-2

ŠILHÁNKOVÁ, V. Rekonverze vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 219 s. ISBN 80-7194-836-5

TODD: , S.D.; Brownfields: A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property (Návod na obnovu kontaminovaných území), American Bar Association, 2005, ISBN-13: 9781570739613

Vedoucí diplomové práce: Ing. Robert Baťa, Ph.D.
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání diplomové práce: 30. června 2009

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2010

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.

Ing. Robert Baťa, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. srpna 2009

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 29. 6. 2010

Karolína Šílová

Anotace

Tato diplomová práce se zabývá podporou investičních aktivit v rámci brownfieldů. Smyslem práce je poukázat na danou problematiku brownfields, jež je v posledních letech často diskutovaným tématem. Řešením problematiky brownfieldů je v porovnání se zahraničními státy ještě v počátcích. Pro Českou republiku je důležité získávat nové informace a zkušenosti od států, jež mají s touto problematikou mnohaleté zkušenosti. V této práci je znázorněno jaký problém brownfieldy představují, jak může být proces regenerace financován, jaké je institucionální zajištění v České republice a také dvě ukázky, jak mohou být brownfieldy znovu využity.

Klíčová slova: brownfields, developer, environmentální, joint venture, PPP (Public Private Partnership), regenerace, revitalizace

Title: Promotion of investment activities in brownfields

Annotation

This thesis discusses issues relativ to the assistance of investment strategies in the brownfields area. The aim of the thesis was to point out problems associated with brownfields, as this subject has been lately very often discussed. Redevelopment of brownfields is a relatively new topic in the Czech Republic, compared to other countries. It is very important for the Czech Republic to use the information, which other countries have already gained in the past years. This thesis describes firstly, the topic of brownfields and its general issues, secondly, ways to finance the redevelopment process, thirdly, the institutional assistance for the Czech Republic, and finally, presents two case studies showing the successful redevelopment of brownfields.

Keywords: brownfields, developer, environmental, joint venture, PPP (Public Private Partnership), regeneration, revitalization

Obsah

| | |
|--|----|
| Úvod | 9 |
| 1. Seznámení se s pojmem brownfield | 10 |
| 1.1. Termíny a definice související s brownfieldy | 10 |
| 1.2. Definice brownfieldů | 12 |
| 1.3. Příčiny vzniku brownfieldů | 13 |
| 1.4. Výhody a nevýhody brownfieldů | 14 |
| 1.5. Základní statistické údaje brownfieldů | 15 |
| 1.6. Typy brownfieldů | 17 |
| 1.6.1. Typy brownfieldů v ČR | 18 |
| 1.7. Porozumění problematice brownfieldů | 19 |
| 1.7.1. Bariéry regenerace brownfieldů | 20 |
| 1.8. Brownfieldy versus greenfieldy | 22 |
| 1.9. Brownfieldy a životní prostředí | 22 |
| 1.9.1. Státní politika životního prostředí 2004 – 2010 v České republice | 23 |
| 1.10. Environmentální problémy | 24 |
| 1.10.1. Příčiny environmentálních problémů | 24 |
| 1.6.2. Odstraňování vzniklých environmentálních zátěží | 24 |
| 2. Revitalizace brownfieldů | 26 |
| 2.1. Identifikace problému | 26 |
| 2.2. Důvody regenerace brownfieldů | 27 |
| 2.3. Proces regenerace brownfieldů | 28 |
| 2.4. Posuzování brownfieldů z hlediska rizik | 30 |
| 3. Možnosti financování projektů brownfieldů | 32 |
| 3.1. Fondy Evropské unie | 32 |
| 3.2. Rozpočtové dotace | 33 |
| 3.2.1. Ministerstvo průmyslu a obchodu | 33 |

| | |
|---|----|
| 3.2.2. Ministerstvo pro místní rozvoj | 34 |
| 3.2.3. Ministerstvo pro životní prostředí | 34 |
| 3.3. Dluhové financování..... | 35 |
| 3.4. Využití partnerství veřejného a soukromého sektoru PPP | 36 |
| 3.5. Brownfieldové fondy | 39 |
| 3.6. Evropské iniciativy Jaspers a Jessica..... | 40 |
| 3.6.1. Iniciativa Jaspers..... | 40 |
| 3.6.2. Řízení Jaspers | 41 |
| 3.6.3. Iniciativa Jessica | 41 |
| 4. Institucionální zajištění v České republice | 43 |
| 4.1. Vláda ministerstva, kraje a obce..... | 43 |
| 4.2. Zapojení veřejného sektoru | 43 |
| 4.2.1. Celostátní úroveň..... | 44 |
| 4.2.2. Místní úroveň..... | 45 |
| 4.3. Soukromý sektor..... | 45 |
| 4.3.1. Neziskový sektor | 46 |
| 4.3.2. Agentura CzechInvest..... | 46 |
| 5. Zahraniční přístupy k brownfieldům | 50 |
| 5.1. Zkušenosti s regenerací brownfieldů ve Velké Británii | 50 |
| 5.1.1. Národní politika a nástroje | 50 |
| 5.2. Zkušenosti s regenerací brownfieldů ve Francii..... | 51 |
| 5.2.1. Národní politika a nástroje | 52 |
| 5.3. Zkušenosti s regenerací brownfieldů v Německu | 53 |
| 5.3.1. Národní politika a používané nástroje | 53 |
| 5.4. Zkušenosti s regenerací brownfieldů v Nizozemsku..... | 54 |
| 5.4.1. Nástroje a politika..... | 54 |
| 6. Případové studie brownfieldů – prostorová srovnávací analýza | 56 |
| 6.1. Případ Palladium Praha | 56 |

| | |
|--|----|
| 6.1.1. Historie | 56 |
| 6.1.2. Přestavba..... | 56 |
| 6.1.3. Současnost | 57 |
| 6.2. Příklad Vaňkovka, Brno | 59 |
| 6.2.1. Historie | 59 |
| 6.1.2. Přestavba bývalé strojní továrny Vaňkovka | 60 |
| 6.1.3. Současnost | 61 |
| 7. Závěr..... | 64 |
| Seznam literatury..... | 67 |
| Seznam obrázků..... | 71 |
| Seznam tabulek..... | 72 |
| Příloha č. 1 | 73 |
| Příloha č. 2..... | 74 |

Úvod

Problematika brownfieldů se stává v současné době často diskutovaným tématem. V zahraničí se dané téma stalo významným přibližně od 70. let 20. století. V České republice začalo téma nabývat na významu od roku 1997 v důsledku privatizace a strukturálních změn, které souvisely s přechodem na tržní mechanismus. Na spoustě míst zůstaly prázdné, opuštěné průmyslové, zemědělské areály, vojenské objekty, výrobní haly, atd. Problematika se týká udržitelného rozvoje řady měst, obcí a regionů z pohledu environmentálního, sociálního, urbanistického a také se týká nás občanů. V revitalizaci brownfieldů je ukryt velký rozvojový potenciál.^{1 2}

Je velmi obtížné přilákat investory do oblastí, ve kterých se brownfielddy vyskytují. Revitalizace brownfieldů je zatížena značnými finančními náklady³, které jsou potřebné pro odstranění kontaminace, jež brownfielddy často doprovází. Dále je problém s časovou náročností, vlastnickými a majetkoprávními vztahy. Z těchto důvodů je pro investory jednodušší výstavba na greenfieldech, které nejsou oproti brownfielddům zatíženy velkými finančními náklady, nenachází se zde kontaminace půdy a není problém s vlastnickými vztahy.

Cílem této diplomové práce je navrhnout potenciálnímu zájemci postup na úspěšný proces regenerace brownfieldů v ČR. Dílčím cílem je komplexně popsat problematiku brownfieldů a jejich opětovné využití. Brownfielddy představují na jedné straně environmentální hrozbu a na straně druhé jsou možným významným ekonomickým zdrojem.

¹ *Europoint Brno* [online]. 2008 [cit. 2010-06-28]. Oživování opuštěných areálů v Brně pokračuje. Dostupné z WWW: <<http://www.europointbrno.cz/index.php?nav01=6299&nav02=13426&nav03=14193>>.

² BERGATT JACKSON, Jiřina *Brownfields snadno a lehce*. In *Brownfields snadno a lehce, příručka pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. [s.l.]: IURS, 2004 [cit. 2010-05-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.

³ TRUNEČKOVÁ, Zuzana. *PROBLEMATIKA BROWNFIELDSD*. [s.l.], 2009. 93 s. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze.

1. Seznámení se s pojmem brownfield

Pojem brownfield se stal běžně používaným po světové konferenci OSN o životním prostředí a rozvoji, která se konala v městě Rio de Janeiro v roce 1992. Brownfieldy znamenají v doslovném překladu „hnědá pole“, ale tento překlad se nepoužívá. V České republice je překlad brownfieldů nesjednocený, např. MMR (ministerstvo pro místní rozvoj) užívá „deprimující zóny“ a MŽP (ministerstvo životního prostředí) hovoří o „narušených pozemcích“ nebo se používá „industriální území určená k sanaci“. Ani jeden z uvedených termínů však nevystihuje podstatu brownfieldů.

1.1. Termíny a definice související s brownfieldy

Urbanizace je proces, při kterém dochází k růstu měst a městských aglomerací. Administrativní, komerční nebo průmyslové aktivity vedou k pomalému, ale jistému růstu celkové rozlohy zastavěných ploch a ke zvyšování podílu městského obyvatelstva na celkové populaci. Např. ve Velké Británii se podíl městského obyvatelstva pohybuje nad 80%, v České republice je tomu 71% a v rozvojových zemích Afriky a Asie je podíl pod 30%. Urbanizace je důsledkem růstu populace a změn týkajících se sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primárního do sekundárního a následně terciárního sektoru. V České republice v roce 1990 pracovalo v primárním sektoru 11,84% z celkového počtu pracovníků civilního sektoru národního hospodářství v roce 2001 se jednalo o 4,06%. Oproti tomu došlo k růstu v terciárním sektoru z 42,81% na 56,44%.

Opakem urbanizace je *deurbanizace*. Při tomto procesu dochází ke snižování obyvatel měst. V zastavěných zónách velkoměst dochází k přeměně bytových prostorů na kancelářské nebo jsou nahrazeny novými budovami sloužící ke komerčním účelům. Populace v produktivním věku se stěhuje spíše do nezastavěných, okrajových lokalit měst, do tzv. suburbánních zázemí a v postproduktivním věku lidé využívají svá rekreační obydlí.

Dalším souvisejícím pojmem je *suburbanizace*. Během suburbanizace dochází k přesunu existujících aktivit (administrativa, obchod, služby, logistika, bydlení) z centrální části zastavěného území na volné plochy a do lokalit u administrativních hranic měst, resp. za tyto hranice v rámci území metropolitních regionů nebo aglomerací. Suburbanizace je vyvolána rostoucími, prostorovými nároky na určitý komfort ze strany organizací a jednotlivců.

Reurbanizace: je vysvětlená jako proces, kdy dochází k opětovnému osídlování centrálních zón měst a metropolitních regionů. Opuštěné, bývalé objekty továren, skladů a jiných technických zařízení jsou rekonstruovány k novému využití.

Za extrémní formu suburbanizace je označován *nedostatečně regulovaný růst měst (Urban sprawl)*, který je důsledkem chybějících, regulativních nástrojů. Rozvoj suburbánních zón je považován za nekoordinovaný a je charakteristický prosazováním zájmů jednotlivých investorů a jejich úzkých skupin. Je typický svými neúnosnými, vysokými nároky na zábor půdy a na vybudování technické či dopravní infrastruktury. Takovéto komplexy mají oproti kompaktní zástavbě vyšší spotřebu energie, vody i ztráty v rozvodných sítích. V mnoha případech nedochází k úhradě vyvolaných nákladů (technická a dopravní infrastruktura, opatření zmírňující dopad na životní prostředí) ze strany investorů, ale ze strany veřejných rozpočtů. Lidé žijící a pracující v těchto lokalitách jsou závislí na osobní automobilové dopravě, protože zde není možná dostatečná veřejná dopravní obslužnost. Rozvoj příměstských oblastí celkově koresponduje s úpadkem vnitřních částí měst. Dochází k poklesu celkové rozlohy přirozených ekosystémů, půd vhodných k zachování udržitelného zemědělského, lesnického a rekreačního stupně využívání krajiny. Je narušena schopnost dříve vyváženého přírodního prostředí poskytovat tzv. komplexní ekologický servis.

Dalším souvisejícím pojmem je *greenfield*. Greenfieldy znamenají volné, nezastavěné pozemky mimo zastavěná území měst, které byly původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využití. Změnou územně plánovací dokumentace byly definovány jako rozvojové lokality určené k průmyslové, komerční či rezidenční zástavbě.

Opakem greenfieldů jsou *brownfieldy* neboli „brownfields sites“. Jsou to staré, nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny v zastavěných územích i mimo ně. Skrývají řadu problémů a překážek pro další udržitelný rozvoj měst, obcí a regionů.

Více o brownfieldech je uvedeno v následující kapitole.

Blackfieldy se vyznačují vysokou kontaminací půdy, podzemních a povrchových vod, které jsou hlavní překážkou k jejich dalšímu využití. Příčinou existence nebezpečných látek je dřívější těžba a zpracování nerostných surovin, skladování nebezpečných odpadů, vojenská

činnost, atd. Odstranění environmentální zátěže je velmi nákladné, ale odkládání revitalizace náklady ještě zvyšuje.⁴

V následující kapitole jsou uvedeny definice, které se používají pro termín brownfield.

1.2. Definice brownfieldů

Definic existuje mnoho, ale doposud nebyla nalezena jednotná definice pojmu brownfield. Dříve brownfieldy představovaly staré, opuštěné průmyslové zóny, logistická centra se skladovacími prostory v administrativní části města. V současné době se termín vztahuje na nedostatečně využívané, prázdné území a objekty, které jsou ve většině případů kontaminované. Obsahují cizorodé a toxické látky, kterými je znečištěna půda, povrchní a podzemní vody. Sanace brownfieldů, která je důležitá pro jejich další využití představuje vysoké náklady pro veřejné i soukromé rozpočty. Mnoho objektů se nachází v zastavěném území měst a obcí, kde brzdí jejich rozvoj a také pro řadu občanů představují určité nebezpečí, nejen z důvodu již zmiňované kontaminace, ale mohou přispívat i ke zvýšení kriminality ve městě. Jde především o pozemky dříve využívané pro těžký průmysl, lehký průmysl, zemědělskou výstavbu, komerční výstavbu, odpadové hospodářství, vojenské účely, důlní a těžební činnosti.

Okolí brownfieldů je vylidněné a opuštěné. Pro zahraniční a tuzemské investory toto území nepůsobí atraktivně z důvodu vysokých nákladů, které jsou potřebné pro sanaci území. Nikdy není zaručené, že rozpočet na revitalizaci nebude překročen.

Definice, která vychází z federálního zákona USA z roku 2002, používaná agenturou pro ochranu životního prostředí neboli EPA (Environmental Protection Agency), je nejčastěji citovanou definicí:

„Termín lokalita brownfields znamená reálnou nemovitost, jejíž rozsah, rekonstrukce nebo opětovné využití může být v současnosti reálně nebo potenciálně komplikované kvůli rizikovému obsahu, znečištění nebo kontaminaci“.

Ukázka dalších definic:

*„Pozemek typu brownfields je původně využívané území, jehož ekonomický potenciál není plně využit. Toto území může být neobsazené, opuštěné a důsledkem dřívějšího používání devastované a kontaminované. Tím je omezena jeho atraktivita pro další využití“.*⁵

⁴Ekopolitika [online]. 2006 [cit. 2010-04-08]. Revitalizace brownfields v ČR. Dostupné z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>>.

*„Brownfields vznikají zejména sociálními a ekonomickými tlaky ve společnosti. Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které své původní využití ztratily. Často mají nebo se předpokládá, že mají ekologické poškození, zdevastované výrobní a jiné budovy. Z mnoha důvodů brownfields představují podstatnou část zastavěného území v mnoha našich městech“.*⁶

*„Brownfields jsou obecně definovány jako opuštěné, nevyužívané industriální nebo komerční plochy s takovými vlastnostmi, kdy je jejich revitalizace komplikována kvůli pravděpodobné environmentální kontaminaci. Brownfields se odlišují velikostí, polohou, stářím a mírou nepoužívání. Mohou být rozsahu od malých čerpacích stanic až po rozsáhlé mnohohektarové průmyslové závody, které byly uzavřeny mnoho let.“*⁷

Už z těchto definic vyplývá vážnost problematiky brownfieldů, která nemůže být jen tak ponechána osudu. Brownfieldy vyžadují intervence ze strany veřejného sektoru na místní, regionální a celostátní úrovni, jsou potřebné odborné znalosti, důležitá je legislativa i zájem veřejnosti.

Další podkapitola popisuje příčiny vzniku brownfieldů.

1.3. Příčiny vzniku brownfieldů

Hlavní příčinou vzniku brownfieldů byly a jsou strukturální změny v ekonomice státu i jednotlivých regionů. Brownfieldy jsou odrazem zásadních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou dány útlumem tradičních odvětví, především těžký průmysl, zemědělství, lesnictví, rybolov, atd. Daný útlum byl doprovázen přesunem pracovních sil nejprve do sekundárního sektoru (stavebnictví, průmysl) a následně do terciárního sektoru národního hospodářství (sektor služeb, veřejné správy, dopravy a obchodu).⁸ K těmto změnám docházelo v evropských zemích kolem 70. let a v České Republice se uskutečňovaly začátkem 90. let, po roce 1989.

⁵ Ústecký kraj [online]. 2004-01-05 [cit. 2010-04-07]. Definice lokality typu "brownfield". Dostupné z WWW: <http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=431958&p1=110510>.

⁶ BrownfieldsInfo [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Úvodní stránka. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfieldsinfo.cz/uvodni-stranka/>>.

⁷ CERP [online]. 2007-11-19 [cit. 2010-04-07]. Brownfields - Definition. Dostupné z WWW: <<http://stlcin.missouri.org/cerp/brownfields/definition.cfm>>.

⁸ BERGATT JACKSON, Jiřina Brownfields snadno a lehce. In *Brownfields snadno a lehce, příručka pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. [s.l.]: IURS, 2004 [cit. 2010-05-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.

Vývoj brownfieldů je z časového hlediska dlouhodobý a je jasné, že nevznikly ze dne na den. Stejně tak je zdlouhavý i proces regenerace brownfieldů, jež přináší spoustu výhod a nevýhod oproti novým výstavbám na greenfieldech.

1.4. Výhody a nevýhody brownfieldů

Na mnoho lidí mohou brownfieldy působit negativním dojmem, nemají atraktivní vzhled, jsou polorozpadlé, opuštěné a zchátralé. Ale i přesto skýtají řadu výhod:

- nezabírají zemědělskou půdu
- jsou napojeny na městskou hromadnou dopravu
- jsou zasíťovány
- jsou propojeny pozemními komunikacemi
- možnost využití stávající infrastruktury
- nacházejí se většinou ve středu města

Brownfieldy odrazují řadu investorů svými nevýhodami, které převažují nad výše uvedenými výhodami. Brownfieldy mají negativní ekonomické účinky i špatný dopad na široké okolí. Nejistota, zvýšená rizika, náklady spojené s jejich renovací a znovu využitím odrazují soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence.⁹ Další nevýhody brownfieldů znázorňuje tento výčet:

- složité vlastnické vztahy
- značné náklady spojené s jejich revitalizací
- výskyt kontaminace
- v určitých lokalitách se vyskytují problémy s kulturními a archeologickými památkami
- malá informovanost o dané problematice
- nedostatek vzdělaných odborníků v oblasti regenerace brownfieldů

Z uvedených nevýhod vyplývá, že pro potenciální investory je výhodnější výstavba na greenfieldech, je to pro ně rychlejší a efektivnější. Nemusejí řešit majetkoprávní vztahy a případné náklady na odstranění kontaminace. Z pohledu udržitelného rozvoje by se měla více

⁹ BrownfieldsInfo [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Úvodní stránka. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfieldsinfo.cz/uvodni-stranka/>>.

omezit výstavba na greenfieldech a zamezit tak novým záborům do nedotčené krajiny. Řešení představují právě brownfieldy, jež jsou vhodnou alternativou k výstavbě na greenfieldech.

V další podkapitole jsou v tabulkách uvedeny základní statistické údaje o brownfieldech, které byly získány z „Vyhledávací studie brownfieldů v České republice“.

1.5. Základní statistické údaje brownfieldů¹⁰

Díky „Vyhledávací studii brownfieldů v České republice“¹¹, která proběhla v letech 2005 – 2007, můžou jednotlivé kraje, které jsou ve spolupráci s městy, obcemi a soukromými subjekty nalézt či vytvořit přijatelný způsob revitalizace daného brownfieldu.

Studie ukázala, že nejvíce brownfieldů bylo dříve využíváno v zemědělství – 34,9%. Druhou třetinu tvoří průmyslové lokality – 33,3% z celkového počtu. Zbylé brownfieldy jsou důsledkem nevyužitých objektů občanské vybavenosti, např. školy, zámečky anebo kulturní střediska – 12,9%, vojenské objekty – 6,4%, bydlení – 4%, objekty cestovního ruchu – 0,9%.¹²

V následujících grafech a tabulkách jsou uvedeny základní, zjištěné údaje z Vyhledávací studie v letech 2005 - 2007.

Tabulka 1: Stav brownfieldů na území ČR a celkových nákladů na regeneraci.

| Název | Počet, rozloha a náklady |
|--|--------------------------|
| počet lokalit brownfieldů na území ČR | 2 355 |
| počet lokalit s odhadnutými náklady | 2 051 |
| průměrná velikost lokality | 4,4ha |
| celkové odhadnuté náklady | 174,1 mld. Kč |
| průměrné náklady na jednu lokalitu | 85 mil. Kč |
| extrapolace nákladů na všechny lokality z Vyhledávací studie | 200mld. Kč |

Zdroj: *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2010-05-10]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW:

<<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

Tabulka 1 popisuje stav brownfieldů v České republice z hlediska jejich počtu, rozlohy a nákladů. Na území ČR je podle Vyhledávací studie 2 355 lokalit, např. v Anglii se lokality

¹⁰ *Kr-zlinsky* [online]. 2009 [cit. 2010-05-10]. Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Dostupné z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=119596>>.

¹¹ „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR, byla zpracovaná agenturou CzechInvest ve spolupráci se všemi kraji v letech 2005 – 2007.

¹² *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

rozdělují na dlouhodobě opuštěné, kterých je 2 063 s průměrnou velikostí 8,13 ha a krátkodobě opuštěných je naměřeno 4 570 o rozloze 1,85ha.¹³

Tabulka 2: Struktura dle původního využití

| Předchozí převažující využití lokality | Celková rozloha lokalit (ha) | Celková rozloha lokalit (%) |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| průmysl | 4 423,2 | 42,8 |
| armáda, voj. prostor | 2 394,1 | 23,2 |
| zemědělství | 1 840,4 | 17,8 |
| občanská vybavenost | 413,3 | 4 |
| bydlení | 88,3 | 0,9 |
| cestovní ruch, lázeňství | 22,4 | 0,2 |
| jiné | 1 144,6 | 11,1 |

Zdroj: *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2010-05-10]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

Tabulka 2 znázorňuje strukturu brownfieldů podle původního využití. Největší podíl patří průmyslovým lokalitám, dále vojenským prostorům a třetí největší podíl mají zemědělské lokality.

Tabulka 3: Struktura dle environmentální zátěže

| Existence environmentálních zátěží | Četnost | % |
|---|----------------|----------|
| ano | 1 234 | 52,4 |
| ne | 176 | 7,5 |
| lze předpokládat | 894 | 38 |
| neurčeno | 51 | 2,2 |

Zdroj: *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2010-05-10]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

V tabulce 3 je popsána struktura dle environmentální zátěže. Podle Vyhledávací studie polovina brownfieldů je zatížena environmentální zátěží a u 38% můžeme zátěž předpokládat.

Vyhledávací studie vedla k vytvoření prvních databází brownfieldů v jednotlivých krajích a je možné jejich vzájemné porovnání s databázemi v ostatních krajích ČR. Základní statistické

¹³ *BrownfieldsInfo* [online]. 2010 [cit. 2010-06-28]. Příspěvek9-prezentace anglického přístupu. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfieldsinfo.cz/2006/08/30/prispevek-9-%E2%80%93-prezentace-anglickeho-pristupu/>>.

údaje získané díky „Vyhledávací studii brownfieldů“ napomáhají k zpřehlednění údajů o brownfieldech v ČR.

Soubor databází se tak stal významným podkladem pro „Národní strategii regenerace brownfieldů v ČR“ a také pomocí něho mohla vzniknout „veřejná databáze brownfieldů“, která je neustále aktualizována.

Následující kapitola uvádí výčet typu brownfieldů.

1.6. Typy brownfieldů

Za tradiční typy brownfieldů se označují *průmyslové, armádní, zemědělské, obytné, dopravní, důlní a těžební*.

Hlavní příčinou vzniku *průmyslových brownfieldů* byla změna výroby na spotřební zboží, informační a komunikační techniku. Mnoho firem nedokázalo rychle přeměnit svou techniku a stát se tak konkurenceschopnými. Výrobní haly tak nenabýly nového využití a staly se z nich opuštěné, nevyužívané brownfields. Řada z nich se nachází na ve městech a obcích.

Armádní brownfieldy vznikaly odchodem sovětských vojsk z českého území. Zbyly tak po nich zdevastované, vybydlené a nevyužité budovy. K jejich dalšímu využití brání nebezpečné vojenské látky, kterými je půda kontaminována a materiály. Bohužel v současné době dochází k redukci vojenských sil a tak je tu pravděpodobný nárůst dalších armádních brownfieldů.

Po roce 1989 prošlo zemědělství v ČR velkými změnami, po kterých zůstalo mnoho zdevastovaných, zpustlých a neobhospodařovaných objektů. Nedostatečné finanční prostředky v zemědělství brání modernizaci objektů, sanaci starých ekologických zátěží na pozemcích a tak vznikaly a vznikají *zemědělské brownfieldy*.

Díky vysoké nezaměstnanosti v určitých lokalitách dochází ke stěhování lidí do měst s větší nabídkou práce a to je příčinou *obytných brownfieldů*. Opuštěné domy slouží přechodně, například k rekreačním účelům jinak chátrají a stávají se tak neprodejnými. Budoucí hrozbou se začínají stávat i paneláková sídliště.

V blízkosti železnic se nacházejí *dopravní brownfieldy*. Jedná se o budovy a pozemky, které jsou v některých případech natolik zdevastované, že jsou určeny k demolici nebo obsahují

environmentální zátěž, jejíž sanace bude velmi finančně náročná. Začaly vznikat díky modernizaci a přechodem na automatizaci železniční sítě.

Důlní a těžební brownfieldy, jejich začlenění do krajiny je dlouhodobou záležitostí, která je zapříčiněna vysokými náklady a dlouhou periodou přírodních procesů vedoucích k obnově ekosystémů.¹⁴

A nakonec *ostatní brownfieldy*, mezi něž se řadí administrativní budovy, které se nacházejí uvnitř měst. Ve velkých městech se tyto budovy přestavují na nebytové prostory (kancelářské a komerční).

Mezi hlavní typy brownfieldů v České republice se řadí zemědělské, průmyslové a armádní. Jsou rozlišovány podle polohy, původu a možnosti nového využití.

1.6.1. Typy brownfieldů v ČR

V listopadu 1989 Česká republika prošla změnou režimu. V privatizačních procesech došlo k rozpadu vlastnických vztahů, podniky byly pronajímány za jiným účelem, než bylo jejich původní využití. Pozemky ztrácely na svých hodnotách rozdělením na malé části. Odvětví průmyslu vynikalo nedostatkem konkurenceschopnosti a tak se začal odvíjet úpadek území.

Nevyužité, opuštěné lokality lze rozdělit následovně.

Brownfieldy podle polohy:

- zastavěné území měst – v centrální části města
- zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center
- příměstské zóny
- okrajové části malých obcí a vesnic
- mimo urbanizované území¹⁵

Brownfieldy podle původu:

- průmyslové objekty v urbanizovaném území
- těžební a důlní objekty
- dopravní stavby a pozemky

¹⁴ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 219 s. ISBN 80-7194-836-5.

¹⁵ HRSTKOVÁ, Julie. ZMRTVÝCHVSTÁNÍ STARÝCH FABRIK. *EKONOM* [online]. 2008-04-16, 15, [cit. 2010-06-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.factoryard.com/tisk/?stranka=ekonom>>.

- zemědělské objekty a pozemky
- vojenské budovy
- administrativní objekty ve vnitřních zónách sídel
- zchátralé a opuštěné komerční objekty a pozemky
- zchátralé objekty s památkovou hodnotou¹⁶

Brownfieldy podle možnosti nového využití:

- pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků
- pozemky, které jsou schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů
- pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány¹⁷

V ČR se nejvíce vyskytují zemědělské, průmyslové a armádní brownfieldy. Jak je již výše uvedeno, hlavní příčinou jejich vzniku byla restrukturalizace ekonomiky. Útlum tradičních odvětví způsobil přesun pracovních sil nejprve do sekundárního sektoru a následně do terciárního sektoru národního hospodářství. Změny v národním hospodářství způsobily nárůst chátrajících průmyslových areálů, které byly postupně opuštěny. Dalším podnětem vzniku brownfieldů byl odchod sovětských vojsk a následné změny v Armádě České republiky. Armádní objekty byly převedeny do majetku obcí a měst, kterým na revitalizaci těchto objektů nezbývaly investice z obecních rozpočtů.

1.7. Porozumění problematice brownfieldů

Pro úspěšné dosažení stanovených cílů v procesu revitalizace hraje důležitou roli porozumění problematice brownfieldů. Aniž by problematice nebylo porozuměno nelze očekávat efektivní ukončení procesu revitalizace. Je důležité vzít na vědomí, že je potřebná spolupráce mezi institucemi, profesemi a obory. Na řešení problematiky se musí podílet nejen ministerstvo průmyslu a obchodu, ale i ostatní ministerstva. Potřebné je vytvoření efektivních nástrojů, jako je např. fungující právní rámec, zajištění kvalifikovaných odborníků.

¹⁶HRSTKOVÁ, Julie. ZMRTVÝCHVSTÁNÍ STARÝCH FABRIK. *EKONOM* [online]. 2008-04-16, 15, [cit. 2010-06-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.factoryard.com/tisk/?stranka=ekonom>>.

¹⁷HRSTKOVÁ, Julie. ZMRTVÝCHVSTÁNÍ STARÝCH FABRIK. *EKONOM* [online]. 2008-04-16, 15, [cit. 2010-06-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.factoryard.com/tisk/?stranka=ekonom>>.

Brownfieldy s sebou nesou mnoho bariér, které je zapotřebí pro úspěšné dokončení jejich obnovy odstranit.

1.7.1. Bariéry regenerace brownfieldů

Úspěšného procesu regenerace brownfieldů bude dosaženo pouze v případě, že se překonají vzniklé bariéry, které znemožňují znovu využití těchto území. Bariéry pak činí brownfieldy neatraktivními pro investory, kteří se obávají přijmout rizika, plynoucí z regenerace těchto území.

Může se zdát, že hlavním problémem neboli bariérou je finanční stránka, ale ve skutečnosti je tato domněnka mylná. Pouze peníze problematiku brownfieldů nevyřeší. Je důležité nalézt vhodné strategie, právní rámce, podpory podnikání, vhodné priority a zainteresovanost státu, krajů, obcí a seznámení veřejnosti. Například v zahraničí, konkrétně ve Francii, byly peníze ze strukturálních fondů použity na zbourání, demolici části historického industriálního dědictví. Ve východním Německu bylo vynaloženo mnoho peněz na regeneraci nevyužívaných ploch, a přesto výsledek nebyl efektivní. Dalším příkladem, kde pouze peníze neuměly řešit daný problém je Velká Británie. Zde některé vládní programy vedly ke vzniku nových brownfieldů. Návod, jak správně vyřešit problém týkající se regenerace není jednoznačný. Je potřebné vzít si ponaučení z předchozích chyb, neustále se vzdělávat a informovat.¹⁸

V České republice patří mezi největší překážky opětovného využití brownfieldů nedostatek koordinovanosti, nevyřešené majetkoprávní vztahy, častá kontaminace území a odstranění této ekologické zátěže, neefektivní spolupráce na státní, regionální a místní úrovni. Podle „Národní strategie regenerace brownfieldů“, která byla zpracována agenturou CzechInvest, jsou identifikovány tyto oblasti:

*Institucionální zajištění:*¹⁹

- nízká spolupráce mezi ministerstvy (horizontální úroveň)
- nízká spolupráce, komunikace státu, kraje a měst (vertikální úroveň)
- neexistence Národní koordinační jednotky

¹⁸BERGATT JACKSON, Jiřina Brownfields snadno a lehce. In *Brownfields snadno a lehce, příručka pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. [s.l.]: IURS, 2004 [cit. 2010-05-09]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.

¹⁹Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

- nedostatečná spolupráce a informovanost mezi jednotlivými institucemi a odděleními těchto institucí

Nástroje a politika:²⁰

- absence jednotného rejstříku lokalit a jejich kritických parametrů
- absence analytických nástrojů a zásad pro stanovení prioritních investic do lokality
- nepružné plánovací nástroje
- nedostatečné nástroje pro vyřešení vlastnických vztahů
- nedostatečné nástroje pro vyřešení odpovědnostní problematiky ekologického poškození
- nedostatek prostředků pro zajištění ekologických závazků
- nevyjasněné podmínky pro čerpání podpory z operačních programů strukturálních fondů EU 2007-2013
- nedostatečná transparentnost a obtížné vymáhání práva v oblasti plánování, prodeje a využívání brownfieldů
- překážky spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem

Motivace, zkušenosti a vzdělávání:²¹

- nedostatečné pochopení rozsahu a podstaty problému brownfieldů a jeho ekonomických, sociálních a environmentálních aspektů
- nedostatečné know-how zainteresovaných subjektů
- nedostatečné vzdělání, informovanost a zkušenosti v dané problematice
- nedostatek mezioborových zkušeností na národní, regionální a místní úrovni

Nedostatečná informovanost:²²

- nedostatečná tržní informovanost pro definování cílů regenerace
- nedostatečné developerské zkušenosti při formulování cílů regenerace
- nepřehledná situace v nabídce subjektů poskytující poradenství
- nedostatečné povědomí o veřejné koncepci rozvoje nemovitostí pro definování cílů regenerace

²⁰Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

²¹Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

²²Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

Z výše uvedeného vyplývá, že je potřebné podniknout značné změny v mnoha oblastech, aby proces regenerace brownfieldů byl v České republice úspěšný a efektivní.

V současné době se často mluví o vztahu brownfieldy versus greenfieldy, tento vztah je popsán v následující kapitole.

1.8. Brownfieldy versus greenfieldy

Greenfield je urbanistický termín. V českém jazyce existuje pro termín greenfield všeobecně uznávaný překlad a tím je „zelená louka“. Greenfieldy se nacházejí v příměstských nebo venkovských oblastech. Vyznačují se jako nezastavěná plocha, která nebyla dotčena lidskou činností.

Hodnota pozemku greenfield je oproti brownfieldu velmi podceňována. Zastavování greenfieldů komerčními areály není ve většině případů žádoucím jevem, protože výstavba většinou probíhá na kvalitní zemědělské půdě.

Největšími výhodami greenfieldů jsou vyřešené vlastnické a majetkoprávní vztahy, nevyskytuje se zde kontaminace půdy, úspora finančních prostředků, rychlá příprava a realizace.

Na území brownfieldů nalezneme pozůstatky, které odrážejí předešlé činnosti. Jsou zde vystavěny objekty, které mohou být zatíženy zbytky předešlé výroby, způsobující kontaminaci území, jejíž odstranění je velmi nákladné. Představují nedůvěru investorů ve srovnání s nezastavěnými plochami. Mají velké množství bariér, které brání a zpomalují proces obnovy. A právě překonání bariér je důležité pro úspěšnou regeneraci.

Z celosvětového pohledu udržitelného rozvoje území je významné změnit současný trend ve využívání území.

1.9. Brownfieldy a životní prostředí

Regenerace brownfieldů neboli narušených, nevyužívaných lokalit je velmi významná pro zlepšení kvality životního prostředí obyvatel, pro péči o narušenou krajinu a celkový udržitelný rozvoj měst. Při řešení environmentálních problémů v území či lokalitách jde o časově a finančně náročnou investici, která se z krátkodobého hlediska jeví dost komplikovaně. Ale zato z dlouhodobého hlediska je značným přínosem trvalého zúročení ve formě důvěry v proces regenerace brownfieldů.

Základním strategickým dokumentem, který se týká vztahů narušené krajiny a jednotlivých složek životního prostředí, je Státní politika životního prostředí 2004 – 2010 v České republice.

1.9.1. Státní politika životního prostředí 2004 – 2010 v České republice

SPŽP je označována jako strategický dokument, vztahující se k narušené krajině a jednotlivým složkám životního prostředí. Dokument vymezuje rámec celostátní politiky v této oblasti na dlouhodobé i střednědobé úrovni. Státní politika životního prostředí je zásadním podkladem pro ostatní sektorové i regionální politiky z hlediska environmentálního rozměru udržitelného rozvoje ČR. Ačkoliv se jedná o vládní dokument, pro jeho realizaci je nezbytná účast široké veřejnosti, partnerů z oblasti podnikatelských subjektů, nestátních neziskových organizací, vědy a výzkumu i dalších složek, kam bezesporu patří i oblast územní samosprávy.²³

Společné principy a cíle Národní strategie regenerace brownfieldů a Státní politiky životního prostředí 2004 – 2010 v České republice:

- omezit zábory volné krajiny
- odstranit environmentální zátěže
- zvýšit efektivnost využívání urbanizovaného území
- obnovit funkci narušené krajiny
- upřednostňovat znovu využití brownfieldů

Strategické podmínky z hlediska Ministerstva životního prostředí:

- finanční zvýhodnění využívání brownfieldů
- jiná zvýhodnění využívání brownfieldů (daňové úlevy)
- nezastavěné území musí mít větší hodnotu z hlediska veřejného zájmu
- vzdělávání a podpora výzkumu

Strategické cíle regenerace brownfieldů z hlediska Ministerstva životního prostředí:

- vytvoření příznivých podmínek pro revitalizaci brownfieldů

²³ *Regionální Informační Servis* [online]. 2008 [cit. 2010-06-23]. Dlouhodobé koncepce. Dostupné z WWW: <<http://www.risy.cz/index.php?pid=202&sid=714&mid=927#o5>>.

- spolupracovat na projektech regenerace brownfieldů
- vytvoření evropského brownfieldového centra
- posílení meziřesortní spolupráce
- uvědomit si hodnotu nezastavěného území
- podporovat výměnu mezinárodní zkušeností²⁴

Regenerace brownfieldů má úzký vztah k cílům Státní politiky životního prostředí, jež vyžaduje příznivé využívání krajiny a je doporučeným dokumentem pro regionální a sektorové politiky z hlediska životního prostředí.

V následující kapitole jsou popsány příčiny environmentálních problémů a odstraňování vzniklých environmentálních zátěží.

1.10. Environmentální problémy

1.10.1. Příčiny environmentálních problémů

Příčinami znečištění jsou lidské aktivity prováděné převážně na povrchu půdy, během nichž se uvolňují látky do okolního prostředí. Tyto látky mohou být po čase transformovány nebo zůstat relativně blízko místa vzniku, což závisí na mnoha faktorech. Znečišťující látka pronikající do okolního prostředí, je často směsí několika chemických sloučenin (např. benzin). Porozumění chemickému složení látky a geologickému prostředí, do kterého se vsakují, je nezbytné.²⁵

Proces regenerace brownfieldů je občas doprovázen kontaminací, proto aby byl proces regenerace úspěšný a efektivní je zapotřebí případné znečištění odstranit.

1.6.2. Odstraňování vzniklých environmentálních zátěží

Starou environmentální zátěž lze vysvětlit jako pozůstatky lidské činnosti s negativními dopady na životní prostředí. Negativními dopady se rozumí znečištění podzemních vod, kontaminace zeminy a objektů. Není pravidlem, že jsou brownfieldy doprovázeny kontaminací.

²⁴ *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

²⁵ KRAMER, M.; URBANEC, M.; MÖLLER, L. Internationales Umweltmanagement, Band I. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler, 2003. 470 s. ISBN 3-409-12317-2

Problematika environmentálních zátěží musí být vyřešena, jinak je znovu využití brownfieldů nemožné.²⁶

Česká republika se věnuje odstraňování starých zátěží od roku 1991. V ČR je v současné době známo více jak 8 900 lokalit se starou zátěží. Na více jak 4 000 lokalitách proběhly ověřovací a výzkumné práce. Více než 22 mld. Kč bylo vynaloženo na odstranění starých zátěží. Tento proces odstraňování zatím nemá svým rozsahem v EU obdoby. O zkušenosti expertů z této oblasti projevil zájem UNDP - United Nations Development Programme (Program spojených národů pro rozvoj).²⁷

UNDP po vzájemné spolupráci s Ministerstvem pro životní prostředí připravily odbornou publikaci „Odstraňování starých ekologických zátěží – zkušenost České republiky“. Publikace je určena zemím střední a východní Evropy a bývalého Sovětského svazu, které se stejně jako ČR potýkají s kontaminací u mnoha lokalit.²⁸

²⁶ ŠILHÁNKOVÁ, V. Rekonverze vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 219 s. ISBN 80-7194-836-5

²⁷ *Příroda.cz* [online]. 2004-11-12 [cit. 2010-05-10]. Zkušenosti České republiky s odstraňováním starých ekologických zátěží jsou jedinečné. Dostupné z WWW: <<http://www.priroda.cz/clanky.php?detail=212>>.

²⁸ *Moravské Budějovice* [online]. 2007-02-20 [cit. 2010-05-15]. Staré ekologické zátěže. Dostupné z WWW: <http://mbudejovice.cz/vismo/dokumenty2.asp?u=9890&id_org=9890&id=165879>.

2. Revitalizace brownfieldů

Hlavním cílem revitalizace brownfieldů je vrátit dnes chátrajícím, nevyužívaným, zdevastovaným objektům jejich dřívější život. Zbránit tak další výstavbě na „zelených loukách“, které se mění v komerční, průmyslové objekty. Revitalizace brownfieldů je dlouhodobým, řízeným procesem, pomocí kterého je možné zmírnit postupující suburbanizaci. Pro sledování procesu revitalizace je potřebné vypracovat databázi brownfieldů podle jednotné metodiky.

Revitalizované lokality deprimujících zón přispívají ke zvýšení kvality, estetické hodnoty měst a i ke zvýšení tržních hodnot okolních nemovitostí. Brownfieldy v sobě skrývají potenciál stát se přitažlivou a dominantní lokalitou. Nacházejí se v blízkosti centra města a jsou napojeny na fungující infrastrukturu (energetická síť, doprava). Z ekonomického pohledu mohou být atraktivní nabídkou pro investory, místem vzniku nových pracovních míst a přispět ke zlepšení sociálně-ekonomického prostředí.

V případě nízké podpory revitalizace brownfieldů dochází ke zvýšení rizika výstavby na zelených loukách a nárůstu nových brownfieldů. Ale také se musí dbát na to, aby se při procesu revitalizace postupovalo správně, jinak může nesprávné řízení vést k negativním vlivům, např. dojde k přetížení infrastruktury nebo se zvýší provoz v dopravě.

V další kapitole je popsána problematika brownfieldů a následně jsou uvedeny důvody, proč by měly být brownfieldy regenerovány.

2.1. Identifikace problému

Revitalizace brownfieldů je považována za nelehký a komplexní úkol. Prolíná se zde několik oblastí, jakými jsou např.: *podnikání, průmysl, životního prostředí, územní rozvoj, právo, finanční prostředky a architektura*. Dále dochází k prolínání veřejného a soukromého sektoru.

Lze říci, že problematika brownfieldů je mnohvrstevná, multidisciplinární, s mnoha sektorovými přesahy a se zapojením řady účastníků.

Je potřebné, aktivní zapojení měst a obcí do problematiky brownfieldů, zejména do procesu zabránění vzniku nových brownfieldů, vzdělávání, poradenské činnosti, šíření informací o brownfields a také do procesu vzniku databáze brownfieldů.

Jednoduše řečeno: podpořit regeneraci brownfieldů a zamezit vytváření nových brownfieldů.

2.2. Důvody regenerace brownfieldů²⁹

Na brownfielddy jako takové je vržen ze strany veřejnosti špatný stín. Brownfielddy jsou doprovázeny ztrátou pracovních míst, růstem nezaměstnanosti v okolí i výskytem kriminality. Už jen z těchto důvodů by si měla veřejnost uvědomit, že regenerace těchto lokalit s sebou přináší pozitivní dopady.

Za hlavní důvody proč neodkládat regeneraci brownfieldů lze považovat tyto tři skupiny: *ekonomické, environmentální a sociální.*

Ekonomické:

- nárůst ekonomické aktivity, podpora rozvoje podnikatelského prostředí
- zvýšení konkurenceschopnosti
- zvýšení tržní hodnoty nemovitostí v okolí brownfieldů
- zlepšení atraktivity města
- příliv zahraničních investic
- uvolnění prostorů pro nové investice
- vyšší příjmy z daní od fyzických osob, firem podílejících se na rekultivaci a nových průmyslových, veřejných, obchodních aktivitách

Environmentální:

- redukování výstavby na „zelené louce“
- zlepšení životního prostředí odstraněním případné kontaminace
- efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce
- možnost dalšího environmentálně šetrného využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům

Sociální:

- postupné snižování regionálních rozdílů

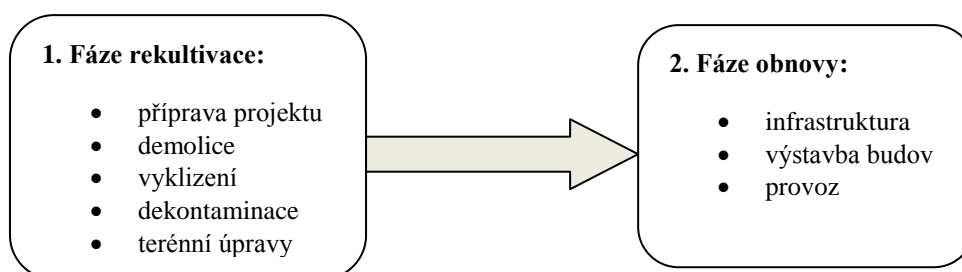
²⁹ *Národní strategie regenerace brownfieldů.* Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

- prevence a snížení kriminality
- snížení nezaměstnanosti, vytvářením nových pracovních míst
- zlepšení estetického vzhledu
- zlepšení kvality života v dané lokalitě

Lze říci, že úspěšná regenerace brownfieldů nejvíce zasahuje do výše uvedených oblastí. Regenerace je označována jako proces, který má dvě fáze - rekultivace a obnovy.

2.3. Proces regenerace brownfieldů

Proces regenerace brownfieldů se skládá ze dvou důležitých fází a každá z nich obsahuje dané podfáze:



Obrázek 1: Proces regenerace brownfieldů.³⁰

Obrázek 1 znázorňuje proces regenerace brownfieldů. V první fázi rekultivace dochází k nápravě území brownfieldu, aby mohlo být znovu a efektivně využíváno. Této fázi se ve většině případů ujímá veřejný sektor. Může se stát, že hodnota pozemku je nižší než náklady na regeneraci. Pokud dojde k takovéto situaci, tak se soukromý sektor zaměří spíše na výstavbu na „zelené louce“. Druhá fáze se díky svým složkám podobá výstavbě na „zelené louce“. Projekt je v této fázi dokončen a může se začít plně využívat, jako dříve.

V následujících tabulkách 4 a 5 jsou popsány kroky jednotlivých fází, jejich praktický význam a dopady na veřejný sektor.

Tabulka 4: Fáze rekultivace.

| Kroky | Praktický význam | Dopady pro veřejný sektor |
|-------------------|---|---|
| Příprava projektu | - analýza rizik, studie proveditelnosti, časový plán, | - je důležité splnit vytyčené úkoly a před zahájením získat |

³⁰ *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

| | | |
|----------------------|--|--|
| | zajištění financování | potřebný souhlas úřadů |
| Demolice a vyklízení | - demolice, vyklízení, zbourání podzemních budov, řešení ekologických problémů | - úkol zbourání podzemních staveb může být velmi nákladný |
| Dekontaminace | - odstranění vzniklé kontaminace, dekontaminovat podzemní vody, použití vhodné technologie | - v případě silně kontaminovaných lokalit, bude tato část největší z celkových nákladů i z časového hlediska |
| Terénní úpravy | - terénní úpravy území | - klíčový úkol, hlavně z hlediska atraktivity území |

Zdroj: *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

Tabulka 5: Fáze obnovy.

| Kroky | Praktický význam | Dopady pro veřejný sektor |
|-----------------|--|---|
| Infrastruktura | - přístupové komunikace, parkoviště, osvětlení, kanalizace, plyn, elektrická energie | - některé náklady mohou být hrazeny místní samosprávou nebo podniky poskytující veřejné služby (místní komunikace, veřejné osvětlení) |
| Výstavba budov | - stavební projekt | - důležité v případě, kdy veřejný sektor staví budovy k pronájmu nebo prodeji |
| Provoz a údržba | - jen když je budova určena k pronájmu a nikoli k prodeji | - význam má pokud je vlastníkem veřejná agentura, která uskutečňuje příjem z nájemného |

Zdroj: *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

U větších areálů dochází během procesu regenerace ke kombinaci obou fází, tzn., že některé objekty se rekonstruují a v části proběhne rekultivace a obnova. Díky vysokým nákladům a rizikům, které doprovázejí tyto typy projektů, nemá soukromý investor zájem investovat do procesu regenerace. Proto je vhodné, když fázi rekultivace, případně celý proces regenerace finančně podpoří veřejný sektor.³¹

Brownfieldy s sebou nesou řadu rizik, jejichž závažnost je popsána v další kapitole.

³¹ *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2010-06-23]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

2.4. Posuzování brownfieldů z hlediska rizik

Zahraniční literatura poukazuje, že celý proces regenerace brownfieldů je zkomplikován kontaminací, která vznikla v důsledku vykonávání předchozích povolených činností. Tato zátěž může být riziková nejen pro potenciálního investora, ale představuje zdravotní riziko společnosti.³²

Podle „Systému evidence kontaminovaných míst“ (SEKM) jsou jednotlivá rizika hodnocena jako: *extrémní, vysoké, střední, nízké, žádné neznámé. Reziduální rizika neboli zbytková rizika, která přetrvávají i po odstranění kontaminace a celková rizika.*

- *Extrémní:* je označováno, jako neakceptovatelné. Zátěž, která se zde nalézá je extrémně silná, vysoce toxická a periodicky se opakuje. Pro společnost a potravní řetězce se předpokládá vážné poškození zdraví. V této lokalitě není možné vykonávat jakoukoli pracovní či výrobní činnost. Při této formě znečištění dochází k migraci kontaminantů do vod a k trvalému poškození nebo likvidaci některých biotopů.
- *Vysoké:* neboli nadprůměrné působení zátěže, je časově nepravidelné. Území je možné zemědělsky využívat. Koncentrace nepředstavují neakceptovatelné riziko při požití, vdechování nebo kontaktu s kůží. Znečišťující látky se mohou hromadit v rostlinách, zvířatech v takových koncentracích, které jsou nepřijatelným rizikem. V případě pracovní činnosti je působení na pracující lidi velmi silné. Je prokázána kontaminace povrchových, podzemních vod zdrojů pitné vody. Znečištění území je doprovázeno vysoce toxickými látkami, bez přímého výskytu populace s tím, že je možný budoucí výskyt. Pravděpodobné poškození některých biotopů.
- *Střední:* toto riziko se vyskytuje na hranici akceptovatelného limitu. Znečištění je způsobeno nízkou koncentrací toxických látek a je možné je v současné době sanovat. Není vyloučena pracovní činnost, ale působení musí být krátkodobé, dočasné. Potenciálně mohou být vystaveny riziku některé biotopy i zdroje vody.
- *Nízké:* je podprůměrné a vyhovuje hygienickým limitům pro pracovní prostředí. U povrchových vod je znečištění na hranici akceptovatelnosti. Kontaminace je doprovázena

³² TODD, S. Davis. *A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property*. Chicago: American Bar Association, 2002. 1077 s. ISBN 1-57073-961-7.

nízce znečišťujícími látkami a populace není přímo ohrožena. Znečišťující látky se vyskytují v takové koncentraci, že nemohou pronikat do vodovodního systému pitné vody.

- *Žádné*: riziko je nulové.
- *Neznámé*: riziko není známo a s velkou pravděpodobností nelze předpokládat.³³

Pokud je prokázána kontaminace znečišťujícími látkami, je důležité posoudit, jak velké riziko znečištění představuje a zjistit zdali jsou či nejsou znečišťující látky obsaženy v půdě nebo podzemní vodě. Problémem je identifikace kontaminace a určení rizikovosti na zdraví člověka a životní prostředí.

³³ MZP [online]. 2006 [cit. 2010-06-23]. Staré ekologické zátěže. Dostupné z WWW: <http://www.mzp.cz/www/dav.nsf/roценка_06/a4.htm>.

3. Možnosti financování projektů brownfieldů

Finanční stránka se řadí mezi jedny z bariér revitalizačního procesu. Proces revitalizace je obzvláště nákladný, pokud se na území prokáže kontaminace. Financování je pokryto z různých zdrojů v různých etapách revitalizačního procesu, buď ze soukromých či veřejných zdrojů nebo jejich kombinací. Čerpání finančních prostředků je omezeno nastavením podmínek poskytnutí podpory a také finanční výší.

Brownfieldy se vyznačují jak finanční, tak časovou náročností. Soukromí investoři by chtěli nejraději dosáhnout nízkého rizika a rychlé návratnosti, což je u investice do revitalizace brownfieldů málo pravděpodobné. Návratnost vložené investice je oproti greenfieldům mnohem delší.

Podle „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR“ se průměrné náklady na revitalizaci všech 2355 lokalit pohybují okolo 200mld. Kč.

Finanční prostředky na revitalizaci brownfieldů je možné čerpat z následujících zdrojů:

- Fondy EU
- Dotace ze státního, regionálního rozpočtu
- Dluhové financování
- Soukromé zdroje (prostředky z veřejného a soukromého partnerství)
- Z vytvořeného brownfieldového fondu
- Evropské iniciativy Jaspers, Jessica³⁴

V následujících kapitolách jsou podrobněji popsány možnosti financování na revitalizaci brownfieldů.

3.1. Fondy Evropské unie

Strukturální fondy jsou jedním z nejdůležitějších nástrojů na podporu regionální politiky. Hlavním cílem je snížit rozdílnost mezi regiony, podpořit jejich rozvoj a hospodářskou restrukturalizace v členských státech EU.

³⁴ *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

Velká část schválených operačních programů má ve svých prioritních osách zaměření na oblast podpory regenerace nevyužívaných lokalit a odstranění environmentální zátěže. Některé z nich se zaměřují pouze na revitalizaci brownfieldů.

Důležité je co nejvíce využít finanční pomoci z EU prostřednictvím evropských fondů. Ale evropské fondy nejsou dostačující pro financování revitalizačních programů, proto je potřebné využít dalších nabízených možností.

3.2. Rozpočtové dotace

Financováním ze státního rozpočtu se zabývají ministerstva, především Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Ministerstvo životního prostředí (MŽP), prostřednictvím dotačních programů.

3.2.1. Ministerstvo průmyslu a obchodu

Od roku 2001 MPO ve spolupráci s agenturou CzechInvest realizovalo „Program na podporu průmyslových zón“, na který v roce 2006 navázal „Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“.

Program se zaměřuje na podporu rozvoje strategických průmyslových zón, regeneraci nemovitostí pro podnikání, projekty výstavby a na infrastrukturu. Cílem „Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“ je podporovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí, přispívat ke vzniku funkčního trhu s nemovitostmi a zlepšení investičního a životního prostředí. Program se zaměřuje na podporu projektů, které se realizují ve všech hlavních fázích životního cyklu nemovitosti (projektů přípravy, výstavby, rozvoje a regenerace nemovitosti). Žádat můžou územní a samosprávné celky, rozvojové společnosti a podporované podniky.³⁵

Program obsahuje čtyři podprogramy:

- Regenerace nevyužívaných lokalit
- Výstavba a rekonstrukce objektů pro strategické investory
- Příprava a rozvoj podnikatelských parků
- Marketing a management podnikatelských nemovitostí

³⁵ *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-05-28]. Národní program podpory zón. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nppz>>.

Pomocí tohoto programu byly podpořeny tyto tři lokality:

- Regenerace bývalého vojenského letiště Žatec (dnešní SPZ Triangle)
- Regenerace cukrovaru Lovosice
- Regenerace areálu Škoda Plzeň

MPO finančně podporuje regeneraci oblastí, kde byla dříve vykonávána hornická činnost v severozápadních Čechách a na Ostravsku, z Fondu národního majetku ČR. Dále zajišťuje sanace lokalit po těžbě uranu a lokalit znečištěnými radionuklidy.

3.2.2. Ministerstvo pro místní rozvoj

V minulosti se MMR se věnovalo průmyslovým brownfieldům v rámci „Regionálního programu podpory rozvoje severozápadních Čech a Moravskoslezského regionu“. Jednalo se o investiční přípravu průmyslových ploch a objektů pro podnikání, revitalizaci nevyužívaných průmyslových areálů. Tato problematika je v současné době řešena na úrovni krajů.

Dalším programem je „Podpora bývalých vojenských areálů k obecnímu využití“. Hlavní cíl programu pojednává o dotaci na regeneraci budov a ploch v bývalých vojenských areálech k novému využití pro poskytování služeb ve veřejném nebo podnikatelském zájmu. Program je pro obce, v jejichž územním obvodu došlo k rušení vojenských posádek nebo zařízení. Příjemcem dotace je obec nebo svazek obcí.³⁶

Na program se v roce 2007 vyčlenilo 138mil. Kč a s realizací je počítáno nadále.

3.2.3. Ministerstvo pro životní prostředí

MŽP podporovalo pomocí programu „Péče o urbanizované prostředí“ úpravy bývalých průmyslových ploch, krajiny průmyslových území a lokality brownfieldů.

Prostřednictvím programu „Péče o urbanizované prostředí“ byly poskytnuty finance na pořizování tzv. studií opatření, jejichž zaměření se týká regenerace a založení významných

³⁶ MMR [online]. 2009 [cit. 2010-05-26]. Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Programy-Dotace/Podpora-regionalniho-rozvoje-v-roce-2010/Podpora-uprav-byvalych-vojenskych-arealu-k-obecnim>>.

plach sídelní zeleně. Finanční prostředky byly čerpány formou neinvestiční dotace a program byl v roce 2008 ukončen.³⁷

Podle odstavce 4, § 42 zák. č.254/2001 Sb., o vodách zajišťuje MŽP v prostorách bývalých vojenských základen sovětské armády odstranění kontaminace a zaručuje se za proces odstranění kontaminace v bývalých průmyslových areálech.

Jaká jsou tedy pozitiva a negativa financování revitalizace brownfieldů ze státního rozpočtu znázorňuje tabulka 6.

Tabulka 6: Pozitiva a negativa financování brownfieldů ze státního rozpočtu.

| Pozitiva | Negativa |
|--|---|
| + ověřený a fungující systém | - omezenost státního rozpočtu |
| + cílená podpora na konkrétní projekty | - každý resort podporuje segmenty projektu dle svých kompetencí |
| + daná pravidla na posuzování projektů | - problém podporovat komplexní projekty |
| + možnost proplacení faktury vystavené zhotovitelem regenerace | - dle usnesení č.758/2007 k Racionalizaci systému národní podpory podnikání a investic se vláda usnesla o ukončení „Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“ |

Zdroj: *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

Dalším způsobem financování je dluhové financování, které je popsáno v další kapitole.

3.3. Dluhové financování

Mimo financování pomocí fondů EU nebo rozpočtové dotace se realizuje dluhové financování ze soukromých zdrojů, tzv. úvěry. Mezi poskytovatele úvěrů patří

- **Obchodní banky:** jsou hlavním poskytovatelem stavebních úvěrů, jejichž doba splatnosti je od 1 roku na několik let po dobu výstavby.
- **Pojišťovny:** poskytují dlouhodobé a stavební úvěry na dobu 10 - ti let i více. Pojišťovny spolupracují jen s ověřenými developery, protože jejich možnosti investování jsou omezeny ze zákona. V České republice se tento způsob příliš nevyužívá.
- **Spořitelny:** financují spíše menší developerské projekty formou spotřebních a jiných půjček s dobou splatnosti 3 – 5 let.

³⁷ *Ochrana přírody* [online]. 2008 [cit. 2010-05-28]. Budoucnost dotačních programů. Dostupné z WWW: <<http://www.casopis.ochranaprirody.cz/Pece-o-prirodu-a-krajinu/budoucnost-dotacnich-programu.html>>.

- **Penzijní fondy:** řadí se mezi poskytovatele dlouhodobých úvěrů
- **Evropská banka pro obnovu a rozvoj:** poskytuje finanční pomoc na vytváření tržního hospodářství zemím střední a východní Evropy. Banka poskytuje investice společně s dalšími soukromými investory, které plynou do privátního sektoru na privatizace, podnikání restrukturalizaci státních podniků a do komunálních služeb.
- **Evropská investiční banka:** je poskytovatelem dlouhodobých úvěrů subjektům veřejného a privátního sektoru.

V České republice se používají úvěrové nástroje typu: dlouhodobý úvěr, stavební úvěr nebo mikrofinancování. Více o těchto nástrojích je uvedeno v příloze č. 2.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru je jedním z možných způsobů financování regenerace brownfieldů. Tomuto tématu je více věnována další kapitola.

3.4. Využití partnerství veřejného a soukromého sektoru PPP

PPP je zkratkou pro partnerství veřejného a soukromého sektoru, která je převzata z anglického termínu Public Private Partnership.

Pojmem PPP je označena spolupráce veřejného a soukromého sektoru, jež vznikla za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejných služeb nebo veřejné infrastruktury. Pokud je PPP úspěšně aplikováno zvyšuje tak efektivnost a kvalitu veřejných služeb včetně výkonu státní správy a má pozitivní dopad na ekonomiku státu. Principy PPP úspěšně naplňují projekty v zemích OECD (Organization for Economic Cooperation Development)³⁸. Vzorem pro realizaci PPP principů je Velká Británie.³⁹ Pro realizaci PPP jsou vhodné oblasti dopravní infrastruktury, zdravotnictví, školství a obrany.

Podle zahraničních zkušeností lze koncept PPP využít i za účelem regenerace brownfieldů, na které se podílí i veřejný sektor např. spolufinancováním nebo využitím objektu pro veřejné služby atd. Formou PPP je možné zajistit obě fáze regenerace brownfieldů, kterými jsou fáze rekultivace a fáze obnovy. Samotná fáze rekultivace není kvůli vysokému riziku vhodná pro realizaci formou PPP. V mnoha případech příprava projektu záleží na veřejném sektoru.

³⁸ OECD – organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj, založena v roce 1961 a má 30 členů.

³⁹ *BusinessInfo.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-05-14]. Public Private Partnerships (PPP). Dostupné z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/rubrika/public-private-partnership-ppp/1001135/>>.

Koncept PPP je možné rozdělit na institucionální, smluvní a širší formy partnerství. Jako nejrozšířenější forma PPP je označována smluvní. U PPP smluvní povahy je partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem založeno na smluvním spojení, pomocí uzavření smlouvy označené jako „veřejná zakázka“ nebo „koncese“.⁴⁰

Se smluvními projekty jsou spojovány tyto znaky:

- zadavatelem je veřejný subjekt, který nese odpovědnost
- soukromý subjekt má za úkol co nejlépe zajistit veřejnou službu nebo infrastrukturu podle zadání zadavatele
- na soukromý subjekt jsou přenesena veškerá rizika
- soukromý subjekt může veřejnou službu nebo infrastrukturu navrhnout, realizovat, financovat a provozovat
- po dokončení výstavby bude zadavatel soukromému subjektu pravidelně platit nebo mu umožní užití služby či infrastruktury
- projekt se realizuje přes účelově založenou společnost
- smlouva má dlouhodobý charakter v řádu desítek let
- využití v dopravě, zdravotnictví, regenerace brownfieldů, atd.

V České republice jsou smluvní projekty PPP upraveny podle zákona č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení a zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

V případě, je-li pro realizaci projektu zřízen společný subjekt, který je ovládán veřejným a soukromým sektorem, tzv. „joint venture“, tak se jedná o institucionální PPP. Úkolem společného subjektu je zajistit dodávku nebo výstavbu služeb pro veřejnost.

U projektů typu „joint venture“ se veřejný i soukromý sektor dělí o řízení, rizika a výsledný užitek. Míra sdílení rizik a výnosů je přímo úměrná vloženému kapitálu poskytnutého oběma stranami. Výhodou „joint venture“ je, že jde o flexibilní společnost, která může své podmínky a formu přizpůsobit jednotlivým projektům. Mohou nabývat *finanční* i *investiční* podoby, kdy přímo zabezpečí realizaci konkrétního projektu. Anebo mohou nabýt *rozvojové* podoby, jež se soustředí pouze na vypracování rozvojové strategie postiženého území. Snahou

⁴⁰ *Portál o veřejných zakázkách a koncesích* [online]. 2010 [cit. 2010-05-15]. Public private partnership. Dostupné z WWW: <<http://www.portal-vz.cz/Public-private-partnership>>.

je do vybraného řešení navést co nejvíce veřejných a soukromým zkušeností a prostředků. Zvolená forma záleží na specifikaci projektu a druhu problému.

Finanční „joint venture“

Klasickým příkladem této podoby je tzv. Fond anglických měst, působící ve Velké Británii. Má podobu investičního fondu, který je určen na financování městské regenerace v ekonomicky slabších regionech. Fond schraňuje veřejné i soukromé prostředky. Účast veřejného sektoru zakrývá nákladovou mezeru a pokrývá rizika soukromých subjektů, které by za jinak daných podmínek do lokalit brownfieldů neinvestovali.

Rozvojový „joint venture“

Příkladem jsou Městské regenerační společnosti nacházející se ve Velké Británii. Jsou to společnosti s veřejným i soukromým zastoupením zabývající se městskou regenerací. Jejich hlavním úkolem je připravit rozvojovou strategii městské brownfield lokality a podporovat partnerství veřejných subjektů a soukromých investorů.

Nejen ve Velké Británii, ale i ve Francii se nalézají francouzské městské společnosti, které jsou tvořeny více jak nadpoloviční účastí veřejného sektoru.

V České republice je institucionalizovaná forma PPP nová a proto chybí nějaká podstatná zkušenost. Výběr partnera do podniku bude probíhat na základě transparentní, nediskriminační soutěže a měl by probíhat v rámci jedné soutěže.

Pod širší formou partnerství si lze představit jakoukoli formu spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Jedná se o nevládní organizace podporované veřejnými i soukromými prostředky, různá sdružení.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru se zdá jako správné řešení pro regeneraci brownfieldů a to proto, že:

- v problémové oblasti působí národní, regionální, místní a soukromé subjekty
- společný návrh řešení efektivněji vystihuje stav a potřeby dané lokality a tak se zvyšuje pravděpodobnost dosažení vytyčených cílů
- partnerství nejsou tolik ohrožena politickými a programovými změnami
- pomocí smluvních PPP se dosáhne lepší realizace hospodárnosti při čerpání finančních prostředků

- možnost realizace projektu při rozpočtovém omezení zadavatele.

Lze říci, že princip partnerství veřejného a soukromého sektoru se jeví jako vhodný způsob pro řešení regenerace brownfieldů buď formou smluvních PPP, joint venture nebo širšími formami partnerství.

Proces regenerace brownfieldů je možné financovat i za pomoci brownfieldových fondů.

3.5. Brownfieldové fondy

Brownfieldové fondy jsou v mnoha státech označovány za dostatečně využívaný nástroj k financování regenerace brownfieldů. Hlavní úlohou fondů je poskytnout finanční pomoc na obnovu nevyužívaných objektů a lokalit. Prostředky plynou jak z veřejných, tak i ze soukromých zdrojů ve formě *půjčky*, *příspěvku (nevratná dotace)* a *kapitálové účasti*.

Půjčka: půjčky fondů jsou rozdílné podle její výše, úrokové míry, doby splatnosti. Pro poskytování jsou nastaveny určité omezující, specifické podmínky.

Příspěvky: fondy je poskytují ve formě nevratných dotací, tzn., že je žadatel nemusí vrátit a nevznikají mu tak náklady navíc v podobě úroků z půjčky. Pokud jsou žadatelem splněny specifické podmínky, vzniká mu nárok na příspěvek.

Kapitálová účast: jednotlivým investorům je poskytnut kapitál společnosti a fond se stává jejich partnerem a výnosy pak plynou do fondu.

Fondy se mezi sebou liší podle toho, jaké je v nich zastoupení veřejného nebo soukromého sektoru a v poskytování produktů.

Brownfieldové fondy je možné rozdělit podle typu partnerství s účastí buď:

- **veřejného sektoru:** je charakteristický tím, že finanční prostředky plynou ze státního rozpočtu, jinak řečeno z veřejných zdrojů. Tento typ fondů se vyskytuje např. v USA;
- **soukromého sektoru:** u tohoto typu pocházejí finanční prostředky ze soukromých zdrojů. Těchto fondů se vyskytuje jen velmi málo, např. v Kanadě se tento druh fondu nazývá Kilmer Brownfield Equity Fund;

- **veřejný a soukromý sektor:** je kombinací předchozích dvou fondů. Proces regenerace brownfieldů je zajištěn finančními prostředky plynoucími z obou fondů. V praxi je tento typ fondu využíván nejvíce. Příkladem je fond Englis Cities Fund.

Fondy mohou plnit funkci tzv. „pozemkové banky“, kdy peníze z fondu jsou vynaloženy na nákup brownfieldů. Banka vykupuje a regeneruje území brownfieldů a má řadu výhod, jakými jsou např.: *obcím nevznikají náklady spojené s nákupy správou pozemků; značné portfolio pozemků zvýší nabídky pro investory; na dekontaminace je možné využít finance z EU; pozemky mohou být využívány jako zazeleněná plocha, než se najde vhodná investiční příležitost.*

V České republice by připadaly v úvahu dvě varianty v podobě *joint venture*, jehož hlavním úkolem by byl výkup a obnova postižených lokalit s následným odkoupením soukromými investory. Druhou variantou se nabízí *čistě veřejný fond*, který by fungoval na podobné fázi jako *joint venture*, ale lišil by se způsobem financování.

3.6. Evropské iniciativy Jaspers a Jessica

Tyto iniciativy vznikly ve spolupráci Evropské komise s Evropským investičním fondem, Evropskou investiční bankou, Evropskou bankou pro obnovu a rozvoj a Rozvojovou bankou Rady Evropy. Podporují lepší využívání strukturálních fondů a Kohezního fondu na období 2007 – 2013.

3.6.1. Iniciativa Jaspers

Iniciátorem nástroje je Evropská komise. Jaspers je určena pro nové členské státy EU. Dále je určena pro velké projekty podporované fondy EU z oblasti životního prostředí, u kterých náklady přesahují 25mil. € a pro projekty z oblasti dopravy přesahují více jak 50mil. €. Podpora není určena pouze pro oblast životního prostředí a dopravy, ale i pro jiné oblasti. Pokud projekty v evropských zemích nepřesahují výše uvedené náklady, tak se Jaspers zaměří na ty největší projekty.

Hlavním cílem iniciativy Jaspers je poskytnout pomoc členským státům s celkovým přichystáním investičních projektů, jež umožní rychlejší schválení v Evropské komisi. Poskytuje bezplatnou technickou podporu ve všech projektových fázích. Finanční podpora plyne z Evropského fondu regionálního rozvoje a Kohezního fondu neboli Fondu soudružnosti.

Jaspers je jediný fungující nástroj v České republice. Od roku 2006 předkládá ČR projekty Jaspers. Řídícím orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj a odbor Fondu soudružnosti.

Činnosti, které jsou předmětem podpory Jaspers, mají formu poradenské a kontrolní činnosti. Týkají se kontroly studie proveditelnosti projektu; ověření správnosti a úplnosti žádosti; projektových žádostí o podporu z Kohezního fondu; zadávací dokumentace na výběrové řízení; shody zadávacího řízení s legislativou EU.

3.6.2. Řízení Jaspers

Každý rok se sestavuje oprávněným členským státem tzv. Akční plán, jinak řečeno seznam projektů, který se chce ucházet o podporu. Seznam projektů se sestavuje za účasti odborníků z Jaspers a Evropské komise a je každoročně schvalován Řídícím výborem Jaspers a Evropskou komisí. Společný Řídící výbor Komise, Evropské investiční banky a Evropské banky pro obnovu rozvoj rozhoduje a hodnotí všechny strategie a postupy. Schvaluje výroční zprávy a finanční výkazy Jaspers.

3.6.3. Iniciativa Jessica

Hlavním úkolem iniciativy Jessica je podpořit rozvoj regionů a udržitelný rozvoj obcí a měst. Jessica nabízí využívat strukturální fondy na integrovaný městský rozvoj.

Poskytuje finance PPP projektům a projektům, které budou v dlouhodobém časovém horizontu schopni splatit vložené zdroje.

Jessica je základním evropským nástrojem pro řešení problematiky regenerace brownfieldů a regionálního rozvoje. Podpora je ve formě půjček, kapitálu a garancí z fondu městského rozvoje. Veřejný grant může pocházet z veřejných programů a financuje chybějící kapitál projektu.

Důvody pro využití iniciativy Jessica:

- inovativní využití v urbánním sektoru
- potřeba zapojení soukromého a bankovního sektoru
- omezené množství veřejných zdrojů
- rostoucí investiční potřeba pro udržitelný rozvoj obcí a měst
- administrativní a technická podpora není často v souladu s investičními potřebami

- soukromý sektor přispívá finanční, právní a technickou kapacitou

V České republice není zatím iniciativa Jeessica koordinována žádným orgánem.

4. Institucionální zajištění v České republice

Mezinárodní zkušenosti poukazují na důležitost spolupráce v oblastech, kde je potřebné rozdělit odpovědnost mezi různá ministerstva a orgány na centrální, regionální a místní úrovni. Jak ukazuje praxe, tak neexistuje jednotný přístup k procesu regenerace brownfieldů a celých urbánních celků.⁴¹

Z osvědčených mezinárodních procesů regenerace brownfieldů plyne, že nejúspěšnější procesy regenerace jsou v těch státech, které si uvědomily nutnost koordinovaného řízení celého procesu na národní, regionální a místní úrovni. Stejně tak je důležité pro Českou republiku uvědomit si, že problematika regenerace brownfieldů se týká řady ministerstev, krajů a obcí, ze sociálního, ekologického nebo hospodářského hlediska.

Jednoznačná odpovědnost některého orgánu není stanovena, protože problematika regenerace brownfieldů není jasně upravena v obecně závazných právních předpisech.⁴²

4.1. Vláda ministerstva, kraje a obce

Vláda je řídicím orgánem výkonné moci, jež vytváří politiku a také je příjemcem strategie pro oblast regenerace lokalit. Strategie obsahuje priority státu, klade důraz na udržitelný rozvoj měst a zahrnuje sociální, ekonomické a environmentální aspekty. Ministerstva, kraje, města a obce mají k dispozici určité evropské či rozpočtové nástroje a zdroje financování, které jsou určeny k regeneraci brownfieldů.

Příprava projektů regenerace brownfieldů a jejich realizace je podle *zákona č. 128/2000 Sb.*, o obcích, ve znění změn podle *zákona č. 129/2000 Sb.*, o krajích, ve znění změn podle *zákona č. 131/2000 Sb.*, o hlavním městě Praze, ve znění změn, v hlavní řadě v kompetenci obcí a krajů.

4.2. Zapojení veřejného sektoru

Objekty z veřejného sektoru se dělí podle celostátní a regionální úrovně.

⁴¹ BERGATT JACKSON, Jiřina Brownfields snadno a lehce. In *Brownfields snadno a lehce, příručka pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. [s.l.]: IURS, 2004 [cit. 2010-05-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.

⁴² *Brownfieldy 2005 : Situační zpráva pro JMK*. [s.l.]: [s.n.], 2005. 49 s. Dostupné z WWW: <<http://www.rrajm.cz/download/bf2007/sitzpraJMK.pdf>>.

4.2.1. Celostátní úroveň

MPO (Ministerstvo průmyslu a obchodu) dle § 13 *kompetenčního zákona* je odpovědné za státní průmyslovou a obchodní politiku. MPO odpovídá za politiku a legislativu v oblasti brownfields pro průmyslové či obchodní využití. Tato kompetence je zajišťována agenturou CzechInvest, která odpovídá za financování regenerace určitých brownfields. Agentura CzechInvest představuje funkční jednotku na úrovni státu, která se problematikou brownfieldů aktivně zabývá.

MŽP (Ministerstvo životního prostředí) dle § 19 *kompetenčního zákona* je odpovědné za ochranu životního prostředí. Koordinuje postup všech ministerstev a ostatních ústředních orgánů státní správy ve věcech životního prostředí. MŽP prosazuje omezení výstavby na greenfieldech a podporuje obnovu brownfieldů.

MMR (Ministerstvo pro místní rozvoj) dle § 14 *kompetenčního zákona* v procesu regenerace odpovídá za regionální politiku, politiku bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu, územního plánování a stavebního řádu. MMR spravuje finanční prostředky, které jsou určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky a koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy. MMR má klíčovou roli v provádění politiky Hospodářské a sociální soudržnosti (HSS) Evropské unie.

MZE (Ministerstvo zemědělství) je ústředním orgánem státní správy pro zemědělství. Také je ústředním orgánem státní správy lesů, myslivosti a rybářství, mimo území národních parků. MZE je řídicím orgánem Programu rozvoje venkova (PRV), který je využitelný na aktivity spojené s regenerací brownfieldů.

MF (Ministerstvo financí) odpovídá za státní rozpočet, státní pokladnu, finanční trhy, závěrečný účet, daně, cla, finanční dozor, aktivity se státním majetkem, privatizaci státního majetku a koordinaci zahraniční pomoci pro ČR.

PPP centrum ČR vzniklo z *usnesení vlády č.7/2004*, jako centrum pro implementaci projektů PPP. Hlavním úkolem centra je urychlit přípravu legislativního prostředí, metodických postupů a šíření osvědčených znalostí v řízení a realizaci projektů PPP na straně veřejného sektoru.

Státní fond životního prostředí České republiky (SFŽP) je institucí, jež je důležitým finančním zdrojem na podporu realizace opatření k ochraně a zlepšování stavu životního

prostředí. Správcem fondu je MŽP. Fond je jedním ze základních ekonomických nástrojů, který plní závazky vyplývající z mezinárodních úmluv o ochraně životního prostředí, z členství v EU a k uskutečňování Státní politiky životního prostředí.

Centrum pro regionální rozvoj České republiky je státní příspěvkovou organizací, založená Ministerstvem pro místní rozvoj. Od roku 1997 aktivně podporuje regionální politiku vlády ČR. Centrum pro regionální rozvoj ČR poskytuje služby odborníkům, zástupcům státní správy a samosprávy, ale i široké veřejnosti, např. malým a středním podnikům a žadatelům o poskytnutí pomoci ze zdrojů Evropské unie.

Agentura CzechInvest je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR. Agentura se zabývala řešením problematiky průmyslových brownfieldů již v minulosti. V současnost době se agentura zabývá obecnou tematikou brownfieldů i na regionální úrovni. (Agentura CzechInvest je podrobněji popsána v kapitole 3.1.6.)

4.2.2. Místní úroveň

V současné době je v kompetenci obcí příprava projektů regenerace brownfieldů a jejich realizace. Obce jsou přímo odpovědné za rozvoj na svém území.

Svaz města a obcí ČR je celostátní, dobrovolnou, nepolitickou a nevládní organizací, založenou jako zájmové sdružení právnických osob. Členy Svazu jsou obce a města. Svaz měst a obcí ČR je partnerem pro vládní i parlamentní politickou reprezentaci. Podílí se na přípravě a tvorbě návrhů legislativních i nelegislativních opatření v oblastech týkajících se kompetencí obcí. Činnost Svazu je založena především na aktivitě starostů, primátorů a členů zastupitelstev obcí a měst, kteří se nad rámec svých povinností věnují i obecným problémům samosprávy. V současné době Svaz sdružuje kolem dvou a půl tisíce měst a obcí.⁴³

4.3. Soukromý sektor

Do soukromého sektoru se řadí developerské firmy, zpracovatelé územně plánovacích dokumentací, odborné poradenské instituce, projektanti a dodavatelské firmy, které jsou partnery obcí v oblasti regenerace brownfieldů. Developerské firmy by se měly zaměřit na poskytování pomoci obcím, konkrétně na vyjasňování ekonomických hodnot a majetkoprávních vztahů, jak pro jednotlivé brownfieldy, tak pro celé území. Úkolem je přesvědčovat potenciální investory

⁴³ *Svaz měst a obcí České republiky* [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Svaz měst a obcí-kdo jsme. Dostupné z WWW: <<http://www.smocr.cz/cz/svaz-mest-a-obci-cr/kdo-jsme/default.aspx>>.

o výhodnosti investic do lokalit připravených na regeneraci. Většina realizovaných projektů z rozvojových programů je realizovatelná právě z prostředků soukromých investorů.

4.3.1. Neziskový sektor

Neziskový sektor vstupuje do projektů regenerace brownfieldů v podobě různých příspěvkových organizací nebo asociací.

4.3.2. Agentura CzechInvest

CzechInvest je agentura pro podporu podnikání a investic. Je to státní příspěvková organizace, která je podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR, posiluje konkurenceschopnost ekonomiky pomocí podpory malých a středních podnikatelů, podnikatelské infrastruktury a inovací. Získává zahraniční investice z oblasti výroby a strategických služeb.

CzechInvest zjednodušuje komunikaci mezi státem, podnikateli a Evropskou unií. Zastřešuje celou oblast podpory podnikání ve zpracovatelském průmyslu, z prostředků EU a ze státního rozpočtu. CzechInvest propaguje Českou republiku v zahraničí jako lokalitu, která je vhodná pro umístění mobilních investic. Je výhradní organizací, která smí nadřízeným orgánům předkládat žádosti o investiční pobídky. Podporuje české firmy, které se zajímají o zapojení do dodavatelských řetězců nadnárodních společností. Pomocí služeb a rozvojových programů, které CzechInvest nabízí, přispívá k rozvoji domácích firem, českých a zahraničních investorů celkového podnikatelského prostředí.⁴⁴

Začátkem roku agentura CzechInvest založila ve všech krajských městech síť třinácti regionálních kanceláří. Důvodem vzniku regionálních kanceláří bylo rozšíření nabídky služeb. Kanceláře agentury CzechInvest poskytují informace o službách agentury a možnostech podpory podnikání ze strukturálních fondů EU. Dále pomáhají firmám, které mají zájem realizovat svou investici v daném regionu a spolupracují se zástupci místní správy a samosprávy, školami a dalšími regionálními institucemi při hledání příležitostí rozvoje podnikatelského prostředí regionu.

⁴⁴ *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. O CzechInvestu. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu>>.

Nabízené služby:

- poskytování informací o možnostech podpory pro malé a střední podnikatele
- implementace dotačních programů, které jsou financované EU a státem
- možnost poradenství k projektům
- spravování databáze podnikatelských nemovitostí
- správa databáze českých dodavatelských firem
- pomoc při realizaci investičních projektů
- zprostředkování státní investiční podpory
- AfterCare – služby pro zahraniční investor působící v ČR

4.3.2.1. Co znamenají brownfieldy pro CzechInvest?

Brownfieldy představují ekonomický zdroj, podnikatelskou aktivitu a příležitost, kterou je potřeba využít. Představují také kulturní a architektonické dědictví, které by se mělo zachovat a rekonstruovat. Brownfieldy skrývají velký potenciál dalšího rozvoje, jejichž realizace má pozitivní sociální a ekonomický dopad na danou oblast i přestože je jejich příprava časově a finančně náročná. Aby mohlo dojít ke zjednodušení procesu regenerace, tak agentura CzechInvest nabízí spolupráci veřejným i soukromým subjektům při realizaci projektů za pomoci Národní strategie regenerace brownfieldů. Tato strategie si stanovuje za cíl zregenerovat co nejvíce brownfieldů v České republice a zajistit vznik funkčního prostředí pro tyto projekty.

4.3.2.2. Vyhledávací studie

Agentura CzechInvest v roce 2005 zahájila ve spolupráci s kraji Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů. Projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Na základě této studie je k dispozici přehled brownfieldů v České republice, který se stal podkladem pro vznik Národní strategie regenerace brownfieldů a ucelené databáze lokalit, ze které budou moci být vybírány projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitosti pro investory a developery. Pomocí vyhledávací studie bylo celkem lokalizováno 2 355 lokalit, rozloha lokalit celkem činí 10 326 ha a plocha zastavěná objekty je 1 412 ha.⁴⁵

⁴⁵ *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

4.3.2.3. Národní strategie regenerace brownfieldů

Důvodem proč agentura CzechInvest zpracovává Národní strategii regenerace brownfieldů je, aby se zmapovalo co nejvíce poškozených území. Agentura shromažďuje zkušenosti a informace z uskutečněných projektů v ČR a zahraničí. Zajišťuje dostatek finančních zdrojů a funkční prostředí pro realizaci projektů. Předností je určit odpovědnost v procesu regenerace.

Cílem Národní strategie regenerace brownfieldů je zajistit vhodné prostředí, které bude umožňovat rychlou a efektivní realizaci projektů a zabránit tak vzniku nových brownfieldů:

- systematické řešení co největšího množství brownfieldů v ČR
- socioekonomický rozvoj postižených regionů
- učinit brownfieldy „atraktivnější“ než greenfieldy
- vytvoření funkční komunikační platformy pro zajištění regenerace brownfieldů
- zachovat historickou, urbánní a sociální hodnotu lokalit
- stanovit priority procesu regenerace brownfieldů
- stabilizovat potřebné zdroje, vytvořit rámec financování
- identifikovat bariéry a rizika procesu regenerace a navrhnout opatření zabránění jejich vzniku.

4.3.2.4. Národní databáze brownfieldů

Národní databáze brownfieldů nabízí lokality, které jsou připravené pro plány domácích a zahraničních investorů. Na jedné straně pomáhá navracet život na území, která člověk využíval a poté opustil, na straně druhé zjednodušuje práci investorům s výběrem místa, které by bylo nejvhodnější pro podnikání v ČR. Cílem je zvýšit přitažlivost a hodnotu jednotlivých lokalit na úroveň, kdy mohou přímo soutěžit s výstavbou na „zelené louce“.⁴⁶

⁴⁶CzechInvest [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Národní databáze brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/narodni-databaze-brownfieldu>>.

Do této podkapitoly patří dále **PPP** (Public Private Partnership), tomuto tématu je již věnována kapitola 3.4.

Další kapitola je věnována zahraničním přístupům k procesu regenerace brownfieldů, kde jsou jednotlivé přístupy ukázány na vybraných zemích s nejbohatšími zkušenostmi. Pro Českou republiku je velkým přínosem čerpání ze zahraničních zkušeností.

5. Zahraniční přístupy k brownfieldům

V západoevropských zemích si dříve, než u nás uvědomili problematiku brownfieldů a začali tak s vytvářením potřebných nástrojů, iniciativy a národní politiky, tolik potřebné k řešení této problematické oblasti.

Mezi země s bohatými a mnohaletými zkušenostmi se hlavně řadí Velká Británie, Francie, Německo a Nizozemí.

5.1. Zkušenosti s regenerací brownfieldů ve Velké Británii

Brownfieldy jsou diskutovaným tématem ve Velké Británii už od konce 70. let. Brownfieldy jsou zde chápány jako „v minulosti využívané pozemky, na kterém byly vystavěné objekty“. Počet brownfieldů se odhaduje na cca 66 tis. ha, z nichž 40 tis. ha se řadí mezi neobydlené, opuštěné pozemky či budovy. Postižené lokality se nejvíce nacházejí v bývalých průmyslových areálech. Prvním impulsem k zahájení regenerace brownfieldů byla potřeba vytvořit prostory pro tvorbu nových pracovních míst a pro průmyslovou restrukturalizaci.

V současné době se regenerace zaměřuje na výstavbu bytových prostorů.

Další kapitola uvádí národní politiku a nástroje, které jsou ve VB užívány.

5.1.1. Národní politika a nástroje

Ve Velké Británii je problematika brownfieldů řešena na centrální úrovni. Centrální vláda se snaží vyvarovat chybám, kterých se v 80 a 90. letech dopustila organizace UDC (Urban Development Corporation). Chybovalo se zejména v přehlížení místní správy společně se sociálními problémy. To bylo důvodem k vytvoření Národní strategie regenerace brownfieldů.

Proces regenerace je řízen vládní organizací EP (English Partnership), která je podrobena úřadu místopředsedy vlády. Vedle této organizaci získává důležité postavení místní regenerační společnost URC (Urban Regeneration Companies). Společně tvoří základ pro spolupráci mezi centrální, místní správou a developery. Roku 2003 byla organizací English Partnership vytvořena Národní strategie regenerace brownfieldů. EP disponuje souborem nástrojů, peněžních dotací, společných iniciativ, partnerství a fondem určeným na regeneraci brownfields. Jejím hlavním úkolem je vykonávat funkci odborného poradce vlády v oblasti problematiky brownfieldů.

Mezi fungující nástroje EP patří:

- národní strategie brownfieldů
- registr brownfieldů (NLUD)
- národní databáze využití území
- národní program pro regenerace dolů
- rozvojové městské společnosti (UDC)
- městské regenerační společnosti (URC)
- Joint venture podniky
- rekultivační, bytový fond
- program financování nákladové mezery u bytových projektů nízkým nájemným
- program bytového partnerství

Například nástroj registr brownfieldů NLUD (National Land Use Database of Previously Developed Land), který byl založen roku 1998, definuje 5 kategorií brownfieldů (A, B, C, D, E). A - neobydlený pozemek, B – neobydlená budova, C – opuštěný pozemek nebo budova, D – pozemek či budova v používání, se stavebním povolením nebo územním rozhodnutím, E – pozemek nebo budova s rozvojovým potenciálem. V registru jsou evidovány lokality od 0,25ha, které se již nevyužívají a jsou opuštěny více jak jeden rok.⁴⁷

Města a regiony jsou členy partnerských společností, tzv. joint venture podniků a na procesech regenerace postižených lokalit se podílejí svými vlastními finančními prostředky. Pomocí integrovaných programů městské regenerace si navzájem konkurují v získání státních dotací.

Mezi další země s mnohaletými zkušenostmi patří Francie.

5.2. Zkušenosti s regenerací brownfieldů ve Francii

Obdobně jako ve Velké Británii má Francie rozlehlé průmyslové plochy s velkým výskytem brownfieldů. Regenerace nevyužívaných území byla soustředěna na přeměnu

⁴⁷ *English Partnerships* [online]. 2008 [cit. 2010-06-12]. National Land Use Database . Dostupné z WWW: <<http://www.englishpartnerships.co.uk/nlud.htm>>.

průmyslových ploch pro nové produkční služby či aktivity. Programy na obnovu byly řízeny centrálně a finanční prostředky byly věnovány na ekonomický a sociální rozvoj.⁴⁸

Ve Francii jsou brownfieldy definovány jako území s potenciální kontaminací se zřetelem na předešlé využití. Problematika nevyužitých, opuštěných průmyslových a městských ploch „friches industrielles“ a „urbaines“ se stala součástí Politiky městské obnovy „Renouvellement urbain“.

Národní politika a nástroje, které se k regeneraci brownfieldů používají ve Francii, jsou uvedeny v následující kapitole.

5.2.1. Národní politika a nástroje

Politika a programy se realizují ve vymezených 751 oblastech ZSU (Zone Sensible Urbaine). Francie v roce 2004 založila centrální agenturu ANRU (Agence nationale pour la rénovation Urbaine), jejímž hlavním úkolem je realizovat regenerace kritických městských zón a pomáhat při plánování, vyčištění, demolicích a výstavbě. Ve Francii existuje „Zones Franches“, což je 44 speciálních zón s daňovými úlevami, kde jsou podniky osvobozeny od daní z příjmů právnických osob na 5 let.

Mezi hlavní nástroje se řadí zóny rozvoje dohodou ZAC (Zone d'aménagement concertée), který byl vytvořený v roce 1967 a rozvojové společnosti SEM (Société d'économie mixte). Založení je navrhováno správním orgánem sdružení obcí nebo městskou správou. ZAC jsou zóny, ve kterých veřejná správa realizuje rozvoj pozemků. SEM jsou smíšené společnosti vytvářené pro realizaci konkrétního projektu.⁴⁹

K dalším nástrojům řadíme pozemkové banky EPF (Etablissement public foncier). Banky jsou nejvíce využívány regiony, v kterých se vyskytuje kontaminace znečišťujícími látkami. EPF se řadí mezi nejúčinnější nástroje pro regeneraci brownfieldů. Výsledkem úspěšnosti je více jak 15 000ha regenerovaných brownfieldů.

⁴⁸ DOLEŽELOVÁ, L. JACKSON J. B. *Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti*. Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004.

⁴⁹ DOLEŽELOVÁ, L. JACKSON J. B. *Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti*. Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004.

Databáze brownfieldů se nazývá BASIAS, v níž je zaregistrováno na 400 000 lokalit. V roce 1997 byla na 3 735 postižených územích zcela nebo částečně odstraněna kontaminace a u dalších 1 738 lokalit revitalizace probíhá.

Kromě Velké Británie a Francie má bohaté zkušenosti také Německo.

5.3. Zkušenosti s regenerací brownfieldů v Německu

V Německu jsou brownfieldy definovány jako zastavěné území měst, které se nevyužívají a jsou určeny k regeneraci a sanaci. V roce 2003 bylo v Německu zaregistrováno 362 000 lokalit s pravděpodobným výskytem kontaminace a celková plocha brownfieldů se odhaduje na 128 000ha.

Následuje popis národní politiky a nástrojů, jež se užívají v této zemi.

5.3.1. Národní politika a používané nástroje

Problematice brownfieldů se na celostátní úrovni věnuje spolkové ministerstvo životního prostředí, ministerstvo plánování a stavebnictví. Na úrovni spolkových zemí se problematikou zabývá ministerstvo životního prostředí, ministerstvo hospodářství a ministerstvo urbanismu. Regionální vlády tzv. Bezirksregierung zastřešují regionální úroveň a na místní úrovni to jsou jednotlivé municipality.⁵⁰

V roce 1998 spolkové ministerstvo životního prostředí vydalo návrh programu, který se zaměřuje na revitalizaci průmyslových ploch, zmenšení rizika poškození životního prostředí a lidského zdraví, zapojení regenerovaných lokalit do ekonomické činnosti a na zmírnění výstavby na „zelených loukách“.⁵¹

Ve spolkových zemích jsou různorodé programy sloužící k financování brownfieldů, např. Program na podporu rozvoje měst. K financování byl také využíván evropský fond pro regionální rozvoj. V roce 1982 byl založen fond nemovitostí, pomocí něhož byly provedeny sanace lokalit brownfieldů a regenerovány objekty v centrech měst.⁵²

⁵⁰ MILLAR, K. *State of the Art – Country Profile GERMANY* [online]. CABERNET, 2003. [cit. 2010-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/136.pdf>>.

⁵¹ KIRSCHNER, V. *Klasifikace brownfields. Studie k disertační práci Regenerace brownfields*. Praha: České vysoké učení technické. Fakulta Architektury, 2005.

⁵² MILLAR, K. *State of the Art – Country Profile GERMANY* [online]. CABERNET, 2003. [cit. 2010-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/136.pdf>>.

V německé legislativě jsou začleněny nástroje na rozvoj a obnovu měst. Tyto nástroje jsou určeny k vybudování obytných zón, k vytvoření nových pracovních míst a k zapojení území do okolního prostředí. Jejich úkolem je tedy nalézt nové využití opuštěných a nevyužitých území.

Jako poslední ukázka zahraničních zkušeností s regenerací brownfieldů je uvedeno Nizozemsko.

5.4. Zkušenosti s regenerací brownfieldů v Nizozemsku

Nizozemsko je oproti ostatním zemím v celkovém řešení problematiky brownfieldů velmi napřed. Nedostatek stavebních pozemků a velká poptávka po volných parcelách napomohly k rychlé regeneraci nevyužívaných a kontaminovaných lokalit. Překážkou není ani tak kontaminace jako spíše ekonomická náročnost procesu regenerace.

5.4.1. Nástroje a politika⁵³

V roce 1997 národní politika ustoupila od multifunkčního řešení a zaměřila se na funkčně orientované a nákladově úsporné řešení. Politiky týkající se městské obnovy se soustředí na obytné oblasti se sociálními problémy a snaží se tak vytvořit atraktivní prostředí ve městech. Cílem politiky je do 25 let odstranit rizika kontaminace půdy a rizika poškození lidského zdraví.

V roce 2000 byl zaveden integrovaný dotační program ISV (Investment Budget for Urban renewal), který navazuje na politiku prostorového plánování a politiku podpory rozvoje „Big Cities“. Navíc program zahrnuje dotace na dekontaminaci půdy. Snahou místní správy je vytváření víceletých sjednocených a mezi-sektorových plánů, jež musí být schváleny vládou.

Městská obnova je řízena politikou VINEX, což je dokument o prostorovém plánování, schválen v roce 1990 a doplněn 1997 o kvantifikované cíle „Urban Renewal Memorandum“. Strategie spočívá v podporování a spojování regionů.

Plánem politiky životního prostředí je zvýšit státní podporu zaměřenou na dekontaminaci ploch, zapojení soukromých prostředků a stabilizace do 25 let. Odstraňovací procesy jsou zaměřeny na kontaminace životních a sociálních prostředí. Definice hodnot pro čištění se dělí do dvou kategorií:

⁵³ DOLEŽELOVÁ, L. JACKSON J. B. *Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti*. Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004.

- standardizované (tam, kde je to možné)
- uživatelsky přizpůsobené (tam, kde je to nutné)

Hodnoty znečišťujících látek v půdě musí po sanaci dosahovat definovaných kritérií pro čtyři druhy využití: *rezidenční a rekreační* (standardy), *přírodní a zemědělské* (uživatelsky přizpůsobené).

Pro řešení problematiky brownfieldů se jeví jako výhodné využití prostorové srovnávací analýzy se zeměmi výše uvedenými, které mají mnohaleté zkušenosti a znalosti.

6. Případové studie brownfieldů

6.1. Případ Palladium Praha

6.1.1. Historie

Obchodní centrum Palladium je komplexní přestavbou vojenského areálu s historickou dominantní budovou kasáren Jiřího z Poděbrad, jež se nachází na Náměstí republiky. Kasárna vznikla v letech 1799 – 1800 v budovách bývalého kapucínského konventu u sv. Josefa. Nejstarší dochovanou budovou areálu jsou stáje ve středu parcely z let 1843-1844. Tyto stáje byly v rámci rekonstrukce zbourány. Hlavní budova směrem na náměstí a jízdárna při ulici na Poříčí, pocházející z let 1843 – 1844 jsou ojedinělým příkladem romantického historismu z 19. století a v roce 1999 byly prohlášeny za kulturní památku. Od 18. století byl areál ve vlastnictví armády, až do roku 1996, kdy Ministerstvo obrany vypsalo výběrové řízení na jeho prodej a rekonstrukci, nejvhodnější se stala firma EDP (Europen Property Development).⁵⁴

6.1.2. Přestavba

Přestavba bývalých kasáren Jiřího z Poděbrad na obchodně – administrativní centrum Palladium probíhala v roce 2005 – 2007 na Náměstí Republiky. Výstavbě předcházely archeologický výzkum, na kterém se podílely Archaia o.s., Archaia Brno o.p.s., Archaia Praha o.p.s., Národní památkový ústav ú.o.p. Praha. Podmínkou stavebního povolení bylo zachování průčelí do náměstí Republiky, všech stropních kleneb a obou schodišťových věží. Generálním projektantem stavby se stala německá společnost Architekten Ingenieure PSP Generalplaner, na designu budovy se podílelo české studio SIAL s americkými Bose International. Projekt úspěšně prošel v květnu 2001 procesem posuzování vlivů na životní prostředí EIA, územní rozhodnutí na stavbu bylo vydáno v prosinci 2002, stavební povolení v lednu 2005 a v květnu téhož roku se mohla zahájit stavba.

Jak je výše uvedeno, výběrové řízení vyhrála developerská firma EPD (Europen Property Development), která získala bývalé kasárny za 911 mil. Kč od Ministerstva obrany. Financování ve výši 7,5 miliardy korun zabezpečuje Europen Property Group (matka EPD) jednak ze zdrojů vlastních a úvěrem, který poskytne banka Bank Austria Creditanstalt AG/ HVB Czech Republic,

⁵⁴ BIEGEL, Richard. Návrh novostavby na pozemku Josefských kasáren . *Věstník Klubu Za starou Prahu 1* [online]. 2001, 2, [cit. 2010-06-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.zastarouprahu.cz/kauzy/kasarna/novostavba.htm>>.

a.s. Úvěrové financování představuje zhruba tři čtvrtiny celkové investice. Investory s majoritními podíly jsou Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) a rakouská investiční skupina Immoeast AG.⁵⁵ Vlastníkem Palladia se nakonec stala německá společnost Hannover Leasing GmbH & Co., která od firmy EPD odkoupila objekt za cca 500mil. €.



Obrázek 2: Pohled na jízďárnu a kostel sv. Josefa⁵⁶

6.1.3. Současnost

Moderní nákupní centrum se rozléhá na ploše 115 000m² ve středu historické Prahy. Komplex tvoří 6 nadzemních a 5 podzemních podlaží, které návštěvníkům nabízí 180 obchodů, 20 restaurací, barů a kaváren. V podzemí se nalézá zhruba 900 parkovacích míst.



Obrázek 3: Pohled z Náměstí Republiky na Palladium a pohled z leteckého snímku⁵⁷

⁵⁵HLINKA, Jiří. *Stavební fórum* [online]. 2004-06-24 [cit. 2010-06-13]. Platina už není v módě – nastupuje Palladium. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/4943/platina-uz-neni-v-mode-8211-nastupuje-palladium/>>.

⁵⁶ *Náměstí Republiky* [online]. 2005 [cit. 2010-06-13]. Základní informace o výzkumu. Dostupné z WWW: <<http://www.namrepubliky.cz/institute.htm>>.



Obrázek 4: Interiér Palladia⁵⁸

V následující tabulce je proveden celkový souhrn údajů o výstavbě obchodního centra Palladia v Praze.

Tabulka 7: Celkové shrnutí případu Palladium, Praha

| Nemovitost | | Palladium |
|--------------------------|----------------|------------------------------------|
| Kraj | | Hl. m. Praha |
| Lokalita | | Praha |
| Plocha (m ²) | | 25 000 |
| Původní využití | | vojenský objekt |
| Současné využití | | obchodně - administrativní centrum |
| Investice | Typ investice | soukromá |
| | Investor | Euro-Property Fund, s.r.o. (EPF) |
| | Výše investice | 7, 5mld. Kč |
| Ekologická zátěž | | ne |
| Infrastruktura | | vybaveno |
| Zahájení regenerace | | 2005 |
| Dokončení regenerace | | 2007 |

Zdroj: *HASIT* [online]. 2008 [cit. 2010-06-28]. *HASIT-přirozeně lépe stavět*. Dostupné z WWW: <<http://www.hasit.cz/Velke-stavby.560.0.html>>.

Tato přestavba získala několik cen v soutěži „Brownfield roku“. Na stálé prosperitě úspěšnosti této lokality je vidět, že správně provedená revitalizace brownfieldů poskytuje řadu

⁵⁷ *Palladium Praha* [online]. 2009 [cit. 2010-06-13]. O Palladiu. Dostupné z WWW: <<http://new.palladiumpraha.cz/o-palladiu/>>.

⁵⁸ *Palladium Praha* [online]. 2009 [cit. 2010-06-13]. O Palladiu. Dostupné z WWW: <<http://new.palladiumpraha.cz/o-palladiu/>>.

výhod a přináší jejich následné efektivní využití. Dalším takovým ukázkovým příkladem revitalizace brownfieldu je nákupní centrum Vaňkovka v Brně.

6.2. Případ Vaňkovka, Brno

6.2.1. Historie

V roce 1864 zakoupil Fridrich Wannieck se společníkem Philipem Jellinkem, který pak roku 1868 odešel do Ruska, budovu za hradbami města. O rok později byla městskou radou povolena výstavba strojních dílen, které se sestávaly ze slévárny, kuplovný, kotelny, hnacího parního stroje a montážních dílen. Pod vedením Wanniecka se areál dále rozšiřoval a prezentoval inovaci a technologický pokrok města. Postupnou okolní zástavbou se Vaňkovka ocitla v centru města a v roce 1992 byl tento více jak 2ha areál bývalých strojírén a slévárny zapsán do seznamu památek průmyslové architektury České republiky. O dva roky déle vznikla Nadace Vaňkovka pro záchranu a nové využití chátrajícího areálu. Mezitím probíhaly spory o vlastnictví Vaňkovky mezi městem a Fondem národního majetku. Roku 2000 byl areál Vaňkovky uzavřen, doposud byla využívána pouze modelárna na kulturní akce. V červnu téhož roku bylo rozhodnuto o převedení Vaňkovky do majetku města Brna a byl představen návrh výstavby obchodně – společenského centra společností ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. Po rozhodovacích procesech bylo v srpnu 2003 zahájeno stavební řízení Galerie Vaňkovka. V listopadu bylo vydáno stavební povolení a poté následovala demolice části areálu – modelárna, slévárna a jádrovna. V březnu 2004 bylo oficiální položení základního kamene a 23. března 2005 proběhlo slavnostní otevření nákupní Galerie Vaňkovka.



Obrázek 5: Vaňkovka - strojírna⁵⁹

⁵⁹ Jižní Centrum Brno [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Průběh stavebních prací. Dostupné z WWW: <http://new.jcbrno.cz/index.php?option=com_rsgallery2&Itemid=71&lang=cs>.



Obrázek 6: Vaňkovka - administrativní budova⁶⁰

6.1.2. Přestavba bývalé strojní továrny Vaňkovka

V roce 2000 německá firma ECE přišla s návrhem investovat do přestavby areálu o rozměru 37 000m² okolo 3mld. Kč. Společnost ECE je označována za velmi dobrého investora, jenž se zaměřuje na projekty tohoto typu. Společnost odkoupila od Jižního centra pozemky ve staré Vaňkovce se záměrem vybudovat na jejím místě Obchodní galerii Vaňkovka. Díky prodeji pozemků bylo pak možné financovat rekonstrukci jediných zbývajících ucelených objektů původní továrny, Administrativy a Strojírny.⁶¹

Sdružení Vaňkovka přichystalo několik akcí za účasti odborníků a veřejnosti, zaměřující se na tuto stavbu. První akce se nazývala „Ulice ve Vaňkovce“, konala se přímo v areálu a byla určena veřejnosti. Další probíhaly za účasti zahraničních expertů, představitelů města a společnosti ECE. Tyto uskutečněné akce přispěly ke zkvalitnění projektu.

Demolice areálu se týkala všech budov (slévárny, modelárny, atd.), kromě haly strojírny a budovy pro úřednictvo. Celý areál nemohl být zachován a zcela zrekonstruován z důvodů, že se nenašel v Brně investor, který by měl zájem o komerční využití celého, památkově chráněného komplexu. Rekonstrukce ponechaných budov se ujala rozvojová společnost Jižní Centrum Brno.

⁶⁰ Jižní Centrum Brno [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Průběh stavebních prací. Dostupné z WWW: <http://new.jcbrno.cz/index.php?option=com_rsgallery2&Itemid=71&lang=cs>.

⁶¹ Archiweb [online]. 2005-10-04 [cit. 2010-06-13]. Rekonstrukce Administrativy a Strojírny v areálu Vaňkovka . Dostupné z WWW: <<http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=499>>.

Společnost ECE pronajala Občanskému sdružení Vaňkovka za zvýhodněných podmínek část zrekonstruovaného přízemí, kde vznikl Salon Vaňkovka pro potřeby nevládních organizací a veřejnosti, informační centrum, sál pro kulturní a společenské akce.



Obrázek 7: Přestavba areálu Vaňkovka⁶²

V rámci stavby bylo upraveno 23 500m² chodníků, zelených ploch a vysázeno 95 stromů.

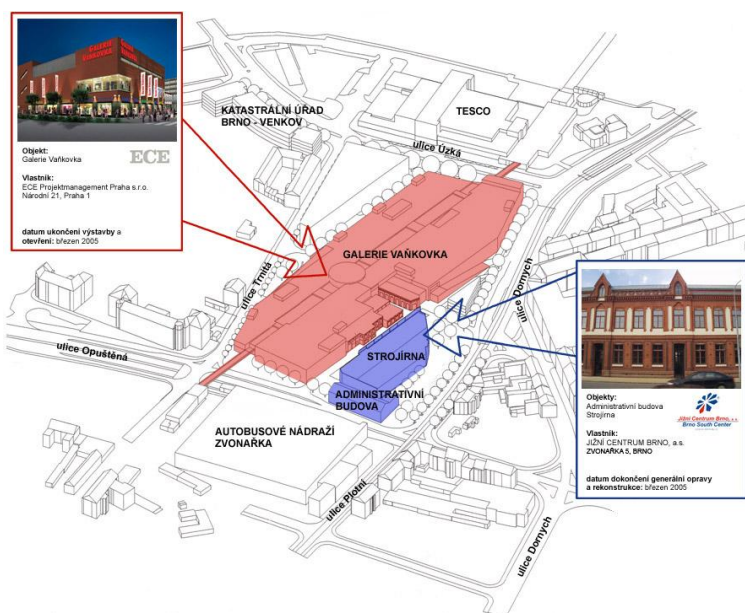
6.1.3. Současnost

V současné době je areál tvořen třemi hlavními objekty nacházející se na kraji historického jádra města mezi vlakovým a autobusovým nádražím. Jedním z objektů je nákupní centrum Galerie Vaňkovka, které je provozováno německou společností ECE, dalšími objekty jsou Strojírny a Administrativní budova, které jsou ve vlastnictví Jižní Centrum Brno a.s.

V objektu Galerie Vaňkovka, který se rozprostírá na 28 800m² se v přízemí nachází 130 obchodních jednotek. V dalších dvou patrech je 1000 parkovacích míst a zázemí technických jednotek.

Ve zbylých objektech se nachází sál Slévárny Vaňkovka, kavárna Na půl cesty – café Práh a ICM YMCA Brno - informační centrum pro mládež.

⁶² Jižní Centrum Brno [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Průběh stavebních prací. Dostupné z WWW: <http://new.jcbrno.cz/index.php?option=com_rsgallery2&Itemid=71&lang=cs>.



Obrázek 8: Plán zrekonstruovaného areálu Vaňkovka⁶³



Obrázek 9: Areál Vaňkovka po rekonstrukci⁶⁴

Po více jak 15-ti letech našlo toto území opět nové využití a městu přineslo atraktivitu, užitek a příjem.

⁶³ Jižní Centrum Brno [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Průběh stavebních prací. Dostupné z WWW: <http://new.jcbrno.cz/index.php?option=com_rsgallery2&Itemid=71&lang=cs>.

⁶⁴ Jižní Centrum Brno [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Průběh stavebních prací. Dostupné z WWW: <http://new.jcbrno.cz/index.php?option=com_rsgallery2&Itemid=71&lang=cs>.

V tabulce je vypracováno celkové shrnutí údajů týkajících se rekonstrukce areálu Vaňkovka.

Tabulka 8: Celkové shrnutí případu Vaňkovka, Brno

| Nemovitost | | Palladium |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Kraj | | Jihomoravský |
| Lokalita | | Brno |
| Plocha (m ²) | | 37 000m ² |
| Původní využití | | strojní továrna |
| Současné využití | | nákupní a společenské centrum |
| Investice | Typ investice | soukromá |
| | Investor | ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co |
| | Výše investice | 3mld. Kč |
| Ekologická zátěž | | ne |
| Infrastruktura | | plně vybaveno |
| Zahájení regenerace | | 2003 |
| Dokončení regenerace | | 2005 |

Zdroj: *Galerie Vaňkovka* [online]. 2009 [cit. 2010-06-28]. O centru. Dostupné z WWW: <http://www.galerie-vankovka.cz/cz/o_centru>. BERGATT JACKSON, Jiřina Brownfields snadno a lehce. In *Brownfields snadno a lehce, příručka pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. [s.l.] : IURS, 2004 [cit. 2010-05-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.

Rekonstrukce brněnského areálu Vaňkovka je označována jako jedna z nejpovedenějších revitalizací brownfieldů v České republice.

V současné době je v České republice k dispozici asi 25 000 ha brownfieldů a 1 709 ha zasíťovaných pozemků v průmyslových lokalitách, přičemž roční poptávka činí pouze 240 ha. Nabídka pozemků pokrývá poptávku investorů na několik desítek let dopředu. Přesto jsou neustále připravovány další pozemky typu greenfield pro budoucí průmyslové využití. Podobné problémy řeší i sousední země. Např. v Německu je denně zastavěno 129 ha greenfieldů, ačkoli je k dispozici 128 000 ha nevyužitých pozemků typu brownfield.⁶⁵

⁶⁵ RYDVALOVÁ, Petra; ŽIŽKA, Miroslav. *Ndz* [online]. 2005 [cit. 2010-06-28]. Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. Dostupné z WWW: <http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf>.

7. Závěr

Cílem návrhu na postup pro úspěšný proces regenerace brownfieldů v ČR je zrychlit, zefektivnit a minimalizovat rizika, které jsou s regenerací brownfieldů spojena. Návrh by měl obsahovat:

Informace jak provádět průzkum postižené lokality

Kontaminace je ve většině případů důsledkem minulé provozované činnosti na daném území. Je více pravděpodobná v oblastech, kde byla dříve vykonávána průmyslová, vojenská nebo zemědělská činnost. V případě, kdy se kontaminace ukáže jako problém, je důležité si uvědomit, zda jsou informace o postižené lokalitě dostačující. Pokud jsou dostačující, je uděleno povolení k zahájení projektu. V případě, že informace nejsou dostačující, je možné vyžádat si doplňující informace, např.: zda byly na území prováděny činnosti, které mohly zapříčinit kontaminaci půdy nebo podzemní vody anebo kdy z dostupných dat nelze vyloučit přítomnost kontaminace. Dále je důležité zhodnotit environmentální rizika a zdravotní rizika. Na závěr je nutné ověřit, jestli bylo území vyčištěno a odpovídá tak mezním hodnotám, jež byly stanoveny na začátku fáze čištění.

Využití úředních záznamů

Veškeré úřední záznamy souvisejí s historickým rozvojem území a jsou považovány za důležitý zdroj informací při rozhodování v procesu obnovy postiženého území. Správní orgány by měly: zaručit důvěryhodnost poskytovaných zdrojů; zaznamenávat data takovým způsobem, který odpovídá platné legislativě; zapisovat původ zaznamenaných dat; poskytovat takové informace, jež zajistí vhodné funkční využití postiženého území a tím minimalizují riziko na lidské zdraví a životní prostředí.

Úřední záznamy by měly být archivovány, tak aby byly snadno dostupné majitelům pozemků, tzn. archivovat plány, data a údaje související s historií pozemků.

Postup v případě identifikování kontaminace

Při procesu regenerace kontaminovaného území se může vyskytnout otázka, zda přítomná kontaminace znamená riziko pro lidské zdraví nebo životní prostředí. Přítomnost kontaminace nemusí vždy znamenat hrozbu. Pokud je v úmyslu využít kontaminované území pro

průmyslovou činnost, tak nebude riziko tak závažné jako když by mělo být to samé území využito pro residenční účely.

Prvním krokem při identifikaci kontaminace je zodpovězení následujících otázek:

- ✓ Jsou na daném území provozovány aktivity, které mohou způsobit kontaminaci?
- ✓ Byly v minulosti na území provozovány činnosti, které mohly zapříčinit možnou kontaminaci?
- ✓ Byla dříve na území skládka nebezpečného odpadu?
- ✓ Existují na daném území rizikové indikátory poškození lidského zdraví nebo životního prostředí?

Pokud je odpověď na otázky záporná, není povinností případný nález hlásit příslušným orgánům. Jestliže je na některou otázku zodpovězeno kladně, tak se postupuje podle druhého kroku.

V druhém kroku je vhodné požádat o pomoc kvalifikovaného odborníka a určit, kde a v jakém rozsahu se kontaminace nachází. Zjistit o jakou kontaminaci se jedná a jestli je možné riziko migrace kontaminace. A v neposlední řadě zjistit, zda jsou obyvatelé, živočichové nebo rostliny vystaveny riziku kontaminace.

V posledním kroku má příslušný orgán za úkol zhodnotit poskytnuté informace a doporučit další vhodný postup.

Jak předejít kontaminaci pozemků a rizikům s ní spojenými

Předcházení kontaminace a minimalizace rizik je označováno jako komplexní a dlouhodobý úkol. Nějaký čas bude trvat, než se příslušným orgánům podaří vybudovat databázi, která by měla zahrnovat veškerá postižená území v příslušné lokalitě a jejich charakteristiky. Zkušenosti nabyté v jednotlivých fázích procesu regenerace mohou být nápomocné při prevenci vzniku kontaminace. Dalším možným způsobem jak předejít kontaminaci je umožnit přístup majitelům pozemků k datům a záznamům.

Kontaminace je spojována s činnostmi, během kterých dochází k úniku znečišťujících látek, které způsobují kontaminaci půdy a podzemních vod. Samozřejmostí při povolovacích procesech k zahájení projektu jsou informace o plánovaných činnostech, a seznam chemikálií, které se budou na daném území používat. Součástí výrobních procesů a aktivit na daném území by měly být pravidelné audity.

Jednou z hlavních překážek procesu regenerace brownfieldů, jak již bylo zmíněno, je nedostatek odborných znalostí a zkušeností. Je důležité, aby v nejbližší době vznikla instituce, která bude prostřednictvím svých odborníků poskytovat veškeré informace, které jsou potřebné k dosažení co nejefektivnějšího procesu regenerace brownfieldů.

Seznam literatury

- [1]: *Archiweb* [online]. 2005-10-04 [cit. 2010-06-13]. Rekonstrukce Administrativy a Strojírny v areálu Vaňkovka . Dostupné z WWW: <<http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=499>>.
- [2]: BERGATT JACKSON, Jiřina Brownfields snadno a lehce. In *Brownfields snadno a lehce, příručka pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. [s.l.] : IURS, 2004 [cit. 2010-05-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>.
- [3]: BIEGEL, Richard. Návrh novostavby na pozemku Josefských kasáren . *Věstník Klubu Za starou Prahu 1* [online]. 2001, 2, [cit. 2010-06-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.zastarouprahu.cz/kauzy/kasarna/novostavba.htm>>.
- [4]: *Brownfieldy 2005 : Situační zpráva pro JMK*. [s.l.] : [s.n.], 2005. 49 s. Dostupné z WWW: <<http://www.rrajm.cz/download/bf2007/sitzpraJMK.pdf>>.
- [5]: BrownfieldsInfo [online]. 2010 [cit. 2010-04-07]. Úvodní stránka. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfieldsinfo.cz/uvodni-stranka/>>.
- [6]: *BusinessInfo.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-05-14]. Public Private Partnerships (PPP). Dostupné z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/rubrika/public-private-partnership-ppp/1001135/>>.
- [7]: *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Národní databáze brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/narodni-databaze-brownfieldu>>.
- [8]: *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-05-28]. Národní program podpory zón. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nppz>>.
- [9]: *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.
- [10]: *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. O CzechInvestu. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu>>.
- [11]: CERP [online]. 2007-11-19 [cit. 2010-04-07]. Brownfields - Definition. Dostupné z WWW: <<http://stlcin.missouri.org/cerp/brownfields/definition.cfm>>.

- [12]: DIRNER, V. Ochrana životního prostředí. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 1997. 333 s. ISBN 80-7078-490-3
- [13]: DOLEŽELOVÁ, L. JACKSON J. B. *Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti*. Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004.
- [14]: Ekopolitika [online]. 2006 [cit. 2010-04-08]. Revitalizace brownfields v ČR. Dostupné z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>>.
- [15]: *English Partnerships* [online]. 2008 [cit. 2010-06-12]. National Land Use Database . Dostupné z WWW: <<http://www.englishpartnerships.co.uk/nlud.htm>>.
- [16]: *Europoint Brno* [online]. 2008 [cit. 2010-06-28]. Oživování opuštěných areálů v Brně pokračuje. Dostupné z WWW: <<http://www.europointbrno.cz/index.php?nav01=6299&nav02=13426&nav03=14193>>.
- [17]: HLINKA, Jiří. *Stavební fórum* [online]. 2004-06-24 [cit. 2010-06-13]. Platina už není v módě – nastupuje Palladium. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/4943/platina-uz-neni-v-mode-8211-nastupuje-palladium/>>.
- [18]: HRSTKOVÁ, Julie. ZMRTVÝCHVSTÁNÍ STARÝCH FABRIK. *EKONOM* [online]. 2008-04-16, 15, [cit. 2010-06-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.factoryard.com/tisk/?stranka=ekonom>>.
- [19]: *Jižní Centrum Brno* [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Průběh stavebních prací. Dostupné z WWW: <http://new.jcbrno.cz/index.php?option=com_rsgallery2&Itemid=71&lang=cs>.
- [20]: KADEŘÁBKOVÁ, Božena, et al. *Brownfields jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [21]: KAZDA, Ivo. Projekty mezinárodní spolupráce při prevenci a sanaci ekologických havárií. *EKODISK* [online]. 2000, č. 6, [cit. 2010-05-20]. Dostupný z WWW: <<http://iris.env.cz/ris/ais-ris-info-copy.nsf/6d13b004071d0140c12569e700154acb/c9c0f2bfe761ff6ac1256c370072ca89?OpenDocument>>.
- [22]: KIRSCHNER, V. *Klasifikace brownfields. Studie k disertační práci Regenerace brownfields*. Praha: České vysoké učení technické. Fakulta Architektury, 2005.

[23]: Kompetenční zákon, z. č. 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

[24]: KRAMER, M.; URBANEC, M.; MÖLLER, L. Internationales Umweltmanagement, Band I. 1. Aufl. Wiesbaden: Gabler, 2003. 470 s. ISBN 3-409-12317-2

[25]: *Kr-zlinsky* [online]. 2009 [cit. 2010-05-10]. Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Dostupné z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=119596>>.

[26]: MILLAR, K. *State of the Art – Country Profile GERMANY* [online]. CABERNET, 2003. [cit. 2010-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/136.pdf>>.

[27]: *MMR* [online]. 2009 [cit. 2010-05-26]. Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Programy-Dotace/Podpora-regionalniho-rozvoje-v-roce-2010/Podpora-uprav-byvalych-vojenskych-arealu-k-obecnim>>.

[28]: *Moravské Budějovice* [online]. 2007-02-20 [cit. 2010-05-15]. Staré ekologické zátěže. Dostupné z WWW: <http://mbudejovice.cz/vismo/dokumenty2.asp?u=9890&id_org=9890&id=165879>.

[29]: *MZP* [online]. 2006 [cit. 2010-06-23]. Staré ekologické zátěže. Dostupné z WWW: <http://www.mzp.cz/www/dav.nsf/rocenka_06/a4.htm>.

[30]: *Náměstí Republiky* [online]. 2005 [cit. 2010-06-13]. Základní informace o výzkumu. Dostupné z WWW: <<http://www.namrepubliky.cz/instituce.htm>>.

[31]: *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.

[32]: *Ochrana přírody* [online]. 2008 [cit. 2010-05-28]. Budoucnost dotačních programů. Dostupné z WWW: <<http://www.casopis.ochranaprirody.cz/Pece-o-prirodu-a-krajinu/budoucnost-dotacnich-programu.html>>.

[33]: *Palladium Praha* [online]. 2009 [cit. 2010-06-13]. O Palladiu. Dostupné z WWW: <<http://new.palladiumpraha.cz/o-palladiu/>>.

[34]: *Portál o veřejných zakázkách a koncesích* [online]. 2010 [cit. 2010-05-15]. Public private partnership. Dostupné z WWW: <<http://www.portal-vz.cz/Public-private-partnership>>.

- [35]: *Příroda.cz* [online]. 2004-11-12 [cit. 2010-05-10]. Zkušenosti České republiky s odstraňováním starých ekologických zátěží jsou jedinečné. Dostupné z WWW: <<http://www.priroda.cz/clanky.php?detail=212>>.
- [36]: *Regionální Informační Servis* [online]. 2008 [cit. 2010-06-23]. Dlouhodobé koncepce. Dostupné z WWW: <<http://www.risy.cz/index.php?pid=202&sid=714&mid=927#o5>>.
- [37]: RYDVALOVÁ, Petra; ŽIŽKA, Miroslav. *Ndz* [online]. 2005 [cit. 2010-06-28]. Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. Dostupné z WWW: <http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf>.
- [38]: *Svaz měst a obcí České republiky* [online]. 2010 [cit. 2010-06-10]. Svaz měst a obcí-kdo jsme. Dostupné z WWW: <<http://www.smocr.cz/cz/svaz-mest-a-obci-cr/kdo-jsme/default.aspx>>.
- [39]: *Systém evidence kontaminovaných míst* [online]. 2005 [cit. 2010-04-10]. Rizika. Dostupné z WWW: <http://sekm.cenia.cz/cenia_docs/sekm/>.
- [40]: ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 219 s. ISBN 80-7194-836-5.
- [41]: ŠÍLOVÁ, Kristýna. *Proces regenerace brownfields v Austrálii, ve státě NSW*. [s.l.], 2009. 90 s. Dizertační práce. ČVUT v Praze, fakulta stavební.
- [42]: TODD, S. Davis. *A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property*. Chicago: American Bar Association, 2002. 1077 s. ISBN 1-57073-961-7.
Ústecký kraj [online]. 2004-01-05 [cit. 2010-04-07]. Definice lokality typu "brownfield". Dostupné z WWW: <http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=431958&p1=110510>.
- [43]: TRUNEČKOVÁ, Zuzana. *PROBLEMATIKA BROWNFIELDS*. [s.l.], 2009. 93 s. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze.
- [44]: *Vaňkovka* [online]. 2005 [cit. 2010-06-18]. Historie areálu. Dostupné z WWW: <<http://www.vankovka.cz/index.php?lang=cz&page=6>>.

Seznam obrázků

| | |
|---|----|
| Obrázek 1: Proces regenerace brownfieldů..... | 28 |
| Obrázek 2: Pohled na jízďárnu a kostel sv. Josefa..... | 57 |
| Obrázek 3: Pohled z Náměstí Republiky na Palladium a pohled z leteckého snímku..... | 57 |
| Obrázek 4: Interiér Palladia..... | 58 |
| Obrázek 5: Vaňkovka - strojárna..... | 59 |
| Obrázek 6: Vaňkovka - administrativní budova..... | 60 |
| Obrázek 7: Přestavba areálu Vaňkovka..... | 61 |
| Obrázek 8: Plán zrekonstruovaného areálu Vaňkovka..... | 62 |
| Obrázek 9: Areál Vaňkovka po rekonstrukci..... | 62 |

Seznam tabulek

| | |
|---|----|
| Tabulka 1: Stav brownfieldů na území ČR a celkových nákladů na regeneraci. | 15 |
| Tabulka 2: Struktura dle původního využití | 16 |
| Tabulka 3: Struktura dle environmentální zátěže | 16 |
| Tabulka 4: Fáze rekultivace..... | 28 |
| Tabulka 5: Fáze obnovy. | 29 |
| Tabulka 6: Pozitiva a negativa financování brownfieldů ze státního rozpočtu. | 35 |
| Tabulka 8: Celkové shrnutí případu Palladium, Praha | 58 |
| Tabulka 7: Celkové shrnutí případu Vaňkovka, Brno | 63 |

Příloha č. 1

Přehled evropských fondů předcházejícího zkráceného období 2004 – 2006 a současného období 2007 – 2013, z kterých je možné čerpat finanční prostředky. Tabulka ukazuje změny, které nastaly v možnostech využívání prostředků jednotlivých fondů, jejich přeměnu nebo sloučení v rámci jiných finančních nástrojů.

| FONDY EU | | |
|---|---|---|
| RODINA FONDŮ | PROGRAMOVACÍ OBDOBÍ 2004 - 2006 | PROGRAMOVACÍ OBDOBÍ 2007 - 2013 |
| Strukturální fondy | Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF) | Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF) |
| | Evropský sociální fond (ESF) | Evropský sociální fond (ESF) |
| | Evropský zemědělský podpůrný a záruční fond (EAGGF) | ✗ |
| | Finanční nástroj pro řízení rybolovu (FIFG) | ✗ |
| Fond soudržnosti (CF) | ✓ | ✓ |
| Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EAFRD) | ✗ | ✓ |
| Evropský rybářský fond (EFF) | ✗ | ✓ |
| Komunitární programy | ✓ | ✓ |
| Fondy předvstupní pomoci | PHARE | IPA |
| | SAPARD | |
| | ISPA | |
| Fond solidarity (EUFS) | ✓ | ✓ |
| Finanční nástroje regionální politiky | ✗ | JASPERS |
| | | JEREMIE |
| | | JESSICA |

Zdroj: *Abeceda fondů evropské unie 2007 - 2013* [online]. [s.l.] : MMR ČR, 2007 [cit. 2010-06-24]. Dostupné z WWW:

<<http://www.euroskop.cz/gallery/8/2589-9154cd8399eab9d640d182d674da42b7.pdf>>.

Příloha č. 2

Úvěrové nástroje pro regeneraci brownfieldů v České republice: ⁶⁶

- **Dlouhodobý úvěr:** umožňuje potenciálnímu investorovi financovat projekt a je poskytnut až po kolaudaci projektu. Jeho splatnost je 10, 15, nebo 30 let. Dlouhodobé úvěry mohou mít stanovenou fixní úrokovou sazbu. Mezi dlouhodobé úvěry se také řadí leasing a hypoteční úvěr.
- **Stavební úvěr:** vyznačuje se krátkou dobou splatnosti s pohyblivou úrokovou mírou a jeho konečná splatnost je po dokončení projektu nebo jeho prodeji. Úvěr je možné poskytnut pro období výstavby a splatit v době, kdy z projektu začnou plynout příjmy. Čerpání se váže na postup výstavby. V případě nemožnosti splacení stavebního úvěru může být poskytnut dlouhodobý úvěr.
- **Mikrofinancování:** způsob mikrofinancování využívají začínající nebo drobní podnikatelé. Jedná se o zvýhodněné půjčky malého rozsahu, které jsou poskytnuty specializovanými institucemi. V České republice je poskytovatele Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., jež podnikatelům nabízí úvěry za zvýhodněných podmínek, mezi které se řadí např. fixní, nízká úroková sazba, dlouhá doba splatnosti. Banka může podnikateli získat bankovní záruku, která podnikatelům umožní získat úvěr od komerčních bank.

⁶⁶ *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Agentura CzechInvest, 2007-12-10. 163 s.