



BROWNFIELDSY 2005

situáční zpráva pro JMK

RRAJM

prosinec 2005

Obsah

Úvod	1
Vysvětlivky použitých zkratk	2
Vymezení pojmu brownfields	4
Současné předpoklady a způsob vnímání problematiky brownfield v ČR	7
Současné předpoklady regenerace brownfield v ČR	9
Zkušenosti ze zahraničí	12
Současná iniciativa - přístup státní správy	17
Současný přístup regionální samosprávy	21
Současný přístup obcí	27
Obecné principy efektivního přístupu	29
Nástroje podpory a realizace regenerace brownfield	33
Role trhu nemovitostí	35
Aktuálně dostupné možnosti financování	37
Příprava využití SF EU	39
Potenciální role JMK	41
Rizika procesu podpory regenerace brownfield	43
Závěr	44
Přehled použitých zdrojů informací	45

Úvod

V souladu se smlouvou o poskytnutí dotace z rozpočtu Jihomoravského kraje prováděná v r. 2005 RRAJM aktivity spojené s přípravou podmínek pro konceptní rozvoj brownfieldů na území Jihomoravského kraje (viz bod 1.3 jmenované smlouvy).

V rámci těchto aktivit

- byl zpracován návrh rozvoje 2 vybraných lokalit na území Jihomoravského kraje jako modelových příkladů (mimo Brno – město), konkrétně cukrovar v Židlochovicích a kasárna v Sokolnicích – viz příloha této zprávy
- byl navržen, připraven a realizován seminář „Obce a brownfields“ pro obce s rozšířenou působností v JMK – viz příloha této zprávy
- byly prováděny informační rešeršní činnosti a průběžný monitoring přípravy podmínek pro podporu regenerace brownfieldů v ČR

Zpracované a tematicky utvářené výsledky výše uvedených aktivit jsou předmětem této zprávy.

JUDr. Vladimír Gašpar

ředitel Regionální rozvojové agentury jižní Moravy

Brno, 30. prosince 2005

Vysvětlivky použitých zkratk

BF	- Brownfield
EC	- Evropská komise
EIA	- Vyhodnocení dopadů do životního prostředí
EU	- Evropská unie
FA	- Fakulta architektury
FNM	- Fond národního majetku
GF	- Pozemek na zelené louce
JMK	- Jihomoravský kraj
JRB	- Jednotka regenerace brownfield
MF	- Ministerstvo financí
MK	- Ministerstvo kultury
MMB	- Magistrát města Brna
MMR	- Ministerstvo místního rozvoje
MPO	- Ministerstvo průmyslu a obchodu
MSK	- Moravskoslezský kraj
MZe	- Ministerstvo zemědělství
MŽP	- Ministerstvo životního prostředí
NDR	- Bývalé „východní“ Německo
NH	- Národní hospodářství
OHR	- Odbor hospodářského rozvoje
OPPP	- Operační program průmysl a podnikání
OÚPR	- Odbor územního plánu a rozvoje
PPP	- Veřejno-soukromá spolupráce
PPZ	- Podpora průmyslových zón
SF	- Strukturální fondy EU

- SR - Státní rozpočet
- ÚK - Ústecký kraj
- ÚP - Územní plán
- ÚPD - Územní plánovací dokumentace
- ÚR - Územní rozvoj
- UV - Usnesení vlády
- VÚC - Vyšší územní celek

Vymezení pojmu brownfields

Slovo brownfield se v poslední době stává v ČR velmi frekventovaným výrazem v mnoha tematických okruzích. Nicméně obsah tohoto pojmu se z etelně mění právě v kontextu příslušných tematických zaměření. Tomu odpovídá i skutečnost, že se doposud nepodařilo vytvořit pro brownfield odpovídající univerzální český výraz¹.

Brownfield ve smyslu urbanizovaného území, které pozbylo své vodní funkce je jistě fenomén vyskytující se již v dávnějších obdobích civilizace. Do popředí společenského zájmu, zejména že významnou politickou agendou, se však stal v západních ekonomikách až v 70. letech minulého století, zejména v důsledku masivního nárůstu opuštěných průmyslových areálů. Tento nárůst byl důsledkem dramatické restrukturalizace ekonomiky vyvolané tehdejší „naftovou krizí“. Průvodní výraz brownfield má tedy výrazné průmyslové konotace, což zejména v anglosaském prostředí přetrvává dodnes.

S postupným procesním a institucionálním rozvojem v oblasti regenerace průmyslových brownfieldů se však v rámci územního rozvoje vytvořily modely vhodné k využití i pro brownfieldy „neprůmyslového původu“. Navíc se úspěšné modely jedné země začaly studovat a využívat i v jiných zemích, od země původu mnohdy specificky odlišných. Tímto sektorovým a geografickým prolínáním se začíná i průvodní obsah pojmu brownfield rozostřovat.

V ČR se začíná význam společensko-politické agendy brownfieldů „probouzet“ kolem r. 1998. Kolem r. 2000 již začíná být otázkou brownfieldů především systematického zájmu státní správy a v současné době lze pozorovat prudkou akceleraci zájmu o brownfields v celém spektru veřejného i soukromého sektoru ČR.²

S vývojem těchto souvislostí je třeba postupovat k požadavku o definici pojmu brownfield. Jestliže je pojem brownfield využíván spíše k pojmenování určité specificky proměnné politické agendy, než jednoznačně definovatelné entity, pak není možné stanovit ani jeho

¹ Ludmila Uhlířová z jazykové poradny Ústavu pro jazyk český AV ČR uvádí:

Pro anglické slovo brownfield zatím opravdu český jednoslovný ekvivalent nemáme. Doslovný překlad "hnědé pole" (jako opozitum k "zelená louka") se neuplatňuje. Samo brownfield se uplatňuje jako termín spíše pracovní (sklovnání kolísá: někdy si zachovává anglickou koncovku -s a nesklovnuje se, jindy přejímá koncovku české), ale stále ještě jí bývá nahrazováno různými, třeba nekolokaslovnými ekvivalenty podle toho, o jaký typ znečištěného území se jedná, například opuštěné // bývalé // nevyužité // pochybně využívané // zastaralé průmyslové objekty (plochy, areály, zóny, území, lokality), (z)devastované // zrušené průmyslové plochy, průmyslové znečištěné plochy, industriální objekty, průmyslové budovy, průmyslové pozemky, chátrající průmyslové kapacity, staré areály, plochy využívané v minulosti, pozemky, na kterých byla skončena průmyslová výroba nebo jiná činnost, ekologicky poškozené lokality, silně znečištěné pozemky, pozemky se starou zátěží, pozemky postižené ekologickou zátěží, ekonomicky podvyužitá (z angl. underused) území, zanedbané pozemky. V souvislosti s obnovou a dalším využitím brownfieldů se pak píše o revitalizaci, (znovu)využití, regeneraci, rekultivaci, sanaci, konverzi, transformaci, rehabilitaci, přestavbě, vrácení k produktivnímu využívání, opětovnému využívání, integraci do místního organismu, novému funkčním využití, alternativním využití; tyto opisné výrazy totiž mají tu přímou podobu, že z nich je zřejmý obsah, zatímco samo brownfield je příliš obecné a významově málo přehledné.

² Tuto významovou relaci lze velmi orientačně demonstrovat porovnáním podle odkazu u internetových vyhledávacích:

SEZNAM v ČR: 1600 (31/08/05)

SEZNAM ve světě: 280 000 (31/08/05)

GOOGLE: 1 600 000 (31/08/05)

jednoznačnou univerzální definici. To ostatně ilustruje i současná situace v ČR, když například porovnáme definice brownfield na internetových stránkách MPO, MMR a MŽP. Tento rozdílný úhel resortních pohledů bude nicméně třeba propojit, vzhledem k tomu, že tato tři ministerstva jsou zároveň hlavními aktéry připravované Národní strategie regenerace brownfieldů.

Pokusíme se proto i v rámci této zprávy nabídnout určitou sjednocující definici, v domnění její neúplnosti:

Brownfieldy jsou stavby a pozemky, které z nejrůznějších důvodů pozbyly svou původní funkci, zůstávají opuštěné, či nedostatečně využité (podvyužité). Snadno a rychle podléhají zchátrání, fyzicky i ekonomicky negativní vlivům (deprimují) okolí. Každá sledovaná původní činnost (výroba, těžba, doprava, skladování...) zpravidla patří i riziko ekologické zátěže.

Z uvedené definice by se dala odvodit i různá ekvivalentní pojmenování k výrazu brownfield, jak anglická – například PDL (previously developed land), tak i česká – například podvyužitá území, deprimující zóny, přemyslové úhory, atd. Avšak určitá obecnost a malá významová přehlednost termínu brownfield má ze s výhodou sloužit jako jistý jednotící prvek této veskrze multidisciplinární a nadresortní problematiky.

Aspekt multidisciplinárnosti je třeba při přístupu k řešení problematiky brownfieldů velmi pozorně vnímat, protože se velmi často nabízejí velmi elegantní jednoduchá řešení, která však, bez zakomponování do celkového rámce tohoto fenoménu, často následně vedou jen k větší komplikaci, resp. vytvoření sekundárních problémů. Příkladem může být například zjednodušená orientace na maximální ekonomický pákový efekt (pákovým efektem je nazývána stimulace soukromých investic pomocí veřejných finančních nástrojů), bez ohledu na širší dopady do prostředí.

Jako vhodnou ilustraci lze uvést řešení rozsáhlého londýnského brownfieldu – Docklands. Na tomto velmi problémovém a zanedbaném území byla v 90. letech minulého století stimulována masivní privátní investice – administrativně obchodní centrum Canary Wharf. Z hlediska ekonomického pákového efektu i ekonomického využití území šlo jistě o mimořádný úspěch. Tato zástavba však byla svou strukturou velmi podobná typické struktuře velkoměstských center v USA (downtowns), ze kterých mimo pracovní dobu zde lokalizovaných prestižních institucí zcela mizí život a stávají se pro organickou strukturu měst problémem, jehož řešení následně vyžaduje velké úsilí a prostředky.

Současný přístup k revitalizaci podobných areálů se již od samého počátku orientuje i na sociální aspekty (community impacts) připravovaných řešení v rámci urbaní struktury. Například u projektu Channel Harbour v Hamburku, kde modelová urbaní struktura má holistický charakter a důležitými nástroji jsou integrace, partnerství, komunikace.

Multidisciplinární charakter brownfieldů vyvolává mnoho partikulárních úhlů pohledu, pro ilustraci lze uvést následující:

- ekologická zátěž
- zodpovědnost za znečištění
- ÚPD - zónování
- ekonomie využití území
- zatížení urbaního prostředí
- potlačení prostorového bujivého rozpínání měst do okolní krajiny (urban sprawl)
- rozvojová šance/bariéra

- sou částí portfolia rozvojových nemovitostí
- developerská příležitost
- investorské riziko
- majetková spekulace
- otevření nového segmentu na trhu nemovitostí
- snižování rozvojových externalit
- sociální riziko
- snížení kvality života v místě
- snížení lokální image - konkurenceschopnosti
- chráněné prostory - paměťová místa
- recyklace půdy
- udržitelný územní rozvoj - ochrana prostoru jako neohrožený zdroj přírodního zdroje
- šance využití „evropských peněz“
- a mnohé další ...

A protože na každé regeneraci brownfield participuje řada účastníků (v případě velkých projektů se jedná o desítky) a každý z nich má své preferované subjektivní pohledy, je zřejmé, že právě dobrá komunikace, koordinace a horizontální propojenost se stávají pro úspěšné řešení regenerace brownfield naprosto klíčovými podmínkami.

Další nepříjemnou vlastností brownfield je, že pokud se aktivně neeší, pak jejich negativní vliv na dané území a náklady na odstranění zpravidla rýsem narůstají.

Důležitou charakteristikou brownfield je také skutečnost, že jejich vznik není ukončen, uzavřen v jedné historické etapě masivní ekonomicko-sociální restrukturalizace v dané zemi. Podle německé společnosti LEG vzniká i v dnešní době v Německu denně 9 – 12 ha brownfieldů.

Existující brownfieldy je tedy potřeba pokud možno zadržet a zároveň pokud možno přeměňovat vytváření nových.

Na základě výše uvedeného by bylo možné shrnout, že pro místní samosprávu by pojem brownfield měl obecně zahrnovat-iniciovat především

- odvahu k iniciativě
- integrovaný přístup
- otevřenou komunikaci

Současná předpoklady a způsob vnímání problematiky brownfield v ČR

Současná situace v ČR by se dala velmi zjednodušeně přirovnat takto: u hráčů roste chuť do hry, ale nejsou stanovena pravidla a nemají natrénováno.

Pokud se pokusíme o podrobnější pohled, pak

mezi pozitivní skutečnosti lze zařadit :

- dlouhodobá účast na kterých můžeme vidět v mezinárodních projektech (např. Ostrava v projektu Silesia)
- dlouhodobý zájem na kterých vysokých škol (např. VŠB-TU Ostrava, VUT Brno, VUT Praha)
- snahu o institucionalizaci na úrovni státní správy - MPO/CzechInvest
- angažovanost MŽP, včetně otevřenosti k meziresortní spolupráci
- úspěšně realizované „ranné“ projekty (např. Babylón v Liberci, areál JMP v Brně, Technické muzeum v Brně, Areál Slatina v Brně, atd.)
- současný přístup a výsledky revitalizace brownfield v Praze, výrazné zapojení soukromého kapitálu
- současné výsledky revitalizace brownfield v Brně a přístup MMB, včetně aktualizace ÚP
- zkušenosti z aplikace integrovaných nástrojů ve veřejné podpoře regenerace brownfield (programy MPO – PPZ a REALITY)
- existence řady využitelných partikulárních nástrojů ve veřejné podpoře MŽP
- rostoucí zájem developerů (zahraničních i tuzemských)
- rozvíjející/institucionalizující se předpoklady PPP (založení PPP Centra)
- rostoucí společenský zájem o problematiku (pomocí velké množství seminářů, konferencí a prezentací konaných v r. 2005)
- rozvíjející se zájem právních kanceláří o řešení dané problematiky
- rostoucí odhodlání obcí k řešení této problematiky
- etablovaný trh pro nemovitosti (např. výnosné realitní aktivity firmy AAA Industry v oblasti starých nemovitostí výrobních podniků)
- institucionalizace ochrany „prostorového dictví“ (Výzkumné centrum pro prostorové dictví)
- postupující vnímání neudržitelnosti současné dynamiky růstu urbanizovaných území; ochrana krajiny; ochrana prostoru jako neohrožený přírodní zdroj; snaha zamezení „prostorového bujivého rozpínání“ do okolní krajiny (urban sprawl)
- zesilující se signály požadující institucionalizaci efektivních postupů využití území (land use policy)

k negativním skutečnostem patří:

- rozdílný názor, schází sjednocující definice/přístup k brownfieldům
- dosud leckde se považuje vnímání brownfieldů pouze jako estetického problému, který sice ruší, ale není škodlivý – nejsou dostatečně vnímány negativní externality
- deformace trhu nemovitostí masivní vládní podporou greenfieldů
- fragmentarizace problematiky (absence multidisciplinárních a integrovaných přístupů)
- nedostatek horizontální komunikace (resortismus, rivalita)
- převaha centralistického („top-down“) přístupu ve vertikální komunikaci
- neadekvátní zkušenost a řízení procesu na vládní úrovni
- kampaňovitý charakter postupů / řešení
- nedostatečná ekonomická potenciál NH
- nedostatečné institucionální zajištění dané oblasti
- nesystémový přístup MMR
- nedostatečné právní zajištění dané oblasti
- doktrinární purismus politických stran, parlamentní blokáže potlačují legislativu
- nízká dynamika přístupu k řešení zpravidla nedostatečnou prioritou na vládní úrovni (GF vs. BF)
- dosavadní „slepotá“ ÚPD vůči brownfieldům, neefektivnost ÚPD
- absence prostorového plánování (spatial planning) = absence efektivního propojení ÚPD s plány regionálního/obecního rozvoje
- obecná nedůvěra k brownfieldům, přeceňování rizik
- neinformovanost a nezkušenost obcí
- systém „politického projektování“ (např. horizonty projektů pouze v rámci 4-letého volebního období)
- schází nástroje na omezení negativního vlivu výkonu vlastnických práv na veřejné statky
- dosavadní výrazná disproporce ve využívání nástrojů veřejné podpory k řešení této problematiky ve starých členských zemích EU a v České republice
- převaha nesystémového upřednostování významu finančních nástrojů veřejné podpory před nefinančními
- považující prioritou/rozpracovanost segmentu rozvoje cestovního ruchu v místních rozvojových strategiích na úkor jiných rozvojových možností
- nerozvinutý trh nemovitostí s výjimkou hlavního města Prahy
- problematická zodpovědnost za staré kontaminace a jejich odstranění (aktivita FNM)
- tlak „politické objednávky“ na zerpání peněz z EU, která klade větší důraz na samotné získání peněz, než na výsledky jejich využití

Uvedené informace je třeba interpretovat s vědomím, že se jedná o pokus deskripce prostředí v přechodové etapě. Každá faktor se tedy může vyskytovat v pohybu mezi negativní a pozitivní charakteristikou a jejich momentální hodnocení může být výrazně zatíženo deformací subjektivního náhledu.

Současný přehled regenerace brownfield v ČR

Velkou část příslušných informací obsahuje již předcházející kapitola. V této kapitole jsou současně přehledně regenerace brownfield v ČR rozděleny do čtyř hlavních skupin. Účelem tohoto rozdělení bylo získat přehlednější popis aktuálního prostředí ovlivňujícího tuzecký proces regenerace brownfield. Je ovšem třeba zdůraznit, že takové rozdělení do vymezených segmentů je úlohou a není skutečným odrazem reality. V tomto kontextu je také třeba vnímat rizika "lineárních" přechodů jednoho po druhém.

Problémy charakteru společensko-politického

V oblasti společenského a politického prostředí lze za hlavní problém považovat nedostatečné stimuly k řešení.

Důvodem je na jedné straně společenské podceňování brownfieldů - vnímaných především jako estetický problém, bez v domění všech jejich negativních externalit. A na druhé straně určitě přeceňování rizik a potíží spojených s regenerací brownfieldů. K tomu ještě přistupuje princip tzv. "politického projektování" s horizontem 4-letého volebního období, do kterého se projekty regenerace brownfieldů v naprosté většině časově nevejdou.

Z výše uvedeného pak konsekventně vyplývá nedostatečná priorita, začínající na vládní úrovni. Jejím důsledkem je také názorová rozdílnost v pohledu na brownfieldy a z ní, mezi jinými, vycházející i dosavadní nesystémový přístup MMR.

K tomu všemu ještě na úrovni místních samospráv přistupují obecné, z ne zkušenosti plynoucí tendence ke kampanovitým, centrálně iniciovaným akcím. Akcím tohoto typu v oblasti regenerace brownfieldů (např. program REALITY v OPMP) je určitě nutno přiznat značný význam (zejména v aktuálním prostředí teprve pozvolna profilujících se rolí místních samospráv), ale nelze je zase vnímat jako jediný, či strukturálně majoritní nástroj řešení regenerace brownfieldů.

Problémy charakteru ekonomického

Do jisté míry rámcovou příležitostí může být pravděpodobně ještě nedostatečná "ekonomická kapacita" národního hospodářství, podmiňující mnohostrannější řešení regenerace brownfieldů. S touto skutečností zřejmě souvisí i výrazná disproporce ve využívání nástrojů veřejné podpory (včetně SF EU) pro řešení této problematiky mezi starými členskými státy EU a ČR.

V ČR zatím neexistuje dostatečná zkušenost s používáním ekonomických nástrojů pro rozdělení/sdílení finanční náročnosti procesu regenerace brownfieldů (např. PPP, SF EU), včetně dodržování kodifikovaných limitů veřejné podpory (state aid). Například v USA přichází na regeneraci brownfieldů z centrálních státních fondů jen 5%, zbylých 95% je generováno z prostředků privátního sektoru a fondů místních samospráv.

Zcela nerozvinuté jsou také nepřímá ekonomická motivační nástroje (např. forma daňových pobídek).

Další výraznou pékáčkou je doposud málo rozvinutý trh s nemovitostmi (s výjimkou hlavního města Prahy), navíc pí svém rozvoji deformovaný masivní vládní podporou investic na greenfieldech.

S nerozvinutostí realitního trhu souvisí i slabé, resp. deformované vnímání ekonomie využití území v urbanismu.

p ekážky charakteru legislativního

Velkou pékáčkou jsou již notoricky známá obtížná vymahatelnost práva a zdouhavost povolovacích řízení. K tomu ještě dále přistupuje také nejasná problematika zodpovědnosti za staré kontaminace a jejich odstranění a nedostatečné právní zajištění procesu regenerace brownfields obecně. Schází rovněž právní úpravy motivací jejího charakteru.

Brownfieldy také nejsou v ČR právním pojmem. Neexistence specifické právní úpravy této oblasti vyžaduje čerpání z mnoha právních norem různých oblastí a aplikace práva se tak stává náročně kombinací a syntetickou inovací.

K řešení této situace směřují dvě zásadní tendence. První, jejíž zastánci vychází spíše z pozice veřejné správy (např. právní kancelář Havel & Holásek), navrhuje vytvoření nového speciálního „zákonu o brownfieldech“. Druhá, jejíž zastánci mají spíše blíže k privátním ústředníkům procesu regenerace brownfieldů (např. právní kancelář Peterka & Partners), považuje současnou legislativu s určitými úpravami za dostatečnou.

V této souvislosti je třeba znovu zdůraznit, že legislativa sama o sobě ještě problémy neřeší. Jedním z příkladů může být rozvoj hypermarketů po sjednocení Německa, kdy platil jeden zákon v celé zemi, ale praxe byla v zemích bývalé NDR (kde byl využíván pouze zákon) diametrálně odlišná od starých spolkových zemí (kde byly navíc dodatečnými nástroji aktivně a efektivně uplatňovány místní zájmy).

Další zásadní pékáčkou je absence nástrojů na omezení negativního výkonu vlastnických práv na veřejné statky, což se zdá být v úzké souvislosti s "parlamentní válkou doktrinárních puristů" jednotlivých politických stran, která dlouhodobě blokuje přijetí potřebné legislativy.

Schází rovněž legislativní podpora propojení územní plánovací dokumentace s širšími plány regionálního/obecního rozvoje do systému efektivního a motivujícího prostorového plánování (spatial planning), které respektuje rovněž zásady dlouhodobé udržitelnosti.

p ekážky charakteru manažerského

Zásadní rámcovou pékáčkou je nedostatečné institucionální zázemí (absence vhodných institucionálních modelů), u jehož kořenů jsou neadekvátní zkušenosti a řízení procesů na vládní úrovni (dosavadní snahy MPO/CzechInvestu mají přes svou chválnost stále pouze fragmentární charakter).

Fragmentarizace problematiky, absence multidisciplinárních a integrovaných pojetí jsou obecným nedostatkem v těchto současných přístupech k podpoře regenerace brownfieldů. Někdy jsou takové přístupy obrazně nazývány jako "míchání polévky šroubovákem".

U procesu regenerace brownfield je všeobecně kladen důraz na jeho multidisciplinárnost a sektorové přesahy. V souvislosti s tím se jako obrovská překážka jeví dosud velmi neuspokojivá komunikace. Převládá resortismus a rivalita v komunikaci horizontální a převládá jednosměrného centralisticko-paternalistického přístupu (top-down) v komunikaci vertikální. Absence adekvátní komunikace pak vede ke kampaňovitě založeným procesům s problematickou efektivitou a rizikem vážných externalit.

Dalším obecným problémem je reálná absence koncepcí, systémových a strategických přístupů v aktivitách místního rozvoje. Strategické rozvojové dokumenty slouží převážně jako verbální ornamenti žádostí o příspěvky z veřejných rozpočtů, než jako skutečné nástroje místního rozvoje. Tato skutečnost je ve velké míře odrazem "politického projektování" s horizontem jednoho volebního období a tlak "politické zakázky" na samovolné erpání peněz z fondů EU. Velkou manažerskou chybou vycházející z podobných politických tlaků je také převládající nesystémové upřednostňování významu finančních nástrojů veřejné podpory před nefinančními.

Potřebné změny orientace místní samosprávy od aktivit regulací/reglementací k aktivitám manažerským/komunikačním brání mezi jinými i dosavadní „slepot“ k potřebě systémově založené ekonomie využití území a s tím spojená absence efektivního propojení územní plánovací dokumentace s širšími plány místního rozvoje - například formou strategie rozvoje nemovitostí, nebo regionální prostorovou strategií (property development strategy; regional spatial strategy).

Regenerace brownfield představuje pro developery i investory riskantní operaci. V tomto kontextu již zmíněnou bariéru nezkušenosti a neobratnosti veřejné správy v manažerských dovednostech posiluje ještě výrazná nedostatečnost managementu rizik.

Jiným problémem je management veřejné podpory. Veřejná podpora by měla být používána jako intervenční nástroj zejména ve vymezených oblastech selhání trhu. Místní samosprávy však zatím nemají rozvinuté nástroje pro potřebnou identifikaci tržních selhání a intervence veřejné podpory je mnohdy uplatňována spíše naslepo – kampaňovitě.

K podpoře mnohdy sympatického rozhodnutí obcí k jinému nejsou zatím nabídnuty potřebné informace a zkušenosti.

CzechInvestem organizované vyhledávání brownfield v regionech je bezesporu významnou součástí koncepcí přístupu k řešení problematiky brownfield, avšak pouze s následnou kategorizací a propojením do konkrétních záměrů rozvojových strategií. Evidence má být nástrojem a nikoliv, ve smyslu souasně převládajících tendencí místních samospráv, samovolným finálním produktem.

Zkušenosti ze zahraničí

Zahraníční zkušenosti jsou klasickým „dvojseřným nástrojem“. Jejich adekvátním využitím se můžeme vyhnout mnoha slepým uličkám a vlastní procesy výrazně urychlit a zefektivnit. Jejich neadekvátním využitím se můžeme způsobilý pravý opak a přivodit si buď neekvané problémy, nebo proces, resp. následně celou problematiku zamřít a zformalizovat.

Adekvátní využití znamená být si dostatečně vědomi strukturální specifiky a podmínek daných zkušeností-nástroj, spolu s úrovní odpovídajících podmínek v našem prostředí. Vzhledem k tomu, že místním samosprávám k takovým analýzám vesměs schází nástroje, probíhá aplikace zahraničních zkušeností v tšinou na principech „já také“ (me too), nebo využíváním způsobem „rituál“ (cargo cult). Naše nepřipravenost následně poduritým politickým tlakem formuje stejně nekompetentní přístup partnerů. Tímto způsobem dosažené v tšinou špatné výsledky formují a dále podporují v daném prostředí obecně rozšířený negativní názor na smysl a možné přínosy zahraniční spolupráce.

Se zahraničními zkušenostmi bychom tedy vždy měli zacházet v konkrétních kontextech. V této kapitole proto uvádíme například na příkladu několika zemí jen velmi rámcové popisy jejich přístupů k problematice jako ilustraci možné (a potencionální) variabilnosti přístupů.

První informace tohoto typu obsahuje již studie „Klíčové otázky brownfields a jejich relevance pro Českou republiku a Jihomoravský kraj“, předaná RRAJM na JMK v lednu 2004, která se zabývá příklady z Velké Británie, Rakouska, Belgie, Finska, Německa, Nizozemí a USA.

Další, níže uvedené informace vycházejí ze semináře „Regenerace brownfields – zahraniční zkušenost“, který proběhl 21/03/05 v Praze. Jedná se o komparativní studii přístupů čtyř zemí: Anglie, Francie, Belgie – region Flandry, Nizozemí. Způsob zpracování této studie³ je vhodnou ilustrací respektování výše zmíněných podmínek efektivního a úspěšného využívání zahraničních zkušeností.

Výsledky studie jsou uvedeny ve stručném shrnutí (executive summary) a pro větší přehlednost ještě v prezentačním formátu „power-point“.

Českou republiku dříve od zahájení regenerací brownfields (nevyužité průmyslové a jiné plochy) v západoevropských státech zhruba dvacet desítky let. Je tedy přirozené obrátit se nejprve k existujícím zkušenostem a hledat v nich návody pro systematické řešení regenerací v domácích podmínkách.

Přebírání zahraničních zkušeností však představuje jistá rizika, z nichž nejvýznamnějším je podcenění konkrétního kontextu regenerací. Cílem studie nebylo nalezení zaručeně fungujících a univerzálních řešení, taková neexistují. Cílem srovnávání přístupů jednotlivých zemí pak nebyl výběr nejlepšího státu - řešitele, ale hledání podmínek, které procesu regenerací napomáhají. Šlo o to pochopit fungování regenerací v závislosti na následujících faktorech:

*velikost státu a objem dostupných prostředků pro regenerace,
ekonomický a společenský vývoj a industrializace,*

³ AUTOR: Lucie Doleželová, PhDr.

IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s. n

společensko-politické vnímání problematiky brownfields,
vztah společnosti k rozvoji a ochraně území,
výslovnost a principy systému územního plánování,
postavení veřejného a soukromého sektoru v územním rozvoji,
velikost obcí, jejich pravomoci a prostředí.

NĚKOLIK HLEDISEK

Výběr studovaných zemí pak sledoval několik hledisek. Prvním byl význam problematiky brownfields v dané zemi a komplexnost opatření, zavedených nebo připravovaných v rámci státní a regionální politiky. Druhým hlediskem pro výběr států byla jeho velikost, respektive odlišení příjmu malých a velkých států (pro srovnání s ČR byl studován například Belgie a také například Nizozemí). Třetím hlediskem byla podobnost administrativního uspořádání a tradiční význam města v řízení rozvoje a plánování (například Francie). Dalším hlediskem pro výběr států byla existence politiků a nástrojů, které představují výrazný pokrok v nich, které z oblastí řešení regenerací (nizozemský přístup k sanacím ploch).

Studie byla rozdělena na část textovou a srovnávací tabulky. Tabulky umožní přehledné srovnávání příjmu jednotlivých zemí v deseti oblastech, na jejichž analýzu byla práce zaměřena:

1. Databáze a definice brownfields
2. Stát a jeho přístup k regeneracím
3. Státní podpora regenerace
4. Evropské fondy
5. Další speciální nástroje pro regenerace
6. Regiony a jejich přístup k regeneracím
7. Města, obce a jejich přístup k regeneracím
8. Legislativa územního plánování a pozemkové politiky
9. Životní prostředí a znečištění ploch
10. Soukromý sektor a veřejnost

Závěrečná textová část obsahoval hodnocení a doporučení týkající se možnosti uplatnění v kterých zahraničních zkušenostech v českém prostředí.

DVA ZÁKLADNÍ PŘÍSTUPY

Tabulka představuje shrnutí výsledků, které umožní rozlišit dva základní přístupy studovaných zemí k řešení regenerací.

První přístup, charakteristický pro Anglii, představuje regenerace řízené systematicky, centrálně a na základě jednotné strategie, tedy s výraznou politickou podporou. I v ostatních studovaných zemích se regenerace těší politické podpoře a představují běžnou alternativu územního rozvoje realizovaného na nezastavěných plochách. Ve Francii, v Belgii a v Nizozemí mají však v řízení regenerací významnou roli iniciativy místních samospráv. Systém územního plánování a rozvoje těchto zemí disponuje dostatečným množstvím nástrojů použitelných pro řízení zvoleného procesu. V Anglii se prosazuje projektově orientovaný přístup, ve kterém místní samosprávy v partnerství se soukromým sektorem soutěží o víceúrovňovou dotační prostředí. Praxe v ostatních

zemích se opírá o kontinentální tradici územního plánování a rozhodování. Zpracování hierarchie územních plánů řeší zároveň otázky sociálního a ekonomického rozvoje i ochrany životního prostředí, vyplývající ze sektorových politik a strategií. Větší na velkých městech má vlastní veškeré i polovšechné rozvojové společnosti. Významnou roli hraje i veškerá pozemková politika.

V úvodu srovnávacích studií o brownfields je důležité upozornit na změnu, kterou proces regenerací zaznamenal v zemích západní Evropy za posledních dvacet let. Regenerace se totiž na rozdíl od povodních akcí, zaměřených na rekonverze velkých opuštěných průmyslových ploch, přeorientovaly na problémy měst. Brownfields se tedy staly součástí nebo podkapitolou komplexních politik městské obnovy.

ANGLIE

Odtud v současné době nejčastěji přicházejí příklady a návrhy na řešení regenerací v české republice. Je zároveň jedinou ze studovaných zemí, která připravuje Národní strategii regenerací, jejíž prvky se objevily i v podobném dokumentu zpracovaném pro českou republiku v rámci projektu Phare. Vzhledem k silné industrializaci v historii je Anglie jednou ze zemí s největším rozsahem brownfields. Specifickým problémem jsou rozdíly v intenzitě rozvoje území, který se soustřeďuje převážně na jihovýchod země. Za silné stránky anglického přístupu k regeneracím lze považovat: existenci podrobné databáze Previously developed land (povodně urbanizované plochy), fungování státní agentury English Partnership, tradiční partnerství mezi místní samosprávou a soukromými developery a rostoucí zájem občanů o iniciativy a podporu realizaci projektů regenerací.

Na druhé straně je nutné upozornit na některé zásadní rozdíly mezi anglickými a českými podmínkami regenerací. Na prvním místě stojí odlišné postavení a pravomoci místních samospráv. Anglický územní rozvoj je spravován centrálně. Městské regenerace patří společně s politikou bydlení, územním plánováním a bojem proti kriminalitě ve městech do agendy premiérové vlády. Od počátku zahájení regenerací koncem sedmdesátých let existovaly problémy v koordinaci činnosti státních agentur Urban Development Corporation a místními samosprávami. Agentury totiž získaly pravomoci i v oblasti územního plánování a projekty byly řízeny striktně na základě tržních principů. Investice se soustředily výhradně do rozvojového území. Dalším rozdílem mezi přístupem anglickým a českým je legislativa územního plánování. Anglické plány jsou pouze podkladem pro rozhodování úřadů. Developery přicházejí s komerčním projektem a úřady mohou požadovat finanční podporu na budování veškeré infrastruktury. Výsledky kompromisů nebývají vždy přínosem, a proto nové vládní instrukce - guidances - zdůrazňují význam kvalitního designu a udržitelnosti výstavby.

Jak bylo výše naznačeno, Anglie může být inspirací zejména pro sestavení jednotné databáze nevyužitých ploch, která je pravidelně aktualizována a která slouží jako podklad pro zpracování politik a sektorových strategií. Za pozornost stojí propojení politiky regenerací s politikou bydlení. Bydlení je oproti výstavbě komerčních ploch stabilnější formou rozvoje území a je předmětem státních podpor. Otázkou pro českou republiku přitom zůstává rozdělení kompetencí a alokace prostředků mezi jednotlivými institucemi, které disponují znalostmi o potřebách a o možnostech regenerací. Za pozornost v Anglii stojí i síť neziskových organizací, jako například Groundwork, jejíž pracovníci zapojují do akcí regenerace i místní obyvatele.

FRANCIE

Francie je zemí, jejíž administrativní uspořádání respektující malé obce je v Evropě jediné srovnatelné s českou republikou. Obce mají i podobné kompetence v územním plánování a rozvoji, ale nesrovnatelně menší poměr povodněných prostředků. To, že francouzské obce a jejich sdružení jsou příjemcem podnikatelské daně, je jedním z důvodů velké motivace i iniciativy operace regenerace. Druhým důvodem je tradiční role starostů v územním rozvoji i odbornost, kterou na tomto poli vykazují.

Problém brownfields nepostihuje území Francie rovnoměrně, ale soustřeďuje se na severu země a v pastávních městech. Ve Francii sice fungují státní rozvojové agentury, ale ty se zaměřují především na obnovu problematických městských částí, provázenou masivními veřejnými prostředky a centralizovaným řízením. Poněkud jinou roli mají pozemkové banky. Banky se staly nástrojem regionálním a pro obce uskutečňují to, co by se dalo nazvat předprávní pozemek: nákup, uvedení pozemku do "stavu 0" (demolice, sanace půdy, ozelenění trvalé nebo dočasné) a jejich správa. Pozemky jsou předávány obcím ve chvíli, kdy vytvoří projekty pro nové využití a najdou investory.

Rozdíl ve francouzském přístupu představuje především podpora státu pro velké investiční akce a dále systém územního plánování, který je více propojen s rozvojem ekonomickým a se státním (i evropským) a strategickým plánováním. Francouzská legislativa územního plánování a rozvoje definuje kromě tradičních nástrojů v podobě plánů i nástroje operativní, známé ZACy a smíšené rozvojové společnosti. I ve Francii developeri participují na poskytnutí ve veřejných infrastrukturách, ale veřejné investice často rozvoji předcházejí, aby vytvořily atraktivní prostředí pro investory s dobrou adresou. Velmi zjednodušen lze říci, že francouzský přístup je méně ekonomický, zato neváhá investovat do estetických i podobných hodnot. Další výjimkou oproti českým podmínkám jsou francouzské soudy. Soudní spory, které často velké projekty provázejí, jsou řešeny rychle a transparentně.

BELGIE - FLANDRY

Belgie byla pro studii zvolena jako příklad malého státu. Díky administrativnímu uspořádání a rozdělení kompetencí je nutné mluvit o regeneracích vlámských, bruselských a wallonských.

Vlámský příklad na první pohled velmi připomíná současnou situaci v České republice: regenerace byly řízeny v rámci kompetencí různých ministerstev a potřeba koordinace se jevila jako nutná podmínka efektivního přístupu. Díky spolupráci tří ministerstev se v roce 2003 podařilo zpracovat mezioborový strategický dokument pro řešení brownfields, který byl jako zákon předložen vládě. Návrh založený na výběru brownfields projektů, u nichž by bylo možné získat fiskální a jiné finanční podpory, však z důvodu povolebních změn přijat nebyl. Naopak politická a finanční podpora regenerací výrazně poklesla.

Přesto se regenerace brownfields realizují ve Flandrech úspěšně, a to zejména díky silné poptávce po rozvojových plochách, nebo systému územního plánování území chránící nezastavěné plochy v silně urbanizovaném území. Na podporu regenerací byl použit i nástroj zvýšeného daňového zatížení neobsazených objektů. Výnosy této daně zůstávají místním samosprávám a pomohly financovat několik desítek projektů. Tento nástroj však není použitelný v českých podmínkách. Velkou roli v procesu regenerací hrají i rozvojové společnosti velkých měst. Dalším významným účastníkem regenerací je státní agentura pro odpady OVAM, která sleduje realizaci dobře vymezených cílů a metod politiky sanací starých i nových zátěží.

NIZOZEMÍ

Nizozemí je ve studii specifickým případem. Jedná se o zemi, kde půda byla vždy cenným zdrojem a každý díl je buď využit, nebo přísně chráněn. Politiky městské obnovy a prostorového rozvoje se zabývají poněkud odlišnými problémy, zejména obnovou obytných čtvrtí, zvýšením kvality městského prostředí a sanací půdy, na které byla v některých případech již realizována nová výstavba.

Nizozemský systém územního plánování patří mezi nejvyšší a předprávní pozemků ve veřejném sektoru pro potřeby investorů má dlouhodobou tradici. Přístupová hierarchie územních plánovacích dokumentů dokáže koordinovat rozvoj území podle požadavků a potřeb veřejného i soukromého sektoru. Veřejné prostředky a dotace jsou připraveny jedině pro pokrytí nákladové mezery u nerentabilních veřejných projektů. V ojedinělých případech vyvlastňování

pozemk , které je mimochodem možné i pro realizaci cíl územního plánování, je nabízena nahraza ve výši dvojnásobné ceny pozemk .

Nizozemský přístup k sanacím půdy se stal často citovaným příkladem. Po první fázi kompletních sanací se pokračovalo k definování standardů pro rezidenční a rekreační funkce a provádění výškových vrstev půdy. Kritéria jsou definována zákonem. U funkcí zemědělských a přírodních se pokračuje s uživatelsky orientovaným přístupem. Ve vztahu k mobilní kontaminaci se uplatňuje princip odstranění jádra kontaminace tak, aby bylo zamezeno jejímu dalšímu šíření i ohrožení životního prostředí. Velkým důrazem je kladen na výzkum v oblasti managementu sanací půdy.

ZÁVĚREČNÁ DOPORUENÍ

Většina studií o brownfields opakovaně doporučuje několik zásad pro řešení regenerací: jednotné sledování nevyužitých ploch, meziministerskou spolupráci, potěbu vzdělávání a zapojení veřejnosti. Doporučení IURS - Institutu pro udržitelný rozvoj sídel, o. s. - se týkala výše jmenovaných oblastí a následující text uvádí jen některá z nich, rozdělená podle naléhavosti. Doporučení se opírala i o názory vyjádřené konzultovanými zahraničními odborníky.

ešit urgentně :

V současné době je nutné soustředit se na přípravu strategií a projektů regenerace brownfields s využitím strukturálních fondů. Ve francouzských regionech to byly právě strukturální fondy, které se o zahájení regenerací nejvíce zasloužily. Strategie a programy regenerace musí mít dobrý ekonomický základ. Ve většině postižených krajů není silná poptávka po velkém množství regenerovaných ploch, což by mohly obce pochopit a zohlednit v územních plánech a programech rozvoje. Další naléhavou podmínkou regenerací je vyřešení vlastnických vztahů. Bylo by vhodné hledat smluvní řešení, umožňující rychlejší mobilizaci pozemků. Rovněž správa pozemků rozvojovými agenturami i bankami je osvědčenou metodou.

ešit v krátkodobém výhledu:

Ve výhledu pěti let lze prostudovat a připravit systematictější nástroje ekonomické a právní, které by řešení brownfields podpořily. Jedná se o fiskální nástroje, z nichž je vhodné volit nástroje incitativní.

Regenerace pozemků mohou podpořit i nové nástroje v připravovaném stavebním zákonu: plánovací smlouva a dohoda o parcelaci. Bohužel nevyhnutelný bude i zákon o vyvlastnění jako krajní řešení. Ve veřejném sektoru by mohly být příkladem a na přírodních projektech, a tudíž nejlépe na vlastních nevyužitých pozemcích, demonstrovat reálnost a různé přístupy k regeneracím.

ešit systémově :

Systémové změny územního plánování a rozvoje jsou dlouhodobým úkolem, který vyplývá z přerušovaného vývoje této disciplíny během několika desetiletí.

Je třeba věnovat pozornost ekonomii území, integrovat cíle ekonomického rozvoje a územního plánování a v neposlední řadě se věnovat otázkám veřejné pozemkové politiky, a už na úrovni obcí nebo krajů.

Regenerace brownfields jsou záležitostí dlouhodobou a i u nás se brzy stanou paralelní formou územního rozvoje. Naše předpisy a praxe územního plánování a rozvoje by se mohly stát novým úkolem, čímž nejrychleji přispějí k sobě. Používané nástroje by mohly zajišťovat, aby nové využití pozemků mělo dlouhodobý a udržitelný charakter.

Souasná iniciativa - postup státní správy

Hlavním souasným stimulem aktivit na úrovni státní správy je snaha o dosažení v tší ve ejné podpory pro regenerace brownfield ze SF EU v letech 2007 - 2013. D ležitým nástrojem k dosažení tohoto cíle by m la být i Národní strategie regenerace brownfield a jí p edcházející deskripce absorp ní kapacity v této oblasti.

Aktuální situace by se stru n dala shrnout do konstatování, že státní správa se snaží ešit, resp. institucionalizovat typicky nadresortní problematiku prost ednictvím resortní organizace.

Tento postup má svou konkrétní historii. První komplexn jší -systémov jší uchopení problematiky brownfield v R zahájil CzechInvest v r. 2000 studií britských konzultant „A Strategy for Industrial Land Reclamation in the Czech Republic“.

Tato pedb žná studie byla pozd ji následována fundamentáln jší studií MPO/CzechInvest „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project“, kterou zpracovalo kon sorcium firem Parsons Brinckerhoff, DTZ, OSA Projekt a Incest Servis v období 01/10/03 do 30/09/04. Tato studie byla financována z programu PHARE 2001 ástkou 1,7 milionu EUR. Jako pilotní regiony pro tuto studii byly ur eny kraje Moravskoslezský a Ústeck ý.

Hlavními výstupy této studie byly:

- Detailní dokumentace pro 5 demonstra ních p ípad -areál (2 v Ústeckém a 3 v Moravskoslezském kraji); tato dokumentace obsahovala 8 základních sekcí:
 - návrh znovuvyužití areálu
 - rámec rekultivace
 - komplexní regenera ní program
 - posouzení existujících budov (rekonstrukce, demolice)
 - EIA
 - odhad zhodnocení nemovitosti
 - model ekonomických dopad
 - marketingové materiály
- Národní strategie regenerace brownfield – návrh dokumentu
- Jednotka regenerace brownfield – podnikatelský a komunika ní plán
- P íru ka pro rekultivaci kontaminovaných území
- P ehled realitního trhu 2 pilotních region
- Pedb žná studie proveditelnosti pro dodate ných 16 areál
- Databáze brownfield s více jak 1000 areály ve 2 pilotních regionech

V kontraktu na tuto studii došlo z ejm k ur itému procedurálnímu pochybení, následkem kterého nejsou všechny výsledky této studie pro místní samosprávy p ístupné.

Takto cílev dom nastavená aktivita byla z ejm hlavním d vodem rozhodnutí vlády pov ít MPO/ CzechInvestu režii p ípravy Národní strategie regenerace brownfield . Pro úplnost je ovšem nutno dodat, že i p es verbální deklarace se CzechInvest ješt zcela nevymanil z resortního vnímání této problematiky a úrove nutného nadresortního charakteru Národní strategie regenerace brownfield bude tedy velmi záležet práv na efektivit participace dalších resortních partner CzechInvestu p íprav této strategie. Prvním úkolem by asi m lo být vytvo ení společného rámce vnímání problematiky brownfield .

Kdo jsou tedy tyto resortní partnery:

Prvně bychom měli zmínit Ministerstvo životního prostředí. MŽP je se svou agendou od počátku neodmyslitelnou součástí jakýchkoliv aktivit týkajících se regenerace brownfieldů. Současná pozice MŽP, tak jak byla prezentována 6. prosince t.r. na semináři Czech Brownfields 2005, je následující:

MŽP preferuje jednoduché využívání brownfieldů pro rozvojové záměry. Stanovisko MŽP se odráží ve Státní politice životního prostředí České republiky. MŽP má vlastní programy pro pomoc při řešení problematiky brownfieldů. MŽP vnímá nutnost meziresortní spolupráce na této problematice a respektuje, že meziresortním koordinátorem problému je MPO, ve smyslu UV č. 1100 ze dne 31. 8. 2005 „...přeložit Strategii regenerace brownfieldů v ČR a to ve spolupráci s MŽP a MMR do konce roku 2005“.

MŽP tedy nebude usilovat o převzetí úlohy meziresortního koordinátora aktivit k prosazení využití narušených nebo nedostatečně využitých ploch se stavbami pro rozvojové záměry. MŽP bude soustředit svou pozornost pouze na dílčí segmenty této problematiky a bude raději spolupracovat na Národní strategii regenerace brownfieldů v ČR.

Priority MŽP v oblasti znovuvyužívání brownfieldů jsou následující:

- prevence vzniku narušených a opuštěných dlouhodobě nevyužívaných ploch
- rozhodování o způsobu (formě) likvidace ekologických zátěží na narušených plochách
- rozhodování o způsobu (formě) revitalizací narušených a nevyužitých ploch v případech, kdy plochy budou využity výhradně nebo převážně pro posílení ekologických funkcí krajiny (hrázených z prostředků MŽP, popř. fondů z EU)
- podíl na rozhodování o způsobu (formě) revitalizace narušených a nevyužitých ploch, v ostatních případech, kdy revitalizace je zajišťována zcela nebo částečně z prostředků státního rozpočtu; za tímto účelem chce MŽP zkvalitnit využívání nástrojů orgánů ochrany životního prostředí v procesech územního plánování
- metodická a osvětlová činnost související s prosazováním revitalizace narušených a nedostatečně využitých ploch a akční plán realizace této koncepce

MŽP navrhuje pro své budoucí uplatnění v národní strategii následující nástroje:

- Ekonomické/legislativní
- Dotace na zvýšení výhodnosti investic do brownfieldů
- Půda – ochrana zemědělské půdy
- Vybudování jednotného nadresortního informačního systému
- Zavedení pozemkových bank
- Vzdělávací a osvětlová kampaň

MŽP chce svou roli realizovat rovněž prostřednictvím následujících programů pro řešení problematiky brownfieldů:

1. Program péče o urbanizované prostředí
2. Program péče o krajinu
3. Program revitalizačního systému
4. SFŽP - Program péče o přírodní prostředí, ochrana a využívání přírodních zdrojů
5. Programy a spolupráce při odstraňování starých ekologických zátěží

MŽP rovněž vyvíjí v oblasti brownfield i metodickouinnost, konkrétně projekt VaV SM/2/68/04 „Možnosti a způsoby regenerace ploch brownfields s ohledem na environmentální optimalizaci urbanizovaných prostor“.

Úkolem projektu je zmapovat podmínky a předpoklady k rekonverzi nevyužitých ploch a dát praktický návod k nakládání s nimi.

Cílem projektu je analýza podmínek a návrhy postupů při přípravě strategií a projektů znovuvyužití i rekonverzi nevyužitých ploch.

Objektem projektu jsou brownfieldy v urbanizovaném prostředí nebo sídelním ekotonu, které budou po regeneraci využity pro nekomerční účely a budou uvedeny do přírodního blízkého stavu.

Výstupy budou sloužit k vytvoření návodu, který by měl zahrnout návrh strategického postupu v rámci mezioborového řešení regenerace ploch a návrh nebo doplnění existujících nástrojů a metod řešení této problematiky s ohledem na specifika navrhovaného nekomerčního využití ploch.

Jako jeden z důležitých prvních kroků vnímá MŽP potřebu evidence a inventarizace brownfieldů, resp. starých ekologických zátěží. Celostátní program evidence brownfieldů není k dispozici, tento výstup očekává MŽP od MPO jako jeden z podkladů Národní strategie regenerace brownfieldů. MŽP připravilo v rámci evidence starých ekologických zátěží (SEZ), resp. kontaminovaných míst (SEKM) systém evidence kontaminovaných míst, jehož výsledky jsou od 01/12/05 zveřejněny na http://prgmap.vuv.cz/website/vuv/index_sez.php, resp. <http://sez.cenia.cz/mapmaker/sez/>.

Dalším, z principu významným a vládou vybraným hlavním partnerem pro přípravu Národní strategie regenerace brownfieldů je Ministerstvo místního rozvoje. Vzhledem k charakteru agendy má MMR zřejmě nejbližší k roli režiséra-koordinátora přípravy a implementace Národní strategie regenerace brownfields. V rozporu s tímto předurčením však MMR zatím adekvátní systémovouinnost v dané oblasti nevyvíjí.

Jistou naději bylo zahájení projektu "Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu .WB-41-04"⁴, zaměřeného na podporu kompetencí místních a regionálních samospráv. Bohužel, k tomuto pilotnímu projektu, který byl zahájen v roce 2004 a je realizován pouze ve Středním území, MMR doposud žádné kompatibilní aktivity v jiných regionech neinicuje. Vzhledem k současným intenzivním aktivitám MPO/CzechInvestu ve všech krajích ČR, se tak vlastně MMR ztrácí svého přirozeného mandátu ve prospěch MPO.

Následným problematickým postojem MMR, který se negativně promítá do oblasti regenerace brownfieldů se zdá být jeho konzervativní politika v oblasti územního plánování, která zde jen velmi ztuhne uvolňuje prostor pro vnímání širších souvislostí.

Dá se říci, že Ministerstvo zemědělství zatím žilo v podstatě mimo problematiku brownfieldů. Nebylo ani přizvané vládou do užšího kroužku resortů pověřených přípravou Národní strategie regenerace brownfieldů.

Vzhledem k vysokému procentu „zemědělských“ brownfieldů identifikovaných v ČR a vzhledem k jejich již dříve zmíněnému „rodokmenu“ socialistické zemědělské velkovýroby, máme však velký problém, který staré členské státy EU neznají. Protože se jedná o zemědělský sektor a protože podíl zemědělského sektoru na strukturálním financování veřejné podpory je velmi výrazný, zdá se být zcela na místě očekávání rovněž výrazného

⁴ Tento projekt je realizovaný v rámci 1. výzvy programu MMR „Využití výsledků výzkumu pro rozvoj regionů“ s dobou trvání 2004 - 2006

podílu Ministerstva zemědělství na řešení regenerace brownfield. Jinými slovy, Ministerstvo zemědělství by mělo urychleně vyvinout rozhodné aktivity pro podporu regenerace brownfield pomocí svých všech potenciálně možných nástrojů.

Podobným způsobem by se jistě dalo najít propojení problematiky regenerace brownfield i s dalšími resorty. A bude jistě nezbytné aby se svým podílem do této oblasti také zapojily (mezi prvními možnostmi přijít na mysl MK).

Další státní institucí, která se výrazně podílela na formování prostředí pro regeneraci brownfield je Fond národního majetku. Jeho aktivity však z hlediska formování podmínek pro regeneraci brownfield lze vyjádřit spíše jako nekoncepční a mnohdy přímo jako neblahé.innost FNM však již končí a je na Ministerstvu financí, aby v ní pokračovalo s promyšlenějšími záměry a lepšími výsledky.

V souvislosti s vývojem souasných aktivit na úrovni státní správy, zejména v kontextu disponibilního časového rámce pro vyjednávání strukturální podpory na období 2007 – 2013, se nasouvá jistá obava o jedinou elové zaměření a tomu odpovídající proces přípravy Národní strategie regenerace brownfield, který neumožní při jejím formování účast širšího grémia relevantních participantů a expertů a tím vytvoření patřičných přesahů v horizontálním i vertikálním směru, potřebných pro její efektivní implementaci a rozvoj.

Současný přístup regionální samosprávy

Současné aktivity na podporu regenerace brownfield probíhající v jednotlivých krajích ČR lze rozdělit podle způsobu iniciace na

- aktivity z vlastní iniciativy
- aktivity vyvolané externě.

Činnosti příslušné do skupiny aktivit z vlastní iniciativy nejsou nijak koordinované a doposud neexistuje ani žádná platforma vzájemné výměny informací v této oblasti. Objektivní evidence a posouzení těchto aktivit jsou tedy prakticky velmi ztížené. Obecně lze jen konstatovat, že do jisté míry se takovými aktivitami již zabýval pravděpodobně každý z krajů ČR. Zaměření těchto aktivit, stejně jako jejich výsledky byly však v různých krajích různé.

Někde se jednalo o první pokusy regionální evidence brownfield (např. Plzeňský kraj), jinde byl zpracován podrobný obecný rozbor problematiky brownfield (např. Jihočeský kraj), jinde zase zídili funkci manažera regenerace brownfield (např. Zlínský kraj), jinde byly provedeny určitě případové studie konkrétních brownfield (např. Jihomoravský kraj), atd.

Na základě dostupných informací lze konstatovat, že naprostá většina těchto aktivit skončila – s lepšími, i horšími výsledky - vždy jen jako poměrně krátkodobé „tematické cvičení“, bez potřeby systémového propojení a návazností, resp. pokusu o výraznější institucionalizaci.

Kromě ostatních příslušných do skupiny aktivit vyvolaných externě lze zařadit ústřední kraj v projektech:

1. MPO/CzechInvest „Vyhledávací studie lokalit brownfields“ – všechny kraje ČR
2. MMR "Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu .WB-41-04" – kraj Středočeský
3. MPO/CzechInvestu „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project“ – kraje Moravskoslezský a Ústecký

Pokud jde o první zmíněný projekt - „Vyhledávací studie lokalit brownfields“, jedná se o záměr vytvoření ve všech krajích ČR jednotného podkladu pro stanovení „absorpční kapacity“, potřebné jako podklad k vyjednávání strukturální podpory EU v letech 2007 – 2013 a zároveň jako vstupní údaj do připravované Národní strategie regenerace brownfield.

Tato aktivita je velmi intenzivní „tlačena“ CzechInvestem se záměrem vytvoření konkrétní jednotné metodologie sběru a vyhodnocování dat, spolu se zřetelnou snahou o selektivní a následné vyvolání projektové řízení významných projektů v každém z krajů ČR. Hlavním cílem je zejména vytvoření „zásobníku“ potenciálních projektů, především pro uplatnění finančních nástrojů strukturálního financování ve veřejné podpoře v období 2007 – 2013.

Pozitivem tohoto projektu je ofenzivní přístup CzechInvestu k zapojení všech krajů do konkrétní jednotné aktivity, s konkrétně definovanými výstupy. Tento „nápor“ však může sklouznout i do negativních dopadů, pokud CzechInvest zůstane u jednosměrného stylu „náborové“ komunikace a neotevře dialog s kraji a nezajistí jejich reálnou participaci na potřebné úrovni. Takto jednosměrná komunikace sice šetří čas, ale hrozí, že slibované širší

uchopení regionální problematiky brownfield zůstane p i pasívním p ístupu kraj pouze p i verbálních deklaracích.

Je tedy otev ená otázka, nakolik CzechInvest p ekro í sv j stín a naváže s kraji skute ný partnerský dialog, nebo zda se v daném asovém tlaku vládních úkol zapouzd í do „svých“ priorit a širší regionální zájmy v reálných výstupech svých aktivit pomine.

V tomto kontextu je však t eba p ipomenout, že kraje jako suverénní subjekty regionální samosprávy by m ly vyvíjet takové vlastní aktivity, pomocí kterých by p íslušnou roli aktivních a respektovaných partner CzechInvestu získaly bez ohledu zda o to bude mít CzechInvest zájem, í ne.

Z výše uvedeného lze usoudit, že p b h t chto vyhledávacích studií a zejména využití jejich výsledk ve prosp ch širších zájm regionu budou v r zných krajích r zné, protože budou siln záviset na konkrétních p ístupech konkrétních kraj .

Pokud jde o druhý zmín ný projekt - "Revitalizace deprimujících zón pro ve ejnou správu .WB-41-04", bylo již d íve uvedeno, že z stává soust ed n do St edo eského kraje. ada jeho výstup má sice univerzální použití, ale jejich diseminace se zdá být zatím velmi málo efektivní.

Jediným adekvátn zpracovaným výstupem tohoto projektu je p íru ka pro pracovníky a zastupitele obcí „Brownfields snadno a lehce“, kterou na podzim 200 5 vydalo a rozší uje MMR. Internetové stránky tohoto projektu sice obsahují celou adu zajímavých informací, ale zdá se, že o nich kraje p íliš neví, resp. nejeví o n znatelný zájem.

Nakolik bude tento projekt p ínosný pro samotný St edo eský kraj se z ejm ješt uvidí. Zatím lze jen konstatovat, že b hem tohoto roku prob hla celá ada konferencí a seminá zam ených do oblasti brownfield a o zástupcích St edo eského kraje na nich moc slyšet nebylo.

Pokud jde o t etí zmín ný projekt - „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project“, jedná se o „kultovní“ dílo, pomocí kterého se CzechInvest dostal na špicí institucí kompetentních pro p ípravu Národní strategie regenerace brownfield . Z hlediska regionálního dopadu jsou d ležitá dva aspekty:

První, že návrh strategie p edpokládá krom centrální jednotky regenerace brownfield vytvo ení i regionálních jednotek regenerace brownfield .

Druhý, že existovaly dva pilotní regiony-kraje, na kterých byla celá studie „testována“ a které následn již samostatn pokračovaly v dalších aktivitách.

V záležitosti vytvo ení krajských jednotek regenerace brownfield , bude z ejm , vzhledem k sou asnému charakteru funkce regionální samosprávy v R, pot eba vy kat záv r Národní strategie regenerace brownfield . V Národní strategii regenerace brownfield lze podle informací CzechInvestu skute n o ekávat ve form závazného na ízení pokyn k vytvo ení institucí krajských jednotek regenerace brownfield . Je ovšem možné, že tato funkce bude direktivn p íd lena již existujícím Regionálním kancelá ím CzechInvestu.

Pokud jde o zmín né následné aktivity dvou pilotních region , lze u obou vysledovat pom rn odlišný p ístup:

Ústecký kraj, který se s problematikou brownfield systemati t ji setkal teprve v rámci zmín ěné studie, pokračoval v napl ování založené „Databáze lokalit typu brownfields“, s t ěmito jsou následující výsledky:

V Ústeckém kraji je v současnosti identifikováno 781 lokalit typu brownfields o celkové ploše 2.436 hektar , což odpovídá 0,45% celkové vým ěry regionu. Z uvedeného počtu je 35 lokalit (tj. 4% z celkového počtu) větších než 10 ha a 415 lokalit (tj. 53% z celkového počtu) menších než 1 ha.). Prům ěrná velikost lokality je 3,1 hektaru.

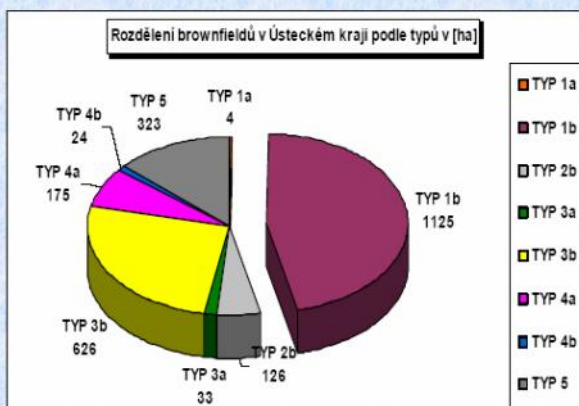
Možnosti využití internetové „Databáze lokalit typu brownfields“:

- Pro investory, kteří hledají brownfield pro svůj podnikatelský zám ěr.
- Pro města a obce, jako internetová informa ní databáze pohledu brownfields na jejich katastrálním území.
- Pro Ústecký kraj, jako podklad pro ÚP VÚC ÚK, vyhledávací studie a krajský statistický pohled.
- Pro filmové společnosti, které hledají „zajímavé“ objekty pro oko kamery.

Hlavní výsledky rozboru databáze jsou v následujících tabulkách:

Brownfields v Ústeckém kraji podle kategorie, velikosti a celkové plochy										Celkem [počet]	Celková plocha [ha]
Kategorie (typ)	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5		
Velikost (ha)											
<= 1 [ha]	5	318	0	13	0	12	0	0	67	415	206
1 - 5 [ha]	0	166	0	12	1	38	1	2	51	271	729
5 - 10 [ha]	0	40	0	1	0	11	1	0	4	57	431
10 - 50 [ha]	0	13	0	2	1	12	1	1	5	35	805
50 -100 [ha]	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	115
100 - 200 [ha]	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	150
200 - 500[ha]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 500 [ha]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem počet	5	537	0	28	2	75	4	3	127	781	2 436
Celkem plocha	4	1 125	0	126	33	626	175	24	323	2 436	

Graf č.3 [Zdroj - databáze CZECHINVESTu]



- Typ 4b**
Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- Typ 5**
Lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

- Typ 1a**
Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- Typ 1b**
Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- Typ 2b**
Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- Typ 3a**
Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- Typ 3b**
Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- Typ 4a**
Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Brownfields v Ústeckém kraji podle velikosti a bývalého využití									Celkový počet lokalit	Celková plocha [ha]
Velikost (ha)	<=1	1-5	5-10	10-50	50-100	100-200	200-500	>500		
Bývalé využití										
Montážní objekty	12	27	9	11	1	0	0	0	60	493
Těžba a nakládání s odpady	0	5	1	2	1	1	0	0	10	265
Energetika	1	2	1	3	0	0	0	0	7	86
Vojenské objekty	1	5	3	6	0	0	0	0	15	180
Zemědělství	52	125	30	5	0	0	0	0	212	679
Železniční pozemky	7	5	0	0	0	0	0	0	12	15
Lehký průmysl	9	25	8	2	0	0	0	0	44	202
Školní objekty	8	5	1	1	0	0	0	0	15	155
Bytový fond	258	21	0	0	0	0	0	0	279	38
Ostatní	67	51	4	5	0	0	0	0	127	323
Celkem počet	415	271	57	35	2	1	0	0	781	2 436
Celkem plocha [ha]	206	730	430	805	115	150	0	0	2 436	

Výše uvedená monitorovacíinnost je v Ústeckém kraji doposud zajišťována prostřednictvím systemizovaného místa na Krajském úřadu.

Pokud jde o realizaci aktivit, hlavním výstupem v rámci zmínovaného projektu byla konverze vojenského letiště u Žatce na průmyslovou zónu Triangle, která s podporou Programu podpory průmyslových zón MPO vytvořila průmyslovou zónu o rozloze 360 ha.

Moravskoslezský kraj zvolil ve svých následných aktivitách výrazně odlišnou cestu. Navázal rovněž na svou participaci v projektu „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project“, v roli pilotního regionu. Navázal také na tímto projektem založenou databázi brownfieldů v MSK, ale s velmi konkrétním cílem jejího maximálního využití k selekci lokalit vhodných ke zpracování projektových žádostí. Svou aktivitu tedy zaměřil nikoliv na další intenzivní monitoring regionálních lokalit typu brownfield, ale na podrobnější specifikaci a kategorizaci již evidovaných brownfieldů, se záměrem nalézt vhodné případy pro získání existujících finančních nástrojů podpory, zejména programu OPPP REALITY.

K tomuto účelu MSK založil v rámci Agentury pro regionální rozvoj Moravskoslezský kraj Jednotku regenerace brownfields (JRB) s následujícím ambiciózním spektrem služeb:

podnikatelům

- poradenství a poskytování informací o trhu podnikatelských nemovitostí a investičním prostředí v Moravskoslezském kraji
- kontakty s vlastníky a developery
- poradenství v problematice financování investičních záměrů

vlastníkům objektů a lokalit brownfields

- poradenství, strategické a operativní plánování, projektové řízení, realizace projektů a příprava pro financování ze strukturálních fondů EU
- poradenství v oblasti stavebnictví a environmentalistiky
- komunikace s podnikateli a developery
- navazování spolupráce s veřejným sektorem, Public Private Partnership
- marketing a PR

zástupcům municipalit

- poradenství, strategické a operativní plánování, projektové řízení, realizace projektů a příprava pro financování ze strukturálních fondů EU, i jiných zdrojů
- příprava koncepcí rozvoje a rozvojových plánů
- spolupráce s investory a podnikateli
- navazování spolupráce se soukromým sektorem, Public Private Partnership
- marketing a PR

developerům

- informace o trhu podnikatelských nemovitostí v Moravskoslezském kraji
- poradenství v problematice financování investičních záměrů
- komunikace s vlastníky a podnikateli
- navazování spolupráce s veřejným sektorem, Public Private Partnership

Po svém založení se JRB plně soustředila na projektovou přípravu. Jejím cílem bylo získání maximálního podílu z programu OPPP REALITY pro projekty z MSK.

Paralelně si dále rozšiřovala kvalifikaci a propojení s municipalitami v regionu prostřednictvím účasti v projektu Industrial Change Network (ICN) v rámci programu INTERREG IIIIC.

JRB se také podílela na vytvoření grantů MSK pro municipality na předprojektovou přípravu lokalit brownfieldů k regeneraci. Pro předprojektovou přípravu v rámci tohoto grantového schématu vybrala JRB sedm lokalit, s cílem vytvoření udržitelné zásoby „v tších“ projektů pro nástroje strukturálního financování v následujícím období 2007 – 2013 a přípravu „menších“ projektů pro využití jiných podpůrných nástrojů a zdrojů, včetně Public Private Partnership.

Doposud je JRB převážně orientována na vytváření pomyslových brownfieldů.

K aktivitám MSK je nutno poznamenat, že na rozdíl od většiny krajů se MSK nesetkal s problematikou brownfield až v rámci aktivit CzechInvestu. MSK, Město Ostrava a MŽP byli dlouhodobými partnery v projektu SILESIA (1993 – 1997), který probíhal pod záštitou MŽP a byl spolufinancován i vládou USA. Prostednictvím tohoto projektu byla navázána rovněž spolupráce s The Brownfields Center of Carnegie Mellon University in Pittsburgh.

V rámci této spolupráce se konala v r. 1998 v Ostravě mezinárodní konference „Brownfields – Unused Potential of Development?“, která byla první konferencí na téma brownfield v ČR.

Tato spolupráce pokračovala semináři v r. 1998 „The Revitalization of Lower Vítkovice: Are There Any Answers?“. V r. 2001 uzavřením „The Sister City Agreement“ mezi městy Ostrava a Pittsburgh. A dalšími setkáními a mezinárodními semináři, organizovanými v Ostravě. V r. 2000 druhým mezinárodním dvoufázovým semináři „Brownfields – Unused Potential of Development!“ A konečně projektem „The Project on Brownfields Assessment and Revitalization among the Cities of the Visegrád Four (Katovice, Košice, Miskolc, Ostrava) and Pittsburgh.“

Dá se tedy říci (a je to také tak MSK prezentováno), že založení JRB je i logickým završením těchto dlouhodobých aktivit.

Závěrem této kapitoly lze konstatovat, že potenciálně významná role regionální samosprávy v oblasti podpory regenerace brownfieldů v ČR ještě na své naplnění. Zdá se, že nejdále na této cestě pokračuje Moravskoslezský kraj. Z uvedeného je sice zřejmé, že se jeho výsledky opírají zejména o exklusivní výhody dlouhodobé spolupráce s Pensylvánií a zkušenosti z úasti v projektu CzechInvestu „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project“. Nicméně toto by mělo být pro ostatní kraje spíše výzvou k ofensivnímu rozvinutí vlastních aktivit, než výmluvou k dalšímu pasivnímu očekávání v cípích.

Souasný p ístup obcí

Z institucí ve ejné správy pat í obce k t m, které jsou v procesu regenerace brownfield konkrétním aktivitám revitalizace a konverze lokalit nejbliže.

Aktivity obcí v této oblasti nejsou nijak koordinované a doposud neexistuje ani žádná platforma vzájemné vým ny informací. Pokoušet se za této situace o objektivní hodnocení p ístupu obcí k problematice regenerace brownfield by bylo velmi problematické - pracné, p inejmenším z hlediska získávání pot ebných informací. Každopádn se takový monitoring vymyká z reálných rámc této situa ní zprávy.

Pro zjednodušený popis p ístupu obcí v této zpráv m žeme obce v R zhruba rozd lit do 3 skupin:

První skupinu tvo í samotné hlavní m sto Praha, které nepochybn postihuje v tšina souasných bariér regenerace brownfield v R podobn jako ostatní obce a regiony. Praha má však na druhé stran oproti zbytku R adu zcela mimo ádných specifických p edností (mezi nejd ležit jí pat í nap . silný trh nemovitostí), takže je v podstat se zbytkem R t žko srovnatelná.

Analýza pražských aktivit v oblasti regenerace brownfield by rovn ž p esáhla možnosti této zprávy. Podrobn jí a zasv cené informace lze získat nap . od Miloše Gregara, radního Hlavního m sta Prahy.

Druhou skupinu tvo í velká m sta, která byla v této oblasti aktivizována spíše prost ednictvím specifických p íležitostí, v rámci kterých byly tyto jejich aktivity i dostate n medializovány. Charakter vyvíjené innosti odpovídá p íslušným inicia ním aktivitám a m sto od m sta se hodn líší.

Jako první p íklad m žeme jmenovat Ostravu, která pat ila ke kmenovým partner m projektu SILESIA (zahájeného v r. 1993), v rámci kterého navázala spolupráci s m stem Pittsburgh v Pensylvánii. První mezinárodní konference na téma brownfield v R: „Brownfields – Unused Potential of Development?“ se konala v Ostrav v r. 1998, jako jeden z výsledk této spolupráce.

Prost ednictvím této spolupráce se brownfieldy rovn ž staly jednou z rozvojových priorit m sta a do spolupráce se aktivn zapojila také VŠB – TU Ostrava. Stru n by se dalo shrnout, že hlavním zam ením t chto aktivit jsou širší aspekty organizace proces podpory a realizace regenerace brownfield a zejména možnosti ú asti ve ejné správy/samosprávy.

Podrobn jí informace o projektu SILESIA a jeho následných ak tivitách jsou uvedeny v p edešlé kapitole „Souasný p ístup regionální samosprávy“. Více informací lze dále získat nap . u Marcely Tomáškové, nebo Jarmily Horákové z Magistrátu m sta Ostravy – mtomaskova@mmo.cz; jhorakova@mmo.cz.

Dalším p íkladem m že být Plze, kde se Magistrát m sta Plzn výrazn angažuje, zejména formou nefinan ní ve ejné podpory, v realizaci projektu regenerace areálu Škoda-Plze . Realizaci tohoto projektu ídí soukromá developerská firma Geosan Group, a.s. a ve ejnou

finanční podporu zajišťuje především MPO/CzechInvest, jak ze zdrojů SR, tak i SF EU. (Např. dotace ze SR se v letech 2004 – 2005 předpokládá 940 mil. Kč).

Aktivity MMP jsou tedy více soustředěny na praktickou participaci při realizaci jednoho konkrétního projektu charakteru Public Private Partnership. Stručnou vstupní informaci o projektu lze nalézt na <http://www.skoda.cz/dokumenty.asp?Q853A=C0J1P1T0K42ID5163>.

Do této skupiny lze zařadit rovněž Brno. Brno se dnes může vykázat úspěšnou regenerací celé zóny brownfield a to jak díky akceleračnímu rozvoji místního trhu nemovitostí, tak i díky podpoře ve veřejné správě formou rekonverze brownfield v objekty pro vlastní potřeby.

Prvotním iniciátorem aktivit v oblasti brownfield v Brně bylo VUT FA, kde však převažovalo zaměření na ochranu a využití „průmyslového dědictví“ a na urbanisticko-architektonická řešení jednotlivých lokalit. VUT postupně navázalo spolupráci s Odborem hospodářského rozvoje MMB, který na počátku r. 2003 zadal zpracování dvou studií – „Studie brownfields v Brně“ od spol. DHV ČR a „Studie využití brownfields ve městě Brně“ od spol. EUROVISION. Nicméně OHR MMB již v dalších aktivitách v oblasti brownfield nepokračoval.

Souasně vyvíjí na MMB výraznou iniciativu Odbor územního plánu a rozvoje, jednak ve spojitosti s přípravou nového územního plánu pro Brno a jednak ve spojitosti s participací na projektu MMR "Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu - WB-41-04". Hlavním zaměřením OÚPR MMB zůstává evidence a analýza brownfield v kontextu urbanistického plánování. Více informací lze získat od Marcely Drkošové MMB; drkosova.marcela@brno.cz

Pokud jde o oblast širších aspektů procesu regenerace brownfield, nemá zatím Brno ambice Ostravy. Nicméně v oblasti praktické participace ve veřejné správě při realizaci konkrétního projektu regenerace brownfield, otevírá se pro Brno velká výzva v záměru vybudování „Jižního centra“. Na rozdíl od již probíhající regenerace areálu Škoda-Plzeň je však projekt „Jižního centra“ reálně stále spíše ve stadiu předložení záměru.

Těto skupinu tvoří obce, o kterých se v širším okolí v podstatě moc neví. Do této skupiny lze zařadit, s výjimkou Brna, všechny obce Jihomoravského kraje.

Ve snaze o aktivizaci obcí JMK v této dležitější oblasti spojené místním rozvojem vybrala RRAJM dvě typické lokality pro případovou studii možného přístupu k regeneraci brownfield v menších obcích. Jednalo se konkrétně o areál cukrovaru v Židlochovicích a areál kasáren u Sokolnic. Obě vybrané obce se do prací na studii velmi aktivně zapojily. Jmenované studie jsou v příloze této zprávy.

Další akcí RRAJM, která měla jednak ověřit vnímání a přístup obcí JMK k problematice brownfield jako dležitější součásti místního rozvoje a zároveň přispět k povzbuzení jejich vlastní aktivity, byl seminář „Obce a brownfields“. Závěrečný sborník tohoto semináře, který obsahuje všechna dležitější zjištění je v příloze této zprávy.

Stručně lze jen zrekapitulovat, že naprostá většina zúčastněných obcí již vnímá řešení problematiky brownfield jako rozvojovou potřebu a především svůj úkol. Zároveň však byla signalizována akutní potřeba informační a metodické podpory, jak formou „expertních seminářů“, tak i formou vytvoření platformy pro vzájemnou výměnu vlastních zkušeností. Velmi stručně by se zjištění semináře dalo shrnout jako: „mnoho odhodlání, málo zkušeností“. Přestože prezentovaný příklad regenerace kasáren v Hodoníně nakonec dokladoval, že i při souasně nízké znalostní úrovni připravenosti obcí jsou šance na poměrně úspěšné výsledky jejich vlastních aktivit, nebylo by asi správné ponechat tuto oblast i nadále bez požadované podpory.

Obecné principy efektivního postupu

Obec lze z hlediska místní samosprávy proces regenerace brownfield charakterizovat jako složitý, multidisciplinární a komunikačně náročný proces s širokým meziresortním působením a nadstandardní mírou rizika, který v zásadě vyžaduje výrazný podíl veřejné podpory.

Pokus o definici obecných principů efektivního postupu k takto složitému a náročnému procesu v celém jeho rozsahu by jednoznačně přesáhl rámec této zprávy. Můžeme se ale pokusit o parciální pohledy, protože je i v zájmu místní samosprávy, aby si při **postupu** k této komplikované problematice zvolila užší preferovaný úhel pohledu. V opačném případě by hrozilo rozmnížení a neefektivní vyerpání vlastního potenciálu při snaze o pootevení všech z velkého množství různých „dveří“ tohoto procesu.

První otázkou místní samosprávy by tedy mělo být na co aktuálně stačíme a jak v tomto kontextu chceme vnímat a řešit danou problematiku.

Jako příkladové spektrum možností pro výběr prioritních úhlů pohledu lze nabídnout následující:

- podpořit udržitelný územní rozvoj – zabrzdit „urban sprawl“
- zvýšit ekonomii využití území
- snížit cenu rozvojových externalit
- zvýšit regionální konkurenceschopnost
- odstranit ekologické zátěže
- snížit sociální rizika
- zlepšit urbánní prostředí, kvalitu života
- ochránit historické dědictví
- utrhnout co největší podíl z „evropských peněz“
- připojit se ke kampani CzechInvestu

Pokud si vybereme konkrétní téma, je možné následně odvodit algoritmus procesu řešení. Jako příklad takového algoritmu lze uvést následující:

1. definice problému
2. definice cíle
3. definice procesu
4. definice nástrojů, prostředí
5. definice účastníků
6. definice akčního plánu
7. definice rizik

Jiný úhel pohledu lze nastavit v rámci postupu vycházejícího z obecné charakteristiky brownfield :

Brownfieldy lze podle povahy rozdělit zhruba do tří základních segmentů :

průmyslové

- i když jsou prioritou současných regeneračních programů, pokud neexistuje většinový podíl evidovaných brownfieldů

- země dle Iské* - dle diktví areál socialistické země dle Iské velkovýroby se vymyká zkušenostem EU, ale je třeba je řešit
- obanská vybavenost* - pokud tento objekt neskýtá šanci na komerční úspěšnou regeneraci, nicméně jejich množství je takové, že je nelze přehlížet

Brownfieldy lze podle šancí/záměru na regeneraci rozdělit zhruba do čtyř základních segmentů :

- tržní* - intervence za účelem ekonomické maximalizace; maximalizace hodnot reálního majetku; snaha o maximální pákový efekt (stimulace privátních investic ve veřejnou finanční podporou = rozsah poměru vstupu ve veřejných a privátních investic bývá 1:5 - 1:10 a více); funguje pouze na vzrostajícím trhu a v dobré lokalitě
- sociální* - intervence za účelem "ozdravení" území; řeší širší hodnotovou problematiku; oceňuje i jiné než primárně ekonomicky vyhodnocitelné hodnoty; obvyklý pákový efekt v rozsahu 1:1 – 1:4; funguje tam, kde je plně adoptován obcí, obvykle a jinými složkami partnerství
- ekologické* - intervence za účelem regenerace; řeší odstranění zejména ekologických zátěží; vysoké riziko poškození životního prostředí; pákový efekt je spíše vyjímáním nástrojem – typický rozsah 0 - 1:1; funguje tam, kde nic jiného nefunguje a kde to trh nebo místní zájem nevyřeší
- programové* - intervence vychází ze záměru účelového (často však samostatného) využití prostředí nabízených momentálně otevřeným programem ve veřejné podpoře; charakter intervence je primárně vymezen podmínkami uznatelnosti definovanými v daném programu

Brownfieldy lze podle možného cílového typu regenerované nemovitosti rozdělit zhruba do šesti základních segmentů :

- promyslové areály* – v oblasti logistických a skladovacích aktivit
- komerční zóny* – kanceláře a maloobchod
- bydlení*
- smíšené aktivity* – maloobchod, komerce a bydlení
- volnočasové a rekreační aktivity* – zábavní a sportovní centra, golfové hřiště, aktivity na otevřených plochách
- mimoúzemní kontaminované plochy* – jsou s cílem minimalizace ohrožení určeny k využití jako prostory s parkovými úpravami, na kterých jsou jiné rozvojové aktivity zakázány

Vzhledem k charakteru procesu podpory a realizace regenerace brownfield (zmíněném v úvodu kapitoly) nelze očekávat návod jednotného obecného postupu řešení – jakýsi manuál. V tomto případě se nejedná o statický a lineární, ale naopak o dynamický a interaktivní typ procesu. Z toho pak vyplývající velké množství a rozmanitost potenciálů

významných faktorů a účastníků takových procesů vyžaduje pružný přístup a individuální adjustaci procesů na specifické podmínky.

Postup řešení by měl proto být vyváženým, vnitřně efektivně propojeným souborem místních specifických expertních a politických rozhodnutí. I při potěbném velkém respektu k místní specifice však stále existují určitě obecně využitelné zkušenosti, kterým by bylo vhodné při přípravě a realizaci projektů regenerace brownfieldů věnovat zvýšenou pozornost.

Obecnější zkušenosti z procesů podpory a realizace regenerace brownfieldů, vybrané pro místní samosprávu:

1. Klavní aktéři procesu prevence vzniku a odstranění existujících brownfieldů patří od samého začátku primárně nositelé zájmu – obce a regiony. Čím dříve se obce zabývají otázkou brownfieldů aktivně, tím větší mají šanci úspěšně soutěžit o limitované programové prostředky veřejné podpory, tak i v soutěži o tržní uplatnění a privátní investice. Největším problémem se naopak brownfieldy stávají, když se neeší.
2. Řešení problému brownfieldů vyžaduje velmi komplexní, multidisciplinární přístup a postup (někdy navrhovaná sváděná jednoduchost může výrazně ohrožovat výsledky řešení, případně vytvářet dopadem do prostředí problémy nové).
Dobrá řešení respektují, že obce jsou komplexní, vnitřně propojené urbanistické systémy. Cílem přístupu obce proto nemá být „uchopit – přebudovat – odejít“, ale „uchopit – přebudovat – udržovat trvale životné“.
Z tohoto hlediska je také třeba zdůraznit, že projekty multifunkčního developmentu bývají úspěšnější než monofunkční. V tomto kontextu si je třeba také uvědomit, že nejen realizace, ale i příprava projektů regenerace brownfieldů bývá nadprůměrně časově náročná a finančně nákladná.
3. Rozvojové anticipace jsou důležitější než evidence. Pouhé vytváření segmentových inventarizací lokalit, bez jejich širšího propojení do koncepcí a plánů místních samospráv, může být z hlediska přínosu pro místní rozvoj i kontraproduktivní.
4. Důležitým východiskem řešení je akceptace principu ekonomie využití území. Lokality by měly být pro regeneraci vybírané na základě kompletního vyhodnocení budoucích trendů reálného trhu a odhadovaných budoucích potřeb.
5. Hlavní rolí obcí není role vykonavatele, ale zprostředkovatele, resp. manažera. Typický proces regenerace brownfieldů zahrnuje následující oblasti: plánování, ochranu životního prostředí, právní zajištění, rozvoj nemovitostí (property development), urbanismus, technologická řešení, architekturu, financnictví, stavebnictví, finální využití.
Nezbytnou podmínkou úspěchu je tedy zapojení široké škály partnerů. Mezi typické účastníky procesu patří vysoké školy, profesionální poradci, developéři, vlastníci nemovitostí, regulační instituce, dodavatelé technologií, financníci, komunitní organizace, finální uživatelé.
6. Jako základní předpoklady úspěšného řešení lze uvést: jasné a bezproblémové vlastnictví; vstřícný postoj místních územně technických odborů; zkušený a schopný developer/investor; vstřícný přístup majitele/lokality; podpora ve veřejnosti.

K obecným předpokladům úspěchu pak patří rozvoj partnerství, zaujetí, trpělivost a vytrvalost.

7. Vzhledem k dynamické a interaktivní povaze procesu regenerace brownfield mají zcela mimořádný význam vztahy mezi účastníky, tj. transparentnost jednání, vzájemný respekt a důvěra, efektivní koordinace a zejména kvalita komunikace.

K tomu přistupuje rovněž potřeba vysoké flexibility, která je podmínkou zprostředkováním efektivního přístupu k informacím, nejlépe systémem One-Stop-Shop.

8. Důležitou podmínkou úspěchu je rovněž hladká komunikace s institucemi regulátorů. Optimem je dosáhnout u regulátorů v oblasti konstruktivní spolupráce na řešeních, místo pouhého pasivního posuzování.

Jednou z výzev je například potlačit investice na greenfieldech ve prospěch regenerace brownfieldů v místech a případech, které tato řešení umožní.

9. Proces regenerace brownfieldů z principu obsahuje značná rizika. Proto by měl být jeho nevyhnutelnou součástí kvalitní systém řízení rizik (risk management), který zahrnuje následující základní oblasti: zamezení rizika; kontrola rizika; financování rizika; transfer rizika a strategie řízení rizika.

10. Veřejná finanční podpora má být pouze katalyzátorem vstupu soukromých investic (*v USA jde jen 5% financí ze státních prostředků, ostatní jdou ze soukromého sektoru a místní samosprávy*). Je třeba si dobře uvědomit, že výše veřejné podpory je limitovaná pravidly (state aid), což je důležité velmi pozorně sledovat zejména při schématech vícezdrojové veřejné podpory.

Veřejná nefinanční podpora je principiálně důležitější než podpora finanční a měla by ji každopádně předcházet.

Finanční zajištění je velmi často založeno na principu PPP. Partnerství veřejného a privátního sektoru by mělo minimalizovat dopad nákladů regenerace brownfieldů na daňové poplatníky. Funkce PPP však vyžaduje jasná a stabilní pravidla se srozumitelným a přijatelným sdílením rizik a zisků v rámci projektu.

Veřejná finanční podpora by také měla proporčně zahrnovat všechny fáze procesu regenerace všech typů brownfieldů. Nikoliv pouze dekontaminace, nebo pouze lokality s budoucím širším průmyslovým využitím.

Nástroje podpory a realizace regenerace brownfield

Vzhledem k již výše popisovanému charakteru procesu podpory a realizace regenerace brownfield (multidisciplinární, dynamický, interaktivní), zahrnujícímu širokou škálu obor (plánování, ochrana ŽP, rozvoj nemovitostí, urbanismus, technologická řešení, architekturu, financování, stavebnictví, finální využití) lze očekávat mimořádně bohatý soubor nástrojů pro jeho realizaci. V této kapitole, podobně jak i v minulých, budeme dané téma nazírat úhlem pohledu veřejné správy, resp. místní samosprávy.

Protože konkrétní nástroje jsou vždy součástí konkrétních procesních kroků, pokusíme se níže o jejich adekvátní zařazení.

1. etapa iniciace zájmu
 - příprava národní strategie regenerace brownfield
 - příprava schémat veřejné podpory
 - pilotní projekty
 - iniciační konference, semináře
 - informační materiály, brožury
 - mediální kampaň
2. etapa identifikace
 - vyhledávací studie
 - auditing
 - kategorizace
 - problémové mapy
 - regionální profil
 - absorpční kapacita
3. etapa předěžné selekce
 - ÚPD
 - plány ÚR
 - strategie rozvoje nemovitostí
4. etapa rámcového vyhodnocení-optimalizace proveditelnosti
 - realitní trh (nabídka vs. poptávka)
 - programy veřejné podpory
 - regionální strategie regenerace brownfield
5. etapa realizace
 - koordinace programů, agenturní přístupy
 - odborná příprava a výměna zkušeností (případové studie, semináře, atd.)
 - expertízy a technická asistence
 - studie proveditelnosti (včetně fund raisingu)
 - nefinanční nástroje veřejné podpory (včetně využití lokalit pro veřejnou funkci)
 - finanční nástroje veřejné podpory (včetně managementu vícezdrojových schémat)
 - Public-Private-Partnership
 - One-Stop-Shop organizace přístupu k informacím
 - management projektů (včetně finančního „inženýringu“ a řízení rizika)
 - podpora komunikace - facilitace
 - komunitní vyjednávání
 - marketing, PR

6. Etapa postrealizace

- monitoring primárních výsledků
- monitoring širších dopadů (externalit)
- zpětnovazební uplatnění získaných informací

Výše uvedený seznam má být především ilustračním pokusem o strukturovaný orientační pohled obecně možných nástrojů a nemá záměr představit jejich vyvíjenou výstavbu.

Je také třeba znovu zdůraznit, že uvedenou posloupnost etap a nástrojů nelze brát absolutně, protože, jak již bylo vícekrát zmíněno, procesy regenerace brownfield nemají lineární charakter - naopak obsahují množství důležitých vnitřních vazeb mimo uvedenou posloupnost.

Role trhu nemovitostí

Trh nemovitostí hraje v procesu regenerace brownfield velmi důležitou úlohu. Existuje celá řada prací, která uvádí, že regenerace brownfield je především problém realitního trhu. Existují i jiné práce, které roli trhu jako všeléku v této oblasti zpochybují (viz například regenerace londýnských dok uvedený v kapitole „Vymezení pojmu brownfields“). Bez ohledu na to, ke kterému stanovisku máme blíže, je nezpochybnitelné, že trh nemovitostí je při regeneraci brownfield mimořádně důležitým nástrojem.

Pokud by byl ovšem trh nemovitostí schopen brownfieldy zpracovat přirozenou cestou, pak by jako významná politická agenda místního rozvoje vůbec nevznikly. V těchto brownfieldech je však třeba vstup na trh zprostředkovat tzv. „překlenutím nákladové mezery“. Což jest v podstatě kompenzace záporné bilance analýzy přínosů a nákladů projektu regenerace brownfield. Překlenutí nákladové mezery je ovšem ve většině případů možno provést pouze jednou intervencí do trhu nemovitostí a je tedy potřeba velké zkušenosti a zručnosti, aby nedocházelo k neproporčním deformacím tohoto trhu.

Příkladem ve většině případů je dosavadní státní podpora investic na greenfieldech, která vytvořila pro potřebné revitalizace brownfield velmi diskriminativní prostředí a stala se tak mezi jiným i katalyzátorem velmi negativního urbanistického efektu „prostorového bujivého rozpínání měst do krajiny“ (urban sprawl).

Disproporce mezi významem realitního trhu při regeneraci brownfield a jeho dosavadní nerozvinutou úrovní je právě jednou z významných bariér regenerace brownfield v ČR. Nicméně tento trh se v poslední době již začíná dynamicky rozvíjet i mimo aglomeraci hlavního města Prahy a přispívá tak k příznivějším podmínkám pro regeneraci brownfield i v dalších regionech ČR.

Jiným významným indikátorem posilujícího trhu nemovitostí je využití promyslových brownfield jako nového specifického segmentu tohoto trhu. Příkladem jsou aktivity společnosti AAA Industry, která právě v tomto tržním segmentu na trhu nemovitostí úspěšně podniká.

Rozvoj trhu nemovitostí se od Prahy nešíří spojitě. K následným centrálním jeho dynamického rozvoje lze v současné době přičítat především Brno, ale i Plzeň a Ostravu. Současná role trhu nemovitostí v obcích okresního formátu je však stále spíše nevýrazná.

Rozvoj trhu nemovitostí souvisí rovněž s jeho akceptací a reálných vazbách na územní plánovací dokumentaci. Zcela nedostatečné propojení územního plánování se situací a prognózami na realitním trhu vytváří doposud další významnou bariéru regenerace brownfield v ČR. Platí to ovšem i v širším kontextu koncepcí a strategií místního rozvoje, ve kterých je identifikace a analýza vztahu poptávky a nabídky na trhu nemovitostí zcela nedostatečně podchycena. V ČR zatím nebývají jako klíčové součástí místních rozvojových strategií zpracovávány strategie rozvoje nemovitostí (property development strategy, regional spatial strategy), běžně využívané například ve Velké Británii, které právě z analýzy trhu nemovitostí vycházejí.

Dalším specifickým termínem, který souvisí s uplatněním regenerovaných brownfield na trhu nemovitostí prostřednictvím překlenutí nákladové mezery, je tzv. pákový efekt (leverage effect). Jedná se o poměr výše investic soukromého kapitálu k výši ve většině

podpory, která p íslušnou soukromou investici vyvolala. U velmi vhodných brownfield m že pákový efekt dokonce výrazn ji p evyšovat pom r 1 : 10.

V daném kontextu si je však třeba uv domit, že m sto je složitý urbánní komplex mnoha vnit n propojených aktivit. N která ešení, zam ená pouze na maximální pákový efekt, mohou vyvolat i velmi nep íjemné externality, jejichž širší negativní dopad m že být srovnatelný s negativním p sobením p vodního brownfieldu.

P i využívání tržních nástroj si je třeba rovn ž uv domit, že charakter a chování dnešního trhu globalizované ekonomiky se mnohdy podstatn (n kdy až protich dn) liší od charakteru a chování trhu p vodního demokratického liberálního kapitalismu, se kterým ale mnohé, zejména „doktrinní“ úvahy dosud pracují.

Nicmén však i p i všech „ale“ faktem z stává, že trh nemovitostí pat í k nejvýznamn jším nástroj m regenerace brownfield a že hlavním stimulem ú asti soukromého kapitálu v projektech regenerace brownfield je zisk realizovaný na tomto trhu.

Aktuální dostupné možnosti financování

Úvodem této kapitoly je třeba zdůraznit, že vzhledem k již výše zmíněné specifice procesu regenerace brownfield a vzhledem k současné etapě profilmování této politické agendy v ČR, lze očekávat vyerpávající informaci typu „grantových kalendář“.

erpání veřejné podpory v projektech regenerace brownfield principiálně odpovídá jejich multidisciplinárnímu charakteru a je převážně zaměřeno na vícezdrojov. Vícezdrojový „fund raising“ může být buď výchozím nástrojem finančního managementu vlastního projektu, nebo již může být zahrnut v nabízeném komplexním finančním nástroji – programu, jako součástí tohoto produktu. Zejména při vlastním finančním managementu vícezdrojové veřejné podpory je však třeba velmi bedlivě vnímat limity veřejné podpory (state aid).

Je třeba si rovněž uvědomit, že hlavním smyslem veřejné podpory je pákový efekt (leverage effect), což je stimulace soukromých investic prostřednictvím nástrojů veřejné podpory. Již zde bylo uvedeno, že v Pensylvánii (USA) pochází ze státního rozpočtu pouze 5% finančních nákladů regenerace brownfield. Dále si je potřeba dobře uvědomit, že významnou součástí veřejné podpory je zejména podpora nefinanční, kterou lze mnohdy dosáhnout významnějších výsledků než prostou finanční podporou. V každém případě by však veřejná nefinanční podpora měla ve veřejnou finanční podporu přecházet a vytvořit pro ni optimální podmínky uplatnění.

Právě současné období je v souvislosti s identifikací zdrojů veřejné finanční podpory velmi specifické. Výraznější komplexnější orientované finanční nástroje veřejné podpory regenerace brownfield, jako například programy MPO „Program na podporu průmyslových zón“ a „Program REALITY“ jsou již vyerpány. Komplexnější koncipované programy veřejné podpory regenerace brownfield pro období 2007 – 2013 jsou zatím v přípravě. V současné době jsou tedy pro projekty regenerace brownfield dostupné pouze různé „jednotlivé“ finanční nástroje veřejné podpory – jako například z programu MZP: Program péče o urbanizované prostředí; Program péče o krajinu; Program revitalizace říčních systémů; SFŽP - Program péče o přírodní prostředí, ochrana a využívání přírodních zdrojů; Programy a spolupráce při odstraňování starých ekologických zátěží.

Jak již bylo zmíněno v kapitole „Obecné principy efektivního přístupu“ může být hlavním záměrem regenerace brownfieldu také pouze získání finančních prostředků určitého programu. V takovém případě lze finanční management veřejné podpory zredukovat na sledování možností nabízených daným programem. V jiných případech je však nezbytný skutečně kvalitní finanční management, optimalizující různé zdroje veřejné finanční podpory podle záměru regenerace.

Prvním krokem finančního managementu by měl být monitoring možných zdrojů. Jako příklad přístupu k takové identifikaci může sloužit prezentace přednesená J.B. Jacksonem 13/06/05 na semináři pro obce Středního ústeckého kraje. Zmíněná prezentace je ve formátu power-point o síle této kapitoly.

Z prezentace A. Schanklera z Evropské banky pro obnovu a rozvoj (EBRD) lze v souvislosti s financováním regenerace brownfield citovat následující zkušenosti/stanoviska/doporučení:

- Regenerace brownfield musí ešit celý západní sv t, nikoliv jen transforma ních zem . Regenerace brownfield vyžaduje silnou kooperaci a sdílení rizik mezi privátním a ve ejným sektorem.
- Prost edky SF EU nebudou nikdy pokrývat projekty na 100%. P íprava projekt regenerace brownfield je pom rn velmi nákladná. Základním p edpokladem pro získání zájmu finan ní instituce pro jakýkoliv projekt je jeho komer ní návratnost.
- EBRD m že investovat do projekt s cílem pomoci nastartovat procesy, které by komer ní banky nebyly ochotny samy financovat. EBRD financuje pouze takové projekty, ve kterých jsou zapojeni zkušení partne i z privátního sektoru, schopní zvládat zna ná rizika. EBRD normáln nefinancuje projekty, kde by byly její finan ní ú ast menší než 5 mil. EUR.
- Základním p edpokladem finan ní ú asti EBRD je dobrý podnikatelský plán definující jasn projektovou strukturu, roli hlavních partner , zdroje pro tvorbu „cash-flow“, projektové náklady a potenciální zdrojové fondy.
- Typy EBRD p j ek zahrnují: p j ky m st m; p j ky projektovým spole nostem (m stským, privátním, PPP); p j ky privátním developer m a další. EBRD se vždy snaží strukturovat své finan ní produkty podle pot eb konkrétních projekt .
- EBRD v oblasti projekt regenerace brownfield identifikuje následující trendy a bariéry: mnoho municipalit se zadlužuje až na hranici svých limit ; nedostatek vhodných fond EU; vysoké náklady na p ípravu projekt ; nedostatek fond pro p ípravu projekt ; ve ejno-soukromá spolupráce (PPP) se rozvíjí velmi pomalu; politická nestabilita; dostupnost greenfield .
- K základním výzvám do budoucnosti podle EBRD pat í: více zapojit EU zdroje; zajistit financování pro malé municipality; posílit funkci PPP; redukovat riziko pro privátní sektor; za lenit politiku regenerace brownfield do místních rozvojových plán ; nabídnout pobídky pro privátní investory.
- Jako záv re né shrnutí EBRD uvádí, že: finan ní instituce budou investovat jen do nejlepších projekt ; EBRD se m že podílet na ur ité inicia ní podpo e, ale pouze pokud bude z etelný „transla ní“ efekt; privátní develope i a PPP jsou potenciální budoucí hnací silou; pe livá dokumenta ní p íprava je kritickou podmínkou získání komer ního zájmu.

Pokud jde o institucionální zajišt ní rozvoje PPP v R podává aktuální informace editel PPP centra F. Drapák v prezentaci uvedené v p íloze této kapitoly.

Záv rem lze shrnout, že oblast financování regenerace brownfield je stejn složitá a rozmanitá jak její vlastní proces. Obecná problematika p ístupu z hlediska ve ejné správy je pom rn dob e shrnuta v prezentaci A. Schanklera z EBRD. Základní zásada EBRD, že se vždy snaží strukturovat své finan ní produkty podle pot eb konkrétních projekt , by m la být fundamentálním východiskem finan ních management všech projekt regener ace brownfield .

Příprava využití SF EU

Vzhledem k vysoké finanční náročnosti projektu regenerace brownfield je velký zájem zaměřen na využití finančního potenciálu SF EU. V oblasti brownfield v ČR bylo součástí plánovací období EU (2000, resp. 2004 – 2006) charakteristické výraznou disproporcí mezi významem a podporou této politické agendy ve starých členských zemích EU a v ČR. S malými výjimkami (např. OPPP REALITY) nebyly v rámci SF EU vytvořeny v ČR finanční nástroje pro podporu regenerace brownfield.

Skutečnost, že disponibilní prostředky v rámci SF EU budou pro ČR v období 2007 – 2013 podstatně vyšší než ve stávajícím období, posiluje naději na možnost vytvoření úrodných finančních nástrojů pro podporu regenerace brownfield. Na druhé straně je zkušenostmi již dostatečně ověřeno, že úspěšné naplnění těchto prostředků vyžaduje dle kladnou předpokladů přípravu a význam tohoto obecně ležitého předpokladu specifika brownfields ještě násobí.

Rozsah využití finanční podpory SF EU je ovšem také limitován dostupností vlastních prostředků pro nezbytnou finanční spoluúspěch. S postupujícím posilováním ekonomiky ČR a „rozdělováním“ ekonomiky EU postupujícími zeměmi se navíc úroveň povinné finanční spoluúspěch ČR bude zvyšovat (v této souvislosti se dá také očekávat, že v potřebných finančních rezervách pro spolufinancování projektů SF EU bude „utopena“ velká část teoreticky možných národních programů veřejné podpory). Komplikující okolností naplnění prostředků ze SF EU je také skutečnost jejich vyplácení „ex post“, což vyžaduje zajištění vlastních finančních prostředků na předem určené období.

Dalším limitujícím faktorem využití SF EU pro podporu regenerace brownfield je poměrně velká časová náročnost procesu přípravy i realizace těchto projektů. Tato skutečnost má zejména v případě velkých projektů vyvolat nepříjemné disproporce mezi časovým harmonogramem projektu a přípustnými harmonogramy financování (např. pravidlem n+2). Pro potlačení této disproporce by bylo potřeba začít s projektovou přípravou skutečně již dnes.

Přes výše uvedené limity využití finančních prostředků zůstávají SF EU v období 2007 – 2013 stále velmi slibným zdrojem podpory regenerace brownfield. Dostupnost finančních prostředků ze SF EU pro dané účely je pochopitelně podmíněna definováním vysoké priority těchto úkolů v základních strategických dokumentech. V tomto smyslu je také třeba zaměřit přípravu na vyjednávání ČR s EC. Na této přípravě dnes intenzivně pracují všechny resorty. Z hlediska regenerace brownfield je asi vhodné si všimnout především následujících:

MŽP – Svou dosavadní koncepci má srozumitelně definovanou (viz kapitola „Aktuální dostupné možnosti financování“). Více pozornosti by asi ještě vyžadovaly tzv. „mitigační“ programy, které by podporovaly odstranění staveb a zatravnění takových lokalit, které jiná řešení neumožní. Rovněž širší nabídka revolvingových fondů a grantových schémat, především jako regionálních nástrojů, by měla spektrum finančních nástrojů obohatit. Otázkou však zůstávají disponibilní zdroje, protože majoritní část potenciálně použitelných prostředků bude zřejmě muset být naplněna na splnění již u jiných závazků ČR vůči EU (např. předchozí období pro dosažení závazných standardů ve vodohospodářství do r. 2010).

MMR – Na rozdíl od MŽP zatím předvádí v oblasti brownfield značnou koncepční nevyjasněnost. Vzhledem k jeho agendě by se dalo očekávat zaměření například na oblasti vzdělávací (zde již do jisté míry působí); institucionální; příprava projektů; investiční podpora.

MPO – V současné době v dané oblasti nejkonceptnější se prezentující resort, především prostřednictvím aktivit CzechInvestu. K významným aktivitám patří příprava Národní strategie regenerace brownfield v etnoinstitucionálního modelu, zorganizování regionálních vyhledávacích studií, stanovení absorpční kapacity, výběr a příprava vhodných projektů pro oekávané programy v období 2007 – 2013. Přes vlastní verbální deklarace však MPO/CzechInvest doposud v praktických krocích dostatečně nedemonstrují potřebně vyvážený meziresortní přístup problematiky brownfield. K této skutečnosti výrazně přispívá již výše zmíněná nevyhraněnost a pasivita MMR v roli strategického partnera MPO.

MZe – V současné době začíná již problém brownfield při přípravě podkladů pro vyjednávání strukturální podpory s EC rovněž vnímat. Vzhledem ke dříve zmíněné specifičnosti a objemu povodňových „zemědělských“ brownfieldů v ČR, by však ústřední MZe zejména měla mít charakter klíčového partnera Národní strategie regenerace brownfield (prozatím byly takto vládou určeny pouze resorty MPO, MMR a MŽP). K dosavadním hlavním resortním tématům, tj. ochrana ŽP, příprava podnikatelských nemovitostí a urbanistický rozvoj, by MZe zejména vytvořilo srovnatelné vlastní „nosné“ téma.

MF – V oblasti brownfield se od MF očekává zejména převzetí, napravení a rozvinutí aktivit konkrétního FNM v oblasti státní ústřední v odstranění starých územních záležitostí.

Ostatní resorty – Problematika regenerace brownfield se z principu máže dotýkat v podstatě všech resortů. Nicméně základní aktivity se očekávají od výše jmenovaných resortů, uvažovaných v této oblasti za klíčové. Prostřednictvím jimi formované Národní strategie regenerace brownfield by se pak měly vytvořit podmínky pro koordinovanou ústřední dalších resortů (např. MK atd.).

Potenciální role JMK

Velký význam aktivní úasti regionální samosprávy v oblasti regenerace brownfield a akutní potřeba jejího co nejvyššího zahájení již byly zmíněny v předchozích kapitolách. Rovněž byla zmíněna dosavadní situace, kdy při absenci institucionálních rámců probíhají aktivity jednotlivých Krajských úřadů v R v oblasti podpory regenerace brownfield tematicky rozptýlené a nepřehledné.

První sjednocující akcí se pro všechny kraje R staly až regionální vyhledávací studie brownfield, organizované CzechInvestem. CzechInvest v zadání těchto studií deklaroval odhodlání monitorovat všechny typy brownfield, nicméně v další práci s evidovaným souborem používá kategorizačních a selektivních nástrojů příslušných spíše „svému zájmovému segmentu“ tj. konverzi brownfield na podnikatelské nemovitosti pro „širší průmyslové účely“.

Vstupní evidence je skutečně důležitým a nepominutelným východiskem koncepcí níže popístaných, ale jak již bylo dříve zmíněno, pouhá evidence -výčet, bez následného přiznání ke konkrétním zájmům např. formou kategorizace a selekce, má pro reálné řešení poměrně omezený význam a nemůže být i kontraproduktivní.

Pokud tedy má Jihomoravský kraj zájem na co nejefektivnějším využití vyhledávací studie, měl by sám urychleně zorganizovat proces, který umožní „prosít“ vyhledávací studii identifikovaný soubor dalšími „sítí“ konkrétních zájmů (v optimálním případě navazujících na strategické materiály/koncepce regionálního rozvoje, resp. odpovídající programové dokumenty regionální rozvojové politiky EU). Určité nástroje k tomuto účelu jsou rozvíjeny např. v projektu MMR "Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu - WB-41-04".

Důležitým krokem navazujícím na analýzu vstupní evidence by mělo být zajištění předprojektové přípravy vybraných lokalit (nejen v preferovaném cílovém segmentu CzechInvestu). Časová urgentnost zahájení této přípravy vzhledem k obecně vysoké časové náročnosti přípravy a realizace projektů regenerace brownfield a omezeného časového rámce financování ze SF EU zde již byla rovněž zmíněna.

S naprostou jistotou lze tvrdit, že množství existujících brownfield v JMK výrazně převyšuje potenciálně disponibilní finanční prostředky potřebné k jejich regeneraci. Pro koncepcí popístané řešení je tedy nutno určit priority JMK v této oblasti. Tyto priority mohou být v rámci probíhající vyhledávací studie sdíleny s CzechInvestem. Výhodou takového přístupu je především sdílení nákladů a pohodlné převzetí „know-how“ i závěrů provedených analýz. Nevýhodou je skutečnost, že CzechInvestem definované priority (vycházející z CzechInvestem účelově řízeného sběru údajů a analýz) se mohou od reálných priorit regionu (z hlediska širších aspektů dlouhodobě vyváženého místního rozvoje) odlišovat. Tímto přístupem by JMK v podstatě rezignoval na svou zodpovědnost za dlouhodobě vyvážený regionální rozvoj.

Přímým řešením by proto pro JMK mohlo být získání profilu struktury regionálních brownfield metodicky objektivnějším postupem (např. vzorkováním, tj. analýzou vypracovávaných evidencí brownfield v několika vybraných územích obcí s přenesenou působností). V takto stanoveném profilu potom analyzovat/prognózovat strukturální problémy a z této analýzy následně odvodit priority JMK v oblasti regenerace brownfield. Tyto priority následně promítnout do koncepcí/strategických podkladů regionálního rozvoje.

Ze závěr semináře „Obce a brownfields“ (sborník semináře je v příloze této zprávy) vyplynula rovněž akutní poptávka obcí po zprostředkování potřebných informací nezbytných k úspěšné realizaci vlastních aktivit v oblasti regenerace brownfield. Jako preferovaná forma pro zprostředkování informací byly obcemi označeny tematické expertní semináře a vytvoření platformy pro vzájemnou průběžnou výměnu zkušeností. Institucionální by měl mít vytvořený tento nástroj asi nejbližší JMK.

Pokud jde o obecnou institucionalizaci podpory regenerace brownfield na regionální úrovni, tak závěry studie MPO/CzechInvest „Czech Brownfield Regeneration Strategy Project“ deklarují potřebu vytvoření sítě Regionálních jednotek regenerace brownfield. Nedávná prohlášení CzechInvestu potvrzují, že požadavek vytvoření této sítě bude skutečně do Národní strategie regenerace brownfield zahrnut.

Je tedy možné poněkud tradičně vykládat na nařízení k vytvoření Regionálních jednotek regenerace brownfield. Avšak vzhledem ke zkušenostem s organizováním regionálních jednotek na bázi centralistického přístupu se jeví jako mnohem efektivnější, aby JMK aktivně vstoupil již nyní do etapy přípravy Národní strategie regenerace brownfield s vlastními představami o své roli a jejím institucionálním zabezpečení, včetně potřebných výkonných kapacit.

Takový přístup by více odpovídal potenciální roli regionální samosprávy, vycházející ze složitějšího prostředí vazeb uvnitř projektu regenerace brownfield (které v tšinou leží mimo rozlišovací schopnost centrálních institucí).

Závěrem lze tedy zrekapitulovat, že kromě aktivit směřujících k institucionálnímu zabezpečení odpovídající role regionální samosprávy se pro JMK aktuálně rovněž otevírá pole působnosti v rámci již probíhajících, resp. připravovaných akcí, kde jako příklad může jmenovat:

- zajištění informační a odborné podpory obcím
- vypracování „profilu brownfield“ v JMK formou vzorkovací studie
- zajištění všestrannějšího využití výsledků Vyhledávací studie lokalit brownfield v JMK
- příprava grantového schématu pro předprojektovou přípravu regenerace brownfield
- podpora vyjasnění majetkoprávní situace zemědělských brownfield v příhraničí
- podpora výraznějšího vnímání ekonomie využití území v oblasti ÚPD

Rizika procesu podpory regenerace brownfield

Tato kapitola rozšíří uje a do jisté míry i rekapituluje informace z kapitoly „Současné pékážky regenerace brownfield v R“. Rizikem je myšleno nebezpečí selhání, resp. deformace osvědčených/doporučených postupů následkem jejich implementace v nepříznivém prostředí. Níže uvedený výčet je zaměřen na popis „pastí“ v oblasti „místních“ aspektů procesu podpory regenerace brownfield.

- Zbyrokratizované kampaňové postupy, které často zaměřují prostředí za cíle a favorizují centrálně a krátkodobě orientované výsledky na úkor orientace regionální a dlouhodobé. Svým centrálním dirigismem takové postupy navíc podporují regionální alibismus.
- Resortismus, nespolupráce, nekoordinace mezi organizačními jednotkami místní správy.
- „Politické projektování“, tj. přístup k projektům založený na politické výhodnosti, doktrinárních klišé a potřebě „prodat“ výsledky ještě v daném volebním období.
- Diletantská sebevědomá styl: „dejte nám peníze a my už si to vyřešíme“.
- Tendence ke kabinetnímu stylu komunikace a vztahy veřejného a privátního sektoru.
- Úřednický dozor a šikana místo partnerské spolupráce ze strany místní samosprávy ve vztahu k privátnímu sektoru.
- Používání intervenčních nástrojů bez odpovídající analýzy prostředí.
- Nepropojenost projektových cílů s koncepčními podklady, strategiemi a programy místního rozvoje.
- Urbanismus odtržený od ekonomie využití území.
- Přehnaná důvěra v tržní mechanismy.
- Nedocenná role a nerozvinuté formy veřejné nefinanční podpory, způsobující mimo jiné i výrazné snížení efektivity podpory finanční.
- Přehnaný důraz na evidenčníinnost na úkorinnosti analytické. Pojetí prosté evidence jako finálního výstupu, nenásledované analýzou, kategorizací a selekcí.
- Autokratická a byrokratická orientace stylu řízení jednotek podpory místního rozvoje. Neefektivní informační toky, nefunkční způsob vazby, deformovaná kompetenční struktura.

Závěr

Jak bylo již vícekrát v textu zprávy konstatováno, problematika regenerace brownfield je multidisciplinární, mnohvrstevná s mnoha sektorovými/resortními přesahy a tomu také potom odpovídají i formy její deskripce, resp. možného uchopení. Tato zpráva si proto v žádném případě nečiní nárok na vyčerpávající expertní deskripci otevřených témat.

Smyslem této zprávy je podat přehlednou, časovou a místně aktuální vstupní charakteristiku fenoménu brownfield, vytvořenou z více různých úhlů pohledu, přizpůsobených předpokládané potřebě/zájmu krajské samosprávy. Je již pouze na příjemcích této zprávy, do kterých z „otevřených dveří“ budou chtít více nahlédnout, resp. které další ještě otevřít.

Rádi bychom, kdyby tato zpráva přispěla ke včasné a strukturálně vyvážené formulaci regionální politiky podpory regenerace brownfield, která by umožnila optimální alokaci a využití prostředků veřejné podpory v dané oblasti. RRAJM nabízí své služby i v rámci dalších kroků tohoto procesu.

Přehled použitých zdrojů informací

1. „A strategy for industrial land reclamation in the Czech Republic“ - studie; britští konzultanti pro ACE; zadavatel CzechInvest v rámci národního programu Phare; 2000
2. „Czech brownfield regeneration strategy“ – studie; konsorcium pod vedením Parsons Brinckerhoff Ltd.; zadavatel CzechInvest v rámci národního projektu Phare, 2004
3. „Budoucnost brněnských brownfields“ – sborník z projektu GA ČR 103/02/1375/A; VUT Brno; 2002
4. „Studie Brownfields v Brněnu“; DHV CR, spol. s r.o.; zadavatel SMB; 2003
5. „Studie využití Brownfields v městě Brněnu“; EUROVISION, spol. s r.o.; zadavatel SMB; 2003
6. „Klíčové otázky brownfields a jejich relevance pro Českou republiku a Jihomoravský kraj“ - studie; SAURA, spol. s r.o.; zadavatel RRAJM; 2003
7. Prezentace ITDP, přednesená na semináři „Brownfields“; 2001
8. „Brownfields a Strategický plán hl. m. Prahy“ - příspěvek ÚRM-ÚSK přednesený na semináři „Brownfields“; PhDr. Milan Turba ; 2001
9. „Hledání nositele vedoucí úlohy pro řešení problematiky brownfields ve středoevropských městech“ - přehledná studie pro ČR, vybrané kapitoly; Jiřina Jackson, Yaakov Garb; magazín „Urbanismus a územní rozvoj“ 4/2002
10. „Zelená a hnědá pole“; Alois Nový - VUT Brno; magazín „Urbanismus a územní rozvoj“ 4/2002
11. „Urban sprawl“; Jiřina Jackson – IURS; magazín „Urbanismus a územní rozvoj“ 6/2002
12. „Brownfields v zahraničí“; Alois Nový - VUT Brno; magazín „Urbanismus a územní rozvoj“ 6/2002
13. Projekt Jihočeského kraje AP PRK 2003 – Podpora přílivu investic, část A3-4-5 Brownfields; RERA; 2004
14. „Výzkum metod regenerace devastovaných průmyslových ploch (brownfields)“ - sborník ze závěrečného semináře; kolektiv autorů – TU Ostrava, FS/katedra městského inženýrství; 2004
15. „Příprava projektu regenerace opuštěných průmyslových ploch“ - praktický manuál; Jarmila Horáková – TU Ostrava, FS/katedra městského inženýrství; 2004
16. „Stavebníinnost a revitalizace krajiny“ – sborník prací z řešení grantu GA ČR 103/03/0639; VUT – FS; 2004

17. „Brownfields v souvislostech pr myslového d dictví“; Benjamin Fragner; Vesmír 1/2005
18. „Projekt Brownfields – revitalizace deprimujících zón pro ve ejnou správu“ - WB-41-04; konsorcium pod vedením EC Harris, spol. s r.o.; zadavatel MMR; 2004 – 2006
19. „Brownfields snadno a rychle“; J.B. Jackson; P íru ka pro pracovníky a zastupitele obcí; MMR 2005
20. „A guidebook for brownfield property owners“; agentura EPA – USA; 1999
21. „Hadrian´s Wall Major Study Report“ - studie; asociace ERA pro N/W RDA, 2003
22. „A Sourcebook for borrowers reusing environmentally suspect sites; E.P. Systems Group, Inc.; 1997
23. „The financial Services sector and brownfield redevelopment“; kolektiv autor Dillon Consulting, Global Risk Management a TESCULT; 1997
24. From Greenfield Development to Brownfield Redevelopment; Martina Koll – Schretzenmayr; 1999
25. „New mission for brownfields – attacking sprawl by revitalizing older communities“; kolektiv autor National Governors Association; 2000
26. „Brownfield redevelopment“ – a resource guide for municipalities, developers and communities; University of Toledo; 2001
27. „The Money track – new financial Tools“ - presentace na konferenci „Brownfields 2“; B.S. Onyschuk – Gowlings; 2001
28. Report of the commissioner of the environment and sustainable development to the House of Commons; 2002
29. „The Nature of possibility“ – experiences in risk-based decision making - shrnutí výsledk projektu „International brownfield exchange“; Waterfront regeneration trust; 2002
30. „Community Involvement in Brownfield Redevelopment“; Charles Bartsch - Northeast-Midwest Institute; 2003
31. „Life cycle assessment of brownfield managemnt“; P. Lesage – Polytechnique de Montréal
32. „Towns and cities, good practice case studies“ - sborník; East of England development agency;
33. „Brownfields a jejich op tovné využití ve m st Brn “; Marcela Drkošová; Urbanismus a územní rozvoj; 4/2005
34. „Jak na podporu znovuvyužití již urbanizovaného území“; J. B. Jackson – IURS; 2005
35. „Position paper Brownfields friendly priorities OP SROP/ROP/RLZ“; J. B. Jackson – IURS; 2005

36. „Position paper OP Infrastructure – priorities“; J. B. Jackson – IURS; 2005
37. „Brownfields – udržitelná ekonomika“; diskusní setkání magazínu Stavební forum; 2005
38. Seminář „Brownfields“ v rámci doprovodného programu veletrhu URBIS 2005
39. Veřejná diskuse nad územním plánem Brna – Pracovní příležitosti; ÚÚPR -MMB; 2005
40. Seminář „Kontext rozvoje brownfields – mezinárodní zkušenosti“ v rámci projektu ICN; Ostrava 2005
41. „Enterprise and innovation in deprived urban areas“; mezinárodní konference; European Learning Network; Praha 2005
42. „Real Estate Market Autumn 2005 – Development v regionech“ – mezinárodní konference; Stavební forum; Praha 2005
43. „Brněnský realitní trh v kontextu ČR a EU“; konference Real Spektrum; Brno 2005
44. „Vize České republiky 2015, 10 let poté...“; prezentace CzechInvestu; veletrh InveX, Brno 2005
45. „Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu 41/04“; seminář projektu MMR; Praha, 07/11/05
46. „Czech Brownfields 2005“; mezinárodní konference; B.I.D. services; Praha 2005
47. <http://www.czechinvest.com>
48. <http://www.brownfields.cz>
49. <http://www.smartgrowth.org/>
50. <http://www.aboutremediation.com/>
51. <http://www.brownfields2002.org/>
52. <http://www.brownfieldnews.com/>
53. <http://www.brownfieldassociation.org/>
54. sada dalších blíže nespecifikovaných materiálů z internetové sítě