



KONFERENCE
BROWNFIELDY
2018

PARTNEŘI KONFERENCE

Hlavní partner

PANATTONI EUROPE

Partneři

MOUNT CAPITAL

CRESTYL

Svaz měst a obcí
SMO
ČESKÉ REPUBLIKY

AFI
ASSOCIATION FOR FOREIGN INVESTMENT



Asociace developerů je profesní odborná organizace 29 významných firem z developmentu a stavebnictví. Jejím cílem je vytvořit jasná pravidla pro development v České republice. Asociace usiluje o představení developerů jako investorů, kteří dle obcemi stanovených pravidel rozvíjejí k tomu určené městské lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená všem developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.

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



Agentura pro podporu podnikání a investic je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu České republiky. Prostřednictvím svých služeb a programů CzechInvest přispívá k rozvoji domácích firem, českých a zahraničních investorů i celkového podnikatelského prostředí. Dojednává do České republiky tuzemské a zahraniční investice a podporuje malé, střední a začínající inovativní podnikatele, podnikatelskou infrastrukturu a inovace. Aby byl blíže svým klientům i partnerům, má kancelář v každém krajském městě i v klíčových destinacích po celém světě.

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



Momentky z konference



Momentky z konference



...i brownfieldy mají svoji skrytou krásu! Pouze je třeba ji najít. Areál Prahy Praha

OBSAH

CZECHINVEST

Silvana Jirotková, generální ředitelka agentury CzechInvest

ASOCIACE DEVELOPERŮ

Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů

AKTIVITY CZECHINVESTU V OBLASTI BROWNFIELDŮ

KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ | Agentura CzechInvest

FINANCOVÁNÍ A REGENERACE BROWNFIELDŮ

JAN HANUŠ | Komerční banka, a. s.

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDŮ

RADANA LEISTNER KRATOCHVÍLOVÁ | Ministerstvo pro místní rozvoj 1

REGENERACE BROWNFIELDŮ - NÁSTROJ PODPORY PODNIKÁNÍ

JAN HANA | Ministerstvo průmyslu a obchodu

DOTAČNÍ PODPORA ZE STRUKTURÁLNÍCH FONDŮ MPO

JAN PISKÁČEK | Ministerstvo průmyslu a obchodu

ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

ROMAN VODNÝ | Ministerstvo pro místní rozvoj

REVITALIZACE BROWNFIELDŮ

JAN LEHKÝ | Kinstellar

VYUŽITÍ NÁSTROJE ÚZEMNÍCH STUDIÍ A REGULAČNÍCH PLÁNŮ

ONDŘEJ RYS | MÚ Kladno

AREÁL POLDI – BROWNFIELD V PROCESU REVITALIZACE

PAVEL PRAVDA | FER CONSULT s.r.o.

ENVIRONMENTÁLNÍ ASPEKTY REVITALIZACE BROWNFIELDŮ

JAN NĚMEČEK | Enacon s.r.o.

SANACE STARÝCH EKOLOGICKÝCH ZÁTĚŽÍ FINANCOVANÉ MF ČR

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

BROWNFIELD NENÍ HROZBA, ALE PŘÍLEŽITOST!

PAVEL SOVIČKA | Panattoni Europe

REVITALIZACE BROWNFIELDŮ VE VÍTKOVICE, a.s.

JIŘÍ MICHÁLEK | Dolní oblast VÍTKOVICE

ŽELEZNÝ BROD - PRŮMYSLOVÝ AREÁL

MARTIN KLODNER | Akcent Bohemia, a.s.

TURISMUS - ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ HORSKÝCH OBLASTÍ LIPENSKA

MARTIN KRUPAUER | Atelier 8000 s.r.o.

CZECHINVEST

ÚVODNÍ SLOVO

V agentuře CzechInvest se problematikou regenerace brownfieldů zabýváme dlouhodobě. Mimo jiné jsme v roli prostředníka mezi investory a vlastníky nemovitostí i mezi soukromým a veřejným sektorem. Konference Brownfieldy 2018 nám pomohla posunout toto téma blíže k těm, kterých se nejvíce dotýká. Propojila soukromý a veřejný sektor, vlastníky brownfieldových lokalit se zástupci sanačních, developerských a konzultačních společností. Informovala o možnostech finanční podpory regenerace brownfieldů, o změnách v postupech územního plánování a ukázala pozitivní příklady, ze kterých mohou čerpat inspiraci všichni zainteresovaní. Věřím, že konference splnila svůj záměr stát se odbornou platformou pro setkávání a navázání nových partnerství. Tento sborník vznikl jako trvalé ohlédnutí za celým dnem a přináší soubor příspěvků, které na konferenci zazněly. Věřím, že pro vás bude zdrojem informací i inspirace.

Silvana Jirotková, generální ředitelka agentury CzechInvest



ASOCIACE DEVELOPERŮ

ÚVODNÍ SLOVO

Zastaralé, špinavé a neudržované areály a území v naší zemi, které mají za sebou bohatou industriální historii, odkazující na jedinečné období rozvoje této země, si zaslouží naši pozornost a péči. Ačkoli je stále nazýváme češtinou doposud nenahrazeným anglicismem, jsou to místa těsně spjatá s naším průmyslovým a společenským rozvojem. To ona psala naši historii, velmi specifickou, ale o to srdečněji a silněji spjatou s lokalitou a lidmi, kteří v ní bydlí. A píší ji i dnes. Bohužel někdy velmi smutnou.

Společnosti, která si uvědomuje svoji zodpovědnost za trvale udržitelný rozvoj, nabízí tato místa příležitost skloubit požadavky na moderní život s péčí o životní prostředí a architektonické dědictví. Jsou to místa, která vybízejí k nalezení shody často protichůdných názorů na svůj vlastní rozvoj. Z dnešního pohledu jsou brownfieldy zemí zaslíbenou. Jsou také ale našim dluhem, který bychom měli začít efektivně řešit.

Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů





Bývalá, dnes již asanovaná, papírna Prokop, Loučovice

AKTIVITY CZECHINVESTU V OBLASTI BROWNFIELDŮ

KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ | Agentura CzechInvest



MINULOST

Na dlouhodobý zájem agentury CzechInvest v oblasti brownfieldů poukazuje první Národní strategie regenerace brownfieldů z roku 2004, vytvořená společností Parsons & Brickerhoff, a dále Vyhledávací studie probíhající mezi roky 2006-2007. Tato studie měla za cíl nalézt maximum brownfieldů po celé České republice. Díky spolupráci agentury CzechInvest se zástupci jednotlivých krajských úřadů se podařilo vyhledat přibližně 3 000 lokalit. Tyto informace o počtu a charakteru lokalit měly sloužit jako přehled a uchopení celého problému v České republice, napomoci nastavení strukturálních fondů Evropské unie a v neposlední řadě vytvořit protipól k vzrůstajícímu zabírání greenfieldů pro novou průmyslovou a bytovou výstavbu.

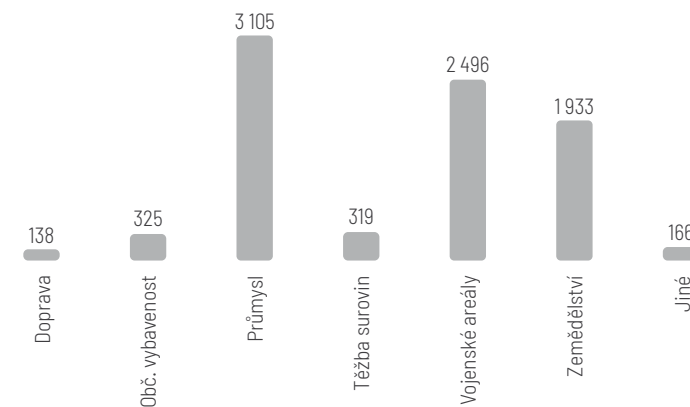
PODPOŘENÉ PROJEKTY

(ze strukturálních fondů Evropské unie)

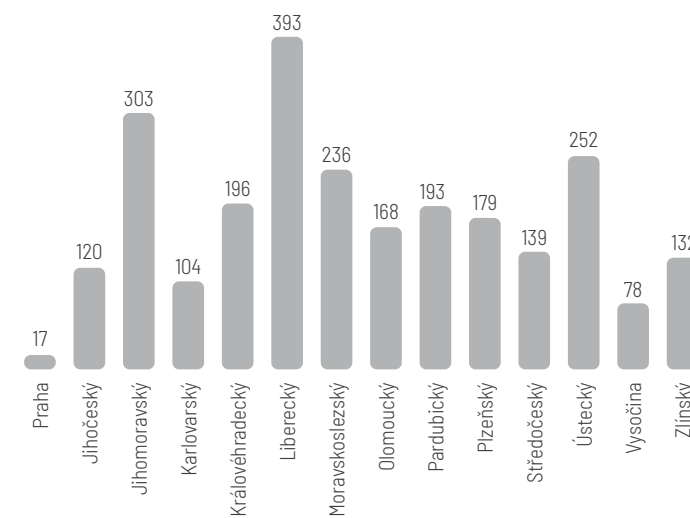
Prostřednictvím agentury CzechInvest bylo podpořeno ze strukturálních fondů Evropské unie mezi lety 2004-2013 přes 1100 projektů. Jednalo se o projekty rekonstrukce objektů a revitalizace podnikatelských ploch pro průmyslovou výrobu Ministerstva průmyslu a obchodu, které byly financovány z Operačních programů Průmysl a podnikání (OPPP) a Podnikání a inovace (OPPI). Vyplacená dotační podpora činila téměř 2 mld. Kč z OPPP a 11,2 mld. Kč z OPPI a dohromady bylo zrekonstruováno více než 323 ha průmyslových a výrobních ploch.

I přes tento objem vyplacených dotací se nepodařilo změnit trend přibývajících brownfieldových lokalit. Místo aby jich postupně ubývalo, jejich počet i nadále roste. Na tuto skuteč-

nost upozorňují následující dva grafy, které vypovídají o počtu brownfieldů na území krajů a jejich původním využití.



Rozloha brownfieldů v ha na území ČR podle původního využití



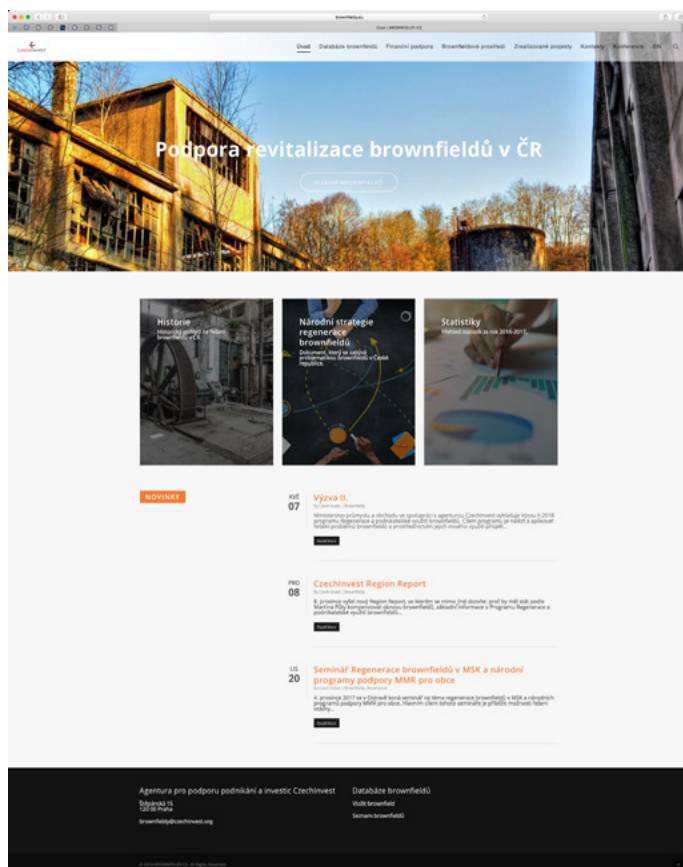
Počet brownfieldů v jednotlivých krajích

SOUČASNOST A AKTIVITY AGENTURY CZECHINVEST

Období vysokých dotací z Evropské unie jsou nenávratně pryč a je třeba nastavit funkční systémové prostředí pro revitalizaci zanedbaných a opuštěných lokalit. Za tímto účelem agentura CzechInvest vytvořila a spravuje webové stránky www.brownfieldy.eu, které vytvářejí komplexní informační platformu o brownfieldech v České republice.

Je zde možné nalézt informace k dotačním titulům podporujícím revitalizace brownfieldů. Prostřednictvím Národní databáze brownfieldů umožňují webové stránky nalézt adekvátní lokalitu pro podnikání a současně ji prověřit z různých dostupných informací a databází, na které tyto webové stránky odkazují.

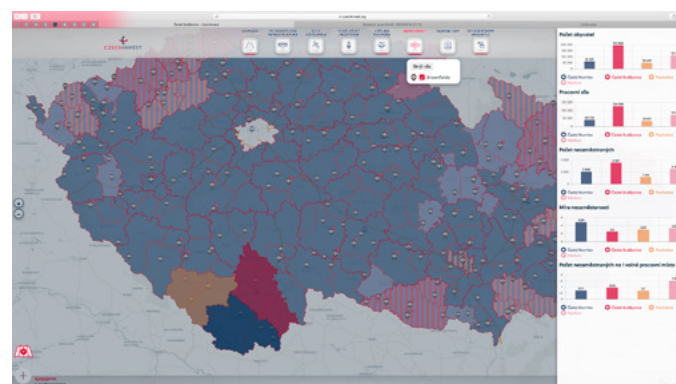
www.brownfieldy.eu



Náhled úvodní stránky www.brownfieldy.eu

CzechInvest dále spravuje a aktualizuje Národní databázi brownfieldů, která aktuálně obsahuje přibližně 3 500 lokalit různého charakteru. Pro rozšíření povědomí o brownfieldech byla vytvořena GIS aplikace, která umožňuje na mapovém podkladu zobrazení kombinace informací například o charakteru společností v kombinaci se socioekonomickými ukazateli a brownfieldy. Jedná se o prvotní verzi této aplikace, kterou bude agentura CzechInvest dále rozšiřovat.

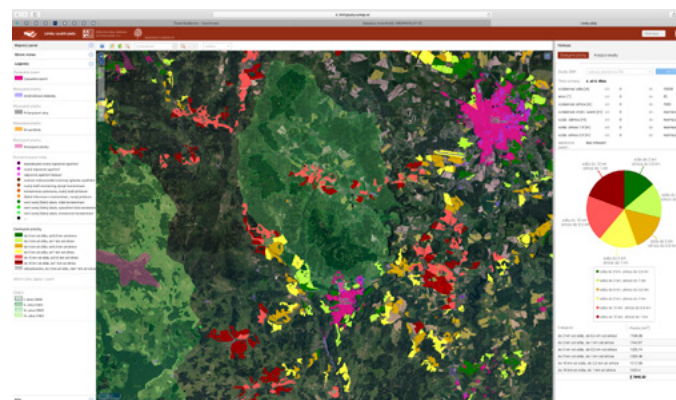
www.czechinvest.org



Náhled stránky se webové GIS aplikace agentury CzechInvest

Pro zjednodušení vyhledávání a prověřování lokalit agentura CzechInvest spolu s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (VÚMOP) pracuje na rozšiřování aplikace Limity využití půdy.

www.limitypudy.vumop.cz



Náhled stránky webové aplikace VÚMOP

Tento analytický nástroj slouží k prověřování brownfieldových lokalit a jedním z jeho cílů je nabízení brownfieldů a následná ochrana bonitní zemědělské půdy.

Další aktivitou agentury CzechInvest je nabízení brownfieldových lokalit českým a zahraničním investorům a propagace zajímavých lokalit v rámci českých a zahraničních veletrhů zaměřených na investice a nemovitosti.

Agentura CzechInvest administruje dotace z národních programů Ministerstva průmyslu obchodu:

- **Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů**
podpora - Ústeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje a hospodářsky problémových regionů.
- **Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury.**

Dotace z těchto dvou programů směřuje na podporu obcí, měst a krajů v projektech revitalizace brownfieldů směrem ke vzniku podnikatelských a výrobních areálů, strategických služeb a technologických center včetně jejich infrastruktury.

CzechInvest také komunikuje s ostatními ministerstvy za účelem vzniku dalších dotačních titulů. Například Ministerstvu pro místní rozvoj pomáhá definovat podmínky plánovaného programu na revitalizaci brownfieldů v intravilánu na nepodnikatelské aktivity.

V neposlední řadě agentura CzechInvest vytvořila Národní strategii regenerace brownfieldů, která čeká na své oficiální mezirezortní schválení. Díky tomuto dokumentu by se nastavilo funkční prostředí pro revitalizaci brownfieldů. Jednotlivá ministerstva by byla nucena se zabývat touto problematikou a nastavovat jak finanční, tak především systémové a legislativní nástroje na podporu přeměny těchto nevhledných, často ekologicky zatížených lokalit.

Agentura CzechInvest dále propaguje a předává zkušenosti s regeneracemi brownfieldů formou regionálních seminářů, konferencí, odborných článků a propojováním veřejné a soukromé sféry. Snaží se upozorňovat na systémové nedokonalosti a hledat řešení pro rozvoj brownfieldových lokalit.

BUDOUCNOST

Aktuálně existuje přibližně osm dotačních programů, ze kterých je možné čerpat finanční prostředky na obnovu brown-

fieldů. Každý dotační titul je však administrován jiným ministerstvem a s jinými podmínkami. Podporuje pouze některé subjekty a administrativa dotačních titulů je obecně složitá a velmi zdoluhavá. Dotační programy se nedoplňují. Chybí dotační titul na odstranění ekologických zátěží, u kterých není znám anebo již neexistuje původce znečištění ekologické zátěže, na odstraňování nevyužívaných zemědělských usedlostí a jejich navrácení krajině a další. Například Ministerstvo pro místní rozvoj bude mít tři dotační tituly a Ministerstvo průmyslu a obchodu spravuje dva programy z nichž program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů je pouze pro tři vybrané kraje - Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský.

Na základě těchto skutečností je třeba si položit otázku, zda by nebylo efektivnější nastavit jednotná pravidla pro celou Českou republiku. Vytvořit jeden dotační titul, do kterého by přispívala všechna ministerstva. Financovaly by se všechny typy projektů regenerace brownfieldů bez rozdílu jejich původního a budoucího využití. Plánovaný záměr znovuvyužití lokalit by nebyl limitován zaměřením jednoho či druhého ministerstva. Žadatelé by si nemuseli složitě hledat programy, ze kterých by mohli čerpat. Ani by nemuseli uzpůsobovat budoucí využití a charakter stavby dle aktuálně vyhlášených výzev, ale jednoduše a přehledně by žádali jeden subjekt na podporu smysluplného a celého projektu.

Závěrem je nutno zmínit, že brownfieldy skýtají značný potenciál dalšího rozvoje a jejich realizace má pozitivní sociální a ekonomický dopad na danou oblast, i přestože je jejich příprava časově a finančně náročná. Zájem o tyto lokality stoupá, a to především a často díky jejich atraktivnímu umístění v centru měst. Tam, kde se jedná o architektonicky a svým charakterem zajímavé objekty, by bylo jistě záslužné zachovat jejich genius loci pro další generace a u ostatních lokalit upřednostnit jejich využití před dalším zábořem zemědělské půdy. Proto, aby se dařilo pokračovat v této složité cestě, je třeba nastavit vzájemnou spolupráci jednotlivých ministerstev s regionálními a místními zainteresovanými subjekty.



Příklad úspěšné regenerace brownfieldu, NKP Dolní Vítkovice, Ostrava

FINANCOVÁNÍ A REGENERACE BROWNFIELDŮ

JAN HANUŠ | Komerční banka, a. s.



ÚVĚROVÉ FINANCOVÁNÍ

Úvěrové financování regenerace nebo rekonstrukce brownfieldů je dnes běžné (ovšem ne vždy jednoduché). Existují dva základní přístupy:

Projektové financování

Splácení úvěru je předpokládáno z budoucích výnosů projektu. Tento princip financování je typický pro developerské projekty a vyššímu kreditnímu riziku odpovídá i cena úvěru. Obvyklé jsou požadavky banky na předprodanost či předpronajatost, přiměřený čas předpokládané návratnosti, cash-flow a vyšší podíl vlastních zdrojů investora v projektu.

U financování na riziko projektu jsou požadavky banky na angažovanost investora v projektu většinou vyšší. Vždy je posuzována ekonomická opodstatněnost projektu. Obvyklé zajištění je formou zástavy aktiv projektu (akcie/podíly projektové společnosti, pozemku, budoucí pohledávky z nájmu apod.).

Financování „na korporátní riziko“

Splácení úvěru je předpokládáno z vlastních zdrojů klienta tvořených z běžné obchodní činnosti, u municipalit z přebytků běžného rozpočtu. U těchto projektů je obvykle nižší riziko, a tedy i cena.

Zajištění je realizováno formou zástavy nemovitostí, případně jiným majetkem. U municipalit běžně bez zajištění (výjimečně u velmi malých obcí může být zajištění požadováno formou zástavy majetku nebo záruky/ručení bonitnějšího subjektu). Tento typ financování je běžnější u projektů s dotací, případně s finančním nástrojem.

Ještě před samotným řešením financování je nutné vyřešit dvě zásadní věci. Jednak případné ekologické zátěže, které

potenciálně představují velké náklady a neznáme přesnou potřebu prostředků. Za druhé pak situaci s územním plánem, kde musí být zcela jasné, zda projekt je nebo není v souladu s územně plánovací dokumentací. Zde je nezbytná cílevědomá spolupráce veřejného sektoru s investorem, bez které se projekt obvykle nikam nepohne. Bez vyřešení těchto dvou bodů žádná banka financování nebude moci poskytnout.

DOTACE A FINANČNÍ NÁSTROJE

Dotace i tzv. finanční nástroje (zvýhodněné úvěry, záruky, apod.) mohou stejně tak pomáhat, jako komplikovat získání komerčního úvěru.

Velká výhoda nenávratné dotace je ve zkrácení doby návratnosti projektu. Banky však vždy vyhodnocují i variantu bez dotace, protože administrativní zátěž, která s dotačním procesem souvisí, zvyšuje riziko chyby, a tím i riziko nezískání nebo hůře ztráty již získané dotace. Schválení dotace, resp. předložení rozhodnutí o poskytnutí dotace může být odkládací podmínkou čerpání úvěru. Z národohospodářského pohledu je výhodou dotace i fakt, že motivuje k realizaci projektu ve větším rozsahu, což je zejména u brownfieldů jistě dobře.

V ČR v současné době existují různé typy finančních nástrojů, z nichž některé lze použít na realizaci projektů v oblasti regenerace brownfieldů.

Národní program záruk Českomoravské záruční a rozvojové banky (ČMZRB) pro malé a střední podnikatele, které ovšem mají velmi nízké limity, co do velikosti zaručovaného úvěru. Vedle nich pak zvýhodněné úvěry v programu Expanze. Ty jsou co do limitu úvěru zajímavější, ale bohužel neřeší hlavní

problémy podnikatelů při získávání komerčního úvěru, kterými jsou nedostatečné zajištění a nedostatečné cash-flow projektu.

Druhou možností jsou programy Evropské investiční banky (EIB) a Evropského investičního fondu (EIF), které nabízejí jak zvýhodněné financování, tak záruku na získání úvěru od komerčních bank. Tyto programy jsou z důvodu administrativní jednoduchosti a vyšších limitů pro poskytnuté úvěry poskytovány přes místní banky v řádově vyšších objemech.

Celkově lze říci, že dotace jsou sice administrativně složité, ale mají motivační efekt - plusy převažují nad minusy. Finanční nástroje mezinárodních finančních institucí objemově dominují nad národními i EU finančními nástroji, zejména proto, že zcela chybí záruční schéma pro větší projekty.

NÁMĚTY NA ZJEDNODUŠENÍ FINANCOVÁNÍ REGENERACÍ BROWNFIELDŮ

Zkušenosti z posledních let ukazují, že zavedením někdy i poměrně jednoduchých kroků by bylo možno motivovat firmy i města k realizaci podobných projektů a zároveň jim usnadnit cestu. Mám na mysli zejména:

1. Zvýšení objemu a míry dotace

Nelze dotovat vše, ale předvídatelné, dlouhodobé schéma s jasnými podmínkami dá žadatelům (i bankám) čas a motivaci projekty připravit.

2. Vytvoření záručního schématu pro větší projekty

Pomohlo by developerům i malým obcím, které mají v katastru větší brownfield (ani vysoká dotace nestačí). Výrobním podnikům by přineslo snížení ceny úvěru a požadavků financujících bank na zajištění.

3. Důraz na administrativní jednoduchost

Zejména finanční nástroje ze zdrojů EU (původně dotační prostředky) jsou složité a v konkurenci produktů EIB a EIF neobstojí. Požadavky na klienta u zvýhodněného úvěru nebo záruky musí být zásadně nižší než u dotace.

4. Otevřenou komunikaci

Komunikační bariéra a nedůvěra veřejného a soukromého sektoru často brání nalezení efektivních řešení. Sou-

kromý sektor může státu pomoci realizovat jeho politiku, ale ten musí přijmout fakt, že pro firmy je cílem realizovat zisk.

5. „Týmový duch“

Funkční, dlouhodobě udržitelné řešení je možné jen při zapojení všech klíčových hráčů do přípravy a realizace projektů i finančních podpůrných nástrojů a schémat.

Jednoduše řečeno, je potřeba odhodit dogmatický pohled na věc a hledat dlouhodobé řešení akceptovatelné pro obě strany (erár i privát), protože jedině tak se financování brownfieldů může zjednodušit a zlevnit, a to zejména pro realizátory projektů, kteří na sebe berou to největší riziko.



Pragoväcké proměny - Katedrála I, areál Praga, Praha



Areál Praga, Praha

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDŮ

RADANA LEISTNER KRATOCHVÍLOVÁ | Ministerstvo pro místní rozvoj



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Ministerstvo pro místní rozvoj se dlouhodobě zabývá rozvojem území a snaží se podpořit jeho obnovu a odstranění zátěží ve formě dlouhodobě zanedbaných budov a areálů, které se nedají vhodně využívat. Pro tyto účely vznikl program Podpory revitalizace území, jehož jednotlivé podprogramy obcím a krajům s odstraněním těchto zátěží pomáhají. V současné době již potřetí proběhla výzva na demolice v sociálně vyloučených lokalitách.

Ministerstvo pro místní rozvoj také připravuje dotační podprogram „**Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách**“, zaměřený přímo na regeneraci brownfields. Je spuštěn od roku 2016. Každoročně mohou o příspěvek žádat obce, které mají ve svém katastru území, které je možné definovat jako sociálně vyloučená lokalita dle Analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR. Dále může o podporu žádat i obec, která se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, která

má ve své územní působnosti území definované jako sociálně vyloučená lokalita dle Analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR. Obce mohou získat podporu od 200 tisíc do 10 milionů, dotace může být až ve výši 80 % uznatelných nákladů.

Níže jsou uvedeny vybrané podmínky pro získání podpory, které se týkají žadatele.

- Obec musí mít objekt ve svém vlastnictví, dotaci nelze využít na výkup nemovitosti.
- Objekt musí být určen k bydlení, ubytování nebo rekreaci.
- Objekt nesmí být zatížen žádnými závazky.
- Je nutné mít zpracovaný projekt následného využití revitalizovaného území, jehož obsahem je celkové řešení lokality s nevyhovující nemovitostí.
- V rámci následného využití revitalizovaného území není povoleno plánovat projekty výstavby sociálního bydlení.

POČET PODANÝCH ŽÁDOSTÍ O PODPORU

DT	2016		2017		2018	
	ks	Kč	ks	Kč	ks	Kč
DT 1	15	57 481 950	11	41 518 749	13	50 556 712
DT 2	16	25 096 247	34	71 889 905	31	70 571 850
CELKEM	31	82 578 197	45	113 418 654	44	121 128 562

POČET SCHVÁLENÝCH PROJEKTŮ

CELKEM	27	68 795 319	37	90 076 623	42	113 666 835
---------------	-----------	-------------------	-----------	-------------------	-----------	--------------------

Tabulka vyhodnocení výzev Demolice v letech 2016–2018

Majetek, který bude dotčen poskytnutím dotace z tohoto podprogramu (revitalizovaný pozemek), nesmí účastník podprogramu po dobu 10 let od ukončení akce převést na jinou právnickou nebo fyzickou osobu nebo jiným způsobem omezit volné nakládání s ním.

V současné době je ve fázi příprav podprogram **Regenerace brownfields pro nepodnikatelské využití** a měl by být vyhlášen na podzim roku 2018. Podprogram bude pro rok 2019 vyhlášen pro Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj a pro obce, které leží na jejich území. Důvodem pro vznik tohoto programu a podpory pouze tří krajů je schválená Strategie pro restrukturalizaci strukturálně postižených krajů. Uvažuje se o tom, že by se v budoucnu okruh žadatelů rozšířil na celou Českou republiku.

- Aktivita projektu musí souviset s nemovitostí typu brownfield – rekonstrukce, výkup, demolice objektu brownfield je možné spojit s revitalizací nebo „zelenou“ úpravou okolí či výstavbou na místě zdemolovaného brownfieldu.
- Nemovitost musí být ve vlastnictví žadatele, výkup nemovitosti je uznatelným nákladem.
- Objekt musí ležet v zastavěném území obce.
- Následné využití by mělo být nepodnikatelského rázu a sloužit potřebám obce, např. obecní úřad, škola atd.

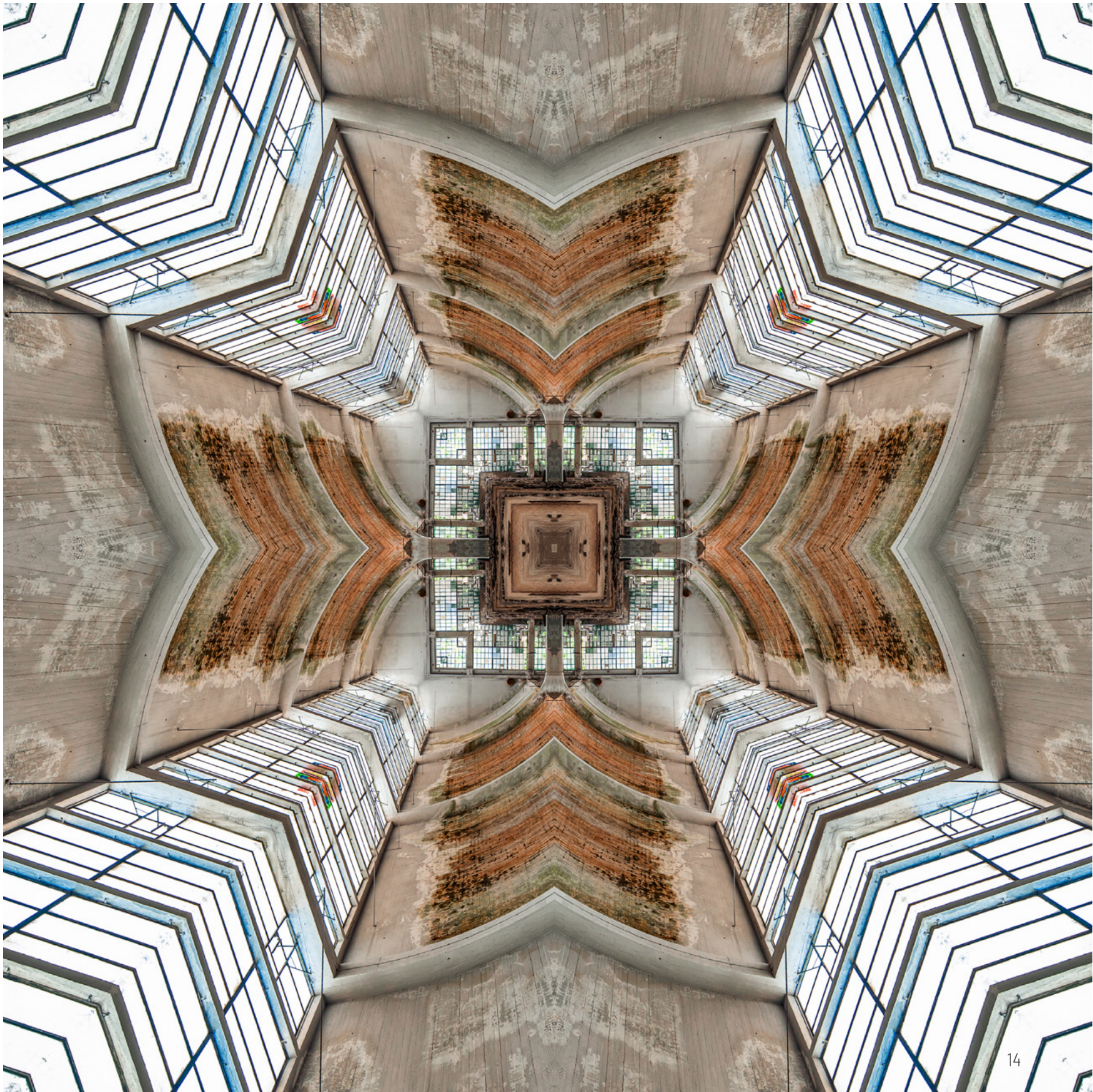
- Objekt určený k demolici nesmí být určen k bydlení, ubytování nebo rekreaci.
- Objekt musí být po dobu 10 let od realizace ve vlastnictví příjemce dotace a majitel se zavazuje k tomu, že po tuto dobu nebude mít nepodnikatelské využití.

Konkrétnější informace k podprogramu se objeví během roku na webu www.mmr.cz.

FINANCOVÁNÍ Z PROSTŘEDKŮ INTEGROVANÉHO REGIONÁLNÍ OPERAČNÍHO PROGRAMU

Další možnost, jak čerpat finance, je využít Integrovaný regionální operační program (IROP). Ten vyhláší výzvy, které nejsou přímo zaměřené na regeneraci brownfields. Přesto, pokud vlastní obec nebo jiný subjekt nemovitost nebo areál, který by chtěli revitalizovat, je možné zdroje IROP využít. Některé dotační výzvy dovolují rekonstrukce nebo modernizace budov, pokud jejich budoucí využití splňuje cíl konkrétní výzvy. Pro aktuální přehled doporučujeme navštívit webové stránky <http://irop.mmr.cz/cs/Vyzvy>. V následující tabulce níže je stav výzev vhodných pro nemovitosti typu brownfields platných na jaře 2018.

ČÍSLO VÝZVY	OBSAH VÝZVY	TERMÍN UKONČENÍ
41, 48, 55	Kulturní dědictví (památky UNESCO a národní kulturní památky) Možné aktivity: obnova a restaurování památek, modernizace a výstavba objektů, sociální a technické zázemí	31. 12. 2019 (č. 41 a 48) 31. 12. 2022 (č. 55)
71, 75	Deinstitucionalizace psychiatrické léčby Možné aktivity: zřízení nových/rekonstrukce stávajících zařízení pro poskytování komunitní péče – centra duševního zdraví, stacionáře se zaměřením na psychoterapeutické služby, psychiatrické ambulance s rozšířenou péčí	31. 12. 2019 (č. 71) 15. 7. 2020 (č. 75)
60, 61, 62	Rozvoj sociální infrastruktury Možné aktivity: nákup pozemků, staveb, zařízení a vybavení, výstavba a stavební úpravy pro účely deinstitucionalizace a rozvoj sociálních služeb, rozvoj komunitních center a sociálního bydlení	31. 12. 2019 (č. 60, 61, 62)
79, 80	Sociální bydlení Možné aktivity: nákup domů, bytů a pozemků, výstavba nových sociálních bytů, rekonstrukce, nákup a dostavba nedokončených staveb pro účely výstavby sociálního bydlení	18. 9. 2018 (č. 79 a 80)





Tatra Kopřivnice

REGENERACE BROWNFIELDŮ - NÁSTROJ PODPORY PODNIKÁNÍ

JAN HANA | Ministerstvo průmyslu a obchodu



Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a nezřídka i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield není možné vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace/revitalizace.

Tyto lokality v celé České republice způsobují vážné problémy: brzdí rozvoj území, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Regenerace/revitalizace těchto objektů nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, zlepšení životního prostředí a další pozitivní vlivy v daném území.

Tak jako ostatní rezorty se i Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen MPO) ve spolupráci s agenturou CzechInvest řešením brownfieldů intenzivně zabývá. Kromě podprogramu Nemovitosti, který je součástí Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, a programu na řešení ekologických škod vzniklých bývalou hornickou a hutnickou činností je nástrojem pro řešení regenerace/revitalizace brownfieldů program „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“ a „Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“. V obou programech jsou příjemci dotace obce a kraje ČR.

PROGRAM „REGENERACE A PODNIKATELSKÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ“

Program vzešel z iniciativy starostů a hejtmanů spravujících území České republiky, která jsou dle „Strategie regionálního

rozvoje ČR na období 2014–2020“ charakterizována jako hospodářsky problémové regiony. Hlavním cílem tohoto programu je nalézt a aplikovat řešení problémů regenerace/revitalizace zanedbaných areálů brownfieldů na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů. Realizací programu dojde k odstranění potenciálně nebezpečných lokalit v území, zlepšení ekologické funkce a zvýšení atraktivity území. Dalším nezanedbatelným přínosem bude i množství nových investičních a podnikatelských příležitostí, které vzniknou v regenerovaných areálech. Program umožňuje rekonstrukce zanedbaných budov nebo demolice a následné vybudování inženýrské a dopravní infrastruktury.

Žadatelé (příjemci podpory) jsou kraje a obce, jejichž katastrální území leží na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů.

Z celkového průzkumu realizovaného pomocí úřadu vládního zmocněnce ve výše uvedených regionech bylo obcemi navrženo cca 1 000 možných projektů. Celkový odhad předpokládaných nákladů na tyto projekty činí cca 14 mld. Kč. Většinou se jedná o menší projekty v intravilánech obcí s předpokládanou rozlohou do tří hektarů.

Podporovány jsou zejména následující aktivity:

- regenerace a rekonstrukce brownfieldu (bez výdajů na odstranění ekologických zátěží) a jeho přeměna na moderní průmyslové a podnikatelské objekty a nově zrekonstruované podnikatelské plochy do velikosti 10 ha (za použití komplexních stavebně technických opatření),

- odstranění nevyužitelných staveb, výstavba páteřní infrastruktury (napojení připravované plochy na inženýrské sítě, její dopravní zpřístupnění, vytvoření vnitřní infrastruktury atd.) a provedení nezbytných terénních úprav,
- opravy technicky nevyhovujících nemovitostí vč. příslušné infrastruktury,
- výkupy nemovitostí,
- přípravné a inženýrské práce spojené s projektem (např. projektové dokumentace, inženýrské činnosti, studie proveditelnosti a ekologický audit).

Do způsobilých výdajů nemohou být zařazeny náklady na odstranění ekologických škod.

Výše způsobilých výdajů a podíl vlastních zdrojů

Dotace je poskytována maximálně do výše 95 % způsobilých výdajů projektu dle velikosti sídla žadatele. Nejvyšší dotace je poskytována obcím do 500 obyvatel (95 %), nejnižší pak krajům (60 %).

Výše prostředků v programu

Celková výše prostředků státního rozpočtu (dále jen SR) na realizaci programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů je vyčíslena na 2 mld. Kč a prostředky jsou přerozdělovány příjemcům dotací v letech 2017–2023 na základě kolových výzev. MPO uplatňuje požadavky na nezbytné peněžní prostředky pro zajištění realizace Programu v rámci projednávání rozpočtu na jednotlivé roky a střednědobého výhledu. V roce 2017 proběhlo první kolo výzvy o celkové alokaci ve výši 100 mil. Kč. V tomto roce je vypsána druhá výzva o celkovém objemu 180 mil. Kč.

Postup administrace

Přestože jsou dotace poskytovány na základě výzvy, nemusí žadatel čekat až na její vypsání.

Kdykoli v průběhu trvání programu mohou být podávány takzvané předběžné žádosti. Od chvíle, kdy je předběžná žádost schválena agenturou CzechInvest, může žadatel do způsobilých výdajů začít zařazovat některé náklady projektu (dotací akce).

Na základě jednotlivých výzev jsou podávány žádosti o za-

řazení projektů do programu. Tyto žádosti jsou vyhodnocovány a bodovány agenturou CzechInvest a posuzovány mezirezortní hodnotitelskou komisí a Ministerstvem průmyslu a obchodu jako správcem programu. Následně jsou vybrány nejúspěšnější projekty, jejichž počet závisí na výši alokovaných prostředků SR. Vybraným žadatelům (nyní už příjemcům dotace) je vydána registrace akce a po splnění dalších podmínek programu i rozhodnutí o poskytnutí dotace. Dotace je proplácena průběžně na základě předložených faktur. Po ukončení akce příjemce dotace předkládá závěrečné vyhodnocení akce.

Koncoví uživatelé

Koncovými uživateli nemovitostí by měli být podnikatelé nejen z oborů zpracovatelského průmyslu, ale i živnostníci z dalších oborů (například pohostinství, obchod, opravy a údržby motorových vozidel atd.). Obce a kraje mají možnost pozemky a zrekonstruované budovy buď prodat, nebo pronajmout, nicméně vždy musí proběhnout otevřené výběrové řízení.



PROGRAM NA PODPORU PODNIKATELSKÝCH NEMOVITOSTÍ A INFRASTRUKTURY

Tento program slouží jako nástroj pro realizaci průmyslových zón se státní podporou. V rámci tohoto programu může být podporována i likvidace starých ekologických zátěží. Jeho prostřednictvím však nelze provádět rekonstrukce budov.

Cílem programu je zajistit nutné předpoklady a podmínky pro realizaci především strategických projektů v oblasti zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center. Pomocí tohoto programu byla vybudována například Strategická průmyslová zóna Nošovice, Strategická průmyslová zóna Kolín Ovčáry nebo Strategická průmyslová zóna Žatec Triangle.

Příjemci dotace jsou obce a kraje. Minimální velikost projektu je 5 ha. Způsobilými výdaji jsou zejména náklady na projektovou přípravu, přípravu území, vybudování technické a dopravní infrastruktury, výkupy pozemků a další náklady související s přípravou průmyslové zóny včetně likvidace ekologických škod. Maximální výše dotace je 75 % způsobilých výdajů.

Postup administrace

V tomto programu nejsou vypisovány výzvy. Žadatelé předkládají žádosti o registraci akcí průběžně. Po vyhodnocení žádosti agenturou CzechInvest a mezirezortní hodnotitelskou komisí může být žadateli vydána registrace akce. Po splnění dalších podmínek programu může být žadateli vydáno rozhodnutí o poskytnutí dotace, avšak pouze za předpokladu dostatečných finančních prostředků v kapitole MPO. Přednost financování mají projekty strategických průmyslových zón, které jsou schváleny usnesením vlády. V návaznosti na vydané rozhodnutí o poskytnutí dotace jsou příjemcům dotace na základě zasílaných faktur průběžně propláceny prostředky dotace.

Po ukončení realizace akce je příjemcem dotace zasláno správcí programu závěrečné vyhodnocení akce.

Národní strategie regenerace brownfieldů

Národní strategie regenerace brownfieldů (dále jen NSRB) je dokument připravovaný agenturou CzechInvest ve spoluprá-

ci s MPO. Cílem tohoto dokumentu je pomoci lépe koordinovat činnosti jednotlivých rezortů, vzájemně diskutovat připravované a realizované dotační programy a propojit informace o databázích brownfieldů, které jsou spravovány různými subjekty. Úkol připravit NSRB vychází z Politiky životního prostředí, kterou zastřešuje Ministerstvo životního prostředí. Zveřejnění NSRB je předpokládáno do konce roku 2018.

Kam směřuje další podpora brownfieldů?

Přestože je revitalizace a regenerace brownfieldů „sexy tématem“, které je skloňováno mnoha rezorty i krajskými organizacemi, je jejich skutečná realizace stále v počátcích. Každý dotační program má své specifické podmínky, jejichž splnění může být pro potenciální příjemce dotace jakýmsi pomyslným „Taxisem“ celého projektu. Navíc jsou evropské, ale i národní dotační programy svázány poměrně přísnými administrativními pravidly a i drobné administrativní chyby nebo nejasnosti bývají finančními úřady často vyhodnocovány jako porušení rozpočtové kázně s vysokými finančními postihy.

Domnívám se, že realizace brownfieldů by měla tam, kde to bude možné, směřovat k využití finančních nástrojů. Vhodným nástrojem se jeví například snížené úrokové sazby či garance a bankovní záruky. Tím by došlo na straně příjemců k jistotě v čerpání úvěrů (oproti úvěrům komerčních bank) a snížení administrativní náročnosti projektů. Na straně státu by pak takové zjednodušení vedlo k úsporám finančních prostředků.



Hala Dolu Barbora, Karviná

DOTAČNÍ PODPORA ZE STRUKTURÁLNÍCH FONDŮ MPO

JAN PISKÁČEK | Ministerstvo průmyslu a obchodu



HISTORIE DOTAČNÍ PODPORY A VÝCHODISKA

Výsadní postavení v oblasti možné dotační podpory pro rekonstrukce a revitalizace technicky nevyhovujících výrobně-průmyslových objektů pro podnikatele zaujímá již od roku 2004 Ministerstvo průmyslu a obchodu. Na úrovni jednotlivých realizovaných dotačních programů podpořilo přes 1100 projektů rekonstrukcí a revitalizací podnikatelských ploch pro průmyslovou výrobu. Mezi lety 2004–2006 plynula podpora z Operačního programu Průmysl a podnikání (OPPP) a v období 2007–2013 z Operačního programu Podnikání a Inovace (OPPI). Jen v rámci OPPI bylo rekonstruováno více než 300 ha. Operační program Průmysl a podnikání podporoval ve specifických případech i novostavby, nešlo tedy výhradně o rekonstrukce, objem zrekonstruovaných ploch i tak přesáhl 23 ha. Alokovaná a vyplacená dotační podpora činila téměř 2 mld. Kč (OPPP), resp 11,2 mld. Kč (OPPI).

Výchozím bodem pro určení oblasti dotační podpory byla a je existence dědictví minulého režimu spočívající v obrovském množství konkrétních stavebních objektů, od zemědělských přes průmyslové až po vojenské, jejichž možné využití je limitováno jejich technickým stavem, které lze v nemalé míře považovat právě za brownfieldy. Rekonstrukce a přeměna takovýchto objektů na moderní podnikatelské nemovitosti představuje přirozenou cestu k odstranění ekologických a infrastrukturních zátěží namísto jejich zachování a kontinuální výstavby objektů „na zelené louce“. Dotační program tak z minulosti i do budoucna uvažuje výhradně s projekty přeměny existujících stavebních objektů a striktně zakazuje prostou novou výstavbu. Součástí jakési filozofie programu je i požadavek na komplexní, nikoliv dílčí rekonstrukci zvolených objektů tak, aby každý realizovaný projekt mohl dosáhnout

svého cíle a vytvořil nový prostor pro podnikání bez dodatečných bariér finančních, věcných, či legislativních. Vymezení oblastí podpory z hlediska činností příjemců vychází ze zaměření oblastí, jimiž se zabývá Ministerstvo průmyslu a obchodu a postihuje tak především oblast průmyslové výroby, tedy oblasti definované CZ NACE 10 – 33. Vedle toho podporuje i některé doprovodné průmyslové oblasti, které určuje vždy až konkrétní výzva příjemcům k předkládání projektů.

DOTAČNÍ PODPORA ZE STRUKTURÁLNÍCH FONDŮ MPO

Pro období 2014 - 2020

Nový operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost pod hlavičkou Ministerstva průmyslu a obchodu realizuje v letech 2014–2020 opět Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost - Program podpory Nemovitosti zaměřený na rekonstrukce technicky nevyhovujících a zchátralých objektů, především typu brownfield.

V tomto období je pro žadatele o dotaci připraveno přibližně 4,4 mld. Kč, přičemž vzhledem k přetrvávajícímu velkému zájmu o dotační podporu činí poskytovatel dotace konkrétní kroky ve snaze zajistit navýšení prostředků pro vyšší absorpci a podporu více projektů.

Program byl spuštěn v roce 2015 a v jeho rámci byly realizovány již dvě výzvy k předkládání projektů. Dosud bylo podpořeno více než 305 žádostí v souhrnné výši přiznané podpory převyšující částku 3 mld. Kč. Registrovaných žádostí však poskytovatel eviduje více než 1 200. Aktuálně je vyhlášena výzva třetí, která zahájí faktický příjem žádostí o podporu k 22. 10. 2018. Výzva disponuje alokací 1,4 mld. Kč a je určena

pro podnikatele provádějící vybraná CZ NACE a plnící statut MSP, tedy výhradně pro malé a střední podniky. Pro velké podniky není program Nemovitosti určen.

Veškeré informace relevantní k programu lze dohledat na webu agentury API – Agentura pro podnikání a inovace, která je zprostředkujícím subjektem Ministerstva průmyslu a obchodu a má na starosti faktický příjem žádostí o podporu, konzultace zájemců a informační poradenství. Více podrobností je k nalezení na webových stránkách agentury API www.agentura-api.org.

VYBRANÉ POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO PŘÍZNÁNÍ DOTACE

Podmínky pro přiznání dotace vycházejí z věcného zaměření projektu, správného formálního postupu při jejím podání a především z požadavku na získání konkrétního minimálního počtu bodů v rámci vícekritériálního hodnocení (70 bodů ze 100 možných). Žádosti o podporu budou hodnoceny průběžně až do výše vyhlášené alokace, přičemž absolutní částka podpory je určena v intervalu 1–30 mil. Kč/projekt. Míra podpory představuje 35 % pro střední a 45 % pro malé podniky, přičemž každé IČ jako identifikátor příjemce je oprávněno podat jeden projekt s umístěním výhradně mimo Prahu. Území hlavního města je z možnosti podpory vyjmuta.

Základní věcné požadavky na předkládané projekty

- Minimální plocha po rekonstrukci vztahující se k podporovaným CZ NACE musí být 500 m².
- Maximální výše podpory v rámci rekonstrukce objektu je 1.500 Kč/m³ obestavěného prostoru – pokud bude po realizaci projektu průměrná světlá výška místností objektu nad 6 m, nebo 3.000 Kč/m³ obestavěného prostoru – pokud bude po realizaci projektu průměrná světlá výška místností objektu pod 6 m.
- Pokud příjemce dotace na základě znaleckých posudků a odborných odhadů prokáže, že náklady na odstranění stávajícího objektu a výstavbu nového jsou v součtu nižší než náklady na jeho rekonstrukci, je možné získat podporu na odstranění stávajícího objektu a výstavbu objektu nového. K odstranění stávajícího objektu však nesmí dojít před datem přijatelnosti projektu ani před

podpisem kupní smlouvy v případě, že objekt není ve vlastnictví žadatele. Ekonomické posouzení této varianty lze nahradit posudkem/stanoviskem projektanta, který označí řešené objekty z technického/statického hlediska za nerekonstruovatelné.

- Způsobitelné výdaje vynaložené na rekonstrukci řešených objektů (před případným krácením dle sankce ve VŘ) musí být vyšší než obvyklá cena těchto objektů před rekonstrukcí stanovená ve znaleckém posudku. Musí se jednat o technické zhodnocení stavby, nikoli pouhou opravu objektu. Toto posouzení musí být provedeno na každý objekt (budovu), který je součástí předloženého projektu. Za objekt k rekonstrukci je považován takový objekt, který je jednoznačně definován zápisem v katastrální mapě a má přiřazeno právě jedno parcelní číslo (toto musí být splněno nejpozději k datu ukončení projektu).
- V rámci projektu rekonstrukce objektu je možné zařadit mezi způsobilé výdaje (dále též „ZV“) projektu náklady na navýšení původní podlahové plochy a kubatury o maximálně 100 % původního stavu objektu, který je předmětem projektu. Základem pro výpočet 100% navýšení jsou všechny podlahové plochy a kubatury souhrnně napočítané za všechny rekonstruované objekty řešené v rámci projektu.

Součástí žádosti o podporu, které jsou na úrovni celé ČR podávány prostřednictvím elektronického portálu ISKP 2014+ www.mssf.cz, jsou vedle faktického popisu projektového záměru rovněž povinné přílohy, jejichž výčet a věcný obsah určuje výzva III programu. Stěžejním podkladem je přirozeně projektová dokumentace min. ve stupni pro stavební povolení, která musí být před podáním žádosti o podporu bezpodmínečně zpracována. Bližší informace jsou k nalezení na výše uvedených webových stránkách.



Důl František, Ostrava



Areál Praga, Praha

ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

ROMAN VODNÝ | Ministerstvo pro místní rozvoj



ÚVOD

Pojem brownfield, přestože se jedná o pojem převzatý z angličtiny, je dnes již v České republice zavedený a běžně používaný. Z hlediska územního plánování jej chápeme jako území, areál, pozemek nebo objekt, který je nevyužívaný, případně kontaminovaný, který nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace nebo konverze. Nejedná se tedy o území stabilizované, a proto je třeba mu v rámci procesu územního plánování věnovat zvýšenou pozornost.

STAVEBNÍ ZÁKON A DOKUMENTY MMR

Základní principy usměrňování územního rozvoje České republiky vycházejí ze stavebního zákona a souvisejících předpisů. V obecné rovině lze říci, že jak stavební zákon, tak i další koncepční materiály připravované Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „MMR“), zejm. Politika územního rozvoje a Politika architektury a stavební kultury, upřednostňují výstavbu v rámci stávajícího zastavěného území.

Základní cíle a úkoly územního plánování vyplývají z § 18 a § 19 stavebního zákona. Ty stanovují, že k vymezování nových zastavitelných ploch by mělo docházet vždy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Přednostně je třeba zajistit hospodárné využívání zastavěného území a tím zajistit ochranu území nezastavěného tak, aby byla chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Zastavitelné plochy se vždy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V rámci územně plánovacích činností je třeba vždy dbát na jeden z úkolů územního plánování, tedy určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

Celostátní strategický dokument Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 stanovuje republikové priority územního plánování.

Jednou z nich je i priorita č. (19): „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu) ... Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ Dalším významným strategickým dokumentem v této oblasti je Politika architektury a stavební kultury, která stanovuje v rámci tématu Uspořádání krajiny a sídel cíl „...Zajistit důsledné využívání zastavěného území prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch, ale i jednotlivých nevyužívaných staveb.“ S ohledem na tento cíl byla navržena tato opatření pro jeho dosažení:

- při návrzích územních plánů využívat především rezervy v rámci zastavěného území a omezit rozrůstání sídel do krajiny;
- prověřit možnosti podpory revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch.

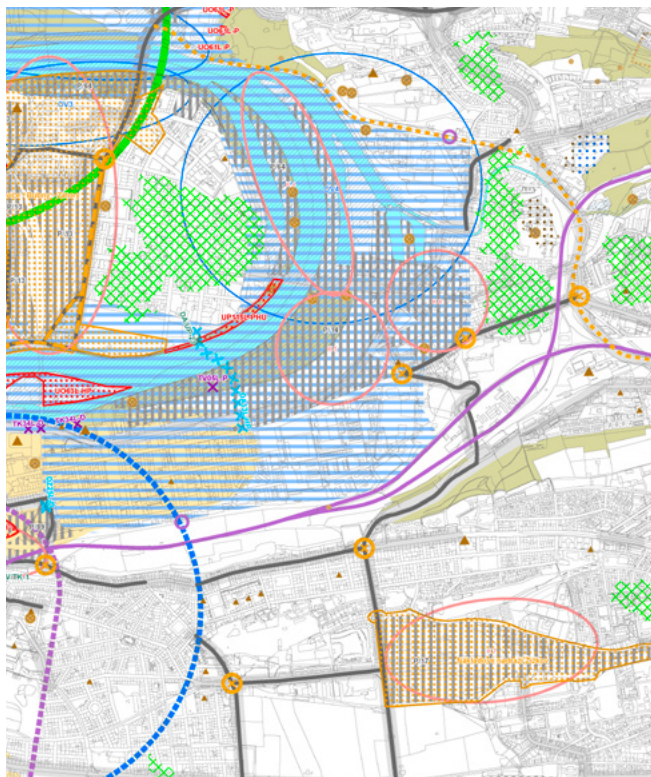
Aktuální stav plnění tohoto úkolu je podrobně popsán ve Zprávě o plnění k prosinci 2017, která je dostupná na webových stránkách MMR v sekci stavebního práva.

VHODNÉ VYUŽITÍ NÁSTROJŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Z hlediska prověřování a vyhodnocování stavu a vývoje území disponuje územní plánování významným nástrojem, kterým

jsou územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“). Náležitosti obsahu ÚAP se stanoví vyhláškou č. 500/2006 Sb., která byla k 29. lednu 2018 rovněž novelizována vyhláškou č. 13/2018 Sb. ÚAP se nově sestávají z podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území, rozboru udržitelného rozvoje území a databáze ÚAP.

Jak vyplývá i z výše uvedeného textu, jsou brownfieldy jedním z významných problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích. Pro jejich sledování a vyhodnocování byl zařazen do databáze ÚAP nově jev č. 4a „brownfieldy“. Pro úplnost je třeba zmínit, že tento jev nahradil jev č. 4 „plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“, který byl z databáze ÚAP naopak vypuštěn. Je tedy třeba zdůraznit, že řada ÚAP již v současné době problematiku těchto území zmiňovala, viz obrázek níže. Jak je však z uvedené ukázky patrné, zpracovatel těchto konkrétních ÚAP uvádí, že dosud tato významná území nemají uzavřenou koncepci.



Ukázka z ÚAP hl. m. Prahy: vyznačení významných ploch k obnově Bubny, Rohanský ostrov, Žižkov

ÚZEMNÍ PLÁN

Je jedním z hlavních nástrojů územního plánování, který stanoví základní koncepci rozvoje území obce. Mimo jiné vymezuje v rámci základního členění území, kromě zastavěného území a zastavitelných ploch, i plochy přestavby (jedná se o plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území). Při vymezení nových zastavitelných ploch je třeba vždy prokázat potřebu jejich vymezení, a to zejména s ohledem na vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potenciál území. Nejčastějším problémem u ploch brownfieldů bývá hledání vhodného budoucího využití těchto území.

Bohužel často dochází k situaci, kdy územní plán prochází nekonečnou řadou změn v návaznosti na připravované projekty jednotlivých investorů. Na druhou stranu je nutno zmínit, že je často velmi obtížné sehnat pro tato území investora, který pomůže plány obce realizovat. Proto je hledání vize pro tato území vždy velmi obtížné.

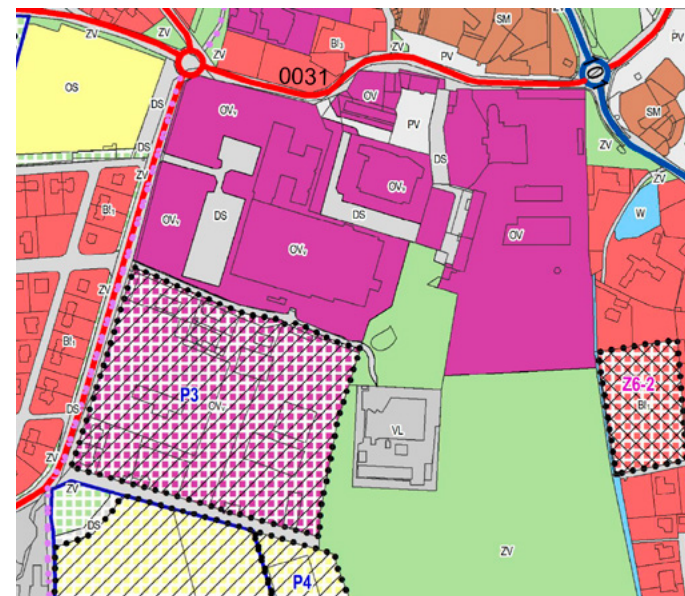
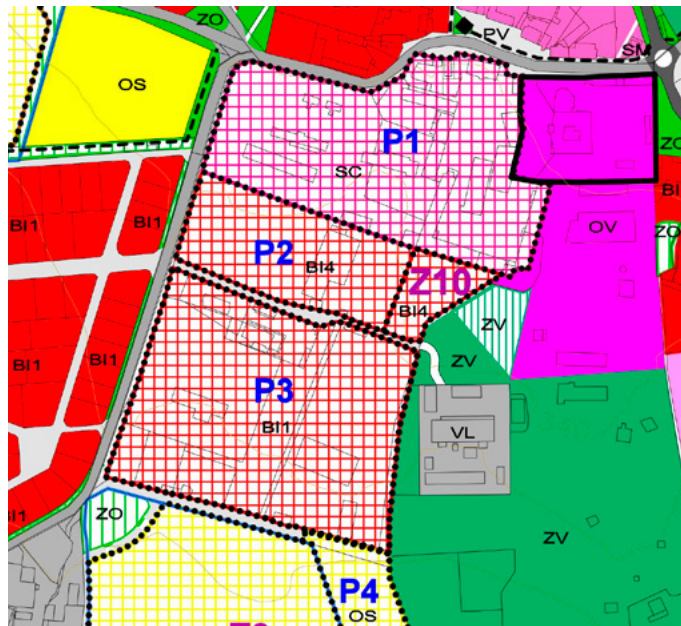
DALŠÍ NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Mezi nástroje, které mohou přispět k úspěšnému řešení území brownfieldů, patří územní studie a regulační plány. Každý z těchto nástrojů má jiný účel a vhodnost jejich použití vždy záleží na zvážení konkrétní situace.

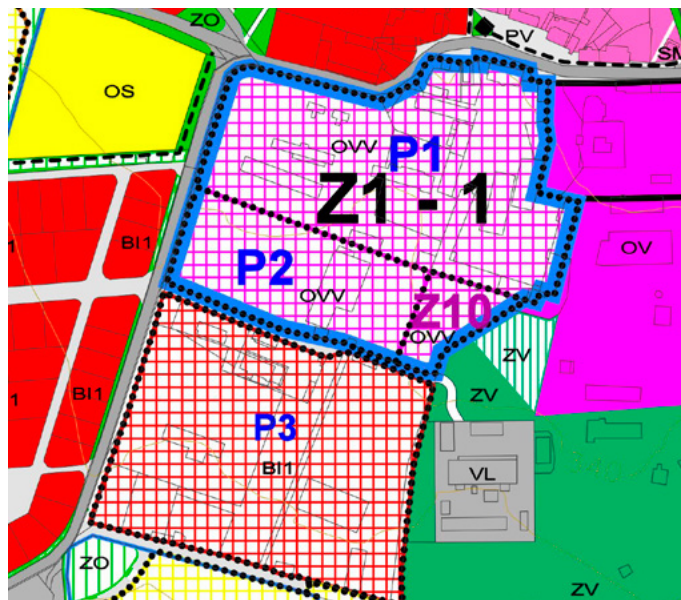
Územní studie je územně plánovací podklad, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území. Jedná se o dokument, který není závazný, ale slouží jako neopominutelný podklad při pořizování závazných dokumentů územního plánování (politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů), jejich změně a pro rozhodování v území. Pořízení územní studie je vždy v rukou pořizovatele, na základě novely stavebního zákona však nově může ten, kdo hodlá realizovat změnu v území, zajistit zpracování územní studie na své náklady.

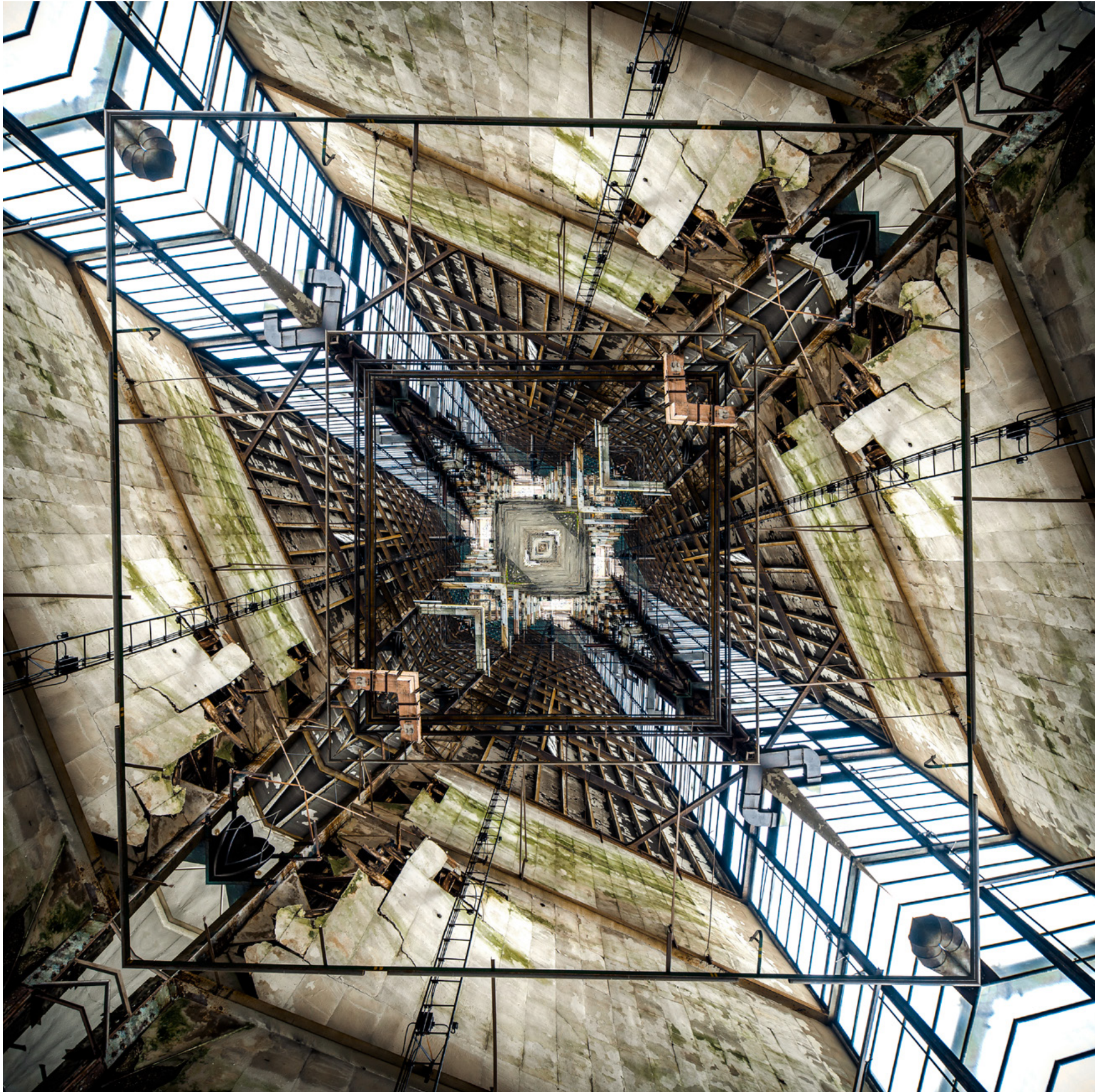
Regulační plán je závazný dokument, jedná se o nejpodrobnější formu územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Přestože bývá někdy

velmi náročné tento typ dokumentu projednat, jeho nespornou výhodou je, že udává celému budoucímu řešení podrobný koncept, a předchází tak problémům v rámci územního řízení. Budování prostředí založeného na spolehlivosti a předvídatelnosti, které vytváří vzájemnou důvěru, je v územním plánování pro zajištění úspěšné obnovy ploch brownfieldů zcela zásadní.



Ukázka změny územního plánu:
plocha přestavby původně určená pro bydlení byla postupně celá transformována na plochu pro občanské vybavení.





Pragoväcké proměny - Horizont událostí, areál Praga, Praha

REVITALIZACE BROWNFIELDŮ A NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA

JAN LEHKÝ | Kinstellar



ZJEDNODUŠENÍ NOVELOU STAVEBNÍHO ZÁKONA

Revitalizace brownfieldů zpravidla znamenala černou múru všech investorů, od soukromých developerů až po různě státní organizace, a to zejména z důvodu délky různých povolovacích procesů a výšky celkové investice, která musela řešit např. dekontaminaci nebo demolice. Tento trend se však začal obracet v souvislosti s ubýváním vhodných pozemků k průmyslové výstavbě. Od 1. ledna 2018 tomuto trendu navíc pomohla novela stavebního zákona, která přinesla určitá zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů, která jsou využitelná i při přípravě brownfieldů. Tyto změny sice neznamenají žádnou zásadní revoluci v povolovacích procesech, lze je však bez obav označit jako mírně evoluční. V případě, že na tyto změny bude navázáno další nezbytnou legislativní úpravou (jak je opakovaně slibováno), lze předpokládat, že se povolovací procesy svou délkou a náročností přiblíží západoevropskému standardu, čímž se příprava brownfieldů stane opět o něco jednodušší.

Hlavní novinky ve změně stavebního zákona, které mohou pomoci při revitalizaci brownfieldů:

- Pořízení změny územního plánu tzv. zkráceným postupem
- Možnost přípravy územního plánu s regulačními prvky
- Možnost tzv. společného řízení

POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle § 55a a 55b stavebního zákona tzv. zkráceným postupem

Využití zkráceného postupu u změny územního plánu lze oproti standardnímu postupu „ušetřit“ až šest měsíců (namísto standardního cca 1,5 roku lze změnu územního plánu zkrátit

pod méně než jeden rok). Úspora vyplývá z vypuštění celého procesu zadání a některých dalších postupů (návrh je projednán pouze jednou a zastupitelstvo rozhoduje pouze dvakrát). Zkráceným postupem lze aktualizovat i zásady územního rozvoje.

Změnu územního plánu zkráceným postupem může zahájit zastupitelstvo obce z vlastní iniciativy nebo na návrh investora. Základními podmínkami pro uplatnění zkráceného postupu je vyloučení významných negativních vlivů na životní prostředí. Toto vyloučení se ověřuje posouzením příslušných orgánů, a to:

- stanoviskem orgánu ochrany přírody, které musí vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast (pokud se nachází v blízkosti brownfieldu),
- stanoviskem krajského úřadu, které musí potvrdit, že není nutné posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pokud ze stanovisek vyplyne potřeba zpracování variant z důvodu negativního vlivu na životní prostředí, je nutné postupovat standardním postupem.

Jestliže je změna územního plánu zkráceným postupem možná, pak se po rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu zcela vynechává fáze zadání územního plánu. Následně se přistupuje (po zveřejnění a zpracování všech podkladů) přímo k veřejnému projednání změny územního plánu. Po skončení veřejného projednání může veřejnost a dotčené orgány uplatnit připomínky, námítky nebo stanoviska do 7 dnů a následuje standardní postup vyhodnocení, případných úprav, zpracování odůvodnění, schválení a vydání změny územního plánu.

ÚZEMNÍ PLÁN S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

podle § 43/3 a 52/2 stavebního zákona

Územní plán musí být obecný a nesmí obsahovat detaily, které jsou jinak uvedeny v regulačním plánu nebo územních rozhodnutích. Novela stavebního zákona přinesla dílčí změnu a nově lze připravit územní plán, který bude v určitých aspektech detailnější. Nově může územní plán obsahovat prvky regulačního plánu (pokud o tom zastupitelstvo výslovně rozhodne). Tímto postupem může zastupitelstvo aktivně zasahovat do přípravy územního plánu obcí a vymezovat limity pro pořizovatele, ze kterých pak pořizovatel musí vycházet při přípravě územního plánu nebo jeho změně.

Územním plánem s prvky regulačního plánu lze regulovat určité části území nebo určité plochy, zpravidla zastavitelné plochy, rezidenční areály nebo průmyslové zóny, a to zejména v následujících regulativech:

- umístění a prostorové uspořádání staveb, jako např. uliční nebo stavební čáru, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami,
- ochrany a rozvoje hodnot území, jako např. výškovou regulaci, architektonicky a urbanisticky cenné budovy, památkově chráněné budovy,
- v dalších požadavcích, jako např. řešení veřejné infrastruktury, ochrany veřejného zdraví nebo požární ochrany.

Vhodným nastavením prvků regulačního plánu lze zjednodušit i postup v navazujících řízeních (územních, stavebních nebo společných řízeních). Pokud je některý regulativ použit již na úrovni územního plánu, pak se tento „zregulovaný prvek“ již nepřezkoumává v navazujících řízeních (nelze k němu uplatňovat závazná stanoviska nebo námitky), protože platí, že „k závazným stanoviskům a námitkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.“

Tento postup je využitelný právě při revitalizaci brownfieldu. Nutné je však vždy zvolit vyvážený způsob regulace, protože

pokud se územní plán zreguluje hodně, pak jakákoliv změna již „zregulovaného prvku“ nebude možná v rámci navazujícího řízení, ale pouze změnou územního plánu, přičemž tento proces je zbytečně zdlouhavý.

SPOLEČNÉ POVOLENÍ

Ve fázi samotného umístění a povolení stavby může nově formulované společné řízení přinést zajímavou časovou úsporu. Řízení je založeno na principu jeden úřad, jedno řízení a povolení a jedny opravné prostředky, čímž může dojít ke zrychlení a zefektivnění, zejména z důvodu odstranění duplicit a omezení opakování opravných prostředků k různým samostatným povolením.

Pod jedno společné povolení mohou být zahrnuta:

- povolení k výstavbě obecných staveb (např. rodinných domů, kanceláří nebo továren, které povoluje obecný stavební úřad),
- povolení k výstavbě speciálních staveb (např. staveb drah, které povoluje drážní stavební úřad, staveb pozemních komunikací, které povoluje silniční stavební úřad, staveb vodních děl, které povoluje vodoprávní úřad, a staveb přenosu energie, které jinak povoluje Ministerstvo průmyslu a obchodu),
- zvláštní povolení (tj. připojení na pozemní komunikace a povolení kácení dřevin),

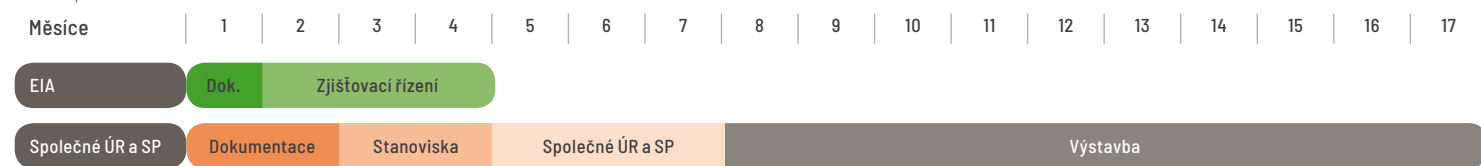
Společné povolení tak v zásadě slučuje územní a stavební řízení a namísto odděleného územního rozhodnutí a stavebního povolení se vydává pouze jedno společné povolení a vede se jedno řízení. Současně se jedním povolením a v rámci jednoho řízení umožňuje výstavba různých druhů staveb (viz výše). Navíc lze do společného povolení ještě integrovat proces EIA.

V případě, že se povoluje jedna stavba, pak u obecné stavby řízení provede a povolení vydá obecný stavební úřad a u speciální stavby (vlečky, komunikace, vodního díla) pak řízení provede a povolení vydá příslušný speciální stavební úřad (nebo MPO u energetických staveb). V případě, že se jedná o soubor staveb, řízení provede a společné povolení vydá stavební úřad povolující stavbu „hlavní“ a ostatní stavební úřady mají postavení dotčených orgánů a vydávají pouze závazná stanoviska, která jsou zohledněna ve společném povolení.

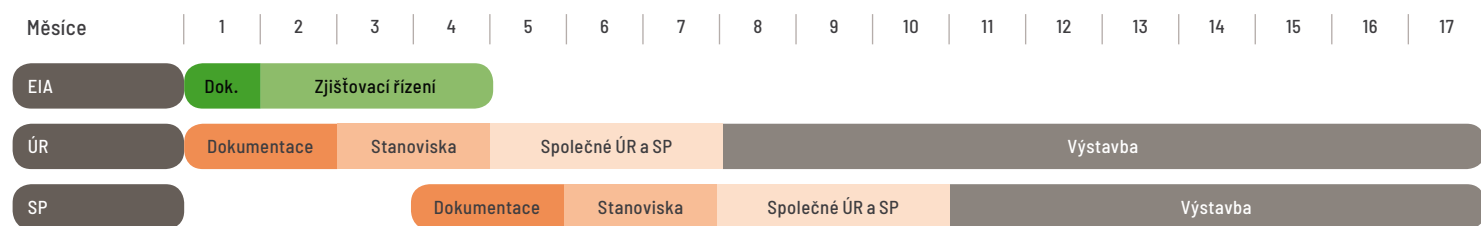
Pokud společné řízení navíc integruje proces EIA, pak se ke stavebnímu úřadu podává žádost a dokumentace pro společné řízení a rovněž dokumentace vlivů záměru na životní prostředí. Po podání dokumentací následuje jejich přezkum stavebním úřadem a úřadem EIA. Následně stavební úřad provádí první kolo vyjadřování k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí (v jehož rámci mohou být uplatněny připomínky veřejnosti, dotčených orgánů a spolků). Po tomto prvním kole vyjadřování se řízení přerušuje a dokumentace vlivů

záměru na životní prostředí a připomínky se předávají orgánu EIA k provedení procesu EIA. Po získání stanoviska EIA se proces vrací ke stavebnímu úřadu, který provádí druhé kolo vyjadřování, tentokrát již pouze k dokumentaci pro společné řízení, v jehož rámci lze podat námítky nebo stanoviska, a následně se vydá finální společné povolení. Níže je graficky znázorněna možná úspora času ve společném řízení oproti standardnímu řízení.

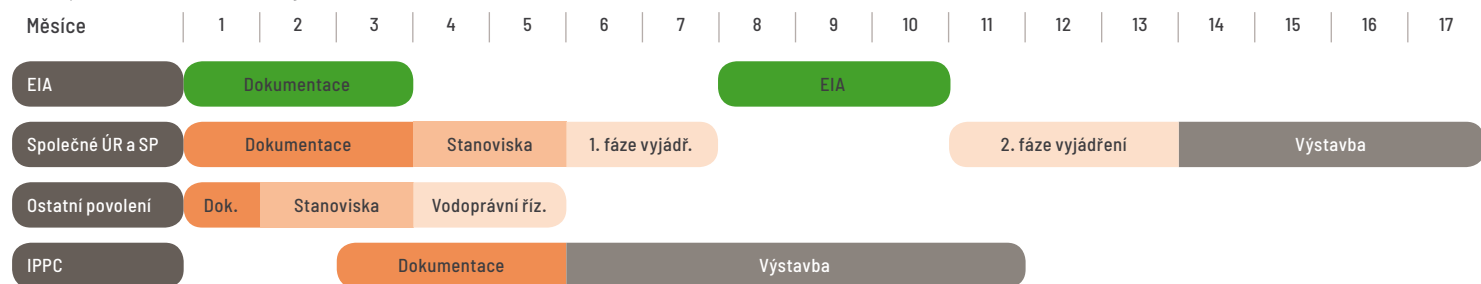
Graf společného řízení bez EIA



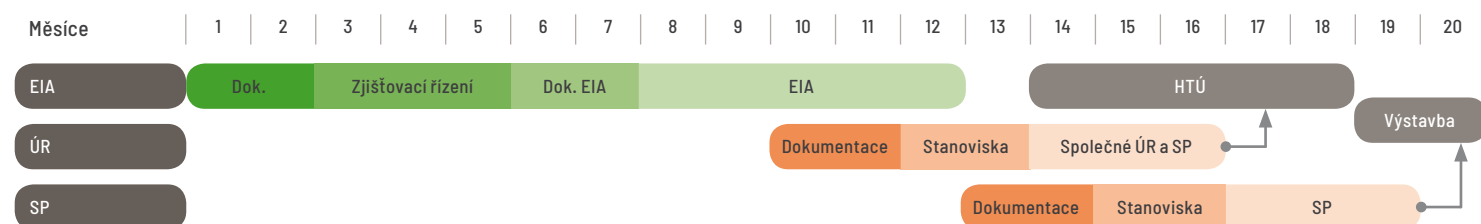
Graf rozděleného řízení bez EIA



Graf společného řízení s integrovanou EIA



Graf rozděleného řízení s EIA





Koláž nastiňující veřejný prostor na území bývalých hutí a oceláren

VYUŽITÍ NÁSTROJE ÚZEMNÍCH STUDIÍ A REGULAČNÍCH PLÁNŮ

ONDŘEJ RYS | Městský úřad Kladno



Kladno bylo od poloviny 19. století díky těžbě černého uhlí a výrobě železa a oceli bouřlivě rostoucím průmyslovým městem. Kvalita zdejší práce a ušlechtilé oceli přinesly Kladnu a značce Poldi celosvětovou proslulost, která trvala celé 20. století. Velmi nešťastně provedená privatizace po roce 1989 však přinesla trpký konec a krach tohoto gigantu, který do té doby zaměstnával více než 20 tisíc obyvatel města Kladna. Pouhých 250 m od historického jádra města tak dnes začíná rozlehlý brownfield bývalých železáren a oceláren o rozloze neuvěřitelných 300 ha. Část ploch je využita a funguje zde řada podniků, zhruba polovina plochy posledních 25 let chátrá a čeká na nový život. Následkem privatizace a vypořádání závazků zkrachovalého závodu je i velmi rozdrobená vlastnická struktura, především ve starší části železáren, kde je téměř 200 různých vlastníků.



Vlastnická struktura bývalých železáren a oceláren

Situace v bývalém závodě Poldi je majetkově přehlednější, ucelená část brownfieldu o ploše cca 60 ha patří jednomu majiteli. Městu Kladnu v území brownfieldu patří pouze páteřní komunikace.

Město dlouho nemělo žádnou vizi dalšího rozvoje plochy brownfieldu a jen bezradně sledovalo úpadek a postupný rozklad. Teprve v letech 2013-2014 proběhlo mapování ekologických zátěží a první sanace. Je evidentní, že bez významných dotací či státní intervence nebude možné některé nejzátěženější části areálu vyčistit a znovu využít.

V roce 2016 město schválilo nový územní plán s požadavkem na zpracování regulačních plánů pro území železáren Vojtěšské huti a územní studie pro území bývalé ocelárny Poldi (naštěstí se upustilo od úvah o obytné čtvrti apod.). V územním plánu se podařilo dobře nastavit funkční využití, kdy bývalá Poldi a plochy dále od města zůstaly určeny pro průmyslovou výrobu. Plochy ve styku s městem jsou zařazeny v plochách s velmi volným režimem, který umožňuje jakékoli využití od rekreace a bydlení až po výrobu.

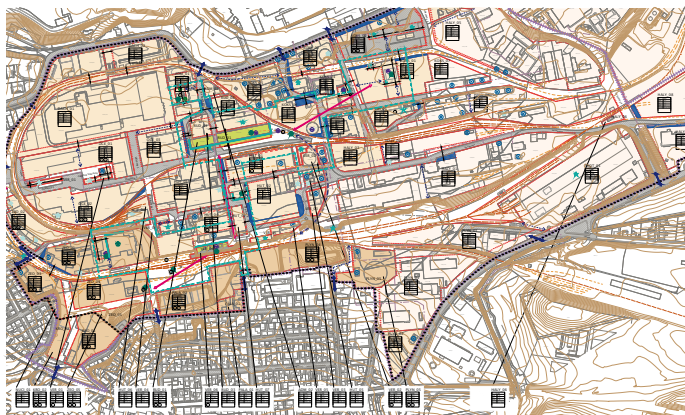


Masterplan Vojtěšské huti

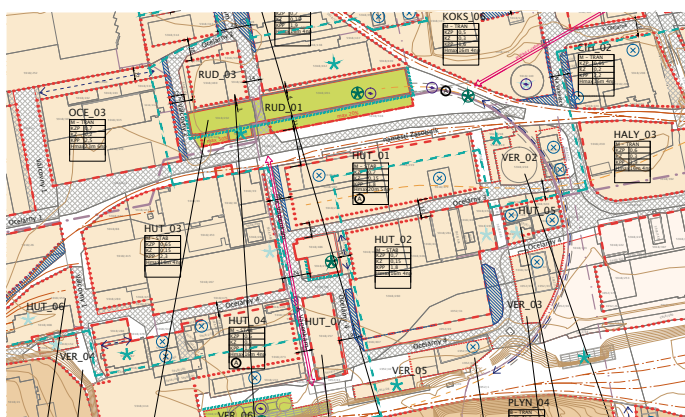
Regulační plán může limity funkčního využití zpřesnit. Jako první krok pro hledání nové vize využití území město vyhlásilo vyzvanou urbanistickou soutěž na tzv. masterplan Vojtěšské huti. Výsledky byly představeny přímo na místě, popularizo-

vány směrem k veřejnosti a projednány s vlastníky nemovitostí. Především pak přinesly nástin vize budoucího směřování celého území a principy, které by měly být dodrženy. Poznatky získané díky zpracovaným masterplanům pomohly dále při přípravě regulačních plánů. Významným podkladem byla i ekonomická analýza potenciálu a rozvoje území, která pracovala s několika scénáři a díky ekonomickým nástrojům umožnila přesněji a reálněji nastavit parametry prostorové a urbanistické.

Během dvou let se podařilo městu zpracovat a především projednat a schválit dva rozsáhlé regulační plány, které stanovují jasná pravidla pro budoucí rozvoj území. Výjimečnost regulačního plánu pro Vojtěšskou huť spočívá v možnosti dočasného využití, které nemusí být v souladu s využitím finálním.



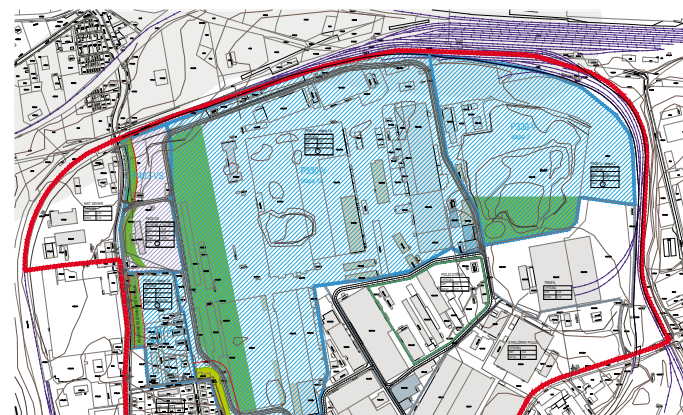
Regulační plán Vojtěšské huti - celek



Regulační plán Vojtěšské huti - detail

Smyslem tohoto opatření je umožnit postupnou transformaci území a neblokovat jeho smysluplné využití po přechodnou dobu. Regulační plán se snaží chránit prostor pro veřejná prostranství, stejně jako kompoziční, prostorové a architektonické hodnoty bývalého průmyslového závodu. Vůči soukromým zastavitelným plochám je pak v rámci výše uvedeného plánu co nejvíce flexibilní, aby zbytečně neomezoval záměry vlastníků a investorů.

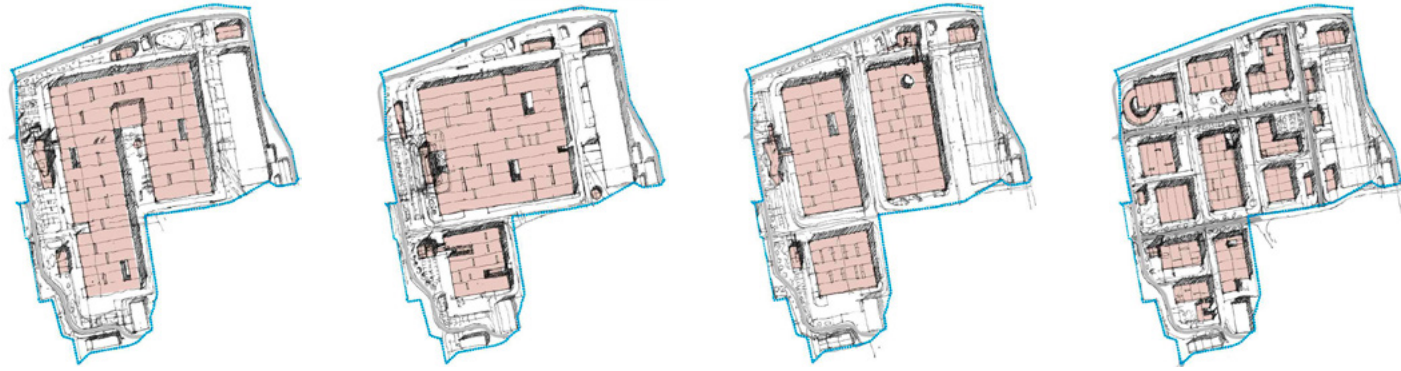
Pro území Poldi pak město pořídilo územní studii ve spolupráci s majoritním vlastníkem areálu. Tato územní studie je na rozdíl od regulačního plánu velmi flexibilní. Stanovuje pouze základní parametry a trasování páteřní komunikační a technické infrastruktury. Studie tak nastavuje pouze základní, ale jasné limity - výšku zástavby či požadavek na podíl zeleně.



Územní studie Poldi Kladno

Prostorové řešení je však v rámci výše uvedených limitů zcela volné a umožňuje tak vysokou flexibilitu ve využití dle aktuální poptávky a potřeb průmyslu.

Jaká bude budoucnost kladenského brownfieldu, ukáže teprve čas. Již teď je však jasné, že je možné a reálné, aby město mělo pro takováto území jasnou vizi promítnutou do podrobnějších územně plánovacích podkladů, a to i přesto, že není majitelem pozemků. Tato vize a jasně nastavená pravidla jsou pak minimálně jasným a srozumitelným signálem pro budoucí investory.



Územní studie Poldi - variabilita zastavěnosti od jednoho až po více pozemků podle potřeby investora



Ideová prostorová skica řešeného území



Letecký pohled na asanovanou plochu Poldi kladno

AREÁL POLDI – BROWNFIELD V PROCESU REVITALIZACE

PAVEL PRAVDA | FER CONSULT s.r.o.



HUŤ POLDI A AREÁL POLDI

Rozvoj města Kladna je nerozlučně spojen s průmyslovou činností. Na rozvoj těžby černého uhlí navázala výstavba železnice a následně zakládání podniků na výrobu a zpracování železa a oceli (hutí). První ocelárnu – tzv. Vojtěšskou huť – založil na Kladně průmyslník Vojtěch Lanna v polovině 19. století. Koncem 19. století následovalo založení Poldiny huti Karlem Wittgensteinem, významným průmyslníkem a vídeňským mecenášem umění z přelomu 19. a 20. století, který ji pojmenoval po své manželce Leopoldině. Po roce 1945 byly hutě na Kladně znárodněny a spojeny v národní podnik Spojené ocelárny (SONP), který však nadále užíval ochrannou známku Poldi včetně vyobrazení hlavy paní Poldi. V dobách největšího rozkvětu zaměstnávala Poldi (SONP) více než 20 000 zaměstnanců a zcela zásadně ovlivňovala život na Kladně.



Historická fotografie Poldi Kladno

Po roce 1989 byla část provozů Poldi od oceláren oddělena a samostatně privatizována. Ocelárny samotné v privatiza-

ci získal Ing. Arch. Vladimír Stehlík. Po převzetí následovalo postupné utlumování výroby, které vyústilo v insolvenční řízení oceláren. Menší část provozů byla po insolvenční obnově (zejména společností Třinecké železářny, a.s. a společností Scholz Edelstahl GmbH, resp. Poldi Hütte, spol. s r.o.), avšak velká část území bývalých oceláren zůstává dlouhodobě nevyužita (Areál Poldi), popř. dochází k značnému rozdrobení vlastnických vztahů na území (areál bývalé Vojtěšské huti, nazývaný též Koněv).

Dlouhodobé využití území pro těžbu uhlí a těžkou průmyslovou výrobu – výrobu a zpracování železa a oceli – a s tím související činnosti zanechaly v území nerasmazatelnou stopu a do značné míry určují využití území nyní i v budoucnu.

Společnost FER CONSULT s.r.o. se stala vlastníkem více než 500.000 m² pozemků a na nich se nacházejících budov, které představují podstatnou část bývalé huti Poldi. Jedná se o tu část areálu, kde již dlouhodobě neprobíhá žádná výroba (a s hutí Poldi, která se dnes nachází v insolvenční řízení, nemá nic společného). V tomto příspěvku se budu věnovat některým praktickým aspektům rozvoje tohoto konkrétního území, které v současné době označujeme jako Areál Poldi.

ANALÝZA EKOLOGICKÝCH RIZIK

Zcela zásadní faktor, který v minulosti bránil větším investicím do území, byla jeho celková neprozkoumanost z hlediska ekologických zátěží. Ačkoliv bylo pravděpodobné, že území bude v důsledku předchozí více než 150leté průmyslové činnosti znečištěno (a některá ložiska znečištění, jako je například halda Poldi, byla známá), neexistovala žádná komplexní stu-

die, která by rozsah, závažnost a konkrétní umístění znečištění mapovala. Takovou studii – analýzu rizik – nechalo vyhotovit Statutární město Kladno pro celou bývalou Poldi (projekt byl spolufinancován Evropskou unií) v roce 2012 a výsledky této studie – analýzy rizik, které se týkající Areálu Poldi, jsme obdrželi v roce 2013. Analýza rizik byla a je pro další rozvoj území zcela zásadní. Na jedné straně tato analýza identifikovala části území, které je potřeba sanovat, a umožnila zahájit přípravu konkrétních projektů pro jejich sanaci. Na straně druhé vymezila části území Areálu Poldi, které nejsou zásadně znečištěné a které je možné – po odstranění původních staveb a drobných sanačních zásazích – komerčně využít. Kvantifikací a alokací rizik tak analýza umožnila další investice do území a jejich financování.

ÚZEMNÍ PLÁN A ÚZEMNÍ STUDIE

Dalším, neméně důležitým momentem, který při rozvoji Areálu Poldi hraje zásadní roli, je územní plán města Kladna. Ke schválení stávajícího územního plánu došlo v lednu 2016, avšak jeho návrh byl projednáván po několik předchozích let. I přes některé návrhy, které směřovaly k zcela zásadní změně ve využití území Areálu Poldi, se město Kladno přiklonilo ke způsobu využití území pro výrobu, popř. pro výrobu a služby. Z hlediska historického využití území (150 let průmyslové výroby), z hlediska závěrů analýzy rizik a z hlediska stávající infrastruktury na území se toto řešení jeví jako rozumné a je v souladu s našimi záměry jako vlastníka Areálu Poldi. Územní plán stanovil jako další podmínku využití území vyhotovení územní studie. Tuto podmínku územního plánu jsme na začátku vnímali negativně, protože na základě této podmínky do schválení územní studie v území platila stavební uzávěra. Na zpracování územní studie pro Areál Poldi jsme začali úzce spolupracovat s městem Kladno a dalšími dotčenými subjekty (zejména provozovateli sítí v území) a územní studie byla schválena v březnu 2018. S odstupem vnímáme zpracování územní studie jako přínosný krok, protože jsme si při její přípravě s městem Kladno i dalšími relevantními subjekty v území vyjasnili řadu otázek týkajících se dalšího rozvoje území. Územní studie v souladu s územním plánem vychází z využití území pro

výrobu nebo výrobu a služby, stanoví koeficient zastavěných ploch v rozsahu od 0,45 do 0,50 a koeficient zeleně ve výši 0,15. Z územní studie též vyplývají hlavní koridory inženýrských sítí a komunikací, na nichž se shodli dotčení subjekty (tj. provozovatelé sítí a vlastníci pozemků). Závěry územní studie pak město Kladno promítne též do svého územního plánu. Z územní studie, která logicky navázala na výsledky analýzy rizik, vyplynul i další závěr pro rozvoj celého území. Tím je rozdělení celého území na dvě části / etapy, které jsou prostorově oddělené a rozvíjené samostatně. První etapou je plocha, která dle analýzy rizik není zásadně zatížena ekologickými zátěžemi a je možný její rychlejší rozvoj. Druhou etapou je plocha zatížená ekologickou zátěží, kde je třeba počítat s delším časovým obdobím na její odstranění. Tyto dvě části území jsou od sebe dostatečně odděleny, a to pásem pozemků se stávajícími stavbami tak, aby sanace znečištěného území v budoucnu co nejméně zatěžovala uživatele již vyčištěné plochy.

NEZATÍŽENÉ POZEMKY

Na části území, které je nezatížené ekologickými zátěžemi, probíhá v posledních dvou letech zejména demolice původních průmyslových objektů. Na území se nacházely objekty sloužící těžkému průmyslu a jejich další využití bylo značně limitováno. Z tohoto důvodu jsme se rozhodli, že větší část staveb na tomto území bude odstraněna a území připraveno pro další výstavbu. Z původních objektů však byly po konzultacích s architekty (Ing. arch. Patou a Ing. arch. Šenbergrem) a městem Kladno vybrány některé objekty, které budou s ohledem na svůj architektonický charakter zachovány.

V posledních dvou letech byly v areálu odstraněny stavby se zastavěnou plochou kolem 70 000 m². Další demoliční práce na tomto území pokračují a jejich ukončení je plánováno na druhý kvartál roku 2019.

Na pozemcích, kde došlo, resp. dochází k odstranění staveb, je prováděn ekologický doprůzkum a v závislosti na jeho výsledcích pak lokální sanační zásahy.

Po zakončení těchto prací budou pozemky připravené pro další využití v souladu s územním plánem (výroba a služby a související skladování). Předpokládáme, že zhruba v polovině roku



Plocha etapy 1a - probíhající demolice a čištění ploch pro budoucí výstavbu *

2019 budou k dalšímu komerčnímu využití připraveny pozemky o celkové v ploše cca 200.000 m². Jedná se o pozemky uvnitř uzavřeného areálu. Hlavní sítě s dostatečnými kapacitami jsou umístěné přímo na těchto pozemcích nebo v jejich bezprostřední blízkosti.



Letecký pohled na zachované generátory

POZEMKY S EKOLOGICKOU ZÁTĚŽÍ

Pozemky, které jsou zatížené ekologickou zátěží, zamýšlíme sanovat. S ohledem na charakter zátěže a její rozsah je sanace možná pouze s podporou veřejných zdrojů. Sanační činnosti jsme zahájili zpracováním projektu na odstranění části ekologické zátěže představované povrchovými dehtovými jezírky. Odstranění dehtových jezírek představuje sice pouze část ekologické zátěže, ale z hlediska využití dalších částí území podstatnou, protože tato část nejvíce ztěžuje užívání sousedních neznečištěných pozemků. Na projekt jsme obdrželi dotaci z operačního programu životního prostředí a v následujících 9 měsících dojde k odstranění povrchových dehtových jezírek, po kterém bude následovat sanace jejich podloží.

Další projekty týkající se odstranění starých ekologických zátěží v území připravujeme a budeme se dále ucházet o dotační tituly, které budou v této oblasti k dispozici.

ZÁVĚR

Jak z výše uvedeného vyplývá, proces revitalizace Areálu Poldi je dlouhodobý a spojený s řadou rizik. Financování projektu

standardními externími zdroji je s ohledem na míru rizika fakticky vyloučené. Podpora z hlediska veřejných zdrojů je limitována na odstraňování starých ekologických zátěží. Ostatní dotační tituly jsou zpravidla určeny pouze pro obce nebo pro konečné uživatele nemovitostí v rámci brownfieldu.

I přes tato rizika a fakt, že revitalizace území není ukončena, jsme toho názoru, že území Areálu Poldi již nyní nabízí řadu příležitostí, které jsou v porovnání s jinými průmyslovými zónami unikátní. Počínaje unikátní polohou v tradičním průmyslovém městě v blízkosti letiště a hlavního města, celkovou velikostí uceleného území a existující, dostatečně dimenzovanou infrastrukturou a konče vhodným územním plánem, podporou rozvoje území ze strany města Kladna a Středočeského kraje a i řady bývalých poldováků.

Zdroje :

*Územní studie US1a Kladno - Poldi sever

Zpracovatel: Pata & Frydecký architekti s.r.o.



Areál Poldi Kladno s vyznačením etap konverze území



Důl Barbora, Ostrava

ENVIRONMENTÁLNÍ ASPEKTY REVITALIZACE BROWNFIELDŮ

JAN NĚMEČEK | Enacon s.r.o.



Většina starých průmyslových areálů je zatížena znečištěním horninového prostředí. Tato zátěž zpravidla vznikla nevhodným nakládáním a skladováním chemických látek, které byly v areálu používány (např. mazací a řezné oleje, pohonné hmoty, odmašťovadla, barvy, jiné chemické přípravky apod.), nebo nakládáním s odpady vzniklých při výrobě (např. kaly z neutralizační stanice, odpady z třískového obrábění, znečištěné obaly apod.). Tyto kontaminující látky mohou znečistit vlastní stavební konstrukce (zpravidla se jedná o podlahy, stěny výrobních a skladovacích objektů), pronikat do horninového prostředí a znečistit jeho složky – zeminu a podzemní vodu, v případě těžkých kontaminantů i půdní vzduch. Odstraňování těchto starých ekologických zátěží bývá časově, technicky i finančně náročnou činností, která, pokud je podceňena nebo zanedbána, může negativně ovlivnit nebo dokonce ohrozit celý revitalizační záměr. Proto je průzkum a hodnocení starých ekologických zátěží a projektování jejich odstraňování významnou složkou revitalizačního procesu. Předkládaný článek prezentuje základní principy řešení starých ekologických zátěží a jejich jednotlivé etapy.

PRŮZKUM A HODNOCENÍ STARÝCH EKOLOGICKÝCH ZÁTĚŽÍ

Průzkum a hodnocení starých ekologických zátěží se provádí po dílčích etapách:

- Ekologický audit – fáze I
- Ekologická audit – fáze II (průzkum znečištění)
- Analýza rizik

Tyto etapy jsou realizovány posloupně, přičemž výsledky předchozí etapy slouží jako podklad pro návrh etapy následující.

Tím jsou vytvořeny předpoklady pro systematickou identifikaci znečištění horninového prostředí a efektivní vynakládání finančních prostředků.

EKOLOGICKÝ AUDIT – FÁZE I

Jedná se o úvodní, neinvazivní studii, která má v případě brownfieldů za cíl předběžně zhodnotit existenci staré ekologické zátěže, její rozsah a rámcově odhadnout náklady na její odstranění. Úkolem této etapy je také vytipovat místa pro vlastní průzkum znečištění (ekologický audit – fáze II). V rámci ekologického auditu se diagnostikují informace o místních geologických poměrech, historické výrobní činnosti, místech a způsobu nakládání se závadnými látkami, historických haváriích v areálu i v okolí, výsledcích předchozích průzkumů znečištění a nápravných opatřeních.



Kontaminace stavebních konstrukcí únikem ropných látek z obrábění



Výkvěty toxického chromu z povrchového pokovování

EKOLOGICKÝ AUDIT – FÁZE II

Fáze II má za cíl ověřit zdroje znečištění vytipované v rámci fáze I a určit charakter znečištění. Tedy jakými typy a formami kontaminantů je prostředí znečištěno a jak veliký je jeho prostorový rozsah. Míru znečištění horninového prostředí je třeba posuzovat vzhledem ke zvolenému kritériu.

V České republice jsou tímto kritériem indikátory znečištění (Metodický pokyn MŽP, 2014), které pro široký výčet kontaminantů definují koncentraci v zemině, podzemní vodě nebo půdním vzduchu, jejichž překročení vyžaduje další zkoumání a hodnocení, zda výskyt kontaminantu nepředstavuje v daných podmínkách riziko pro lidské zdraví.

Výstupem fáze II jsou tabulkové přehledy koncentrací a mapy znečištění s vyznačením ploch, ve kterých je pro daný kontaminant překročena hodnota indikátoru.

Zpráva hodnotící fázi II rovněž obsahuje zpřesňující informaci o objemech znečištěných médií (zemin, podzemních vod) a nákladech na jejich sanaci. Fáze II je invazivním typem průzkumu, během kterého se provádí sondážní práce pro odběr



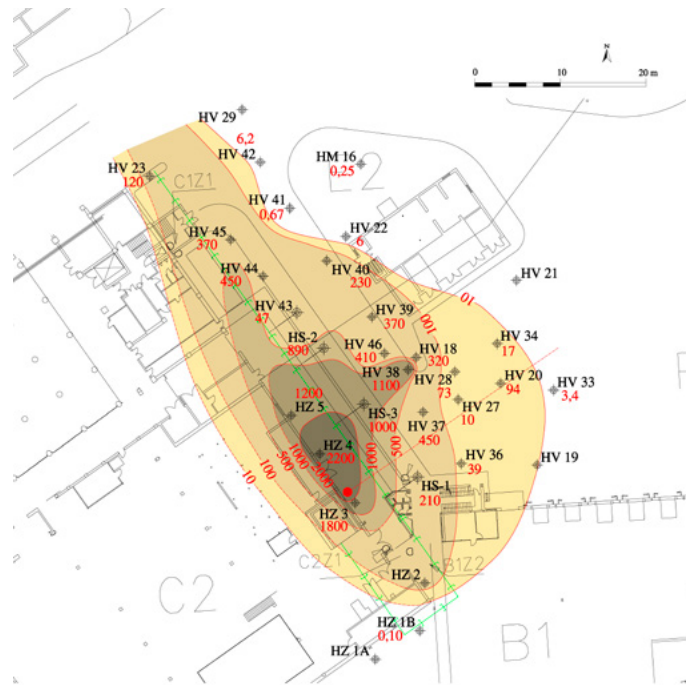
Provádění sond pro odběr vzorků zemin z podloží skládky

vzorků zemin, instalují se monitorovací vrty pro odběr vzorků podzemní vody, odebírají se vzorky stavebních konstrukcí, v případě těkavých kontaminantů se odebírají vzorky půdního vzduchu. Hlavní požadavky na provedení průzkumu znečištěné jsou obsaženy v Metodickém pokynu MŽP (2005).

ANALÝZA RIZIK

V případě, že předchozí ekologický audit – fáze II zjistí překročení indikátoru znečištění, je dalším krokem analýza rizik kontaminovaného území. Analýza rizik je studie, která odpovídá na tyto otázky:

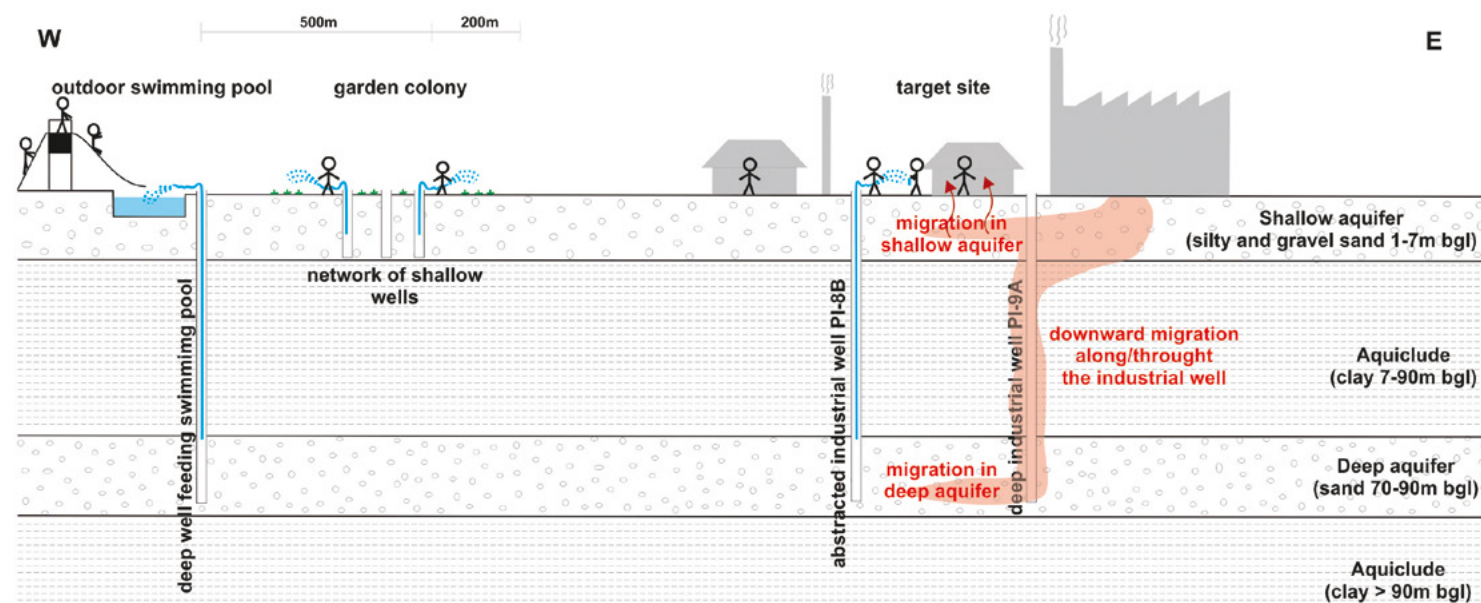
- Způsobuje znečištění riziko pro lidské zdraví a životního prostředí?
- Jaká úroveň zbytkového znečištění již není riziková při současném/budoucím využití území?
- Jaké jsou varianty nápravného opatření? Jaké jsou výhody a nevýhody těchto variant?
- Jaká varianta je doporučována?



Mapa znečištění podzemních vod

V rámci analýzy rizik se zpravidla provádějí doprůzkumné práce, které buď upřesňují rozsah znečištění, nebo stanovují koncentrace daných kontaminantů v místech a médiích, které jsou pro zdraví člověka a životního prostředí klíčové (např. interiér budov, vodní zdroj pro zásobování pitnou vodou, povrchová vodoteč, do které se odvodňují znečištěné podzemní vody, apod.).

V procesu analýzy rizik je klíčovým krokem vypracování koncepčního modelu kontaminovaného území. Tímto koncepčním modelem jsou definovány předpokládané expoziční cesty, tj. cesty postupu kontaminantu od zdroje k příjemci. Příklad grafického znázornění koncepčního modelu je na obrázku níže. V dalších krocích se pak stanovuje expoziční koncentrace a kvantifikuje expozice – tedy dávka přijatá příjemcem. Na základě expozice se pak provádí výpočet rizika pro lidské zdraví a zpětně se stanoví maximální přijatelná koncentrace kontaminantu, která je podkladem pro doporučení cílové koncentrace nápravného opatření. Pro celý proces analýzy rizik je vypracován metodický postup (Metodický pokyn MŽP, 2011). Součástí analýzy rizik je i předběžné hodnocení variant



Ukázka koncepčního modelu území kontaminovaného chlorovanými rozpouštědly

nápravného opatření, tedy technických nebo organizačních řešení eliminace rizik.

ODSTRANĚNÍ STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE

Odstranění staré ekologické zátěže na konkrétním kontaminovaném území je unikátní proces z důvodu konkrétního charakteru, rozsahu a intenzity znečištění, cílových koncentrací, místních geologických poměrů a podmínek pro provedení sanace.

Důležitým krokem přípravných prací je ekonomicko-technická studie proveditelnosti, která detailněji rozpracovává a hodnotí varianty nápravného opatření navržené v analýze rizik. V složitých případech se doporučuje provedení pilotní zkoušky sanace, kterou se zhodnotí účinnost kandidátní sanační metody a zjistí parametry pro návrh provozní aplikace. Nezřídka si projektování sanace vyžádá další tzv. sanační průzkum znečištění.

I v případě, že aktuální vlastník brownfieldu není původcem znečištění, a tedy není právně odpovědný za jeho odstranění, se doporučuje postup odstranění staré ekologické zátěže projednat a odsouhlasit s příslušným správním orgánem.

Sanační metody můžeme rozdělit na tři základní druhy:

- aktivní metody sanace, směřující k odstranění kontaminantů z horninového prostředí;
- metody kontejnmentu, které izolují kontaminant v horninovém prostředí, zamezují jeho další rozšiřování či jiným způsobem eliminují jeho nebezpečnost;
- monitorovaná atenuace, při které se sledují přirozené procesy degradace kontaminantu v horninovém prostředí.

Volba sanační metody musí respektovat rozsah a intenzitu znečištění, základní vlastnosti kontaminantu (nebo směsi kontaminantů), charakter podloží a stanovené cílové koncentrace kontaminantu. Velmi často volbu sanační metody ovlivňují místní podmínky (existence budov, podzemních inženýrských sítí, časové hledisko dané rekonstrukcí nebo výstavbou nových objektů). Z důvodu účinnosti a finanční náročnosti se zpravidla navrhuje jednotlivě metody pro sanaci zdrojových zón (oblastí s vysokými koncentracemi kontami-

nantů) a metody pro sanaci migračních, tzv. kontaminačních mraků. Obdobně se pro první etapu sanace aplikují intenzivní metody sanace pro snížení maximálních koncentrací kontaminantů a následně se použijí úspornější metody pro dočištění a finální dosažení cílových koncentrací. Zásadní rozdíl je v přístupu sanace zvodněných horizontů a sanace horninového prostředí nezvodněného (tzv. nesaturované zóny).



Vrt pro odsávání kontaminovaného půdního vzduchu



Zařízení na čištění půdního vzduchu

Základními přístupy sanace jsou metody ex situ a in situ. Při použití metody ex situ se znečištěné médium (podzemní voda, půdní vzduch nebo zemina) odčerpá/odtěží a následně čistí v zařízeních umístěných na lokalitě nebo mimo ni. Metody in situ destruuji kontaminant přímo v horninovém prostředí nebo mění jeho vlastnosti (rozpuštnost a/nebo toxicitu). Příkladem in situ technologií je stimulace mikrobiálního rozkladu kontaminantů vtláčením biologických přípravků přímo do kontaminovaného prostředí nebo chemický rozklad kontaminantů vtláčením silných oxidačních činidel.

ČASOVÁ A FINANČNÍ NÁROČNOST ODSTRAŇOVÁNÍ STARÝCH EKOLOGICKÝCH ZÁTĚŽÍ

Z důvodu unikátnosti každého kontaminovaného území svým charakterem a velikostí (viz výše) se časová a finanční náročnost procesu odstraňování starých ekologických zátěží může značně lišit. V tabulce níže je uvedeno rozpětí běžných nákladů na jednotlivé fáze tohoto procesu.

Pro technicky realizovatelné a finančně přijatelné odstranění starých zátěží je nezbytné kvalitní provedení přípravných

etap (fáze I a II ekologických auditů, analýzy rizik, případně dalších fází doprůzkumných prací). Nezřídka dochází ke komplikacím a následnému zdržení a prodražení sanačních prací v důsledku nedostatečně provedených přípravných etap. Přitom náklady na tyto přípravné etapy tvoří zlomek nákladů na vlastní odstranění staré ekologické zátěže.

Na rozdíl od stavebních činností není odstraňování starých ekologických zátěží přímočarý proces. Při vlastní realizaci sanačních prací dochází ke zjištění nových skutečností, na které musí sanační firma v zájmu efektivního dosažení cílových parametrů nápravného opatření pružně reagovat úpravou parametrů zvolené sanační metody nebo dokonce její změnou. Proto je pro úspěšnou realizaci těchto prací klíčový výběr zkušeného dodavatele a jeho úzká součinnost s developerem a příslušným správním orgánem.

Etapa	Náklady	Trvání
Ekologický audit - fáze 1	desítky tis. Kč	týdny
Ekologický audit - fáze 2	stovky tis. Kč až jednotky mil. Kč	měsíce
Analýza rizik	stovky tis. Kč	měsíce
Odstranění ekologické zátěže	jednotky mil. Kč až stovky mil. Kč	měsíce až roky

Tabulka nákladů a časové náročnosti fází při odstraňování starých ekologických zátěží

Literatura:

- Metodický pokyn MŽP pro průzkum kontaminovaného území, Věstník MŽP, částka 9, září 2005
- Metodický pokyn MŽP Analýza rizik kontaminovaného území, Věstník MŽP, částka 3, březen 2011
- Metodický pokyn MŽP Indikátory znečištění, Věstník MŽP, částka 1, leden 2014



Areál Praga, Praha

SANACE STARÝCH EKOLOGICKÝCH ZÁTĚŽÍ FINANCOVANÉ MF ČR

MINISTERSTVO FINANČÍ ČR | Odbor realizace ekologických závazků vzniklých při privatizaci

Ministerstvo financí v současné době řeší větší počet projektů a celkově zefektivnilo přístup státu v odstraňování škod způsobených starými ekologickými zátěžemi.

Závazky programu ekologie jsou v celkové hodnotě 173,3 mld. Kč, z toho:

- 141,3 mld. Kč představuje součet všech garancí účinných ekologických smluv, přičemž je z této částky ve smlouvách na realizaci vázáno 43,7 mld. Kč a na zbývající (smluvně nevázané) závazky připadá 97,6 mld. Kč.
- 32 mld. Kč je garance ekologické smlouvy DIAMO s.p. Těžba uranu, z toho bylo dosud vyčerpáno 8,1 mld. Kč.

Ministerstvo financí má v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, vytvořen systém zadávání a realizace ekologických zakázek. Podle věcného charakteru zakázky využívá též meziresortní směrnice Ministerstva financí a Ministerstva životního prostředí nebo Ministerstva průmyslu a obchodu. Ministerstvo financí uzavírá v rámci ekologických smluv vzniklých před privatizací nebo v rámci nápravy ekologických škod způsobených těžbou nerostů a revitalizace jednotlivé realizační smlouvy k plnění ekologických závazků.

V roce 2017 pokračovalo na Ministerstvu financí 13 zadávacích řízení započatých v roce 2016. Zahájeno bylo dalších 22 zadávacích řízení, z toho v 16 případech budou probíhat další kroky k zadání zakázky i v roce 2018. Celkem bylo v roce 2017 uzavřeno 18 realizačních smluv (vyjma zakázek malého rozsahu) v souhrnné výši 962 605 412 Kč bez DPH. Kromě výše zmíněných veřejných zakázek zadalo MF v roce 2017 dalších celkem 162 ekologických veřejných zakázek malého rozsahu, tj. s jednotlivým plněním do 2 mil. Kč bez DPH a do 6 mil. Kč bez DPH, jedná-li se o stavební práce:

- 138 ekologických veřejných zakázek k uzavřeným ekologickým smlouvám,
- 15 ekologických veřejných zakázek pro Moravskoslezský a Jihomoravský kraj,
- 7 ekologických veřejných zakázek pro Ústecký a Karlovarský kraj,
- 2 obecné veřejné zakázky.

Tento příspěvek se zabývá vybranými lokalitami, jejichž řešení eliminovalo zdravotní či environmentální rizika vyplývající z přítomnosti nebezpečných látek v prostředí. Tyto příklady poukazují na to, jak široké spektrum sofistikovaných sanačních metod se při řešení starých ekologických zátěží na území České republiky v současnosti využívá.



Areál VUAB Pharma a.s.

Roztoky u Prahy, VUAB Pharma a.s.

ekologická smlouva č.219/01

Zhotovitel	DEKONTA, a.s. 2012 - 2019
Náklady	21 489 907,00 Kč s DPH
Sanační práce	Sanace ropných uhlovodíků a butylacetátu v ne-saturované a saturované zóně



Probíhající sanační práce v areálu VUAB Pharma a.s.

České Budějovice, Jihočeská plynárenská, a.s.

ekologická smlouva č.156/96

Zhotovitel	FANEKO, s.r.o. 2017
Náklady	96 981,50 Kč s DPH
Sanační práce	Předsanační doprůzkum lokality a ověření kontaminace NEL



Provádění předsanačního doprůzkum u lokality

Nový Svět u Borových Lad, Antonín a Vladimír Nahodilovi

ekologická smlouva č.250/07

Zhotovitel	FANEKO, s.r.o. 2014 - 2016
Náklady	3 557 716,00 Kč s DPH
Sanační práce	Sanace močůvky (hnojůvky) a siláže v areálu farmy Nový Svět



Sanace močůvky v Novém Světě u Borových Lad

Soběslav, Jihočeské dřevařské závody a.s.

ekologická smlouva č.130/96

Zhotovitel	AECOM CZ s.r.o. 1999-2019
Náklady	440 630 474,60 Kč s DPH
Sanační práce	Sanace Dírenského potoka a polyaromatických uhlovodíků PAU v areálu společnosti



Dírenský potok - sanace



Dírenský potok po sanaci a rekultivaci

Velešín, Jihostroj a.s.

ekologická smlouva č.251/08

Zhotovitel | DEKONTA, a.s. | 2015-2021

Náklady | 9 399 328,40 Kč s DPH

Sanační práce | Vzhledem k typu znečištění a místním geologickým podmínkám byly zvoleny následující sanační technologie: odtěžení kontaminovaných zemin, dnových sedimentů a odpadů a jejich následné zpracování ex situ pomocí kombinace solidifikace a biodegradace. Znečištěná podzemní voda byla pumpována na povrch a zpracována v mobilních sanačních stanicích.



Sanační práce: Aplikace syrovátky v areálu Jihostroj a.s.



Odtěžení kontaminované zeminy v areálu Jihostroj a.s.

Řež, ÚJV Řež a.s.

ekologická smlouva č.139/96

Zhotovitel | ÚJV Řež, a.s. | 2016-2018

Náklady | 152 269 207,52 Kč s DPH

Sanační práce | Specifická likvidace radioaktivního odpadu a technologie za finanční a odborné účasti společnosti ÚJV Řež, a.s. Do životního prostředí je uvolněno 97 % přepracovaného odpadu.



Likvidace radioaktivního odpadu v ÚJV Řež - zdroj ÚJV Řež



Bourání bývalé papírny Prokop v Loučovicích

BROWNFIELD NENÍ HROZBA, ALE PŘÍLEŽITOST!

PAVEL SOVIČKA | Panattoni Europe



Česko bylo vždy průmyslovým srdcem Evropy a zůstává jím i v současnosti. Uvědomme si, že třetinu současného českého HDP tvoří právě průmysl! Tato dlouhodobá orientace však přináší jedno nevídané dědictví v podobě starých vysloužilých továrních areálů. Souběžně ubývá zelených luk a poptávka po moderních průmyslových prostorách vysoce převyšuje nabídku. Proto jsme se rozhodli pro odvážnou cestu: chceme stavět zejména na brownfieldech.

Klíče k rozvoji těchto území dnes drží obce, na jejichž území se brownfieldey nacházejí. Pro zastupitelstva, rady a starosty tato území většinou představují zátěž. Pokud má však brownfield vhodné umístění a potenciál dobré dopravní infrastruktury, je namísto zvážit jeho průmyslové využití. V prvním kroku se nabízí oslovit průmyslového developera s žádostí o expertní stanovisko, zda by se příslušný areál nedal „recyklovat“.

VÝZVA

Kde vidí ostatní mrtvé prostory, tam my vidíme moderní industriální parky dle koncepce Průmysl 4.0, high-tech výrobu s vysokou přidanou hodnotou a spoustu dalších příležitostí k rozvoji. Můžeme se opřít o zkušenosti z USA a Kanady, kde naše mateřská společnost revitalizovala areály starých továren General Motors a dalších významných výrobců. V rámci americké pobočky dokonce vzniklo pro tento účel speciální oddělení a právě jeho dlouhodobě budované know-how nyní začínáme využívat i v Evropě. V Česku jsme měli k začátku roku 2018 po celé republice v přípravě 1,5 milionu m² brownfieldů. V rámci přeměny brownfieldů na moderní průmyslové

areály budeme klást důraz na efektivní využívání ploch, daňový přínos obcím a udržitelný rozvoj.

STOPROCENTNÍ BROWNFIELD

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

Zároveň vnímáme, že v Česku postupně mizí kvalitní orná půda, a nechceme se podílet na jejím dalším ubývání. Proto voláme po maximální efektivitě při využívání pozemku. Naším ideálem je stoprocentní brownfield bez zeleně a maximální zastavěnost této plochy.

V tomto kontextu je třeba optimalizovat českou legislativu, která jde zatím proti tomuto trendu. Zatímco v Německu jsou požadavky úřadů na zeleň v rámci výstavby průmyslových zón minimální (0-10 %), v Česku je to minimálně 20 % a ve většině případů 25-40 %.



5% zeleň v průmyslových zónách je běžný požadavek v Německu



35% zeleň v průmyslových zónách je běžný požadavek v Česku

V porovnání s českými požadavky na zeleň je německý model výrazně méně náročný na záběr zemědělské půdy. Na ploše 10 ha ušetří proti českým požadavkům plochu 3 ha půdy.

PENÍZE MUSÍ ZŮSTAT V OBCÍCH

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

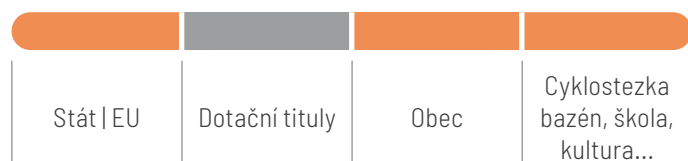


Schéma financování za pomoci dotačních titulů

Chceme tento systém změnit. Prostor pro alternativu vidíme v dani z nemovitostí. Vzorem pro Českou republiku by v tomto ohledu mohlo být Německo, kde celková daň pro korporace činí cca 30 % a peníze si rozdělí rovnoměrně půl na půl dotčená obec a stát. V německých obcích tak zůstává několikanásobně vyšší objem prostředků než v těch českých, kde si takto uměle pěstujeme závislost na dotacích. Jsme proti centrálnímu přerozdělování, chceme, aby více daní zůstávalo v obcích, které budou rozhodovat o tom, co s těmito penězi bude.



Schéma financování bez pomoci dotačních titulů

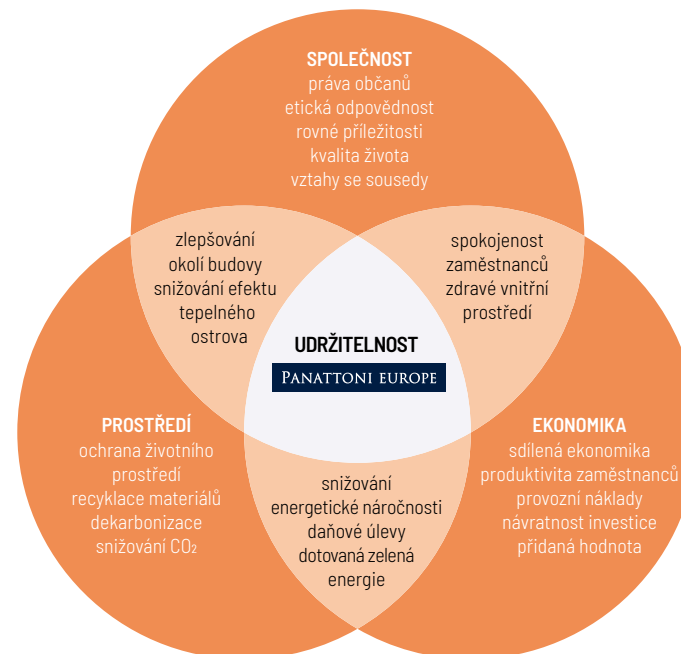
BROWN GOES BREEAM

Nechceme překreslovat mapu naší země, ale vrátit průmysl do míst, kde historicky fungoval. Naší vizí je navázat na bohatou průmyslovou tradici, která českým regionům vždy přinášela blahobyt. Proto vyhledáváme tradiční lokality s kvalitním zázemím a know-how. Zároveň hodláme udělat maximum pro to, aby se z revitalizovaných brownfieldů brzy opět nestaly brownfieldy. Jsme si vědomi toho, že udržitelnost je velice

komplexní disciplína, při které je nutné hledat průsečík mezi zásadně protichůdnými oblastmi – zájmy společnosti, ekonomickými zájmy a ochranou životního prostředí. Z toho důvodu klademe důraz na udržitelný rozvoj, který vnímáme ve třech rovinách: ekologické, ekonomické i sociální.

ZÁVĚR

V dlouhodobém měřítku jsou brownfieldy příležitostí nejen pro developery, investory a budoucí nájemce, ale především pro obce, kterým slibují ekonomické přínosy v podobě daně z nemovitosti, daně z příjmů kmenových zaměstnanců, podpory lokálních firem, zvýšení zaměstnanosti v celém regionu, a tím i kupní síly obyvatel. Díky multiplikačnímu efektu může obec ročně vydělat volné prostředky v řádu milionů korun pro další investice a rozvoj. I moderní průmysl samozřejmě přinese nějaká negativa. Pokud je ovšem zóna správně umístěná, přínosy nad nimi jednoznačně převáží.



Graf udržitelnosti



Stávající brownfield v Chomutově určený pro přestavbu na Chomutov City



Vizualizace Chomutov City



Příklad úspěšné regenerace brownfieldu, NKP Dolní Vítkovice, Ostrava

REVITALIZACE BROWNFIELDŮ VE VÍTKOVICE, a.s.

JIŘÍ MICHÁLEK | Dolní oblast VÍTKOVICE



HISTORIE

Vítkovické železářny založil svým pokynem v roce 1828 osvětený olomoucký arcibiskup, arcivévoda Rudolf Jan, a vybral si skutečně velmi výhodné místo. Vítkovice měly strategickou polohu – jednak se všechny potřebné suroviny pro výrobu železa nacházely poblíž, jednak stály na trase plánované železnice z Vídně do polských solných dolů. Právě pro tuto trasu měly Vítkovice dodávat kolejnice ve významném množství. Výstavby celého komplexu se ujal profesor vídeňské polytechniky F. X. Riepl.

Provoz Rudolfovy huti byl zahájen na podzim roku 1830 zapálením první pudlovací pece v Rakousku. První vysoká koksová pec v monarchii tu byla zafoukána v roce 1836.

Společnost VÍTKOVICE a její produkce se stala pro celkový rozvoj národního hospodářství zcela mimořádná. Vznikaly zde výrobky pro energetiku (i jadernou), zařízení na výrobu oceli, sekundární metalurgie, kontilití, aglomerace, koksovny nebo velkstroje pro povrchovou těžbu. Uskutečnila se zde také dodávka ocelové konstrukce pro Kongresové centrum v Praze, víceúčelové haly v Ostravě a protlačovny trub pro německé železářny v Riese.

V roce 1998 byla ukončena výroba surového železa ve Vítkovicích, v roce 2002 byla Dolní oblast Vítkovice vyhlášena za Národní kulturní památku a v roce 2008 byl areál zapsán na seznam Evropského kulturního dědictví / European Heritage Label.

Vlastníci samozřejmě přijímají zodpovědnost nejen za rozvoj firmy, ale i za rozvoj regionu, a proto se již od privatizace společnosti v roce 2003 společnost VÍTKOVICE, a.s., stará o revitalizaci území po ukončené hutní výrobě a o sanaci svých brownfieldů.

Společnost VÍTKOVICE, a.s., má uzavřenou Ekologickou smlouvu č. 203/98 s Ministerstvem financí ČR (dříve FNM ČR). Výše garance činí 5 255 401 tis. Kč.

Také využívá finanční prostředky alokované vládou na Revitalizaci území Moravskoslezského kraje na zahlazení důsledků po ukončené hornické a hutnické činnosti.

Všechny tyto prostředky jsme byli schopni využít, protože společnost VÍTKOVICE, a.s., měla připraveny projekty s potřebnými správními rozhodnutími, které připravila za své finanční prostředky, aby urychlila další kroky pro zahájení sanačních a revitalizačních prací.

HISTORICKÁ DATA

1828	zakládací listina Vítkovických železáren
1835	založen důl Anselm v Petřkovicích
1852	založen důl Hlubina v blízkosti vysokých pecí
1872	vysoká pec č. 1, skotského typu
1924	dokončen plynojem pro jímání vysokopecního plynu
1938	postavena 6. energocentrála
1998	ukončení výroby surového železa ve Vítkovicích
2002	vyhlášení Dolní oblasti Vítkovice za Národní kulturní památku
2008	areál zapsán na seznam Evropského kulturního dědictví / European Heritage Label

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Území zasažené zastavením hutnické prvovýroby ve společnosti VÍTKOVICE, a.s., je značně rozsáhlé a zahrnuje v sobě areály výrobní (koksovna se svou chemickou částí), výrobu železa ve vysokých pecích, přípravu vsázky do vysokých pecí – aglomeraci a v neposlední řadě skládky vytěžených materiálů a strusky z výroby železa – haldy v Hrabové a v Hrabůvce. Je třeba si uvědomit jejich rozsah, který v souhrnu činí cca 300 hektarů.

Byly provedeny potřebné průzkumy, analýzy rizika znečištění pozemků, staveb, technologií a také podzemních vod. Na základě uvedených skutečností bylo ČIŽP Ostrava vydáno Rozhodnutí, které stanovilo limity znečištění, které musí být splněny po realizaci sanačních a revitalizačních opatření. Následně byly zpracovány projektové dokumentace s návrhy realizace sanačních prací. Ve spolupráci s Ministerstvem financí ČR byly připraveny zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele a pak následovala vlastní realizace. Přestože jsme začali připravovat projekty již v roce 2003, nemáme stále dokončeny všechny projekty sanace ani revitalizace. Stále narážíme na problémy v legislativě nebo na nedostatek finančních prostředků.

Přes tyto obtíže můžeme říci, že se nám podařilo zatím zvládnout sanovat a revitalizovat následující projekty, které jsou níže představeny.

Lokality sanačních prací v Dolní oblasti:

- Bývalá Divize 500 - Halda Hrabůvka
- Štěrková kolej
- Aglomerace
- Koksochemie a Národní kulturní památka
- Bývalá Divize 500

POPIS JEDNOTLIVÝCH PROJEKTŮ

Halda Hrabůvka - revitalizace

Haldu tvoří nadúrovňové těleso tvaru protáhlého nepravidelného obdélníku se svahy odpovídajícími synpému úhlu, dosahuje délky cca 1,8 km a v nejširším místě šířky cca 1,2

km. Výška tělesa haldy se pohybuje v rozmezí od cca 20,0 m na západní straně až do výšky cca 30,0 m na východní straně. Těleso odvalu vzniklo ukládáním hlušin při dobývání uhlí dolu Jeremenko (dříve Louis) v kombinaci s ukládáním hutních odpadů podniku VÍTKOVICE a stavebních odpadů různé provenience. Předmětem projektu revitalizace bylo:

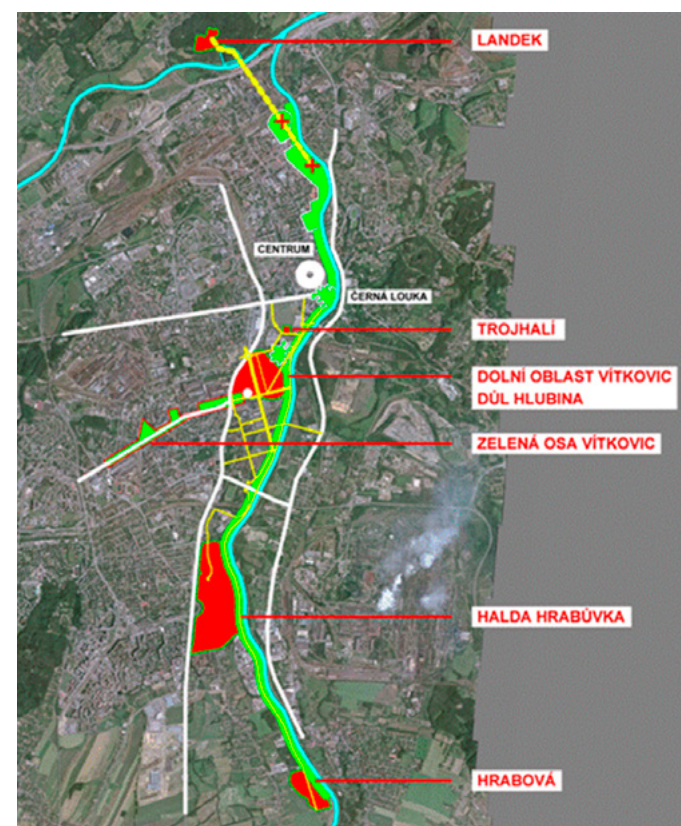
- hašení hořících míst na haldě
- vybudování jezera pro změnu mikroklimatu – pomáhá zabezpečovat příznivé klimatické podmínky pro rozvoj a udržení zeleně
- rekultivační překryv plochy cca 60 ha

Zhotovitel: HOCHTIEF CZ, a.s.

Termín realizace: 09/2014 – 12/2016

Náklady dle projektu: 298 626 909 Kč bez DPH

Skutečné náklady: 141 996 732 Kč bez DPH



Ortofotomapa s řešeným územím brownfieldů Vítkovic



Halda Hrabůvka - SEZ, pohled



Halda Hrabůvka „REVI“ - jezero pro změnu mikroklimatu



Štěrková kolej



Bývalá aglomerace

Štěrková kolej

Oblast „Štěrkové koleje“ je součástí nevýrobní zóny Dolní oblasti společnosti VÍTKOVICE, a.s. Území sloužilo v minulosti k uskladňování hotových výrobků nebo dílčích částí.

Byla realizována opatření k zajištění funkce nadregionálního biokoridoru, který vyvažuje potřebu oživit plochy podél řeky Ostravice.

Zhotovitel: Bohuslav Mrózek, TALPA-RPF, Geotest Brno

Termín realizace: 03/2011 – 10/2016

Následná údržba vysázené zeleně: do 01/2018

Náklady dle projektu: 61 302 625 Kč bez DPH

Skutečné náklady: 17 766 013 Kč bez DPH

Aglomerace

Název projektu: „Sanační zásah na lokalitě AGLOMERACE ve společnosti VÍTKOVICE, a.s.“

Oblast Aglomerace sloužila ke skladování a základnímu zpracování a přípravě surovin potřebných ke zpracování železa a výroby oceli. Byla zde umístěna rozsáhlá úložiska rudy a koksu s příslušnou infrastrukturou jako výklopníky, pásové haly, spékárna rud apod. V novodobé historii byly využity malé části území, resp. starých objektů (jarka), k vybudování provozu slévárny barevných kovů. Dnes je areál opuštěný, budovy jsou v havarijním stavu.

Obsah projektu: demolice cca 40 stavebních objektů a technologických zařízení, sanace zemin, rekultivační překryv, náhradní výsadba zeleně.

Zhotovitel: AWT Rekultivace, Polanský

Náklady dle projektu: 764,2 mil. Kč bez DPH

Skutečné náklady: 135 mil. Kč bez DPH

Termín realizace: 04/2018 – 10/2019

Realizace: 18 měsíců

Následná údržba zeleně: 5 let

Koksochemie

Název projektu – „Projekt sanace podzemních vod na lokalitě Koksochemie a Národní kulturní památka v tzv. Dolní oblasti ve společnosti VÍTKOVICE, a.s.“

Území je areálem bývalé hutní prvovýroby společnosti VÍTKOVICE, a.s., který tvoří severní část tzv. Dolní oblasti Vítkovice. Dnes je částečně tvořeno oblastí NKP – provázaný komplex koksovny, bývalých vysokých pecí a území po koksochemické výrobě, kde již proběhla sanace nadzemních objektů. K odstavení výroby železa včetně celého provozu koksovny a koksochemie došlo v roce 1998.

Ze severozápadní strany území přiléhá k areálu Dolu Hlubina. Východní hranici území tvoří kolejiště ČD. Východně od areálu vysokých pecí leží dosud plně funkční areál ústřední čistírny odpadních vod ČEZ ES s.r.o.

V současnosti je již zpracován projekt sanace podzemních vod, který je schválen ministerstvem financí. V přípravě je zpracování zadávací dokumentace. Obsahem projektu je sanace podzemních vod jejich dekontaminací na třech dekontaminačních stanicích.

Náklady dle rozpočtu: 686,6 mil. Kč

Předpoklad vyhlášení VZ: 2018

Realizace: cca 7 let

„REVI“- Příprava území po ukončené hutní prvovýrobě společnosti VÍTKOVICE, a. s.

Projekt č. 29 - skupina I. prioritních projektů dle usnesení vlády č. 592 z 12. července 2002.

Projednáno v tripartitě Moravskoslezského kraje jako prioritní projekt v programu RESTART.

Realizační náklady 3 060,0 mil. Kč

Projekt č. 29 - Dolní oblast Vítkovice, a.s.	Počet proj.	Celkové rozp. nákl. (Kč)	Čerpáno (Kč)
Projekty s ukončenou realizací	5	575 676 429	312 792 472
Projekty v realizaci	1	298 626 909	141 99 732
Projekty schválené Moravskoslezským krajem	1	80 330 000	
Celkem	7	954 633 338	

DOLNÍ OBLAST VÍTKOVICE - NKP

Jedná se o specifický brownfield velikosti 15 ha, který je prohlášen za Národní kulturní památku, a proto je při realizaci sanačních a revitalizačních opatření nutné přihlížet k podmínkám daných zákonem o ochraně NKP a práce konzultovat s odbornými pracovišti Národního památkového ústavu jak v Ostravě, tak v Praze.

Je nutno říci, že toto byla nejtěžší část prací, protože naše představy se ne vždy slučovaly s představami NPÚ. Přesto došlo k dohodě a bylo uzavřeno Memorandum o spolupráci při reaktivaci Národní kulturní památky Vítkovice, podle kterého jsme za účasti předních architektů, např. arch. Pleskota, realizovali práce spojené s reaktivací památky a její přípravu na nové využití.

Zde jsme využili prostředky z jednotlivých operačních programů Evropské unie. Řídicími orgány byly Ministerstvo kultury ČR, Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy, Ministerstvo průmyslu a v neposlední řadě MSK s programem ROP Moravskoslezsko.

Toto memorandum a jeho výsledky jsou však dnes pracovníky NPÚ pracoviště Ostrava zpochybňovány a je kritizován

způsob reaktivace památky a její využívání. Památkáři se opět přiklání k verzi využití formou „řízené ruiny“ nepřístupné veřejnosti a také způsobu památky jako formy „posledního dne“, kdy jsou památky ponechány ve stavu po odchodu posledního pracovníka.

Tyto metody jsou v zahraničí již dávno nevyužívané a naopak zahraniční odborníci oceňují naši snahu najít nové využití objektů NKP a na základě toho pak provádět jejich reaktivaci. Naši snahu potvrzuje i stále se zvyšující počet návštěvníků v našich areálech.

Dle vydaného žebříčku nejnavštěvovanějších turistických atraktivit v České republice jsou naše ostravské atraktivity třetím nejnavštěvovanějším místem v naší zemi.

Areál Dolních Vítkovic si svou revitalizací získal velmi dobré renomé, a proto dochází k tomu, že i jiní investoři usilují o získání některých nemovitostí v NKP a nalézají pro ně nové využití. Provádějí jejich reaktivaci a tím získává náš areál další a další návštěvníky a přitahuje svou atraktivitou i novými aktivitami nejen nové návštěvníky, ale i opakující se návštěvy celodenních výletů.

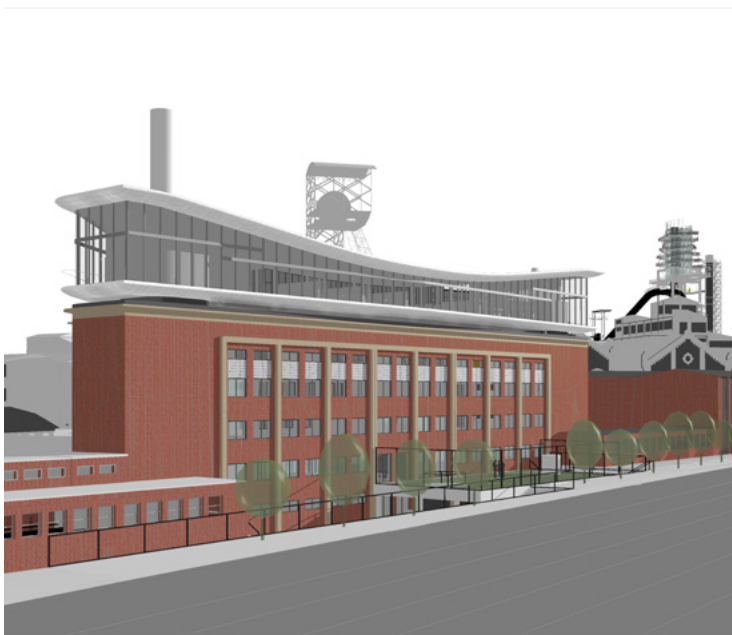




Klub Heligonka



Lezecké centrum Tendon Hlubina



Nové koupelny - Kofola, architektonická studie, AP atelier



Výdušná jáma Leemon, architektonická studie, Kamil Mrva Architects



Příklad úspěšné regenerace brownfieldu, NKP Dolní Vítkovice, Ostrava



Strojovna malé vodní elektrárny

ŽELEZNÝ BROD - PRŮMYSLOVÝ AREÁL

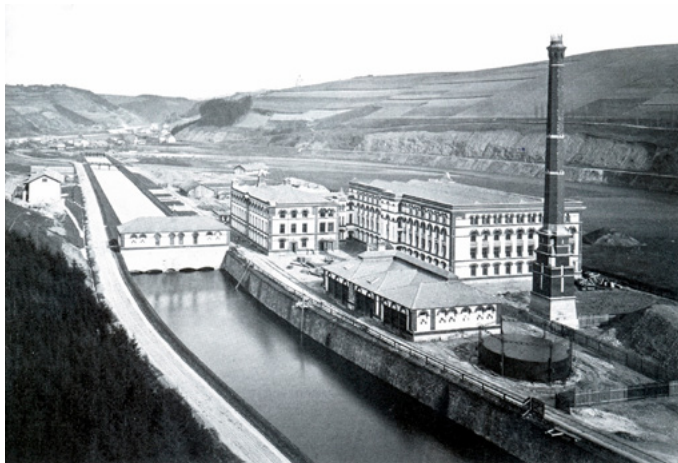
MARTIN KLODNER | Akcent Bohemia, a.s.



ŽELEZNOBRODSKÁ PŘÁDELNA BAVLNY

Johann Liebieg zahajuje výstavbu přádelny roku 1859 koupí pozemků v Železném Brodě, kde provádí rozsáhlou melioraci Jizery, buduje tovární náhon a silnici do Tanvaldu na jeho břehu (dnes silnice I/10).

V první stavební fázi se v roce 1865 továrna sestávala z budovy turbín na náhonu, třípodlažní budovy strojovny, spojovacího traktu pro průchod transmisí a východní poloviny přádelny, která byla na východní straně připravena pro symetrickou dostavbu. Podélně s přádelnou se nacházela dnes nedochovaná samostatná budova kotelny se třemi halami a severně od ní dvaapadesát metrů vysoký komín, viz obrázek.



Druhá část přádelny byla dokončena do roku 1879, čímž celá budova dosáhla stometrové délky. Současně s továrnou byla postupně podle typového projektu budována dělnická kolonie, kterou roku 1912 doplnil tovární hotel.

V 60. a 70. letech 20. století prováděl národní podnik Pojizerské bavlnářské závody a později Kolora, s.p., modernizace

areálu a výsledkem je jeho dnešní podoba. Přádelna a obě kotelny byly zásadně přestavěny, strojovna s turbínami odstavena a náhon byl zasypán.

Textilní výroba byla na počátku 21. století postupně omezována, až byla v roce 2006 zcela ukončena. Budovy od této doby sloužily jako skladiště a dílny, nepoužívané komíny byly ponechány bez údržby.

Revitalizace areálu

Vzhledem k omezenému množství finančních prostředků, které je majitel schopen a ochoten vložit do revitalizace areálu, dochází k postupné realizaci jednotlivých dílčích projektů jak vlastníka, tak i dalších firem, které splňují níže uvedené požadavky projektu. Tyto projekty mají povahu jednak revitalizační, ale i povahu developerskou, díky které jsou získávány prostředky na revitalizační projekty.

Mezi developerské projekty patří příprava a prodej stavebních pozemků pro obchodní řetězec Penny (2004) a Lidl (2009), mezi revitalizační projekty pak patří rekonstrukce skladu bavlny na galerii skla Libenský a Brichtová (2009), zbourání staré strojovny a výstavba nové MVE, včetně vyčištění náhonu (2006–2010) a rekonstrukce budovy kotelny (2016).

Malá vodní elektrárna Železný Brod

Povolení stavby jezu, náhonu a původní elektrárny bylo vydáno již v roce 1861 továrníkovi Johannu Liebiegovi při stavbě výše uvedené přádelny. Turbíny tehdy však poháněly přímo tovární stroje.

Současná nová budova strojovny elektrárny stojí na obnoveném původním náhonu, který byl v 60. letech minulého sto-

letí zasypán a stal se postupně černou skládkou prakticky v centru města. Sama elektrárna ale dnes stojí o 650 m dále, než stála strojovna původní. Instalovaný výkon obnovené elektrárny je 986 kW, což při ročním výkonu představuje přibližně spotřebu elektrické energie 600 domácností.

„Konečně budeme mít hezký vjezd do města, a ne že lidi bude vítat nepořádek,“ uvedl starosta Železného Brodu Václav Horáček v reakci na skutečnost, že kromě stavby nové budovy elektrárny, vytěžení a opravy náhonu byla součástí obnovy elektrárny i rekonstrukce jezu, kamenných nábřeží, oprava šikmé lávky pro pěší, ale např. i výstavba tzv. rybího přechodu.



Budova malé vodní elektrárny

Investorem obnovy celého vodního díla je společnost Vodní elektrárna Železný Brod, akciová společnost. Investiční náklady činily 100 mil. Kč. Projekt byl spolufinancován z prostředků Evropského fondu pro regionální rozvoj a Ministerstva průmyslu a obchodu ČR.

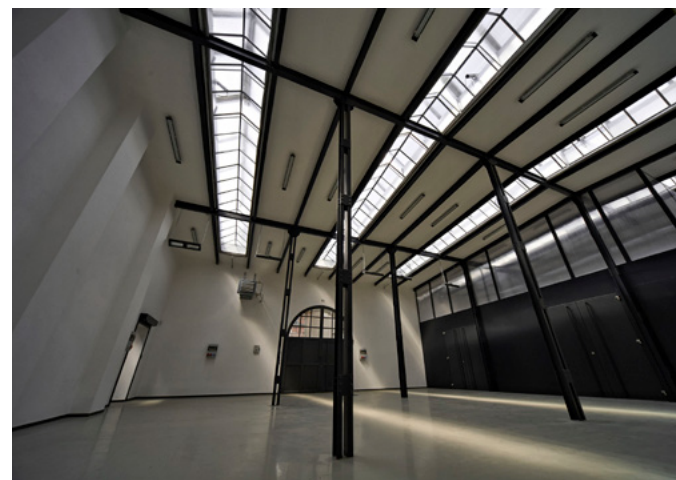
Stavba MVE získala titul Stavba roku 2010 za vytvoření architektonicky velmi zdařilé, v krajně působivé stavby na obnoveném náhonu. Se zřetelem k úrovni designu průmyslového interiéru dále cenu Státního fondu životního prostředí za infrastrukturu v soutěži Stavba roku 2010, cenu veřejnosti – Stavba roku 2010, 1. místo v soutěži Podnikatelský projekt roku 2010, kategorii Ekoenergie – Obnovitelné zdroje energie, Cenu Ministerstva životního prostředí v soutěži Česká energetická a ekologická stavba roku 2010 (ČEEP) a cenu starosty

Města Železný Brod 2011, za výrazné přispění k proměně tváře města Železný Brod.

Kotelna

Stavba se skládá ze dvou provozně oddělených prostorů: bývalé kotelny a zámečnické dílny s kovárnou. Původně tato budova sloužila jako garáž pro lokomotivy.

Původní stav budovy byl v naprosto nevyhovujícím stavu, přesto byla částečně využívána jako kovářská a zámečnická dílna pro malosériovou výrobu především uměleckých a dekorativních kovových předmětů.



Interiér zrekonstruované kotelny



Interiér zrekonstruované kovárny

Investor pořídil a zrekonstruoval objekt za účelem rozšíření svých podnikatelských aktivit, především o malosériovou výrobu kovaných a zámečnických výrobků.

Projekt „Rekonstrukce objektu kotelny v Železném Brodě“ byl financován z vlastních zdrojů investora a také pomocí poskytnuté dotace v rámci Operačního programu Podnikání a inovace (OPPI), Program Nemovitosti – výzva II. Investiční náklady činily 30 mil. Kč.

Stavba získala cenu ministerstva průmyslu a obchodu České republiky v soutěži Stavba roku 2015.

Další využití areálu

Záměrem vlastníka areálu je postupně najít nové využití historického areálu, ve kterém by nejen obyvatelé Železného Brodu, ale i ostatní návštěvníci města měli možnost nalézt služby odpočinkového charakteru, jako jsou kavárny, služby, prodejny, sportoviště, dále kanceláře, dílny drobné výroby a alternativně zdravotnictví. Areál bývalé textilní továrny v Železném Brodě by se tak stal novým společenským centrem.



Letecký pohled na areál přádelny



Pohled na zrekonstruovaný objekt kotelny. V pozadí galerie světoznámých sklářů Jana Libenského a Jaroslavy Brychtové.



Historická fotografie obce Lipno nad Vltavou, pohled do míst původního vlakového nádraží při stavbě přehrady.

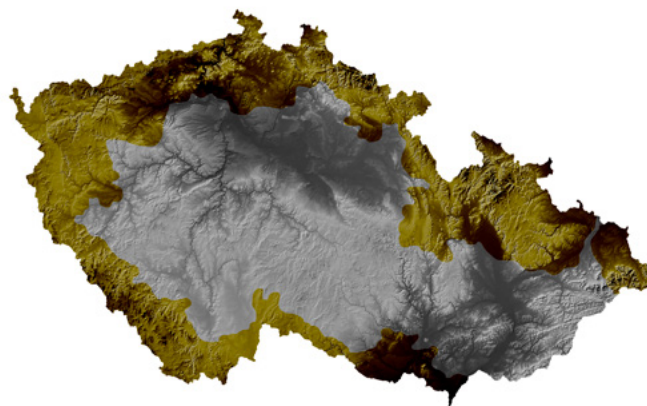
TURISMUS - ŘEŠENÍ BROWNFIELDS HORSKÝCH OBLASTÍ LIPENSKA

MARTIN KRUPAUER | Atelier 8000



BÝVALÉ SUDETY JSOU JEDEN OBROVSKÝ BROWNIFIELD!

Na samém počátku je třeba zasadit obce Lipno nad Vltavou a Loučovice do historického kontextu. Obce se nacházejí v pohraničí, na území, které kopíruje bývalé Sudety a které se ze stavu nastalého po druhé světové válce vlastně nikdy zcela nevzpamatovalo. Z celého území se postupem času, díky vysídlení a nepřístupnému pohraničnímu pásmu, stal jeden obrovský brownfield, jehož jedinou devizou je téměř neporušená příroda. S ohledem na kvalitu přírody je logickou a nejefektivnější odpovědí na problémy této oblasti sázka na cestovní ruch (turistický průmysl).



Mapka s vyznačením území bývalých Sudet a pohraničního pásma

Po roce 1989 zde zaniklo mnoho pracovních příležitostí. V důsledku toho, již tak chudé obce ještě více zchudly a „bonusem“ se stala „armáda“ nezaměstnaných obyvatel bez vize budoucnosti. V oblasti zanikly zásadní zaměstnavatelé, jako sklárna v Lenoře, dřevozpracující průmysl ve Volarech, výroba obrazových rámců Lyra a mlékárna v Horní Plané, tuhodoly, pivovar

a turistická infrastruktura v Černé v Pošumaví, Jihočeské papírny v Loučovicích, plicní sanatorium ve Vyšším Brodě a bezpočet zemědělských podniků, pil a dřevozpracujícího průmyslu. Šance, že se v oblasti zkrachovalý průmysl opět pozvedne, se limitně blížila nule a zemědělství nebylo adekvátní odpovědí na nastalý stav.



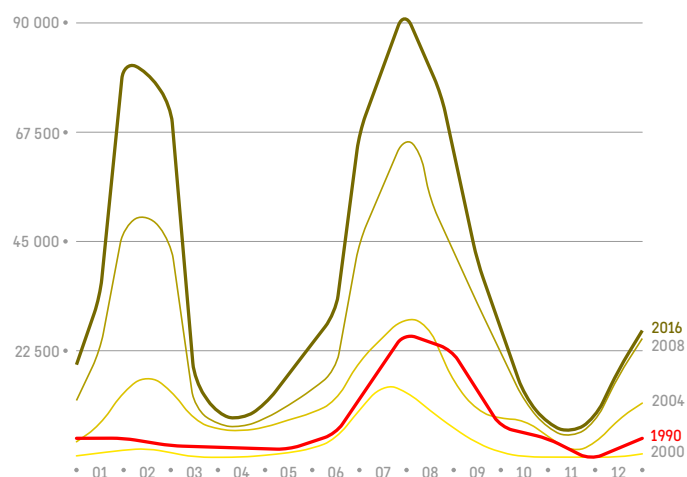
Mapa Lipenska s vyznačením ohnisek zkrachovalého průmyslu

LIPNO NAD VLTAVOU

Obec Lipno nad Vltavou vznikla mezi roky 1953 - 1961 jako zařízení staveniště vodního díla Lipno. V roce 1990 se obec nacházela na pokraji existenčního kolapsu a její stav odpovídal stavu amortizovaného zařízení staveniště. Od jejího založení nenastala až do roku 1990 žádná pozitivní změna. Po roce 1989 začala obec fungovat zcela bez majetku a bylo nutné se rozhodnout, jakým způsobem fatální úpadek zastavit, a naopak

dosáhnout rozvoje a prosperity v oblasti. Téměř nedotknutá příroda, v po dlouhá léta uzavřeném pohraničí, byla dosud nevyužitá příležitost nabízející řešení kritického stavu. Výhodiskem z krize byla vize budoucnosti, která vygenerovala plán rozvoje obce a celé oblasti. Bylo třeba vyřešit zásadní rozhodnutí o dalším směřování. Pokoušet se oživit téměř mrtvou výrobu a zemědělství, nebo se soustředit na budování infrastruktury cestovního ruchu poskytující mnohem vyšší přidanou hodnotu? Přehrada, hory a Národní park Šumava se jeví jako příležitost pro vybudování celoročně fungující infrastruktury cestovního ruchu.

Naprostou zásadní bylo uvědomit si, že v procesu plánování oblasti, a nejenom územním, musí existovat otevřenost v čase a jasná koncepčnost. Nezbytným předpokladem byla majetková držba, nový územní plán jako základní stavební kámen rozvoje obce, obecní rozvojové projekty včetně jejich zásobníku a budování mikroinfrastruktury obce (ČOV, plynofikace, nábřeží, lanovka atd). Dalším důležitým aspektem v procesu obnovy bylo ekonomické plánování - využití systémových i nesystémových zdrojů, rozpočtové určení daní a legislativa.



Graf vývoje počtu přenocování na Lipně v letech 1990 - 2016

Na grafu je zcela zřetelně vidět proměna ekonomické reality obce v důsledku provedených změn. Zatímco v roce 1990 byl v obci pouze jeden velmi hubený vrchol sezóny situovaný do období letních prázdnin, tak nastartované změny znamenají zásadní proměnu. Letní sezóna je doplněna téměř

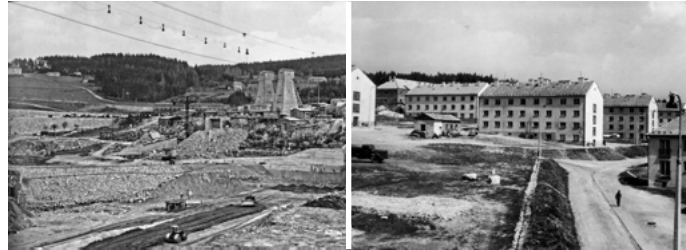
stejně silnou zimní sezónou. Dramaticky vzrostl počet ubytování a přenocování v obci, z čehož těží celá oblast Lipenska. Výsledkem je, že Lipno nad Vltavou se z krachující obce proměnilo na prosperující obec a stalo se i klíčovým ekonomickým tahounem Lipenska.

POZITIVNÍ DOPADY REGENERACE OBCE A OKOLÍ

- Roční obrát v obci činí 1 300 mil. Kč.
- Vývoj příjmů obce z cestovního ruchu vzrostl z 0,8 mil Kč. na 5 mil. Kč. Výše investic v obci dosáhla 3 560 mil. Kč z čehož 10% jsou obecní a 90% privátní investice, které se dále dělí v poměru 22% služby a 68% ubytování.
- Počet stálých obyvatel obce narostl ze 450 na 730 obyvatel z nichž 120 tvoří cizinci.
- Počet návštěvníků činí cca 1 100 000 ročně.
- Lůžková kapacita obce vzrostla z 500 lůžek v roce 1995 na 4 719 lůžek v roce 2017.
- Počet přenocování činí 469 000 za rok.
- V obci má sídlo 265 podnikatelských subjektů a z toho je 118 ubytovatelů.
- 1 Kč utracená v zimním lyžařském areálu generuje 6-7 Kč útraty v území. 1 Kč utracená v letní turistické infrastruktuře generuje 5-6 Kč útraty v území.
- Každé vytvořené pracovní místo s průměrnou mzdou přináší státu cca 125 000 Kč ročně. Naopak na každého nezaměstnaného vynakládá stát cca 125 000 Kč ročně. Z toho tedy plyne, že pozitivní ekonomický přínos pro stát je 250 000 Kč za každé nové pracovní místo obsazené pracovníkem, který je evidován na Úřadu práce.

Z výše uvedeného je patrné, že má-li turistická obec prosperovat, pak turistická infrastruktura cestovního ruchu musí být její nedílnou součástí. Její vybudování musí být iniciováno obcí, oblastí, regionem nebo státem.

Cestovní ruch není v České republice bohužel posuzován a podporován obdobně, jako klasický průmysl a zemědělská výroba. A to i přesto, že v mnoha oblastech České republiky je jedinou a nadto nejrozumnější alternativou pro udržení plnohodnotného života a zaměstnanosti místních obyvatel.



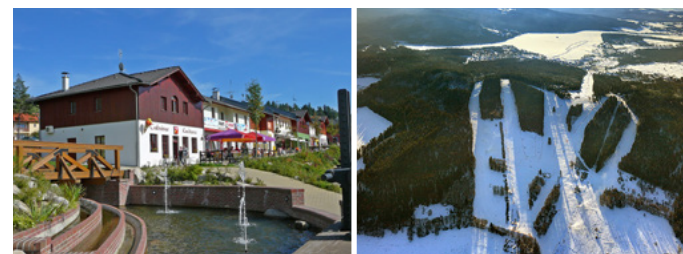
Lipno nad Vltavou v padesátých letech



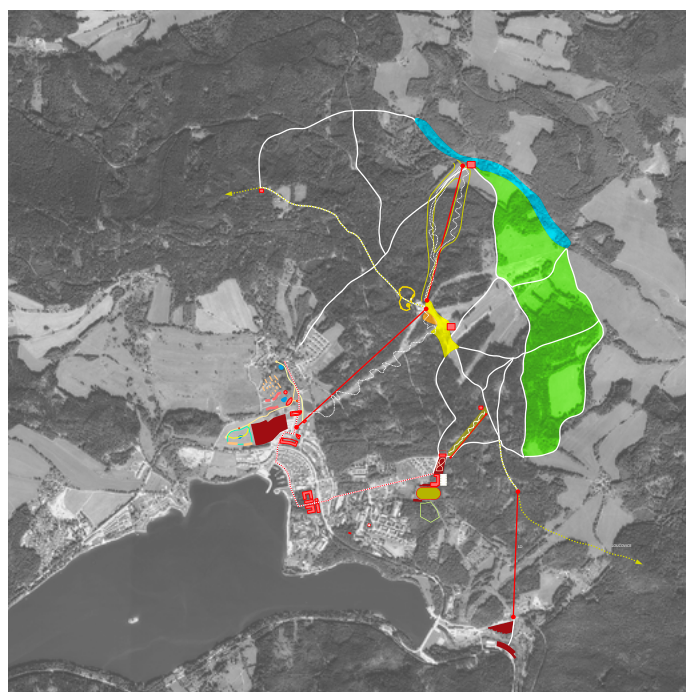
Vize Mariny - 1995 a vpravo stav Mariny v roce 2017



Lipno nad Vltavou v roce 1990, na konci vlády lidu

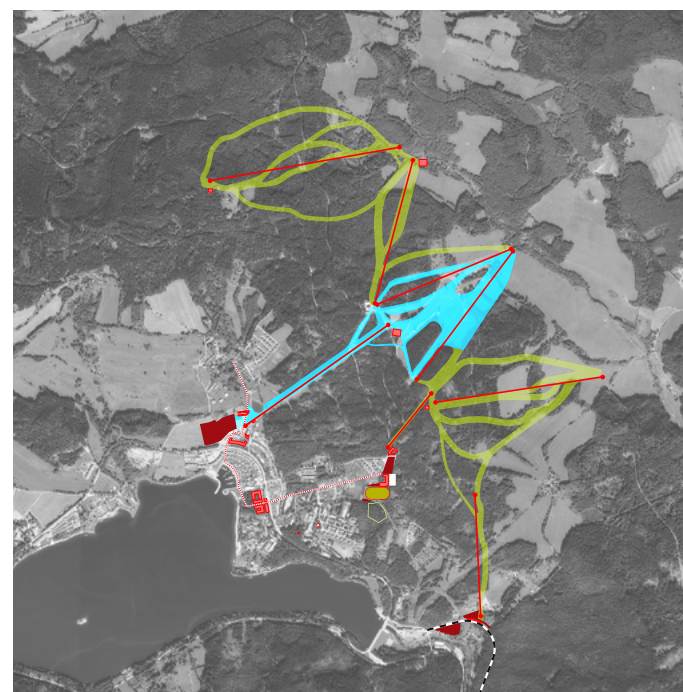


Lipno nad Vltavou v roce 2017 - promenáda a ski areál



Infrastruktura turistického ruchu - letní sezóna

Nové centrum obce, Marina, Aquaworld, Stezka korunami stromů, Fox park, Jezerní stezka - cyklo a inline, bobová dráha, pláž s promenádou, sportovní areál, zážitkové stezky, bike park - singltrek a flowtrek, parking.



Infrastruktura turistického ruchu - zimní sezóna

Ski areál, napojení lanovkou na vlakové nádraží, sportovní areál, lyžařské náměstí, parkovací dům, nástup Loučovice, Fox park, bruslařská dráha Lipenská magistrála.



73

Lipno na Vltavou v roce 2017 - vpravo dole je jádro původní obce, vlevo uprostřed je Marina a vpravo nahoře ski areál



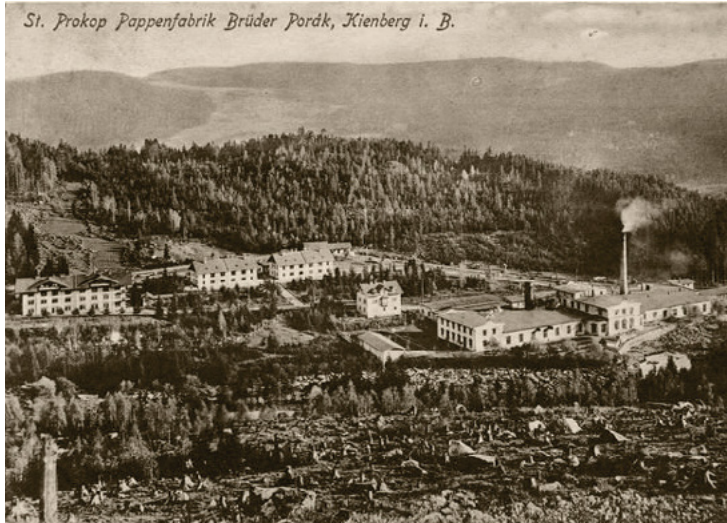
Stezka korunami stromů



Ski areál Lipno, v pozadí je na jezeře bruslařská Lipenská magistrála



Panoramatický letecký pohled na obec Lipno nad Vltavou. Původní centrum obce je vpravo mimo záběr.



Historický pohled na papírnu Prokop



Papírna Prokop

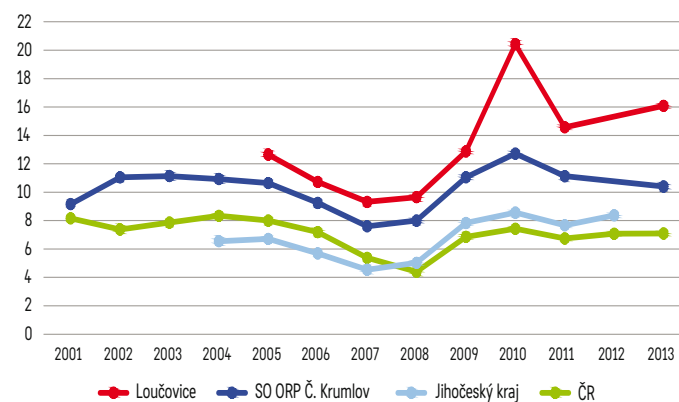


Loučovice s asanovanými brownfieldy - vlevo dole bývalá pila a dřevosklad, nad ním teplárna a zcela vpravo plocha po zbourané papírně Vltavský mlýn

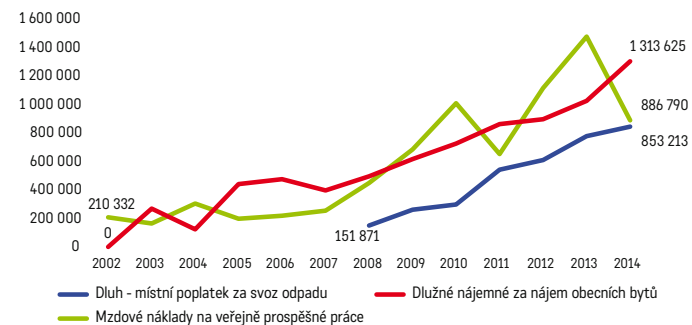
LOUČOVICE

Obec Loučovice byla založena v nepřístupném úseku Vltavy mezi Lipnem a Vyším Brodem. Založení celulózky Arnoštem Porákem na konci 19. století způsobilo nárůst počtu obyvatel a prudký rozvoj obce. Bylo zde zaměstnáno více než 1 000 zaměstnanců a celulózka byla největším zaměstnavatelem v oblasti. Další lidé byli zaměstnáni při přepravě dřeva, protože divoká a nesplavná část Vltavy neumožňovala plavení dřeva v úseku od dnešního Lipna do Vyšího Brodu, a tak zde bylo nutné dříví převážet. To se změnilo počínaje rokem 1911, kdy byla do Loučovic vybudována elektrifikovaná železniční trať. Po válce a vysídlení, byla obec dosídlena převážně rumunskými reemigranty, Slováci a tzv. volyňskými Čechy. V roce 1959 byly zcela uzavřeny státní hranice a hned za Loučovicemi začínala železná opona. Oblast jižně od obce (pravý břeh Vltavy) prošla fází útlumu hospodaření, která neskončila ani po pádu železné opony. Plány z počátku 90. let na znovuosídlení někdejších vesnic zkrachovaly, a po opakovaných neúspěšných pokusech navrátit Loučovicím jejich průmyslovou prosperitu, vidí obec svoji jedinou možnou záchranu a budoucnost v turistice využívajícím mimořádně atraktivní přírodní prostředí obce a jejího okolí.

V 80. a 90. letech 20. století fungoval v Loučovicích průmysl s cca 2 000 pracovními místy, přinášející obživu celému regionu. Po krachu místních papíren a pily se Loučovice staly obcí s jednou z nejvyšších úrovní nezaměstnanosti - 16,1%, a to jak v Jihočeském kraji, tak v rámci celé ČR.

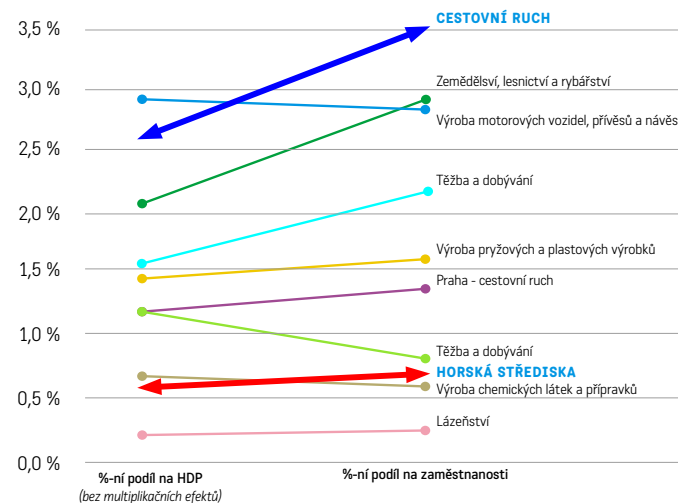


Srovnání vývoje míry nezaměstnanosti v procentech



Vývoj dluhů obyvatel vůči obci Loučovice

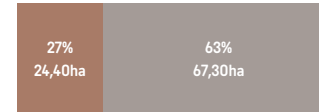
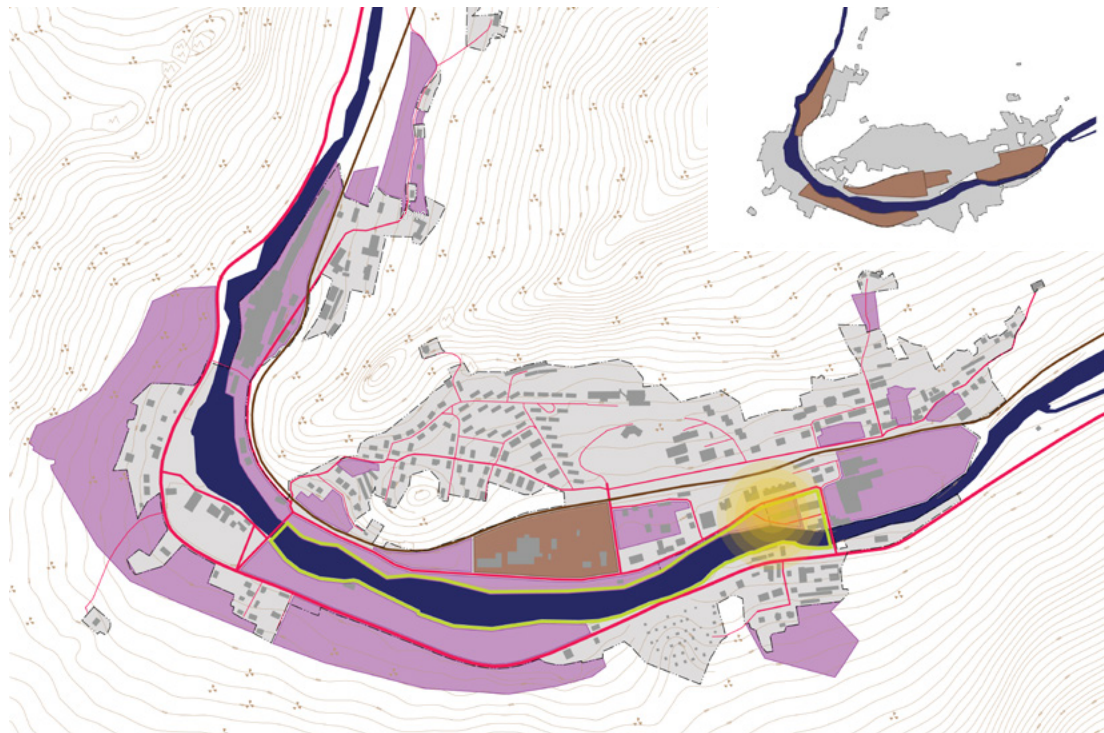
Pro záchranu Loučovic a jejich transformaci v prosperující turistické středisko, je klíčové vytvořit podmínky pro silnou letní a zimní sezónu, kterou doplní specifická sezóna jarní a podzimní. Cestovní ruch je v tomto místě jediným rozumným řešením, který má potřebný potenciál transformovat krachující průmyslové sídlo v prosperující šumavskou obec.



Podíl vybraných odvětví na HDP a nezaměstnanosti

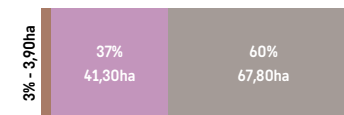
Letní sezóna

Mohla by být založená na využití atraktivního a světově unikátního úseku řeky Vltavy od Lipna až po Vyší Brod tzv. „Čertových proudů“. Voda opětovně upouštěná v časově limitovaném období do původního koryta řeky Vltavy pro sportovní a rekreační účely, nikoli pouze pro účely výroby energie, umožní Loučovicím založit svoji novou budoucnost a prosperitu na tomto



SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

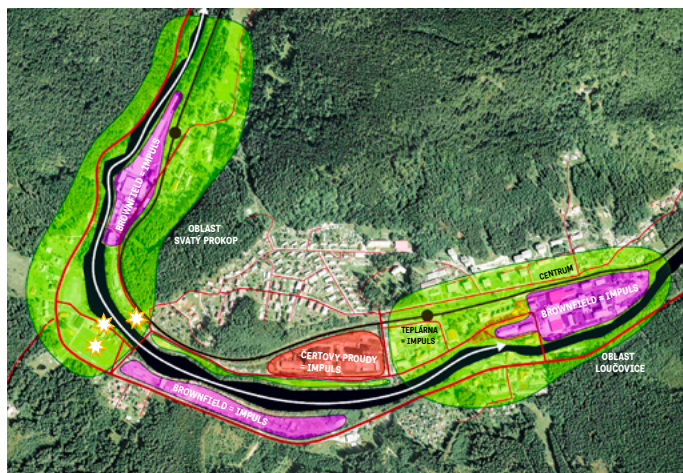
- Není v ČR jiného sídla, kde by opuštěné brownfields tvořily více jak čtvrtinu zastavěného území obce.
- Řešení loučovických brownfields, je pro jejich velikost a problematiku, nad možnosti malé šumavské obce.
- Brownfields mohou být rozvojovým územím, potřebným pro transformaci původně průmyslového sídla v turistické středisko.



SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE - NÁVRH

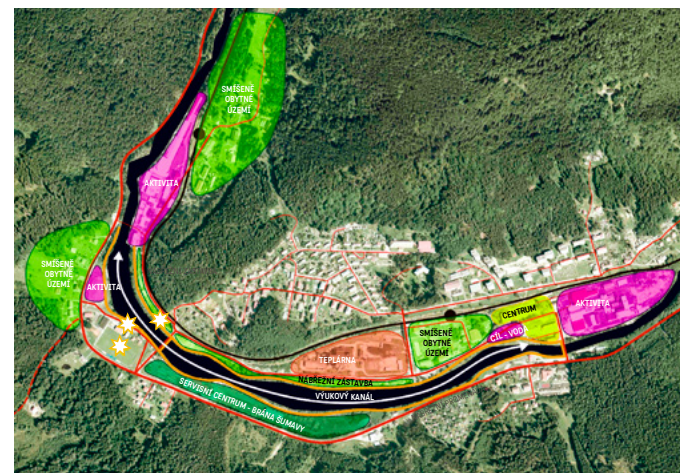
- OKRUH PO BŘEŽÍCH VLTAVY
- BROWNFIELDS
- ROZVOJOVÉ PLOCHY
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA
- CENTRUM

Loučovice - mapka vpravo nahoře rozsah brownfieldů v obci. Velká mapka - rozvojové plochy obce po asanaci většiny brownfieldů



Nové urbanistické uzly obce

- Centrum
- Impuls rozvoje
- Oblast rozvoje
- Průmyslová oblast

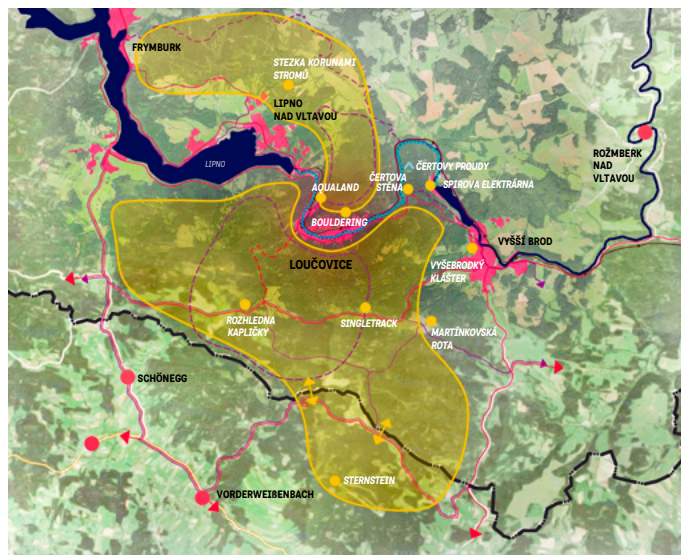


Nové urbanistické uzly obce - situace za 25 let

- Centrum
- Aktivita
- Smíšené obytné území
- Průmyslová oblast
- Servisní centrum

výjimečném potenciálu cestovního ruchu. Cena vody neproudící elektrárnou je cca 20 mil. Kč a představuje zhruba 6 % jejího ročního průtoku, ale předpokládaná celková roční spotřeba (útrata) iniciovaná cestovním ruchem je 512 mil. Kč. Taková spotřeba by umožnila vytvoření 300 – 350 nových pracovních příležitostí v obci a jejím okolí. Předpoklad celkové roční spotřeby v multiplikaci pak činil 1 019 mil. Kč a celkové roční přínosy pro veřejné rozpočty, cca 205 mil. Kč.

Vodu v „Čertových proudech“, základní „páteři“ letní sezony, by doplnila nabídka dvou přílehlých turistických destinací. Napojení na pestrou nabídku již celorepublikově známé oblasti Lipna nad Vltavou umožní obci využití této letní volnočasové infrastruktury i jejími návštěvníky.

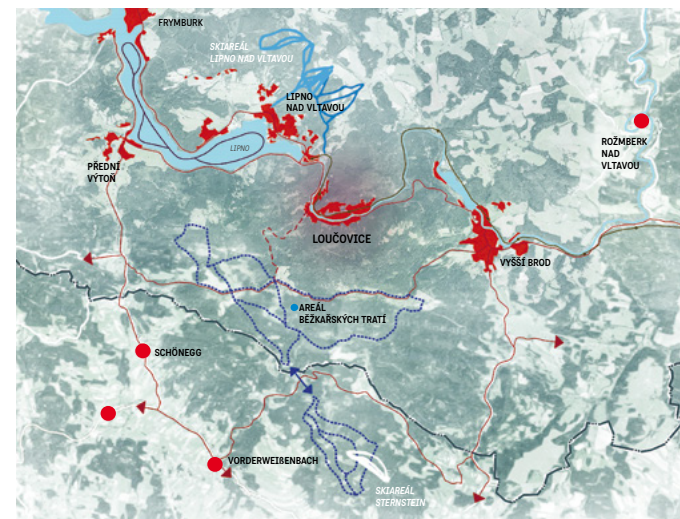


Aktivity na Lipensku a Loučovicu - letní sezóna

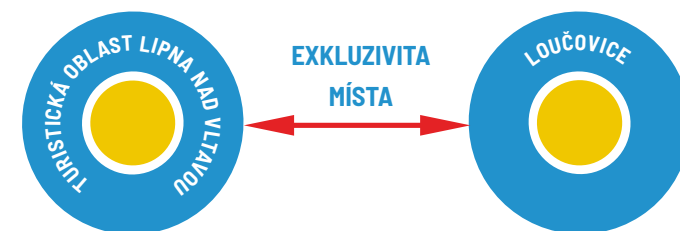
Zimní sezóna

Loučovice mají velký potenciál pro vytvoření silné zimní sezony. Protažení a rozšíření Skiareálu Lipno až do Loučovic umožní obci fakticky získat a nabídnout svůj lyžařský areál, navíc celorepublikového významu. Napojení lyžařského areálu na železnici přímo v obci bude velkým ztraktivním obce, ale i přínosem pro její širší spádové území.

Oblast Kapličky má v zimě svým charakterem, mikroklimatem a sousedstvím s rakouskou oblastí Sternstein výjimečný potenciál se stát běžkařskou oblastí Lipenska.



Aktivity na Lipensku a Loučovicu - zimní sezóna



Graf synergie mezi zavedeným střediskem a postiženou obcí

Z výše uvedeného je naprosto zřejmé, že pro obec Loučovice a jí podobné, které se nacházejí v pohraničních horách, je jednou z nejrozumnějších cest z krize sázka na turistický průmysl. V případě Loučovic se nabízí i logická symbióza s již zavedenou turistickou značkou, kterou představuje destinace Lipno nad Vltavou.

V tomto kontextu se jeví jako nepochopitelné, že podpora rozvoje turistické infrastruktury a rozvoje turistického ruchu výrazně zaostává za podporou jiných odvětví. A to tím spíše, že tento segment vykazuje stálý růst. Příkladnou inspirací by nám v tomto směru mohlo být sousední Rakousko, kde se turistický ruch podílí 11% na tvorbě HDP. Naproti tomu v České republice to jsou aktuálně pouze 3%, přestože máme geografické i kulturní podmínky na to, aby se podíl cestovního ruchu na HDP zvýšil do deseti let ze současných tří na šest procent.



Pragoväcké proměny - Znamení času, areál Praga, Praha

BROWNFIELDY 2018 – SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ Z KONFERENCE

Vydáno u příležitosti konference Brownfieldy 2018
konané 10. 5. 2018 v areálu Pragovka v Praze.

Editor

Kateřina Kubizňáková, Marie Burdová

Texty příspěvků

Jan Hana, Jan Hanuš, Martin Klodner, Martin Krupauer, Kateřina Kubizňáková,
Jan Lehký, Radana Leistner Kratochvílová, Jan Němeček, Jiří Michálek,
Jan Piskáček, Pavel Pravda, Ondřej Rys, Pavel Sovička, Roman Vodný

Fotografie a vizualizace

Dominik Kučera, Libor Sváček, Vladan Píša, Kamil Hošek,
Kateřina Kubizňáková, Ondřej Míček, Atelier 8000,
vizualizace AP atelier a Kamil Mrva Architects
webové stránky www.loucovice-historie.cz
archiv společnosti Akcent Bohemia, a.s.,
archiv společnosti Panattoni Europe,
Archiv společnosti Lipnoservis. a.s.,
archiv společnosti Vítkovice, a.s.,
archiv společnosti Enacon s.r.o.,
archiv města Kladna,
archiv MF ČR

Fotokoláže „Pragovácké proměny“

Dominik Kučera - fotografie
Vladan Píša - koláž

Grafické zpracování

Vladan Píša

Sazba

Vladan Píša

Tisk
TISKÁRNA PROTISK, s.r.o.

Vydavatel
Asociace developerů; Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

Asociace developerů
Na Příkopě 15, 110 00 Praha 1
www.wedevelop.cz

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Štěpánská 15, 120 00 Praha 2
www.czechinvest.org



KONFERENCE
BROWNFIELDY
2018