

Mgr. A. Lucie Doleželová, PhD.
Sachsenkamstrasse 34a
81369, Mnichov
Německo
lucidol@lycos.com

Oponentský posudek doktorské disertační práce

„Pražské brownfiels: Příležitost či hrozba pro rozvoj metropole?“

Doktorand: Mgr. Ivana Sýkorová

Oponentský posudek jsem zpracovala na základě dopisu oddělení doktorského studia ze dne 27.4. 2009. K hodnocení jsem obdržela doktorskou práci a teze disertační práce v českém a anglickém jazyce.

Po prostudování disertační práce překládám následující stanovisko:

Doktorandka si vybrala jedno z aktuálních témat souvisejících s prostorovým rozvojem regionů a měst. Konkrétně se v práci zaměřila na hlavní město a zároveň region Prahu, což je v obecné debatě o problémech s regeneracemi brownfieldů často záměrně opomíjené území. Hlavní cíl práce ale tuto volbu objasňuje: Jsou opravdu brownfielidy v Praze řešitelné pouze v rámci tržních mechanismů? Nebo může jejich regenerace představovat problém, kterým by se veřejná správa měla zabývat? Rovněž hlavní metoda práce, kterou je zjištění regeneračního/rozvojového potenciálu pražských brownfieldů, je správně zvolenou cestou. Ke splnění cílů práce byly zvoleny výzkumné otázky, jejichž zodpovězení má vést ke splnění cílů práce.

Vlastní obsah práce je širší, než úzce vymezený cíl a zadané otázky. Doktorandka v úvodu prezentuje typy odborné literatury věnované regeneracím brownfieldů. Ve vymezení problematiky regenerací brownfieldů se pak zabývá významem a dopady existence brownfieldů v historických souvislostech a v rámci mezinárodního srovnání. Tyto úvodní statě ukazují na bohaté teoretické zázemí doktorandky, které potvrzuje i rozsáhlý a reprezentativní seznam bibliografie uvedený v závěru textu. Následující diskuzi o definici pojmu brownfield by někteří „brownfieldáři“ možná po letech diskuzí považovali již za zbytečnou, nicméně pro ostatní čtenáře je tato kapitola významná. V této kapitole, jako i jinde, oceňuji racionální analýzu a hodnocení získaných informací a pochopení širších souvislostí regenerací brownfieldů a to i u zahraničních příkladů, zejména z USA a Velké Británie. (Definice brownfieldů skutečně není pevně stanovitelná vzhledem k účelům, pro které se definice získává. V případě dotačních programů je otevřená definice výhodou, v případě legislativních opatření zase musí být přesně vymežující). Stejně tak klasifikací brownfieldů bylo provedeno mnoho pro různé účely. Jednou z nejvýstižnějších klasifikací je ovšem ta, kterou popisuje i projekt CABERNET a kterou se zabývá doktorandka, a to jest regenerační/rozvojový potenciál nemovitostí.

Části práce věnované výzkumu v Praze považuji za hlavní přínos práce. Velmi přehledně jsou prezentovány statistické výsledky průzkumu stavu brownfielů v Praze. Na toto vyhodnocení navazuje nejdůležitější část věnovaná hodnocení regeneračního potenciálu lokalit. Vlastnosti, podle kterých byly brownfielidy „oceňovány“ tj. lokalizace vůči městskému centru, vlastnické vztahy, existence záměru pro regeneraci a dále pak míra současného využití lokality, ekologická zátěž či památková ochrana jsou naprosto v pořádku, chybí pouze položka územní plán, která má na rozvoj rovněž podstatný vliv. Regenerační potenciál lokalit byl sčítán pro čtyři různé účely, což vypovídá spíše o univerzalitě území pro různé funkce a zřejmě lehce diskvalifikuje menší lokality. Územní plán však může takto získané hodnocení zrelativnit.

Líbí se mi rozdělení brownfielů do čtyř kategorií brownfielů podle toho, zda představují hrozbu nebo příležitost. Nejsem si pouze jistá výrazem „nepodstatná hrozba či příležitost“. Pro investora může jít individuálně o velkou investici, rozdělení tudíž vypovídá spíše o významu brownfieldu pro městský management. Roztřídění brownfielů na hrozby a příležitosti bylo provedeno přiřazením hodnoty regeneračního potenciálu k velikostní kategorii brownfieldu. Desítky hektarová plocha má kategorii 3, přesto se v praxi ukazuje, že se jedná o „velký“ brownfiel, „malý“ totiž začíná někde na hranici 2 hektarů. Velikost pozemku kolem 5 hektarů se ukazuje jako ideální pro větší investorské záměry (srov. KOC Smíchov). Jako u všech výsledků empirických výzkumů pracujících s proměnnými, je třeba i zde vnímat hranice mezi čtyřmi druhy pražských brownfielů trochu volněji. Zdá se, že výsledky výzkumu skutečný stav brownfielů odrážejí a že tudíž metoda hodnocení byla zvolena správně. (Jako příklad jiné metody oceňování rozvojového potenciálu brownfielů uvádím použití koeficientu prodejnosti ploch, který zohledňuje polohu lokality vůči sídlům a dopravním tahům a zároveň pracuje s odhadem nákladů na regeneraci).

Následující kapitoly věnované podpoře veřejného sektoru regeneracím se opět mírně odvracejí od hlavního tématu, kterým je specifická situace pražské metropole. Většina popisovaných dotačních prostředků a jiných opatření se na hlavní město nevztahuje. Doktorandka popisuje pozornost, která je věnována problematice brownfielů ve Strategickém plánu hl.m. Prahy, ale v této oblasti naráží na jeden zásadní problém podpory regenerací, a tím je absence institucionální podpory regenerací brownfielů v Praze. Koordinace mezi plánem Strategickým a územím a dále mezi odborem Evropských fondů se projevila při neúspěšném čerpání prostředků na regenerace v období 2004-2006. Hlavní příčinou neúspěchu byl přístup politické reprezentace k evropským zdrojům. Evropské dotační prostředky skutečně tradičně nelze poskytovat soukromým subjektům, a tak byly vyčleněné prostředky rozděleny mimo strategické lokality a projekty. Chybějící veřejná rozvojová agentura se ukázala být chybným rozhodnutím...

Závěry práce jsou prezentovány jasně a přehledně. Doktorandka postupně odpověděla na otázky výzkumu položené v úvodu, čímž byly splněny cíle práce. Závěrečné úvahy a doporučení týkající se zveřejnění a aktualizace inventarizovaných pražských brownfielů, zpracování vlastní regionální strategie regenerací a potřebné spolupráce aktérů (úřady, městské části, kraj Středočeský, veřejnost, developéři, neziskové organizace) jsou správné.

Mé připomínky k práci nejsou zásadní. Vycházejí spíše z mých vlastních zkušeností a ze skutečné zvědavosti vyvolané tématem disertační práce. Hlavní připomínka se týká zmíněné kapitoly o podpoře veřejného sektoru regeneracím brownfielů v Praze. Je skutečně v pořádku, že pražská reprezentace „čeká“ bez vlastní strategie na jednotlivá řešení předložená investory? Vždyť i velká města jako Londýn nebo Paříž zřizují veřejné rozvojové agentury, které se rozvojem strategických ploch ve městě zabývají. A v krajních případech při scelování území mohou využívat nástroje jako je vyvlastnění pozemků, neboť projekty mají často charakter veřejného zájmu. Je správné prodávat soukromým investorům strategické pozemky, na kterých chybí základní infrastruktura, prostorová regulace není vyřešena a očekávat, že za sníženou cenu pozemků tyto investice provede soukromý sektor? Existuje v západoevropských městech případ, aby jedna developerská společnost byla

rozhodujícím aktérem pro rozvoj strategických lokalit typu nádraží Smíchov, Maniny a nádraží Žižkov? Může se tento rozvoj plánovat bez konzultace s veřejností?

Strategické lokality brownfieldů v Praze jsou sice příležitostí, ale management územního rozvoje v Praze je netransparentní a vyvolává řadu otázek. Tím, že doktorandka v disertační práci ukázala, že navíc všechny lokality nelze řešit v rámci tržních mechanismů, ale že bude třeba možná přímé veřejné podpory, otázek ještě přibývá. Jako zpracovatel disertační práce s podobným tématem regenerací brownfieldů v Praze jsem si však vědoma složitého úkolu, který by představovala analýza ekonomicko-institucionálního prostředí souvisejícího s brownfieldy. Přesto přeji této práci, aby se její výsledky dostaly na místa, kde se o strategii přístupu k regeneracím rozhoduje.

Jako urbanista bych uvítala, kdyby byla práce více ilustrována detailnějšími mapkami zmiňovaných lokalit. Rovněž bych ocenila, kdyby například formou příloh byly prezentovány pro výzkum použité dotazníky, seznam konzultovaných osob a případně i podrobnější informace z průzkumu lokalit.

Celkově považuji disertační práci Mgr. Ivany Sýkorové s názvem „Pražské brownfiels: Příležitost či hrozba pro rozvoj metropole?“ za kompletně a zodpovědně zpracovaný dokument, který se svou kvalitou jistě zařadí mezi originální práce zpracované na téma regenerace brownfieldů v České republice. Práci doporučuji k obhajobě pro udělení titulu PhD.

V Mnichově dne 15.5. 2009


Mgr. A. Lucie Doleželová PhD.