

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



PRAŽSKÉ BROWNFIELDS: PŘÍLEŽITOST ČI HROZBA PRO ROZVOJ METROPOLE?

Dizertační práce

Mgr. Ivana Sýkorová

Školitel: doc. RNDr. Jiří Blažek, Ph.D.

Praha 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem dizertační práci vypracovala samostatně s použitím citované literatury.

Předloženou práci ani její podstatnou část jsem nepoužila k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze 20.4.2009

PODĚKOVÁNÍ

Dizertační práce vznikla s podporou Grantové agentury Univerzity Karlovy (*projekt č. 4/2006/R "Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields"* a *projekt č. 256/2005/B-GEO/PřF "Revitalizace brownfields v Praze: potenciál a možnosti využití strukturálních fondů EU"*). Využívá i informací z účasti na dvou mezinárodních projektech (ESPON projekt 2.3.2 „*Governance of Territorial and Urban Policies from EU to Local Level*“, řešitel Metropolitan Research Institute, Budapešť (2005-2006) a projekt pro Evropskou komisi, DG Regional Policy „*Policy guidelines for regions falling under the new regional competitiveness and employment objective for the 2007-2013 period in the fields of the knowledge economy and the environment, in line with the Lisbon and Gothenburg objectives*“ (2005)). Další cenné informace jsem načerpala během ročního pobytu na Dartmouth College v Hanoveru v USA, podporovaného Fondem mobility Univerzity Karlovy. V neposlední řadě jsem zužitkovala i zkušenosti z práce pro konzultační společnost v oblasti nemovitostí Jones Lang LaSalle.

V dizertační práci je využit text, publikovaný v příspěvku autorky pro Geografii-Sborník ČGS (*Sýkorová, I. (2007) Pražské brownfields: příležitost i hrozba pro rozvoj metropole. Geografie-Sborník ČGS, 112, č. 3, s. 250-265*). Při terénním šetření pražských brownfields mi pomohli studenti v rámci Terénního cvičení ze sociální geografie v letech 2006 a 2007 (J. Typltová, J. Tulach, D. Hána, H. Morávková) a kolegové postgraduanti (J. Ilík a J. Novák). Aktuální údaje o brownfields v Brně jsem získala díky ochotě ing. arch. Marcely Drkošové z Magistrátu města Brna.

Chtěla bych vyjádřit poděkování i doc. Jiřímu Blažkovi za vedení mé dizertační práce a celého postgraduálního studia.

Největší dík však patří doc. Luděkovi Sýkorovi, mému manželovi, že mě neúnavně a trpělivě v mé práci podporoval, a že se mnou o tématu regenerace brownfields diskutoval a inspiroval mě svými podnětnými otázkami k zamyšlení nad různými pohledy na danou problematiku.

OBSAH

1. VSTUP DO PROBLEMATIKY	6
1.1 Významnost tématu a stav poznání	6
1.2 Cíl práce a její struktura.....	10
2. STUDIUM BROWNFIELDS A JEJICH REGENERACE - OBECNÉ ZARÁMOVÁNÍ ...	12
3. DEFINICE A KLASIFIKACE BROWNFIELDS	27
3.1 Definice používané v USA a v Evropě.....	27
3.2 Diskuse k definici brownfields.....	31
3.3 Percepce a image brownfields.....	34
3.4 Klasifikace brownfields	35
4. BROWNFIELDS V PRAZE	39
4.1 Metodika průzkumu.....	39
4.2 Rozmístění a typologie brownfields v Praze.....	41
4.2.1 Velikostní diference brownfields	41
4.2.2 Rozmístění brownfields v Praze	42
4.2.3 Stav, zastavěnost a původní využití brownfields.....	46
4.2.4 Vlastnické vztahy.....	51
4.2.5 Ekologická zátěž, památková ochrana	53
4.2.6 Záměry regenerace brownfields	55
4.3 Atraktivita brownfields z hlediska regenerace	59
4.4 Případové studie	62
4.4.1 Kolbenova City Development	62
4.4.2 Rohanský ostrov, nádraží Smíchov, Nákladové nádraží Žižkov.....	66
4.4.3 Bazén Šutka.....	70
4.5 Srovnání situace s brownfields v Praze se situací v ČR a v Brně	72
4.5.1 Česká republika	72
4.5.2 Brno.....	76
4.5.3 Srovnání	80
4.6 Hodnocení regeneračního potenciálu	82
5. PODPORA VEŘEJNÉHO SEKTORU PŘI REGENERACI BROWNFIELDS	98
5.1 Formování přístupu veřejného sektoru k regeneraci brownfields v České republice	98
5.1.1 Aktéři regenerace brownfields.....	101
5.1.2 Politiky a strategie podporující regeneraci brownfields	103
5.1.3 Plánovací nástroje	105
5.1.4 Finanční nástroje.....	106
5.2. Nástroje na podporu regenerace brownfields v Praze	109
5.2.1 Plánovací nástroje	110
5.2.2 Finanční nástroje.....	112
5.3 Příklady přístupu veřejného sektoru k regeneraci brownfields v zahraničí.....	116
5.3.1 Velká Británie.....	116
5.3.2 Situace v USA	119
6. DOSLOV: AKTUÁLNÍ PROMĚNY.....	122
7. SHRUTÍ.....	126

SEZNAM LITERATURY	134
SEZNAM GRAFŮ, TABULEK A OBRÁZKŮ.....	143
PŘÍLOHA 1. SEZNAM BROWNFIELDS V PRAZE.....	146
PŘÍLOHA 2. DOTAZNÍK PRO DEVELOPERY	149
PŘÍLOHA 3. SEZNAM PROJEKTŮ DOPORUČENÝCH K FINANCOVÁNÍ V OPERAČNÍM PROGRAMU JPD 2.....	152
PŘÍLOHA 4. INDIKÁTORY PRIORITY OSY 2 – VÝSLEDKY A VÝSTUPY.....	153

1. VSTUP DO PROBLEMATIKY

Jako téma dizertační práce jsem si vybrala brownfields – zchátralé a opuštěné či málo využívané nemovitosti a pozemky. V této úvodní kapitole celé práce se zabývám zdůvodněním výběru tématu a definováním cílů práce. Součástí je i stručný přehled o struktuře předkládané studie.

1.1 Významnost tématu a stav poznání

Brownfields jsou příkladem lokalit dokumentujících sice dílčí, ale přitom velmi významné změny v prostorové organizaci měst v důsledku společenských a zejména hospodářských proměn. Značná část brownfields vzniká na plochách původně sloužících průmyslové výrobě a dalším ekonomickým činnostem. V industriálním městě představovaly průmyslové zóny rozvojová území koncentrující investice do, v té době zpravidla progresivních aktivit. V dnešní ekonomice velkých měst však původní výroby a další funkce zcela ztratily své opodstatnění nebo byly přemístěny do vhodnějších lokalit na okraj nebo mimo hlavní metropole. V důsledku deindustrializace a dalších procesů ekonomické restrukturalizace ztratila původní jádra ekonomického života svůj dřívější význam. V kontextu postsocialistických transformací se přitom proces deindustrializace, úpadku a vzniku brownfields odehrál v mnohem rychlejším sledu, než tomu bylo v tržních ekonomikách. Opuštěné a chátrající průmyslové areály patří k nejproblémovějším částem měst. V případě zájmu investorů a za podpory veřejného sektoru se však brownfields mohou opět změnit v růstové oblasti a prosperující lokality.

Brownfields považují za oblasti, kde v nedávné době došlo k významné proměně od lokalit s intenzivním využitím k lokalitám využívaným omezeně a nedostatečně nebo zcela nevyužívaným a opuštěným. Jsou tak příkladem změny, kterou můžeme pokládat za výrazný úpadek. Úpadek ve formě brownfields lze empiricky podchytit podrobným zmapováním těchto zón, a to s výrazným využitím terénní práce. Vzhledem k tomu, že brownfields jsou i potenciálními rozvojovými plochami, výzkum se zaměřuje i na postižení podmínek a znaků rozvoje. Jistým signálem rozvoje jsou plánované aktivity developerských společností a jednoznačným dokladem růstu a restrukturalizace je pak investiční aktivita a následné fyzické a funkční změny městského prostředí. Nutno také poznamenat, že potenciál růstu opuštěných nemovitostí a zón může ovlivňovat dynamiku růstu v jiné oblasti metropolitního regionu. Úspěšná regenerace brownfields tak z hlediska rozvoje některých funkcí představuje

alternativu k rozvoji na dosud nevyužívaných plochách za hranicemi kompaktního města. Vzhledem k tomu, že jde o variantu výrazně příznivější z hlediska udržitelného rozvoje, a to svými efekty jak ve vnitřním městě, tak vzhledem k suburbanizaci, tak si problematika utváření, existence a regenerace brownfields zaslouží mimořádnou pozornost.

Brownfields se v posledních letech dostaly mezi velmi aktuální společenská témata zejména v souvislosti s rozvojem velkých měst. Problém zdevastovaných a nedostatečně využívaných nemovitostí postihuje v různé míře většinu zemí a každá k řešení problematiky přistupuje odlišným způsobem. Diskutují se zejména v souvislosti s globalizací, deindustrializací, regenerací a revitalizací nebo renesancí měst.

Brownfields značně ovlivňují dynamiku restrukturalizace postkomunistických měst. Mezi významnými tématy výzkumu postkomunistických měst se ale objevily až po roce 2000. Do té doby zůstávaly ve stínu jiných témat. Důraz byl kladen na procesy, jež měnily prostorovou organizaci měst mnohem dynamičtěji, jako například komercializaci a růst městského centra, úpadek sídlišť, gentifikaci a suburbanizaci.

Brownfields a jejich regenerace jsou v současné době důležitým tématem výzkumu i politik lokálního a regionálního rozvoje ve světě (např. OECD, EU, EPA, U.S. Conference of Mayors, Urban Task Force,) i u nás (MŽP, MMR, MPO, ÚUR). Dostávají se do popředí zejména v souvislosti s udržitelným rozvojem, s neúměrným rozrůstáním měst do okolí a revitalizací vnitřních měst. OECD se věnuje brownfields velmi podrobně v mnoha svých zprávách. Nejobsáhlejší a výhradně zaměřená na brownfields je studie „Urban brownfields“ (OECD 1998). Rozebírají se zde obecný přístup k regeneraci brownfields, role veřejného sektoru na národní i lokální úrovni a environmentální a urbánní politiky na podporu regenerace brownfields ve vybraných zemích. Dále OECD pojednává zdevastované plochy a jejich regeneraci v souvislosti s udržitelným rozvojem (OECD 2001) a v detailních studiích „renaissance“ měst Belfast, Glasgow a Berlín (OECD 2000, 2002, 2003). Důraz je vždy kladen na nezastupitelnou roli veřejného sektoru při regeneraci brownfields. Na regeneraci brownfields je pohlíženo jako na podstatný element celkové renesance měst a součást politik městského rozvoje.

Evropská Unie deklarovala svůj postoj k brownfields v aktualizované strategii udržitelného rozvoje (2006) a nejnověji v květnu 2007, kdy byla podepsána Lipská charta o udržitelných evropských městech (MMR 2007a a Šilhanová, Veselý 2007). V Lipské chartě byly dohodnuty společné principy a strategie politik rozvoje měst s důrazem na integrovaný přístup k udržitelnému rozvoji měst. Zvláštní pozornost je v Lipské chartě věnována

deprivovaným/upadajícím čtvrtím měst. EU také podporuje a financuje různé výzkumné programy a projekty týkající se brownfields (např. CABERNET, LUDA, RESCUE).

V USA vychází aktivní přístup od Environmental Protection Agency (EPA), která problematiku definuje, nabízí vzdělávací programy a administruje finanční programy na podporu regenerace. Na lokální úrovni působí organizace U.S. Conference of Mayors, která mimo jiné pravidelně provádí průzkum rozsahu brownfields v USA.

Urban Task Force, skupina odborníků z Velké Británie, ve své zprávě pro vládu Velké Británie (Urban Task Force 2005) identifikuje faktory úpadku ve městech ve Velké Británii a snaží se stanovit vizi rozvoje založenou na principech udržitelnosti. Regenerace brownfields je v dokumentu představována jako nejpodstatnější pro environmentální udržitelnost. Prioritou je upřednostňování rozvoje na brownfields před rozvojem na zelené louce (greenfields).

V České republice se problematice brownfields začala věnovat zvýšená pozornost se vstupem do Evropské unie a možností čerpat nezanedbatelné finanční zdroje na regeneraci brownfields ze strukturálních fondů EU. V české akademické sféře je problematika brownfields zatím řešena pouze okrajově nebo jako součást jiných projektů. V rámci aplikovaného výzkumu bylo nedávno pro Ministerstvo místního rozvoje ČR zpracováváno několika výzkumnými týmy téma „brownfields jako neprůmyslové deprimující zóny“ (www.mmr-vyzkum.cz). Na celonárodní úrovni nedávno dokončila vládní agentura CzechInvest Národní strategii regenerace brownfieldů, jejíž součástí byly podrobné vyhledávací studie brownfields ve všech krajích kromě Prahy. Aktivní jsou i neziskové organizace Ústav pro ekopolitiku a Institut pro udržitelný rozvoj sídel, které se snaží především o přiblížení problematiky široké veřejnosti.

Problematika brownfields je diskutována častěji z pohledu aplikovaného výzkumu a při přípravě různých politik a strategií než při akademickém výzkumu. V literatuře věnované tématu brownfields jsou v první řadě rozebírány definice, jejich různorodost a účel, proč vznikají a způsoby zachycení rozsahu a stavu brownfields (Jackson 2005, Coffin 2003, Oliver a kol. 2005, Alker a kol. 2000, Yount 2003, Syms 2004). Další oblastí, která vzbuzuje zájem, je vliv existence brownfields na město, především problematika, kdy je nějaká část města považována za „nevhodnou pro investici“ (pro tuto oblast banky peníze nepůjčí a investoři jsou přesvědčeni o špatné investici) a vzniká zde tzv. stigma (Meyer 2003, Hurd 2002, Wiltshaw 1998, Mundy 1992, Chalmers a Roehr 1993, Syms 2004). Velká pozornost je v literatuře věnována řešení regenerace brownfields. Často se diskutuje angažovanost jednotlivých aktérů (Alker a kol. 2000, Syms 2004), adekvátnost nástrojů a politik a

mechanismy na podporu regenerace, jaké jsou bariéry regenerace (Adams a kol. 2001, Syms 2004), role místních vlád a veřejného sektoru (Heberle, Wernstedt 2006).

V posledních letech je kladen důraz na regeneraci brownfields jako na součást udržitelného rozvoje (DeSousa 2003, Dorsay 2003, Dair, Williams 2006, Dixon, Adams 2008) a diskusi předností či nevýhod regenerace brownfields před výstavbou na greenfields (Adams, Watkins 2002, Dorsay 2003). Zatím především v USA se ještě v souvislosti s brownfields objevují témata jako „public health“ a environmentální spravedlnost (Rowan, Fridgen 2003).

Převažují práce zaměřené technicky, které na brownfields nahlízejí jako na dílčí problém a popisují postupy jejich regenerace. Problematika je obvykle rozebírána v kontextu jednotlivých zemí, převážně Velké Británie (Alker a kol. 2000, Syms 2004) a USA (Lange, McNeil 2004, Mc Quiston 2005, Gorman 2003, Heberle, Wernstedt 2006).

Minimum prací je komplexních a zkoumajících širší společenské a environmentální dopady existence brownfields. Patří k nim knihy autorů Couche a kol. (2003), Robertse a Sykese (2005) o regeneraci měst („urban regeneration“). Souvislost úpadku center (kvůli deindustrializaci) se suburbanizací analyzuje ve své publikaci Beauregard (2006). Za zmínku stojí i kniha amerických autorů Jakleho a Wilsona (1992), jenž rozebírá celkový úpadek amerických měst v době, kdy ještě brownfields nebyly tak v povědomí.

Obrázek 1. Kontrasty v Karlíně – chátrající objekty vedle zregenerované kotelny (dnes sídlo developera Real Estate Karlín)



Foto I. Sýkorová, 2005

1.2 Cíl práce a její struktura

Předkládaná práce se věnuje problematice brownfields v Praze, jejich vlivu na rozvoj metropole a potenciálu regenerace. Hlavním cílem dizertace je:

1. odpovědět na otázku, co znamenají brownfields pro Prahu, jestli jsou spíše příležitostí, nebo hrozbou pro její další rozvoj,
2. vyhodnotit potenciál jejich regenerace

Ke splnění výše uvedených cílů jsem si kladla a následně zodpovídala tyto výzkumné otázky:

- Jaký je rozsah brownfields v Praze?
- Jaký je potenciál regenerace jednotlivých brownfields - kde, v jakých lokalitách brownfields, k regeneraci s největší pravděpodobností dochází, dojde a kde je naopak předpoklad dalšího úpadku?
- Kdo jsou klíčoví aktéři procesu regenerace brownfields?
- Jaké existují politiky a nástroje na podporu regenerace, zejména ve veřejném sektoru?
- Čím, jak a proč se brownfields v Praze odlišují od brownfields v ostatních městech České republiky?

Dizertace je rozdělena do 7 částí. V krátkém úvodním vstupu do problematiky brownfields a jejich regenerace zdůvodňuji výběr tématu, jeho důležitost a současný stav poznání. Zároveň zde představuji cíle své práce. Po úvodu následuje obecné zarámování tématu. Zahrnuje pasáž o vzniku a vývoji brownfields, zamyšlení nad brownfields jako součástí restrukturalizace postkomunistických měst a diskusi o brownfields jako úpadkových lokalitách s potenciálem růstu a jejich postavení v prostorové struktuře města. Zmiňuji i regeneraci brownfields jako významnou složku udržitelného rozvoje a lokality brownfields jako specifický segment na trhu s nemovitostmi.

Dále je zařazena třetí kapitola, kde uvádím a diskutuji definice brownfields používané ve světě i u nás. To pak vede k výběru definice, kterou se řídím při vlastním výzkumu. Rovněž zde nastiňuji možnou klasifikaci brownfields a zamýšlím se nad vznikem stigma.

Ve čtvrté kapitole představuji vlastní empirický výzkum brownfields v Praze, který je základem pro zhodnocení předností a rizik zdevastovaných a nedostatečně využívaných lokalit v Praze. Po metodické části prezentuji a analyzuji rozsah pražských brownfields a jejich charakteristiky. Rovněž zařazuji i hodnocení vlastní atraktivity lokalit brownfields z hlediska jejich regenerace z pohledu soukromého i veřejného sektoru. Po této základní

analýze představuji návrh metodiky hodnocení regeneračního potenciálu. Součástí práce jsou také případové studie, které objasňují konkrétní situaci v chátrající lokalitě, míru participace jednotlivých aktérů a rozličné přístupy a možnosti řešení regenerace.

Jelikož úspěšná regenerace závisí na možnostech a aktivitách klíčových aktérů a na existenci podpůrných politik a nástrojů veřejného sektoru, zahrnuji v páté kapitole jejich prezentaci a diskusi s důrazem na zdroje z Evropské unie. Představuji rovněž přístup veřejného sektoru k regeneraci brownfields ve Velké Británii a v USA.

Před závěrem práce jsem doplnila doslov, kde jsou popsány nejdůležitější změny ve stavu některých lokalit brownfields, k nimž došlo důsledkem dynamického vývoje od provedení terénního šetření. Na úplném konci práce shrnuji a zhodnocuji výsledky celé dizertace.

2. STUDIUM BROWNFIELDS A JEJICH REGENERACE - OBECNÉ ZARÁMOVÁNÍ

V této kapitole se pokusím obecně zarámovat problematiku brownfields na základě studia dostupné literatury. Snažím se upozornit na různá pojetí a souvislosti brownfields, rozdíly v jejich vzniku a variantní přístupy k jejich regeneraci. Představením konkrétních definic a zformulováním vlastní definice se pak zabývám v samostatné kapitole 3.

Brownfields představují rozsáhlé opuštěné plochy uvnitř měst, které vznikly zejména na základě restrukturalizace průmyslu a decentralizace některých vnitroměstských aktivit. Při restrukturalizaci hospodářství je zastaralá a neefektivní průmyslová výroba uzavírána nebo vytlačována z lukrativních lokalit ve vnitřním městě na okraj měst a mimo města. Zejména u největších měst je původní funkční využití nahrazováno aktivitami v terciérním a kvartérním sektoru.

Výše zmíněnými změnami procházela evropská města od poloviny 70. let minulého století (Couch 2003). Nejpostiženějšími lokalitami byly staré průmyslové oblasti s těžebním průmyslem, výrobou oceli, chemickým, textilním, strojírenským průmyslem, dále areály loděnic, železniční nádraží a říční přístavy. Patří mezi ně části měst v jižním Walesu, severní Anglii, Severním Irsku, na severu Francie a v oblasti Lorraine, v Nizozemí Rotterdam a okolí, v Itálii Milán a v Německu Sársko, Porúří a východní Německo.

Existence brownfields často způsobuje fyzickou i sociální degradaci okolí v prostředí městských čtvrtí, pokles výdělků firem v okolí, nezaměstnanost a sociální deprivaci. Odpovědí veřejného sektoru na problémy, které s sebou brownfields nesou, je regenerace měst (urban regeneration). Termín *urban regeneration* pochází z britského metropolitního plánování z poloviny 70. let minulého století. Ostatní země tento přístup a politiky k jeho řešení převzaly. Roberts (2005: 17) definuje "urban regeneration" jako komplexní a integrovanou vizi a aktivity, jež vedou k řešení problémů ve městech a ke zlepšení ekonomických, fyzických, sociálních a environmentálních podmínek v území. Charakteristiky, které ovlivňují úspěšnost regenerace sumarizoval na základě případových studií z evropských měst Couch (2003). Za nejdůležitější považuje geografickou polohu, kde podstatné je, jak periferně je město položené a jaké má dopravní spojení s okolím. Také výkonná regionální ekonomika podpoří úspěch regenerace, konkurence mezi oblastmi ji naopak může zpomalit. V neposlední řadě mají podstatný vliv na regeneraci druh zástavby, původní využití budov a pozemků a vlastnictví nemovitostí.

Se změnami na konci minulého a na počátku tohoto století (globalizace, důraz na udržitelný rozvoj, změny v sociální, kulturní a politické sféře) se objevila nová, aktuální a podstatná, témata pro regeneraci. Percy (2003) mezi ně řadí vliv globální ekonomiky na přístup měst a regionů k regeneraci, potřebu propagovat image a nabízet území investorům (*place marketing*), narůstající konkurenci mezi městy a regiony, důležitost dlouhodobé spolupráce organizací z různých hierarchických úrovní v místě regenerace, integraci principů udržitelného rozvoje do regeneračních programů, potenciál regenerace ke kulturním účelům, výhodu propojení nové produkce s vzdělávacími a výzkumnými institucemi a zamezení sociálnímu vyloučení a podpora rozvoje sociálního kapitálu. Díky globalizaci a nutnosti přitáhnout do území kapitál se původní místa produkce mění na místa spotřeby a nebyvale narostla konkurence mezi územími. A v atraktivitě hraje nejvýznamnější roli kvalita lokality, takže důležitou součástí regeneračních strategií se staly nové strategie jako propagování místa (*place promotion*) a marketingové strategie. Podstatné pro úspěch jsou prestižní projekty (Temelová 2005) jak v rámci celého města tak i malé lokality, které pomohou změnit image daného místa.

Jak již bylo zmíněno v úvodu práce, brownfields jsou lokalitami, které významně ovlivňují dynamiku restrukturalizace postkomunistických měst. Ještě koncem 90. let minulého století však zůstávaly ve stínu jiných témat a nebyly uváděny ani mezi významnými tématy výzkumu postkomunistických měst (Sýkora 1999). Důraz byl kladen na procesy, jež měnily prostorovou organizaci měst mnohem dynamičtěji, jako například komercializaci a růst městského centra, úpadek sídlišť, gentrifikaci a suburbanizaci (Dingsdale 1999, Sýkora 2001b, Wiegandt 2000). Například Sailer-Fliege (1999) v modelu postsocialistického města sice uvádí upadající průmyslové oblasti, větší pozornost však brownfields nevěnuje. Sýkora (2001b) ve své analýze proměn prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace zmiňuje brownfields pouze okrajově. Brownfields vůbec neuvažuje Kovács (1999) v úvodním článku speciálního čísla *GeoJournalu* věnovaného proměnám postsocialistických měst a termín brownfield není v celém tomto čísle použit ani jednou. V posledních letech vyšlo několik knih věnovaných transformacím postkomunistických měst. V knize „Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization“ (Hamilton a kol. 2005) o brownfields není zmínka. Tosics (2005) v přehledu rozvoje měst ve střední a východní Evropě po roce 1990 a Pichler-Milanović a Dimitrowska Andrews (2005) v závěrech knihy brownfields vůbec neuvádějí a otázku upadajících průmyslových oblastí a jejich vliv na rozvoj měst nediskutují. Z tohoto pohledu nabízí mnohem vyrovnanější pohled

na proměny měst v postkomunistických zemích starší kniha Kovácse a Wiesnera (1997) s příspěvky Korce (1997) a Misztala (1997) věnované deindustrializaci ve městech.

Brownfields přitáhly více pozornosti až nedávno. Ve dvou monografiích o rozvoji měst v nových členských státech Evropské unie (Van Kempen a kol. 2005, Altrock a kol. 2006) jsou brownfields považovány za významný problém urbánního rozvoje v některých zemích, a to zejména v České republice (Sýkora 2005, 2006, Garb a Jackson 2006) a Maďarsku (Szemző a Tosics 2005). Velká pozornost je brownfields věnována v člancích o rozvoji měst ve východní části Německa (Lötscher a kol. 2004, Lötscher 2005, Kujath 2005). Podrobnou studii zaměřenou na analýzu brownfields v Budapešti publikoval tým Bártý (Bárta a kol. 2006).

V některých statích je diskutován vztah mezi rozvojem na území brownfields a greenfields v kontextu rychle postupující suburbanizace (Nuissl a Rink 2005). Kiss (2004) však dokládá, že mnohé nové průmyslové investice v Maďarsku směřovaly spíše na brownfields nebo do nových průmyslových ploch v sousedství tradičních průmyslových zón. Naopak Hamilton a Carter (2005) brownfields uvádějí v souvislosti s přímými zahraničními investicemi a jejich preferencemi pro výstavbu na greenfields v případě nových provozů a také v kontextu privatizace existujících firem. Turnock (1997) na příkladu Polska upozorňuje, že zatímco rozvoj brownfields byl často závislý na privatizačních rozhodnutích centrální vlády, investice na greenfields mnohem více závisely na místních a regionálních správách. Otázce potenciálních investičních příležitostí zahraničních investorů vyplývajících z privatizace existujících podniků, uzavření výroby nebo jejího přenesení do jiných lokalit a následné regenerace a funkční změny původně průmyslových ploch však zatím v literatuře pozornost věnována nebyla. V případě Prahy však jde o významný faktor proměny postindustriálních brownfields na území sloužící obchodu, administrativě, sportu, zábavě i bydlení.

Nedávno publikovaná monografie metropolitní oblasti Prahy (Ouředníček 2006) brownfields vůbec nezmiňuje. To je zřejmě dáno jejím primárním zaměřením na obyvatelstvo a sociálně-prostorovou diferenciaci. Nicméně většina kapitol je zároveň věnována suburbanizaci, tj. procesu, který je z hlediska lokalizace rozvoje v metropolitních oblastech v případě řady funkcí alternativou k regeneraci brownfields. Vztah mezi suburbánním rozvojem greenfields a přetrvávání brownfields by neměl být opomíjen (Burchel a kol. 2002, Sýkora 2002, EEA 2006, Blažek a kol. 2008).

Brownfields lze zařadit ve městě mezi oblasti úpadku s potenciálem budoucího růstu. Potenciál budoucího růstu opuštěných dříve využívaných pozemků může snižovat růstový

proces v jiné oblasti městského regionu (například suburbanizace probíhající na volných pozemcích, greenfields, za hranicemi měst). Brownfields jsou obecně řazeny mezi lokality, ve kterých dochází a bude s vysokou pravděpodobností docházet k podstatným změnám. Marcuse a van Kempen (2000) používají pro takovéto lokality název „*soft locations*“ (tzv. měkké lokality). Jednou ze „*soft locations*“ jsou právě brownfields, podle Marcuseho a van Kempena (2000) lokality charakteristické opuštěním, ukončením výroby a kontaminací pozemku. Těžko nacházejí nové využití z důvodů vysokých finančních nákladů na regeneraci. Objevují se od poloviny 20. století v USA i západní Evropě. Za příčinu jejich vzniku považují procesy deindustrializace či technologické změny. V brownfields se mohou přeměnit i další dvě kategorie „*soft locations*“: lokality u vody a staré průmyslové oblasti v centrálních lokalitách.

Lokality u vody, tzv. *waterfronts*, jsou dříve intenzivně využívané zóny průmyslových center měst, které od 60. let upadají, chátrají a nejsou plně využity. Hlavními důvody, jež vedly k opuštění těchto lokalit jsou rozšiřování a upřednostňování nákladní a letecké přepravy a decentralizace průmyslové výroby. Lodní přeprava se více prostorově koncentruje, jelikož vše je předem nakládáno do kontejnerů, proces je podstatně rychlejší a méně náročný na pracovní sílu. Od 80. let 20. století dochází k revitalizaci a v úspěšných projektech se objevují funkce jako malé přístavy, akvária, obchůdky, restaurace, muzea, veřejné promenády, kanceláře a často i exkluzivní, drahé bydlení. Oblasti u vody se stávají velmi atraktivními (Beauregard, Haila 2000).

Ve starých průmyslových oblastech v centrálních lokalitách dochází ke změně přemístěním výroby ze zaplněných centrálních oblastí na okraj měst, kde je větší prostor k expanzi a lepší podmínky ekonomické i fyzické podmínky (např. dopravní dostupnost) (Marcuse a van Kempen 2000).

Mechanismus úpadku a následného růstu popisuje na základě zkušeností z amerických měst Jakle (1992) ve své knize *Derelict Landscapes*. 1. fázi charakterizuje chátrání. V okamžiku, kdy se nemovitosti přestávají efektivně využívat a neplní svou funkci (např. se sníží se poptávka po výrobku, jelikož ve výrobě dojde k zavádění nových technologií a ve stávajícím objektu nelze novou výrobu realizovat), dochází k funkčnímu chátrání. Rovněž dochází z důvodů časového opotřebení ke zhoršování fyzického stavu budovy. Nastupuje 2. fáze, omezení investic do lokality. Majitel se přestává starat o neperspektivní nemovitost, která mu nepřináší zisk. Jelikož náklady na práci, daně a úroky jsou neměnné, šetří na výdajích na údržbu a snižuje investice na minimum. To způsobuje další zhoršení fyzického stavu objektu a snížení jeho využitelnosti. Odcházejí nájemníci a budovy zůstávají prázdné.

Nejsou prováděny opravy a objekt je nedostatečně zabezpečen proti krádežím, vandalům a bezdomovcům. Když je objekt prázdný krátkodobě, nemělo by to vadit a nemusí to nic znamenat. Může jít i o spekulaci. Pokud je ale prázdný delší dobu, pak už nastává problém – tuto fázi označuje autor jako úplný úpadek. V momentě, kdy se najde investor, pokračuje cyklus postupnou regenerací objektů a revitalizací funkcí, čímž se lokalita stane opět přitažlivá a může zde dojít i k gentrifikaci. Jakle podotýká, že v USA jsou budovy stavěny s určitou životností, jejíž délka se odvíjí od doby návratnosti investice (dáno výškou daní a podmínkami odpisů). Objekty fungují efektivně pouze po určitou dobu, a pak už to není potřeba, jelikož už nejsou ziskové. Budovy, které lze rychle odepsat z daní, nemusí vlastně dlouho vydržet, což má vliv na jejich kvalitu. Vše je tedy vázáno na právní a daňové prostředí. Tento přístup fakticky podporuje zanedbávání a chátrání místo kvalitní údržby.

Na území brownfields se odehrává mnoho procesů souvisejících s transformací městského prostoru jako je ekologická (fyzická kontaminace) a její odstranění, fyzická přestavba (regenerace, zlepšení kvality fyzického prostředí), celková revitalizace místa, komercializace, investice do nemovitostí, národní a lokální politiky a omezení, trvale udržitelný rozvoj. Nejvýznamnějším procesem a řešením problému existence brownfields je proces revitalizace. Dochází při něm k oživení čtvrti, kdy je stagnace vystřídána růstem díky rozvoji nových aktivit. Zahrnuje funkční, fyzické a sociální změny, jež se dějí pomocí procesů komercializace, regenerace a gentrifikace (v případě brownfields je to zejména regenerace). Změny, která probíhají v brownfields a ostatních *soft locations*¹ jsou spolu se dvěma dalšími procesy (posílení strukturálního prostorového rozdělení, vzrůstající nerovnoměrnost a oddělování, vznik specifických nových prostorových formací) součástí celkových změn v prostorovém uspořádání měst (Marcuse a van Kempen, 2000).

Brownfields v současné Praze je třeba zasadit do kontextu proměny postkomunistických měst, která se vyznačuje vysokou dynamikou. Vycházet budu z práce Sýkory (2000, 2001a), ve které nastínil možný způsob klasifikace procesů měnících prostorovou strukturu měst. Problematika brownfields a jejich regenerace v této klasifikaci nebyla zahrnuta (ani nebyla uvažována možnost úplného opuštění území aktéry, kteří je do té

¹ O systematictější uchopení současné restrukturalizace prostorové organizace metropolí se pokusili Marcuse ve spolupráci s van Kempenem (2000), kteří předložili agendu pro výzkum globalizujících se měst s důrazem na vybrané lokality růstu a úpadku. K největším změnám podle nich dochází a bude docházet v tzv. měkkých lokalitách. Mezi ně zahrnují nábřeží (populární pro investory a poptávané zákazníky), staré průmyslové oblasti v centrálních lokalitách (očekávané funkční změny), brownfields (úpadek, bariéry kontaminace, ale také růstový potenciál v případě regenerace), území sociálního bydlení (pokračující propad), lokality na okraji městského centra (gentrifikace, změna funkčního využití), historické struktury (narůstající atraktivita) a veřejné prostory (privatizace jejich využití a s ní spojené sociální konflikty) (Sýkora, Sýkorová 2007).

doby využívali), a tak navrhuji její doplnění do tabulky. Dynamika rozvoje v postkomunistických městech tak mimo jiné ukazuje, v jak blízkém časovém odstupu je nutné nedávno připravené klasifikace a teoretické koncepty revidovat, v tomto případě doplnit. Brownfields je přitom nutné vnímat ze dvou zorných úhlů: jako lokality úpadku a v případě jejich regenerace jako lokality rozvoje a růstu. Úpadek je spojen se změnou nebo ukončením lidských aktivit (což vede k ekonomickému úpadku či dokonce k úplnému opuštění a nevyužívání lokality) a se zdevastovanými nemovitostmi a často i s kontaminací pozemků (fyzický úpadek). Ekologické zátěže však mohou být odstraněny, regenerace může přinést přestavbu fyzického prostředí a zlepšení jeho kvality a vést k celkovému oživení. Úpadek a stagnace jsou vystřídány rozvojem nových aktivit a růstem ovlivňujícím funkční, fyzické a sociální změny prostřednictvím procesů regenerace, komercializace či gentrifikace.

K proměnám v postkomunistických městech došlo zejména v důsledku změn společenských principů ovlivňujících vývoj měst. Nejdůležitější byl přechod od centrálního plánování k tržní ekonomice. Společnost a její fungování se proměnily velice rychle, ale prostorová struktura měst se mění postupně, má vyšší historickou setrvačnost. Při analýze postkomunistických měst je proto kladen důraz na vývojový aspekt, na to, jak se město mění. (Sýkora 2001a)

Změny v prostorové struktuře města je možné hodnotit dvěma základními postupy:

- 1) „srovnáním *stavů* prostorových vzorců dílčích stránek prostorové struktury města ve dvou nebo více časových řezech. Primárním cílem srovnání stavů prostorových struktur v několika časových horizontech je popis změn v prostorovém vzorci“ (Sýkora 2001a: 195).
- 2) postizením nejvýznamnějších procesů proměny prostorových struktur (např. analýza regenerace brownfields, suburbanizace, gentrifikace, komercializace apod.), které směřuje k podchycení mechanismu zkoumaného procesu. Kromě popisu prostorových proměn je součástí i identifikování klíčových aktérů, jejich aktivit a motivy rozhodování. Důležitou součástí sledování procesů proměny prostorových struktur je vysvětlení zaznamenaných změn (Sýkora 2001a).

Co se týká brownfields, jejich stav nelze srovnávat na základě porovnání datových zdrojů, protože žádná oficiální databáze brownfields neexistuje. Lze je ale hodnotit např. podle toho, jak dlouho jsou opuštěné nebo zda již procházejí regenerací a přestávají být nevyužívané. Mezi procesy byla regenerace brownfields v Sýkorově typologii opomenuta, a to pravděpodobně z důvodu velmi malé pozornosti věnované tomuto problému v době vzniku klasifikace.

Prostorovou strukturu města tvoří dvě základní složky: fyzické prostředí (přírodní prostředí a zástavba) a sociální prostředí (lidé a jejich aktivity). Změny v prostorové struktuře měst se ale sledují ve třech složkách: fyzické (morfologie a fyzický stav), funkční (lidské aktivity) a sociálně prostorové struktuře (charakteristiky obyvatelstva). Mezi významné změny ve funkční prostorové struktuře postkomunistických měst patří odchod a vymístění produkčních funkcí z vnitřních měst (někdy spojeno se vznikem brownfields) a jejich nahrazení administrativou, obchodem a bydlením.

Fyzické a funkční, popř. fyzické a sociální stránky prostorové struktury jsou v realitě vzájemně provázané. Podobně zahrnuje každá změna ve struktuře města fyzické struktury (např. nemovitosti) i sociální a funkční struktury (aktivity jednotlivců, domácností a firem). Regenerace brownfields kromě fyzické obnovy často znamená významnou přeměnu funkčního využití a někdy i změnu sociálního statusu obyvatel.

Vznik a regenerace brownfields patří podle mého názoru mezi významné procesy proměny fyzické a funkční struktury města. Proto jsem se je pokusila zařadit do klasifikační tabulky hodnocení proměn v prostorové struktuře měst (do části o změnách ve funkční struktuře), kterou vytvořil Sýkora (2001a). Tato klasifikace vychází ze zmíněného konceptu rozdělení prostorové struktury města do dílčích složek. V tabulce jsou sledovány změny fyzické struktury v souvislosti se změnou ve funkční struktuře. U transformací fyzických struktur se rozlišuje mezi třemi typy změn, při nichž je zachována morfologická stavba města (fyzický úpadek, beze změny, rehabilitace a regenerace) a třemi změnami, při kterých dochází k významné proměně morfologie (asanace a nová výstavba, vyplnění volných parcel, nová výstavba na zelené louce). Změny ve funkční struktuře na jednu stranu charakterizuje to, zda ve zkoumané lokalitě zůstávají původní uživatelé nebo zda je nahrazují noví uživatelé a zároveň i vývoj jejich ekonomického statusu (nárůst, pokles nebo zůstává zachován).

Do stávající Sýkorovy tabulky je možné zařadit i brownfields a to do kategorií, kdy aktérům (současným uživatelům) klesá ekonomický status a zároveň dochází k fyzickému úpadku. Proces regenerace brownfields se pak vyznačuje příchodem nových uživatelů a nárůstem jejich ekonomického statusu, přičemž zpravidla dochází k radikální proměně původní morfologické struktury asanací a novou výstavbou (viz tabulka 1.).

Sýkorovo schéma však neumožňuje zařadit všechny způsoby utváření brownfields a jejich regenerace. Podrobnější a doplňující pohled na vznik brownfields a jejich regeneraci inspirovaný výše uvedenou klasifikací nabízí tabulka 2. Zařazuje totiž další možné kategorie, které Sýkora ve své tabulce neuvažoval a přitom jsou významné pro definování brownfields. Jde zejména o situace při omezeném využití lokality (do 50 %); situace, kdy území leží

ladem, chátrá a žádní aktéři na něm nepůsobí a nakonec i příchod nových aktérů do určitou dobu nevyužívané a upadající lokality. Za nejpodstatnější faktor vzniku brownfields je považována kombinace ekonomického a fyzického úpadku. Změny ve fyzické struktuře pak nejčastěji charakterizuje kombinace zachování (rekonstrukce) části objektů a demolice zbývajících struktur s následnou výstavbou nových objektů.

Tabulka 1. Zařazení vzniku a regenerace brownfields do procesů proměny fyzické a funkční struktury města

změny ve funkční struktuře		změny fyzické struktury					
		zachování morfologických struktur			nové morfologické struktury		
aktéři	změna ekonomického statusu	fyzický úpadek	beze změny	rehabilitace a regenerace budov	asanace a nová výstavba	vyplnění volných parcel	výstavba na zelené louce
současní uživatelé	beze změny				nízká pravděpodobnost	x x x	x x x
současní uživatelé	nárůst	nízká pravděpodobnost	ekonomická revitalizace	ekonomická revitalizace	x x x	x x x	x x x
současní uživatelé	pokles	deindustrializace VZNIK BROWNFIELDS	deindustrializace	nepravděpodobné	x x x	x x x	x x x
noví uživatelé nahradili předchozí	beze změny				rekonstrukce "renewal"	x x x	x x x
noví uživatelé nahradili předchozí	nárůst	nepravděpodobné	komercializace	komercializace	rekonstrukce "renewal" REGENERACE BROWNFIELDS	x x x	x x x
noví uživatelé nahradili předchozí	pokles	ekonomický úpadek	ekonomický úpadek	nepravděpodobné	nízká pravděpodobnost	x x x	x x x
noví uživatelé v nové lokalitě	beze změny	x x x	x x x	x x x	x x x	komercializace	komerční suburbanizace
noví uživatelé v nové lokalitě	nárůst	x x x	x x x	x x x	x x x	komercializace	komerční suburbanizace
noví uživatelé v nové lokalitě	pokles	x x x	x x x	x x x	x x x	ekonomický úpadek	

Zdroj: Sýkora (2001a: 202), adaptováno

Tabulka 2. Brownfields a jejich regenerace: změny ve fyzické a funkční struktuře

ZMĚNY VE FUNKČNÍ STRUKTUŘE		ZMĚNY FYZICKÉ STRUKTURY
Akteři a jejich aktivita na brownfields	Změna ekonomického statusu	
současní uživatelé, pokles využití pod 50 %	pokles	fyzické chátrání, opuštění objektů
noví uživatelé nahradili předchozí, využití max. 50 %	pokles	fyzické chátrání pokračuje, často přicházejí uživatelé na přechodnou dobu (např. po dobu přípravy nového projektu regenerace brownfields), dočasné horší využití
aktéři zcela opustili území	x	fyzické chátrání, úpadek, negativní vliv na blízké okolí
příchod aktérů do původně opuštěného, nevyužívaného brownfields	růst proti původnímu	regenerace brownfields, rekonstrukce stávajících objektů nebo demolice stávajících struktur a posléze úplně nová výstavba, nejčastěji kombinace demolice části objektů a následně nové výstavby se zachováním původních struktur (rekonstrukce)

Brownfields patří rovněž mezi specifický segment na trhu s nemovitostmi. Na rozdíl od jiných nemovitostí na trhu disponují vlastnostmi, které jsou obecně považovány za nevýhodné, za určitou zátěž, ať už v podobě ekologického znečištění, dlouhodobého chátrání, nedořešených vlastnických poměrů, časové a finanční náročnosti, vyššího podnikatelského rizika, aj. Brownfields jsou často i jedinou příležitostí po investory, jak se dostat k atraktivním pozemkům pro své podnikatelské záměry nacházejících se blízko centra. Po takovýchto brownfields je poptávka a hrozí jim nižší riziko neúspěchu na trhu, což vlastně překonává ostatní rizika.

Brownfields mohou mít negativní vliv na hodnotu nemovitostí v okolí (Bergatt Jackson 2005). Hodnota brownfields je také odlišná od srovnatelných nemovitostí a je zejména ovlivněna existencí tzv. stigmatu (podrobněji viz str. 34)

Brownfields v atraktivních lokalitách nemají s uplatněním na trhu problém. Záleží ale samozřejmě na vývoji trhu, na poptávce a nabídce. Brownfields v méně atraktivních lokalitách a s velkými zátěžemi obvykle potřebují podporu veřejného sektoru. Jaký vliv má participace veřejného sektoru na trh s nemovitostmi rozebírá kniha Adamse a kol. (2005). Autoři v ní na příkladu několika měst ve Velké Británii dokazují, že investice do regenerace

jsou výhodné a mají pozitivní vliv na komerční trh s nemovitostmi a jeho výkonnost. Takovéto informace jsou zejména potřebné pro investory a jejich rozhodování, kam vložit své peníze. Mohou pomoci překonat bariéry či neochotu soukromého sektoru investovat do upadajících částí měst (Adair a kol. 2005).

Regenerace brownfields se stala nedílnou součástí naplnění principů udržitelného rozvoje². Odstraněním kontaminace dochází ke snížení negativního vlivu ekologicky znečištěných pozemků na zdraví obyvatel a životní prostředí. Regenerací urbánních brownfields se obnovuje dříve využívaná půda (recyklace). Nabídka vhodných regenerovaných ploch představuje alternativu k výstavbě na zelené louce a tím i snížení záboru nezastavěných ploch (greenfields) (Ústav pro ekopolitiku 2003). Úspěšná regenerace stimuluje i ekonomický rozvoj v místě. Regenerace má rovněž zajistit environmentální spravedlnost a dekontaminaci půdy v deprivovaných komunitách. Je prioritou v udržitelném rozvoji, protože předchází urban sprawl, udržuje města kompaktní a snižuje odliv obyvatel ven z měst.

Specifický cíl v souvislosti s udržitelným rozvojem naplňují ve Velké Británii. Důsledně upřednostňují regeneraci brownfields před výstavbou na greenfields - regenerace brownfields má zajistit rozsáhlou nabídku nového bydlení. Indikátor „počet nově postavených bytů na brownfields“ dokonce patří mezi hlavní používané indikátory udržitelného rozvoje ve Velké Británii (Adams 2002). Pro Anglii dokonce centrální vláda stanovila limity na výstavbu nového bydlení na brownfields. Cílem je stavět 75 % nových bytových jednotek na brownfields do roku 2010 (v roce 1997 to bylo 56 % a v roce 2005 už 70 %) (Urban Task Force 2005). Tuto problematiku na příkladu Anglie a Skotska zajímavě a podrobně rozebírá Dixon (2008) a upozorňuje, že v důsledku nereálných kvót na regeneraci brownfields na obytné plochy (nedostatku brownfields ploch) může dojít zase k rozvoji na greenfields.

Přeměnou brownfields na zelené plochy (zejména v severní Americe) se ve svém výzkumu zabýval DeSousa (2003). Vyzdvihuje aktivní přístup Toronta, kde na prvním místě nestojí ekonomický zisk z regenerovaného projektu. Toronto bylo podobně jako jiná velká města postiženo od poloviny 70. let přesunem průmyslových aktivit na periferii, na greenfields. Regenerace je zde záležitostí převážně soukromého sektoru a veřejný sektor plní pouze regulatorní a poradenskou roli. Finanční postředy na přeměnu na zelené plochy

² „Udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který zajistí rovnováhu mezi třemi základními pilíři: sociálním, ekonomickým a environmentálním. Podstatou udržitelnosti je naplnění tří základních cílů:

- sociální rozvoj, který respektuje potřeby všech,
- účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů a
- udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti“ (MŽP 2004b).

získává město Toronto tak, že uzákonilo povinnost developerů odvést z každého projektu výstavby městu buď 5 % z plochy pozemku nebo zaplatit 5 % z nákladů na výstavbu nebo použít kombinaci těchto dvou odvodů.

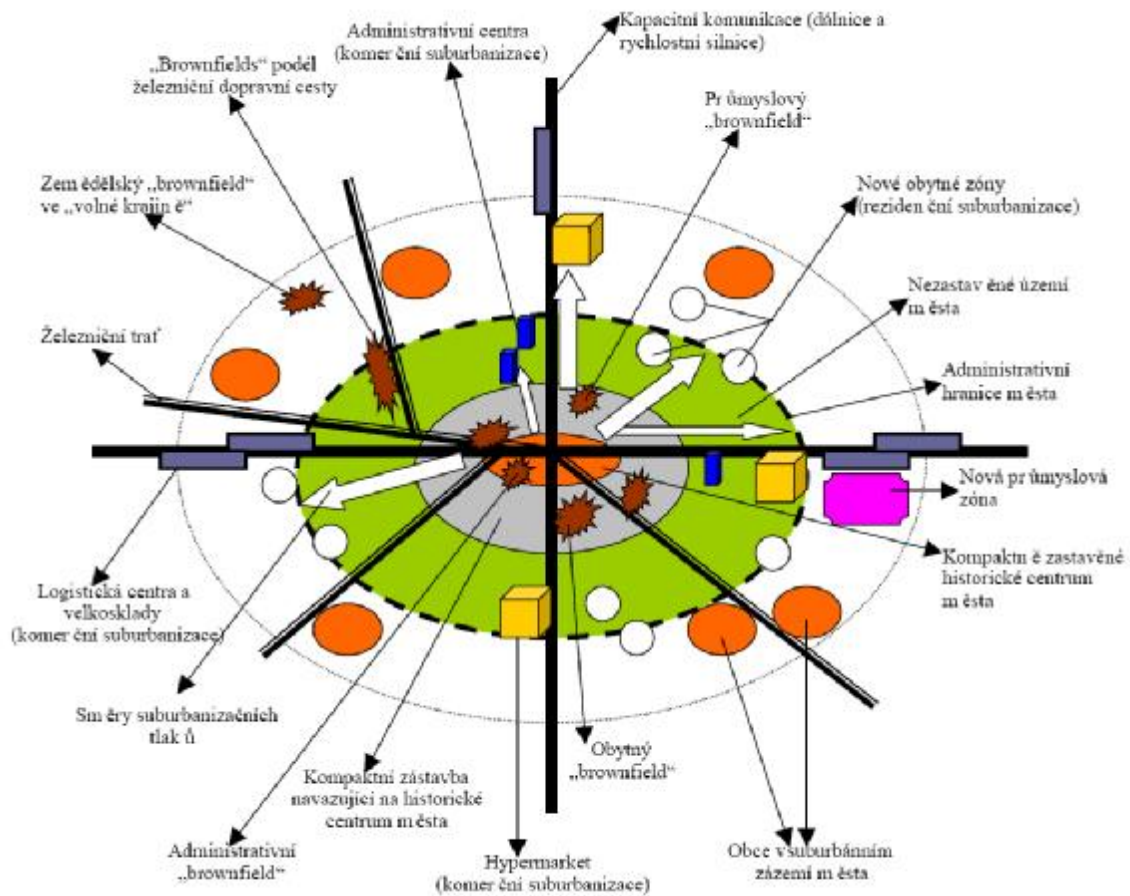
Na udržitelný rozvoj kladou důraz i celosvětové organizace a Evropská Unie. Již v roce 1990 vznikl dokument Evropské komise „Zelená kniha o rozvoji měst“, kde je zdůrazněno, že celosvětovou ochranu životního prostředí podpoří politiky na rozvoj měst, které si kladou za cíl znovuvytvoření atraktivního městského prostředí pro život svých obyvatel (Couch, Fraser 2003). V roce 1996 pak Evropská komise ve své zprávě o udržitelných evropských městech (EC 1996) stanovuje, že jedním z cílů politiky „urban regeneration“ k dosažení udržitelného rozvoje, je recyklace dříve využívaných ploch a nemovitostí a ochrana greenfields a venkovské krajiny. K naléhavým úkolům, které je potřeba neodkladně řešit, řadí také vyčištění kontaminovaných a revitalizaci zdevastovaných ploch.

Ve strategiích OECD (např OECD 2001, 2002) jsou vždy zakotvené priority směřující k udržitelnému rozvoji. V 90. letech 20.století byl koncept udržitelnosti zabudován hlavně do „urban policy“. V USA to byly například politiky Smart Growth a programy na regeneraci brownfields. Řešily boj s neregulovaným růstem měst (urban sprawl), zlepšení kvality života a stimulaci ekonomického rozvoje měst.

Problematika udržitelného rozvoje ve městech je velice aktuální i v současné době, o čemž svědčí podepsání Lipské charty v květnu 2007. Lipská charta o udržitelných evropských městech je dokument, ve kterém se všechny členské státy Evropské unie dohodly na společných principech a strategiích politiky urbánního rozvoje založených na integrovaném přístupu k udržitelnému rozvoji měst. Deklarují svůj zájem vycházet ze Strategie udržitelného rozvoje EU a vyváženě zohledňovat všechny dimenze udržitelného rozvoje, tj. hospodářskou prosperitu, sociální rovnováhu a zdravé životní prostředí (MMR 2007a). Zvláštní pozornost a důraz jsou přitom kladeny na pomoc deprivovaným (upadajícím) čtvrtím měst, do nichž spadají i brownfields.

V České republice byla po změně režimu investory výrazně preferována výstavba na zelené louce před regenerací brownfields. Vláda tomuto procesu nekladla žádné překážky (podrobněji v kapitole 5.1, str. 98). Došlo k rozvoji rezidenční i komerční suburbanizace, jelikož rozvoj měst a obcí nebyl dostatečně regulován. Názorný obrázek tohoto procesu sestavili autoři v publikaci Ústavu pro ekopolitiku (2003).

Obrázek 2. Neregulovaný růst měst (suburbanizační tlaky vyvolané rostoucími prostorovými nároky jednotlivců i organizací a nevyužíváním brownfields)



Zdroj: Ústav pro ekopolitiku 2003: 15

Se vstupem do Evropské Unie se situace v naší zemi změnila a je kladen důraz na regeneraci brownfields. Pro ministerstvo životního prostředí je prioritním cílem ochrana greenfields podporou regenerace dříve využívaných ploch ve vnitřním městě. Řešením greenfields se výrazně pomůže brownfields. Ve Státní politice životního prostředí (MŽP 2004a) ministerstvo jasně deklaruje cíle environmentálně příznivě využívat krajinu, maximálně omezit zábery volné krajiny a upřednostnit znovuvyužití či rekultivaci již zastavěných pozemků, obnovit funkce narušené krajiny, odstranit ekologické zátěže a zvýšit efektivnost využití zastavěných území. Ve Strategii udržitelného rozvoje (MŽP 2004b) je mezi slabými stránkami české ekonomiky z hlediska udržitelnosti „Orientace nových investic na výstavbu „na zelené louce“ namísto na využívání zastavěných, ale již nevyužívaných ploch (brownfields)“.

Obrázek 3. Chátrající objekt v Ocelářské ulici ve Vysočanech



Foto I. Sýkorová, 2006

Obrázek 4. Bývalá pekárna Odkolek ve Vysočanech



Foto I. Sýkorová, 2006

Obrázek 5. Vyhořelý objekt v Čerpadlové ulici v Praze 9



Foto I. Sýkorová, 2006

Obrázek 6. Zdevastovaná budova v ulici V Předním Hloubětíně, Vysočany



Foto I. Sýkorová, 2006

3. DEFINICE A KLASIFIKACE BROWNFIELDS

Termín brownfield se poprvé objevil v USA na konci 70. let 20. století v literatuře o americkém ocelářském průmyslu. Výraz „brownfield expansion“ znamenal specifický typ modernizace stávajících oceláren. Slovo brownfield používali ve stejnou dobu často i plánovači a další aktéři zainteresovaní v lokálním a regionálním ekonomickém rozvoji – označovali tak dříve využívané a v současnosti zdevastované nemovitosti. Na počátku 90. let se termín vžil na konferencích a v publikacích americké výzkumné organizace „Northeast-Midwest Institute“ v kontextu snah o vyčištění a nové využití starých průmyslových areálů (Yount 2003).

Definice brownfields vznikají zejména z politických důvodů a z potřeby přesně stanovit předmět vládní podpory regenerace (*co podporovat*), rozsah problému a jeho katalogizace (*kolik toho je*) nebo pro potřeby místních či plánovacích orgánů (*jakým způsobem*). Například ve Velké Británii byl v únoru 1998 stanoven vládní cíl pro Anglii do dosáhnout do roku 2008 výstavby 60 % nových bytů na brownfields (Alker a kol. 2000).

Definice se zpravidla sestavují na základě praxe a specifických potřeb, pro legislativní účely a pro poskytování veřejných finančních podpor. Právě kvůli různorodosti účelů za jakým definice vzniká, dochází i k tomu, že v rámci jedné země existuje více definic na různých úrovních (např. USA na federální, státní i lokální úrovni, Yount 2003).

Yount (2003) ve svém článku na příkladu situace v USA argumentuje, že je třeba používat dva druhy definic. Jednu univerzálnější, konceptuální, přijatelnou pro všechny, jenž především umožní zmapování rozsahu brownfields jednotným způsobem a bude použitelná pro alokaci federálních finančních podpor (v USA je to definice uvedená v zákoně – viz str. 28). Měla by v pohledu na brownfields zohledňovat ekologické i ekonomické aspekty. Druhý typ definic by pak měl z výše uvedené univerzální definice vycházet a dále specifikovat způsobilost brownfields pro speciální státní a lokální podpůrné programy.

V této kapitole uvádím hlavní definice používané v USA a v Evropě a diskutuji důvody, proč se liší. Rovněž se zabývám souvislostí mezi definováním brownfields jako problému a vznikem stigma. V závěru nastiňuji možné způsoby klasifikace brownfields.

3.1 Definice používané v USA a v Evropě

Jednoznačná a univerzálně platná definice pojmu brownfields neexistuje. Proto se zabývám vymezením pojmu brownfield na příkladu definic z Evropy, ze Spojených států

amerických a z České republiky. Podrobnější rozbor definic z dalších zemí lze nalézt např. v Oliver a kol. (2005), Alker a kol. (2000), Yount (2003), Jankových-Kirschner (2005) nebo Šlemenda (2006).

V USA se nejčastěji používá definice stanovená zákonem "Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act", z ledna 2002 (Public Law 107-118 (H.R. 2869)). Podle ní jsou za brownfields považovány nemovitosti, jejichž rozšíření, přestavba a opětovné využití může být komplikováno reálným nebo pravděpodobným ekologickým znečištěním („With certain legal exclusions and additions, the term `brownfield site' means real property, the expansion, redevelopment, or reuse of which may be complicated by the presence or potential presence of a hazardous substance, pollutant, or contaminant“, www.epa.gov).

Definice používaná Evropskou unií byla vytvořena evropským sdružením odborníků *CABERNET* (*Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network*). Mezi brownfields řadí nemovitosti, které chátrají nebo jsou nedostatečně využité a mohou být kontaminovány, jsou většinou v urbanizovaném území a vyžadují pomoc veřejného sektoru, aby mohly být znovu plně a hodnotně využity (Oliver a kol. 2005).

Ve Velké Británii rozlišují brownfield pozemky a kontaminované pozemky. Pro obě tyto kategorie existují rozdílné vládní politiky a zákony. Termín brownfield se začal používat jako protiklad pojmu greenfield v plánovací praxi (Alker a kol. 2000). Jde o pozemek, který byl využíván, kde je něco postaveno (příčemž za greenfield je obecně považován pozemek, který ještě nebyl využíván). Místo termínu brownfield se používá spíše termín „previously developed land“ (dříve využívané pozemky). „Previously developed land“ jsou prázdné, chátrající, nedostatečně využité pozemky a nemovitosti (na pozemku musí být stavba). Jejich dřívější využití nemusí být průmyslové, ale do této kategorie nespádají zemědělské a lesnické budovy. Nemusí být kontaminovány. Mohou se nacházet ve městech i na venkově. Jejich existence negativně ovlivňuje ekonomickou prosperitu regionu a ve městech. Kontaminované pozemky jsou ve Velké Británii řešeny zvlášť a důraz je kladen na identifikaci a snížení negativního vlivu ekologického znečištění na zdraví občanů a na životní prostředí. Podle zákona musí každý místní úřad zmapovat svoje území a zjistit výskyt kontaminovaných pozemků. Rovněž musí zajistit jejich uvedení do původního stavu (vyčištění kontaminace) tím, kdo pozemky znečistil (www.subrim.org.uk).

Alker a kol. (2000) ve svém podrobném rozboru definic brownfield konstatuje, že ve Velké Británii existují tři klíčové definice pojmu brownfield:

1) “contaminated land” –pozemky, které jsou ekologicky znečištěné a mohou mít negativní vliv na zdraví obyvatel, na ekosystémy a na vodní zdroje;

2) “derelict land” – lokalita poničená průmyslem nebo jinou činností tak, že bez dalších investic nemůže fungovat;

3) “vacant land” – pozemek, kde ustalo jeho produktivní využití na delší dobu.

Na základě podrobné analýzy různých definic a jejich aspektů Alker a kol. (2000) navrhuje následující univerzálně platnou definici. Brownfield je jakýkoliv pozemek nebo nemovitost, který byl dříve využíván a v současné době je používán pouze částečně nebo vůbec. Rovněž může být zchátralý a ekologicky znečištěný. Zpravidla není možné brownfield využít bez vnější intervence³.

Podrobnou analýzu a znění definic brownfields v ostatních evropských zemích lze nalézt v Oliver a kol. (2005). Evropské země můžeme na základě chápání pojmu brownfield rozdělit na dvě skupiny - na ty, kde je podmínkou ekologické znečištění a na ostatní, které pod brownfields zařazují lokality upadající, opuštěné a nějakou dobu nevyužívané nebo využívané nedostatečně. V některých zemích žádné oficiální definice neexistují, v jiných jsou zase buď velmi konkrétní nebo naopak všezahrnující.

V postkomunistických státech se brownfields obšírněji zabývala Barta a kol. (2006) ve studii o brownfields v Budapešti. Termín brownfields ale používá velmi specificky. Myslí tím celý průmyslový okrsek (a ne jednotlivé nemovitosti a pozemky) a v něm pak hodnotí situaci, a to i při využití, pro brownfields netypickými charakteristikami (např. počet společností a jejich průměrná velikost, podíl rezidenční funkce).

Oficiální česká definice zatím neexistuje. V nově představené vládní „Strategii regenerace brownfieldů“ je používána definice, se kterou pracuje už několik let CzechInvest (státní agentura na podporu zahraničních investic): „Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbána a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace (MPO 2008b: 3)“.

Literatura a odborníci často odkazují také na definici IURS (Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s.): „Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají - nebo se předpokládá, že mají - ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy. Mají nejen negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení,

³ “A brownfield site is any land or premises which has previously been used or developed and is not currently fully in use, although it may be partially occupied or utilised. It may also be vacant, derelict or contaminated. Therefore a brownfield site is not available for immediate use without intervention.” (Alker a kol. 2000: 64)

nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím - to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy veřejné intervence k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se tak proces jejich nového využití. Některá brownfields nenajdou dlouhodobě své nové využití vůbec“ (Bergatt Jackson 2005: 5).

Ústav pro ekopolitiku (obecně prospěšná společnost zaměřující se na udržitelný rozvoj) považuje za brownfields „staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve „volné“ krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátěží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty. Na pozemcích i v budovách bývají z minulých období shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných a vyskytuje se zde velké množství „černých skládek odpadů“. Okolí „brownfields“ je vylidněné a nebezpečné. Zahraniční i tuzemští investoři odmítají do těchto území vstupovat v důsledku obav z vysokých nákladů spojených se sanací starých ekologických zátěží a s předinvestiční přípravou pozemků“ (Ústav pro ekopolitiku 2003: 3).

Na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK si pro potřeby svých magisterských prací o brownfields vytvořili studenti vlastní definice. Maudrová v práci o pražských brownfields používá tuto: „Městské brownfields jsou pozemky či budovy v rámci urbanizovaného prostoru, které ztratily svoji původní funkci, jsou opuštěné nebo jen částečně využívané a mohou být znečištěné. Jejich existence může vést k devastaci a chátrání širokého okolí a také k zhoršení ekonomiky celého města. Jedná se především o bývalé průmyslové areály, bývalé sklady, bývalé vojenské objekty, nevyužívané části dopravní infrastruktury a jiné provozovny, které již ukončily svoji činnost (Maudrová 2004: 13).“ Ilík, zabývající se zdevastovanými areály v Ostravě, si brownfields definoval jako „ nevyužívané, popřípadě nedostatečně využívané, nemovitosti a pozemky, které vznikly úpadkem nebo odchodem výroby (popřípadě také rezidenční funkce, armády, dopravní funkce) z území v důsledku ekonomické restrukturalizace a v současnosti nesou viditelné stopy úpadku. Tyto lokality, dotčené stavební, případně důlní, aktivitou člověka, zpravidla zabírají plochy uvnitř urbanizovaného území; nezřídka se vyznačují environmentální zátěží, neprůhlednými vlastnickými vztahy a značným plošným rozsahem poškození. Tyto faktory také nejvíce

komplikují možnosti jejich opětovného využití (Ilík 2004: 29).“ Šlemenda zvolil ve své práci o pražských Vysočanech rovněž upravenou, vlastní verzi: „Brownfields jsou dříve využívané, nejméně 5 let opuštěné, nevyužívané nebo nedostatečně efektivně využívané plochy a významné solitéry, které mohou nést ekologické zátěže a jež představují riziko pro další rozvoj lokality a jejího širokého okolí (Šlemenda 2006: 23).“

Pro moji práci a identifikaci brownfields v Praze byla nejvíce inspirující definice, se kterou pracoval Magistrát města Brna při mapování brownfields na svém území - „Brownfields jsou plochy uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou úplně, popřípadě zčásti opuštěné nebo minimálně využívané. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, drážní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti (např. zařízení zdravotnictví, sportu aj.). Fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí a v důsledku své původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány nebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití“ (www.brno.cz). Brněnská definice navíc vymezuje minimální velikost (0,5 ha) a míru využití brownfields (horní hranice využitelnosti území je maximálně do 30 % z celkové plošné rozlohy lokality, výjimečně do 50 %). Stanovení těchto přesných a pro Prahu také vhodných kritérií pro zařazení lokalit mezi brownfields bylo také jedním z hlavních důvodů, proč jsem z výše uvedené definice vycházela. Úplně se s ní ale ztotožnit nemohu, jelikož je velice těžké dokázat tvrzení, že brownfields fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí.

3.2 Diskuse k definici brownfields

Po pozorném přečtení všech definic je zřejmé, že existuje mnoho rozdílů a nejasností v chápání pojmu brownfield. Zásadní odlišnost shledávám v přístupu k problému v Evropě a v USA. V USA jsou brownfields vždy spojovány s ekologickým poškozením půdy a představují území, jež představuje zátěž pro životní prostředí. Naproti tomu v Evropě nemusí být opuštěné nemovitosti a plochy kontaminovány, aby byly považovány za brownfield.

Nejasnost v definici vidím také v charakteristice nedostatečného využití⁴ („underused“). V žádných dokumentech jsem nenalezla přesně stanovenou hranici mezi dostatečným a nedostatečným využitím např. v procentech. Některé brownfields jsou totiž po dobu přípravy regeneračního projektu pronajímány, aby přinášely zisk a tím částečně pokryly náklady (takže jsou vlastně využívány, i když obvykle ne plně). Podle mého názoru je tak vhodné stanovit určitou hranici, do které může být území využíváno, a přitom ho lze stále

⁴ Používá se i termín podvyužitá nemovitosti.

považovat za brownfield. Za takovouto mez považují 50 % využívání. Při takto dané hranici leží stále alespoň polovina území ladem a stav nevyužívání tedy v lokalitě dominuje.

Další nedostatečné upřesnění se týká velikosti brownfields. Není jasné, zda mohou být jako brownfields označeny i jednotlivé budovy, které mají pouze solitérní charakter. Osobně bych za brownfield označila rozsáhlejší opuštěný nebo nevyužívaný komplex. Samostatný opuštěný rodinný nebo činžovní dům do kategorie brownfields nepatří, ale pokud by domů bylo vedle sebe několik, tak už ano.

Stanovení minimální velikosti brownfieldu má také svá úskalí. Například v Praze jsou malé městské části venkovského charakteru se zdevastovanými bývalými zemědělskými statky nebo zámky. Velikost těchto opuštěných nemovitostí většinou nepřesáhne jeden nebo dva hektary, ale městským částem tyto nemovitosti činí problém (tvoří významný podíl na zastavěné a ostatní ploše obce). Naopak v měřítku celého města je jejich velikost zanedbatelná (pokud je porovnáme s rozsáhlými továrními areály s velikostí nad 20 hektarů).

Významné a diskutabilní je hledisko původního funkčního využití. Obecně je pojem brownfield spojován s dřívějším průmyslovým nebo skladovým využitím. Je to proto, že typické brownfields jsou kontaminovány a u průmyslového využití je výskyt ekologického poškození vysoce pravděpodobný. Mezi brownfields většinou nejsou zahrnovány obytné budovy a některé definice zase vyřazují nemovitosti původně využívané k zemědělským a lesnickým účelům. Agrární plochy jsou podle mě z kategorie brownfields často vyřazovány proto, že jsou spojeny s venkovskou krajinou a ne s urbanizovaným prostorem.

V neposlední řadě vidím problém ve specifikaci lokality brownfields. Definice se zmiňují obecně o brownfields jako o plochách, které ztratily svoji funkci, avšak bez ohledu na místo jejich vzniku. Pouze malá část z nich se vyjadřuje ve smyslu, že brownfields jsou pozemky v urbanizovaném prostoru. Opuštěné, dříve využívané objekty se ale nacházejí i mimo města (např. bývalé vojenské újezdy). Osobně bych funkční ani lokalizační hledisko nepoužívala, jelikož funkční využití a lokalita jsou doprovodné charakteristiky sloužící pro vnitřní typologii brownfields.

Obecně jsou nejvíce pod pojem brownfield zařazovány průmyslové nemovitosti jako důsledek deindustrializace. V některých zemích mezi brownfields řadí i oblasti po těžbě, skládky, ropná pole apod. Předpokládá se kontaminace pozemku, ale většinou nikde není prokázáno průzkumem. Jasnou definici a databázi postižených lokalit disponují země, kde to bylo nutné stanovit v politikách a zákonech pro umožnění dalších kroků v regeneraci. Aby mohly být sestaveny podpůrné programy, musí být jasně vymezeno, na co se zaměřují (především v USA a Velké Británii). Častým problémem je účelové vymezení, které nemusí

zahrnovat vše, co by do kategorie brownfield logicky patřilo. Definice jsou přizpůsobené různým zájmovým skupinám. Podrobněji se tímto aspektem zabývá Alker a kol. (2000) v prostředí Velké Británie.

V roce 2005 byl v rámci projektu CABERNET⁵ (Oliver a kol. 2005) proveden průzkum v celé Evropě za účelem srovnání definic a rozsahu brownfields v jednotlivých zemích. Jeho výsledky ukázaly, že existuje rozdíl v chápání pojmu brownfield mezi západní Evropou a Skandinávií, který je způsoben různými národními prioritami⁶. Země západní Evropy (Velká Británie, Rakousko, Německo, Belgie, Francie, Nizozemsko) se kloní ke konceptu brownfields používaném ve Velké Británii (previously developed land), protože kvůli velké hustotě zalidnění mají omezenou nabídku greenfields na novou výstavbu. Jelikož jsou zároveň vysoce kompetitivní, je pro ně regenerace brownfields klíčová priorita. Regenerací získávají pozemky pro další projekty. Z těchto důvodů i vyčleňují velké množství prostředků na průzkum brownfields a mají je tudíž podrobně zmapované.

Situace ve skandinávských zemích je odlišná. Neexistují oficiální definice brownfields, ale pojem je spojován zejména s kontaminací a s negativním vlivem na lidské zdraví a životní prostředí. V severských zemích existují pouze seznamy kontaminovaných pozemků, ale ne data o brownfields. Navíc, díky nízké hustotě zalidnění, disponují větším množstvím volných pozemků na zelené louce. Díky své ekonomické vyspělosti nemají problém s regenerací ve velkých městech. Rovněž neprošly takou industrializací jako západní Evropa, takže rozsah brownfields je zde menší.

Neexistuje ani jednota v používání stejného termínu, výrazu. Kromě brownfield se používá např. previously developed land nebo idle, vacant, abandoned či derelict land. V České republice také není sjednocená terminologie pro brownfields. Ministerstvo místního rozvoje používá ve svých výzkumných programech termín „deprimující zóny“ a ministerstvo životního prostředí „narušené pozemky“. Občas si můžeme přečíst i o „hnědých polích“ nebo „úhorech“ (VCPD 2004).

IURS doporučuje používat pojem „znovuvyužití již urbanizovaného území“. Tento termín podle mě nemluví o brownfields, nýbrž o regeneraci. Existuje totiž řada „znovuvyužití již urbanizovaného území“, které se brownfields netýkají, např. regenerace historických jader měst nebo gentrifikace. Pojem tak dostatečně nespécifikuje problém a problematiku brownfields.

⁵ CABERNET = Concerted Action on Brownfields and Economic Regeneration.

⁶ Dokázáno na základě dvou statistických ukazatelů: hustoty zalidnění a konkurenceschopnosti. Podrobnější vysvětlení konstrukce ukazatele konkurenceschopnosti lze nalézt v Oliver a kol. (2005).

V poslední době se v českém prostředí nejvíce ujal termín brownfield/y, který pochází ze studií CzechInvestu.

3.3 Percepce a image brownfields

V USA, v důsledku aplikace přesné definice brownfields jako kontaminovaných lokalit, začaly být tyto lokality vnímány velmi negativně, došlo k jejich stigmatizaci (podrobněji viz str. 116). Někteří vlastníci pozemků a nemovitostí se dokonce snažili o to, aby jejich majetek nebyl zařazen do kategorie brownfields.

Od počátku 90. let analyzovali hlavně ekonomové v oblasti oceňování nemovitostí vliv kontaminace na hodnotu nemovitosti (Wiltshaw 1998, Chalmers a Roehr 1993). Stigma bylo v západní literatuře identifikováno jako zásadní faktor, který dále snižuje hodnotu kontaminovaného pozemku. Hodnota kontaminované nemovitosti se od nekontaminované liší ze dvou důvodů, buď podle výše přímých nákladů anebo kvůli stigmatu (Chalmers a Roehr 1993). Stigma existuje nejen před regenerací, ale i po regeneraci. I po regeneraci mohou někteří investoři považovat investici za riskantnější než investovat do nezastavěného pozemku (Wiltshaw, 1998).

Syms (2004) rozlišuje 5 druhů stigmatu:

1. „Initial stigma“ – se váže k objevení kontaminace, kdy zatím nejsou známy jakékoliv podrobnosti a vyčíslení nákladů a rozsahu.
2. „Pre-remediation stigma“ – vzniká po průzkumech a zjištění skutečné situace.
3. „Post-development stigma“ – zůstává po regeneraci lokality. Původně znečištěná nemovitost může být i po dekontaminaci oceňována na menší hodnotu než srovnatelné projekty (které ale znečištěné nebyly).
4. „Future stigma“ – může se objevit při následné jiné výstavbě v regenerované lokalitě.
5. „Proximity stigma“ – postihuje místa v blízkosti kontaminovaného pozemku.

Rovněž existuje také stigma, které je spojeno s lokalitou a jejím vnímáním veřejností. Toto stigma zpravidla nezmizí hned po vyčištění a revitalizaci lokality, naopak dlouho přetrvává.

Nejčastěji se v souvislosti s otázkou stigmatu odkazuje na práci Mundyho (1992), který rozlišuje sociální a environmentální stigma. Sociální stigma je vázané na vlastnosti osoby. Environmentální stigma⁷ je výsledkem nežádoucí události, která naruší rovnováhu

⁷ “Environmental stigma is the result of an undesirable event that disrupts the balance of an environmental system. This disruption may cause blame to be associated with it (Mundy 1992).”

environmentálního systému. Toto narušení může vyvolat velmi negativní image spojené s místem. K ohodnocení stigmatu navrhuje Mundy (1992) sedm kritérií:

1. Narušení – Změnila by kontaminace normální denní život obyvatel?
2. Utajitelnost – „Out of sight, out of mind“. Co není vidět, jako by neexistovalo.
3. Estetický efekt – Do jaké míry změni kontaminace viditelně prostředí?
4. Odpovědnost – Kdo je zodpovědný za znečištění?
5. Výhled do budoucna – Prognózu pro kontaminované nemovitosti lze stanovit podle
 - a) závažnosti kontaminace nebo b) přetrvávání kontaminace.
6. Stupeň ohrožení – Kontaminace může mít vliv na zdraví lidí a zvířat, z jiného pohledu i na celé přírodní prostředí.
7. Stupeň rizika – čím komplexnější je problém, tím roste míra rizika.

Následky environmentálního stigmatu dělí na přímé (např. růst počtu případů rakoviny, pokles počtu obyvatel v oblasti, nižší tržní ceny nemovitostí nebo delší doba prodeje nemovitosti) a nepřímé (např. negativní ekonomický dopad). Environmentální stigma vychází z nejistoty a nepředvídatelnosti určené mírou znalosti lidí o problému. Když se problém objeví, je zkoumán a zjišťovány všechny jeho aspekty. V tomto období je nejistota a míra rizika největší a hodnota nemovitosti nejvíce klesá. Po porozumění problému a nastínění možných řešení se nejistota snižuje a nemovitost se dá ocenit přesněji.

Za důležitý aspekt považuje Mundy (1992) rovněž medializaci problému. Čím více pozornosti lokalita přitahuje, tím více se může (ale nemusí) prohloubit její stigma. Na „popularitu“ území má vliv i jeho provázanost s konkrétní osobou nebo společností. Stigma ovlivňuje také prodejnost nemovitosti – čím větší je stigma, tím je těžší nemovitost prodat a její hodnota se snižuje.

3.4 Klasifikace brownfields

Brownfields lze klasifikovat mnoha různými způsoby. Stejně jako u definic, neexistuje ani univerzální klasifikace brownfields. Záleží na účelu práce či studie. Brownfields můžeme členit na základě následujících kritérií:

- velikost
- lokalita (venkovská, městská)
- lokalita vzhledem k centru
- současný stav (opuštěné, částečně využívané, územní rozhodnutí, stavební povolení)
- zastavěnost (podíl zastavěné plochy na celkové ploše pozemku)

- původní funkční využití (průmyslové, zemědělské, armádní, dopravní, obytné, atd.)
- budoucí funkční využití (podle územního plánu nebo dispozic pozemku)
- míra ekologického znečištění
- vlastnictví (počet vlastníků, druh vlastnictví)
- délka opuštění, apod.

Na základě klasifikace brownfields podle původního využití se vyčleňují ještě specifické druhy brownfields, které mají své názvy. Používají se zatím většinou jen ve Spojených státech s výjimkou pojmu blackfields, jenž je užíván i v Evropě. Mezi specifické druhy brownfields jsou řazeny portfields, railfields, blackfields a petroleum brownfields (www.epa.gov/brownfields/policy).

- *Portfields* (přístavní brownfields) jsou brownfields v přístavech a jejich okolí, v okolí vody.
- *Railfields* (železniční brownfields) vznikly poklesem rozvoje železniční dopravy v druhé polovině 20. století. Jsou rozsáhlé a většinou ekologicky znečištěné.
- *Blackfields* (důlní brownfields) nebo Mine-Scarred Lands (MSLs) jsou pozemky po důlní činnosti.
- *Petroleum Brownfields* (nebo USTfields) představují opuštěné nemovitosti, kontaminované ropou.

Ústav pro ekopolitiku také používá ve svých studiích pojem *blackfields*. Myslí tím „lokality vyznačující se extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí“ (Ústav pro ekopolitiku 2003: 4).

Při mapování brownfields v České republice se zatím nejčastěji používá klasifikace zpracovaná v první Národní strategii regenerace brownfields (projekt Phare, 2004). Rozlišuje následující kategorie brownfields (Bařinka a Bergatt Jackson 2006: 20):

- 1a Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- 1b Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- 2a Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- 2b Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- 3a Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- 3b Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- 4a Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo bodov, nebo budovy žádné.
- 4b Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.
- 5 Lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití, nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

Ministerstvo životního prostředí klade důraz na možnosti nového využití a podle toho dělí brownfields na:

1. pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer nebo spolupráce obou)
2. pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)
3. pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány (www.env.cz).

Jankových-Kirschner (2005) ve své studii předkládá návrh klasifikace brownfields v České republice z hlediska ekonomické proveditelnosti a z hlediska podmínek regenerace. Klasifikaci podle ekonomické proveditelnosti v podstatě přejímá ze západní literatury a dělí brownfields na ty, které jsou schopny regenerace bez podpory veřejného sektoru; ty, které potřebují částečnou veřejnou podporu a ty, jejichž regenerace je závislá na podpoře veřejného sektoru, jelikož je velmi těžké a finančně náročné nalézt pro ně nové využití (tabulka 3).

Na základě podrobného rozboru všech faktorů ovlivňujících regeneraci Jankových-Kirschner (2005) vyčleňuje dva zásadní faktory (polohu a navýšení nákladů na přípravu pozemků na brownfields) pro sestavení klasifikace brownfields z hlediska podmínek regenerace. Jejich vzájemnou kombinací vzniká 12 kategorií brownfields (tabulka 4).

Tabulka 3. Klasifikace brownfields z hlediska ekonomické proveditelnosti

ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	INVESTICE	BROWNFIELDS
vysoký	soukromé	samorozvojové
specifický	soukromé/veřejné	pasivně rozvojové
minimální	veřejné	nerozvojové

Zdroj: převzato z Jankových-Kirschner 2005: 25

Tabulka 4. Klasifikace brownfields z hlediska podmínek regenerace

POLOHA	NÁKLADY NA PŘÍPRAVU POZEMKU ⁸ NA BROWNFIELDS VERSUS NÁKLADY NA PŘÍPRAVU POZEMKU NA GREENFIELDS		
	Jsou srovnatelné	Mírně převyšují	Několikanásobně převyšují
Ve vnitřní městské zástavbě	samorozvojové	samorozvojové	pasivně rozvojové
V zastavěném území s dobrou dostupností	samorozvojové	pasivně rozvojové	pasivně rozvojové
Na okraji zastavěného území	pasivně rozvojové	pasivně rozvojové	nerozvojové
V krajině	pasivně rozvojové	nerozvojové	nerozvojové

Zdroj: převzato z Jankových-Kirschner 2005: 33

Obrázek 7. Úplně rozpadlý bývalý mlýn v Královicích, v současné době černá skládka



Foto I. Sýkorová, 2006

⁸ Náklady na přípravu pozemku představují náklady na dekontaminaci, na demolici nebo na rekonstrukci objektů (Jankových-Kirschner 2005: 32).

4. BROWNFIELDS V PRAZE

Tato kapitola dizertace je zaměřena na analýzu pražských brownfields a detailní rozbor jejich charakteristik. Vychází z vlastního terénního a dotazníkového šetření. V závěru je pro srovnání nastíněna situace v České republice a v Brně.

4.1 Metodika průzkumu

Pražské brownfields jsem identifikovala na základě definice brownfields, kterou používá město Brno při mapování brownfields na svém území - „Brownfields jsou plochy uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou úplně, popřípadě zčásti opuštěné nebo minimálně využívané. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, drážní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti (např. zařízení zdravotnictví, sportu aj.). Fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí a v důsledku své původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány nebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití (www.brno.cz)“. Tato definice jediná vymezuje minimální velikost (0,5 ha) a míru využití brownfields (horní hranice využitelnosti území je 30 %⁹). Zvolila jsem ji i z důvodu možného budoucího srovnání pražských a brněnských brownfields.

Na základě vlastní znalosti pražského prostředí a empirického průzkumu ploch (kde jsem řešila otázku, které plochy ještě začlenit do brownfields a které už ne) jsem brněnskou definici ještě zpřesnila. Mezi brownfields jsem nezařadila nevyužívané kompostárny, skládky, apod., jelikož na jejich území nejsou žádné stavby. Lokalitu jsem považovala za brownfields, pokud byla alespoň jeden rok nevyužívaná. Maximální hranici využívání území brownfields jsem posunula na 50 %. Mnohdy jsou totiž brownfields dočasně využívané plochy, kdy je současně provozované aktivity netransformují. Možnost jejich dočasného využívání nicméně hraje roli v atraktivitě pro investory a v jejich strategii pro akvizici nemovitostí (blíže kapitola 4.3 o atraktivitě, str. 59).

Brownfields jsem charakterizovala pomocí lokality (adresa, správní obvod, městská část, katastr, zóna), velikosti (rozloha), současného stavu, využití (původní funkční využití, současné plošné využití - kolik % využíváno), doby nevyužívání (od kdy opuštěno), ekologického znečištění, vlastnictví (druh vlastnictví, počet vlastníků, hlavní vlastníci), památkové ochrany a existence záměru či projektu na přestavbu. Jako vzor mi posloužila

⁹ V r. 2008 Brno uvádí už definici s maximálním využitím do 30 % z celkové plošné rozlohy lokality, výjimečně do 50 % (www.brno.cz).

brněnská databáze brownfields (www.brno.cz). Údaje o rozloze a vlastnictví jsem vyhledala v katastru nemovitostí.

Rozdělení Prahy do zón bylo převzato od Sýkory (2007) s tím, že ze zóny 4 byly vyčleněny okrajové části Prahy do samostatné příměstské zóny 5, a to na základě rozdělení metropolitní oblasti Prahy na jádro a zázemí (Sýkora a Posová 2007). Brownfields totiž výrazně postihují i menší sídla na okraji Prahy (což ukazuje tabulka 5, str. 43), a proto je vhodné v rámci Prahy k jejich podchycení vymezit i příměstskou zónu. Výsledné rozčlenění je tedy následující: tradiční centrum města zahrnující Staré a Nové Město na pravém břehu Vltavy (zóna 1), rozšířené centrum města tvořící zbytek historického centra a části Smíchova, Karlína a Vinohrad, tj. území kam expandují komerční aktivity a využívají volné plochy včetně brownfields (zóna 2), zbytek vnitřního města s největší koncentrací průmyslových areálů a industriálních brownfields (zóna 3), vnější město (zóna 4) a příměstské zóny tvořené okrajovými městskými částmi Prahy s vyšším zastoupením zemědělských brownfields (zóna 5).

Při mapování pražských brownfields jsem vycházela z Průzkumu využití průmyslových ploch, který pro Útvar rozvoje města vypracovala Doleželová (2003), z magisterské práce K. Maudrové (2004) a v případě lokalit ve Vysočanech z magisterské práce Šlemendy (2006). Doplnila jsem je, rozšířila a upravila na základě informací získaných vlastním dotazníkovým a terénním šetřením. Místo správních obvodů jako základních jednotek, ve kterých prováděla průzkum pražských brownfields L. Doleželová, jsem zvolila menší jednotky, městské části. Rovněž jsem průzkum neomezovala jen na průmyslové plochy, ale zahrnula jsem území s jakýmkoliv původním funkčním využitím.

Průzkum probíhal od podzimu 2005 do jara 2006. V červnu 2006 a 2007 jsem ho ještě doplňovala za pomoci studentů PřF UK v rámci Terénního cvičení ze sociální geografie. Oslovila jsem představitele všech 57 městských částí Prahy (ve větších městských částech pracovníky zodpovědné za územní rozvoj a v těch menších pak přímo starosty). V 1. kroku jsem rozeslala e-mail s tabulkou brownfields existujících v příslušné městské části (sestavený na základě průzkumu L. Doleželové a K. Maudrové) a požádala o její aktualizaci. Ve 2. kroku jsem pak telefonicky kontaktovala ty představitele městských částí, kteří na e-mail neodpověděli a doplnila s nimi údaje. V této fázi zároveň studenti osobně navštívili vybrané městské části s velkým zatížením brownfields (např. Horní Počernice, Dolní Měcholupy, Čakovice, Vinoř, Praha 4, Praha 12), aby získali aktuální informace o existenci brownfields.

Ve 3. kroku mého šetření jsem osobně navštívila městské části Praha 7, 8 a 9, tj. ty s nejrozsáhlejšími brownfields v Praze, abych získala nejnovější informace o situaci

s brownfields v jejich městských částech. Zároveň jsem se zodpovědnými pracovníky vedla obsáhlejší rozhovor týkající se:

- největších překážek v regeneraci brownfields v Praze.
- negativního vlivu brownfields na okolí
- aktivit těchto městských částí na poli regenerace brownfields
- vzájemné spolupráce postižených městských částí a spolupráce s Magistrátem hl. města Prahy
- zkušeností s využitím finanční podpory ze strukturálních fondů EU

Ve 4. kroku, na závěr, jsem identifikované brownfields za pomoci studentů ověřila terénním šetřením.

Cílem mého průzkumu bylo ověřit existenci dříve podchycených brownfields a vyhledání dosud neregistrovaných brownfields. Tento záměr se povedlo naplnit zejména v malých městských částech, jejichž úřady mají lepší přehled o svém území, takže dotazované osoby byly schopny označit většinu zdevastovaných či nevyužívaných nemovitostí a uvést k nim podrobnosti. U velkých městských částí se podařilo zachytit ty nejvýznamnější brownfields, ale ne ty menší, protože nejsou pro místní správu podstatné. Šetřením byly identifikovány nové brownfields, zejména neprůmyslové, jež předchází průzkum nezahrnoval. Z původního seznamu byly vyřazeny některé lokality, jelikož už došlo k jejich přestavbě nebo bylo v terénu ověřeno, že do kategorie brownfields podle vybrané definice nespádají. Nejproblematictějším druhem nemovitostí, u kterého bylo obtížné jeho zařazení či vyloučení z kategorie brownfields, jsou rozsáhlé průmyslové areály (např. podniky Kovošrot, Mototechna). Zjištění míry jejich využití totiž překračovalo možnosti realizovaného terénního průzkumu.

4.2 Rozmístění a typologie brownfields v Praze

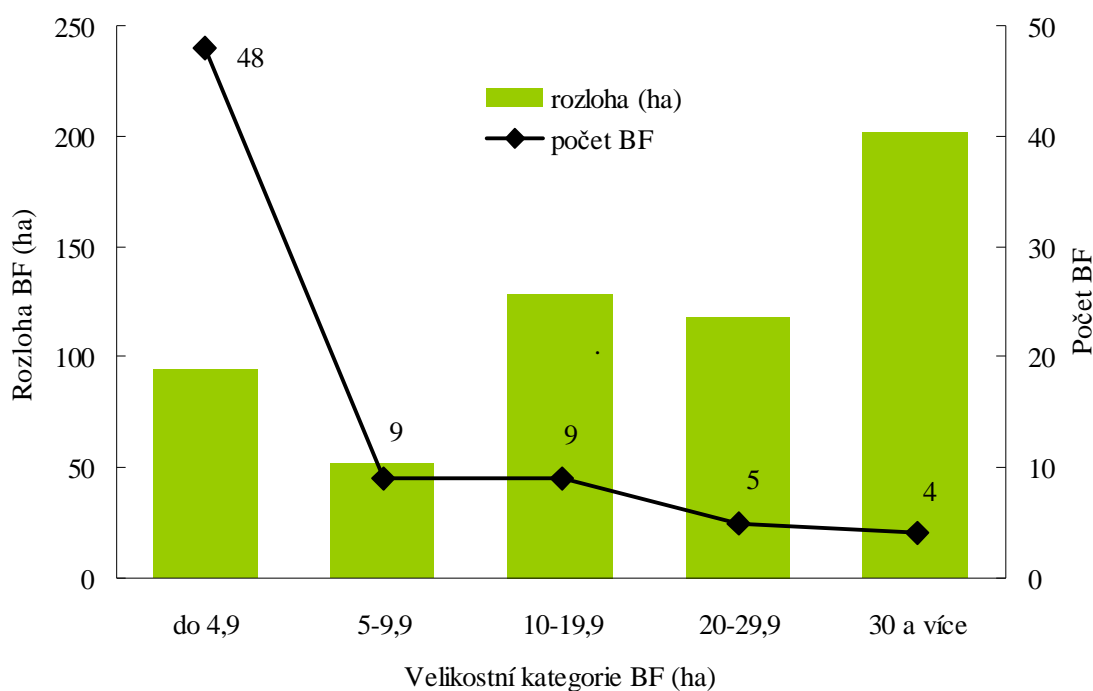
4.2.1 Velikostní diference brownfields

Celkem jsem v Praze identifikovala 75 brownfields s velikostí nejméně 0,5 ha. Dohromady pokrývají 594 ha. Průměrná velikost jednoho brownfields je 7,9 ha, ale existují mezi nimi velké rozdíly, což dokumentuje graf 1. Mezi tři největší lokality (s rozlohou nad 50 ha) patří Výzkumné ústavy Běchovice, Rohanský ostrov a skleníky Radotín. Dále se k největším řadí nádraží Bubny, nákladové nádraží Žižkov, nádraží Smíchov a nedokončená stavba velkoskladu na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup. Brownfields

zabírají 1,2 % z celkové rozlohy města. Když plochu brownfields porovnáme se součtem zastavěných a ostatních ploch na území Prahy, tak rozloha brownfields odpovídá 2,6 % této plochy¹⁰.

Graf 1 ukazuje rozložení brownfields podle velikosti a jejich četnost v jednotlivých velikostních kategoriích. Na první pohled je vidět nadpoloviční podíl malých brownfields s velikostí do 5 ha. Je jich 48 z celkového počtu 75 lokalit. Rozlohu větší než 10 ha má už jen 18 lokalit. Obecně bych tedy brownfields v Praze rozdělila do dvou skupin: na malé (do 10 ha) a na velké (nad 10 ha).

Graf 1. Rozdělení brownfields do velikostních kategorií



4.2.2 Rozmístění brownfields v Praze

Brownfields se vyskytují především ve dvou zónách – ve vnitřním městě (zóna 3) a v okrajových částech Prahy (zóna 5) (tabulka 5). Podrobné prostorové rozložení brownfields v Praze a v rámci jednotlivých zón ukazuje obrázek 8, kde jsou zvýrazněny všechny základní sídelní jednotky, kde se vyskytuje brownfield. Zóna 1 vlastně odpovídá „starému“

¹⁰ Převážná většina parcel, na kterých se brownfields rozkládají je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná nebo ostatní plocha. Do ostatních ploch spadají např. drážní plochy a jiné dopravní plochy komunikace, hřiště, stadiony, koupaliště, manipulační plochy (ČÚZK 1998)

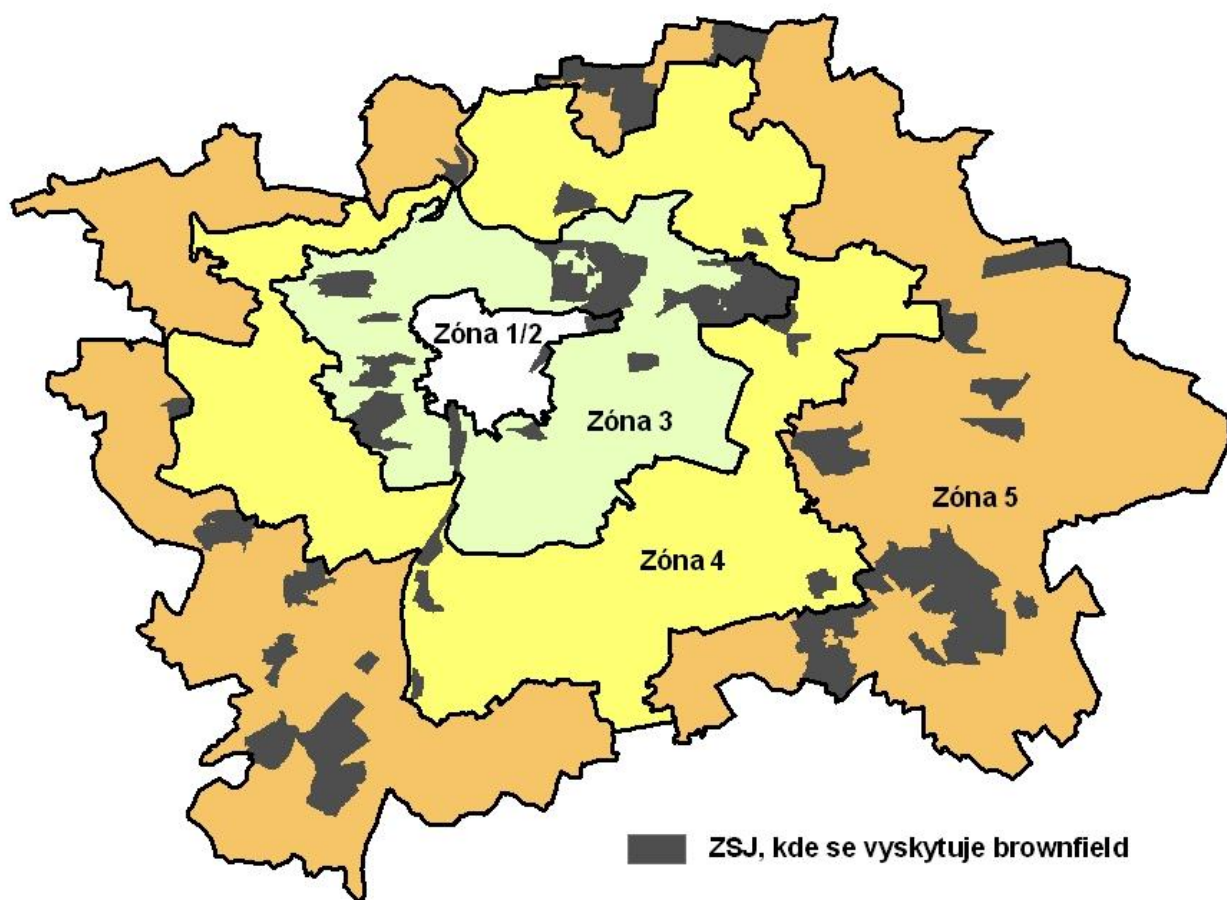
komerčnímu centru města. Zónu 2 tvoří expandující centrum Prahy, tj. patří sem území, kam se rozšiřují zejména obchodní a administrativní plochy (Sýkora 2007). V této zóně se vyskytují brownfields, kde už revitalizace a regenerace úspěšně probíhá. Zónu 3 lze charakterizovat jako území nejvýraznějšího úpadku a zároveň i potenciálu pro růst. Ten představuje možnost expanze obchodního centra z historického jádra Prahy na rozsáhlá, atraktivně lokalizovaná brownfields v oblasti Smíchova, Karlína, Holešovic, Žižkova, Vysočan a Libně. Připravují se projekty regenerace nedostatečně využívaných nádraží na Smíchově, Bubnech-Holešovicích, Žižkově. Byla zahájena výstavba v rozsáhlé nevyužívané oblasti podél obou břehů Vltavy (holešovický a libeňský přístav a Rohanský ostrov). V neposlední řadě sem patří tradiční centrum průmyslové výroby ve Vysočanech. Zóna 4 není brownfields podstatně postižena. Okrajové části Prahy v příměstské zóně zahrnující zejména malá sídla venkovského charakteru jsou z hlediska rozlohy brownfields druhou nejvíce zatíženou oblastí.

Tabulka 5. Základní charakteristiky brownfields v jednotlivých územních zónách Prahy

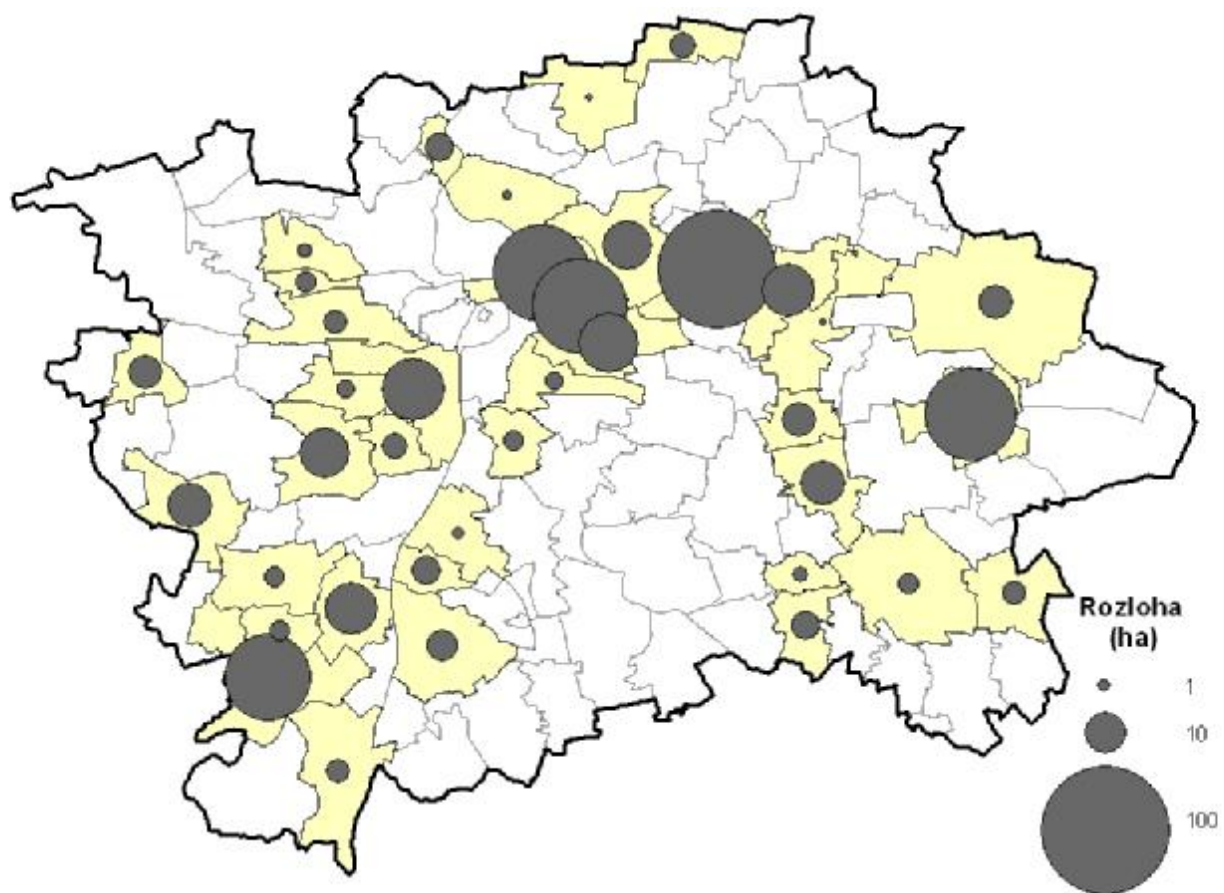
ZÓNA	POČET BROWNFIELDS	ROZLOHA (HA)	PRŮMĚRNÁ VELIKOST (HA)
1	0	0	0
2	4	7,6	1,9
3	38	329,4	8,7
4	9	39,4	4,4
5	24	217,9	9,1

Nejčetnější zastoupení a největší rozlohu mají brownfields v katastru Vysočan, Karlína a Holešovic. Ve Vysočanech se nachází 18 lokalit brownfields, z čehož 9 jich vlastně tvoří jednu rozsáhlou oblast (bývalé závody ČKD). Z dalších katastrů mají výrazné podíly brownfields Radotín a Běchovice. V těchto případech je to dáno existencí jedné rozsáhlé lokality v oblasti (v Radotíně skleníky a v Běchovicích areál Výzkumných ústavů).

Obrázek 8. Rozmístění brownfields v Praze podle zón



Obrázek 9. Rozmístění a plocha brownfields v jednotlivých katastrech

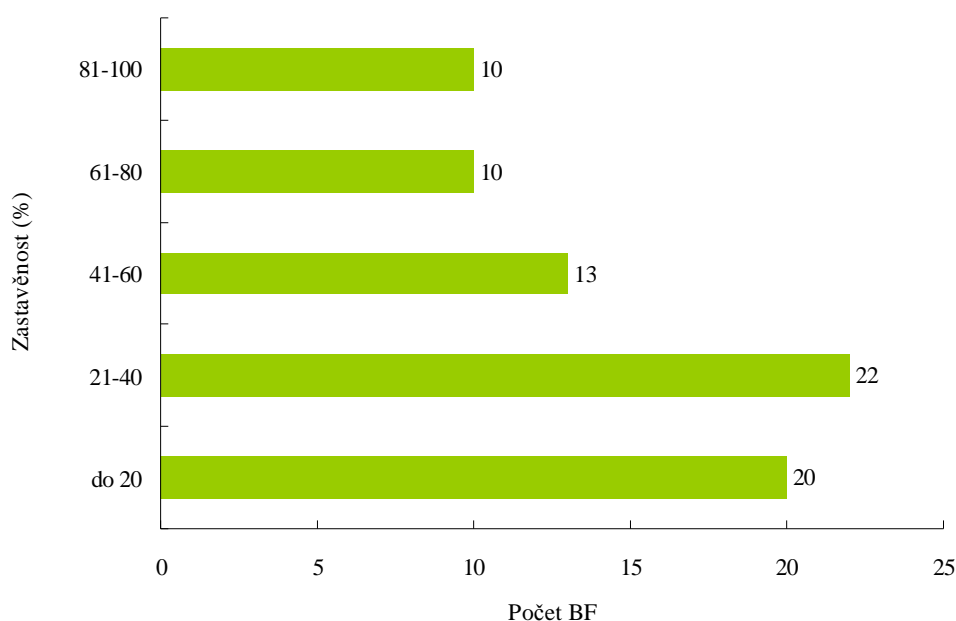


4.2.3 Stav, zastavěnost a původní využití brownfields

Důležitou charakteristikou brownfields je jejich rozdělení na nevyužívané a částečně využívané. Průzkum ukázal, že v Praze je 49 nevyužívaných brownfields, tj. dvě třetiny z celkového počtu. Zbývá třetina brownfields je částečně využívána, ale maximálně do 50 % jejich rozlohy. Pokud ale hodnotíme, kolik plochy je nevyužíváno, tak to je přesně naopak. 58 % plochy brownfields je částečně využíváno (345 ha) a zbytek je bez aktivity. Největší nevyužívané plochy jsou nedokončená stavba velkoskladu na hranici Dolních Měcholup a Štěrbohol, bývalý areál Praga ve Vysočanech (nyní ve vlastnictví firmy Creviston) a skleníky v Kyjích. Ze 49 nevyužívaných brownfields je pět lokalit s nikdy nedokončenými stavbami, na čtyřech brownfields proběhla demolice staveb, v jedné lokalitě bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu bytů (Dvůr Nad Rokytkou ve Vysočanech) a ve dvou už stavební povolení rovněž na nové byty (River Lofts v Holešovicích a Cornlofts v Karlíně).

V rámci průzkumu jsem pomocí informací z katastru nemovitostí rovněž zjišťovala zastavěnost jednotlivých lokalit, tj. kolik procent z celkové rozlohy brownfields je v katastru nemovitostí vedeno jako zastavěná plocha (graf 2). Pokud nebylo známo přesné vymezení lokality, zahrnuji do brownfields všechny plochy od stejného vlastníka. Průměrná zastavěnost brownfields v Praze se pohybuje okolo 43 %. Vysoký podíl zastavěné plochy v území brownfields přitom patří mezi bariéry regenerace těchto území, jelikož přináší zvýšení nákladů na opravu či demolici objektů.

Graf 2. Zastavěnost brownfields



Průzkum rovněž sledoval období vzniku brownfields, a to na základě sledování toho, jak dlouho jsou objekty opuštěné (kdy byly naposledy využívány). Na základě této charakteristiky jsem brownfields v Praze rozdělila do tří kategorií: opuštěná po roce 2000 (nedávno), v období 1990-2000 a před rokem 1990. Většina brownfields (73 %), vznikla po sametové revoluci, mezi roky 1990 a 2000. Lokality, které jsou opuštěné nejkratší dobu (po r. 2000), vznikly zejména následkem povodní v roce 2002. Brownfields přetrvávající dlouhodobě jsou představena v následující tabulce. Podrobnější rozdělení podle jednotlivých zón pak ukazuje tabulka 7.

Tabulka 6. Nejdéle opuštěná brownfields v Praze (opuštěná před rokem 1990)

BROWNFIELD	LOKALITA	ZÓNA
Rohanský ostrov	Praha 8, Karlín	3
Koupaliště Hloubětín	Praha 9, Nademlejská	4
Bazén Šutka	Praha 8, Čimická	4
Kejřův mlýn	Praha 9, K náhonu	4
Zámek Petrovice	Petroviče, Edisonova	4
Na Radosti	Zličín, Na Radosti	5
Trunečkův mlýn	Řeporyje, Mládkova	5
VULH	Zbraslav, Výzkumníků	5
Statek Běchovice	Běchovice, Českobrodská	5
Mlýn Královice	Královice, Kuřatská	5
Statek Slivenec	Slivenec, Ke Smíchovu	5

Tabulka 7. Brownfields v Praze podle data vzniku a podle městských zón

ZÓNY	1	2	3	4	5
Po roce 2000	0	2	5	2	3
1990-2000	0	2	32	3	15
Před rokem 1990	0	0	1	4	6

Obrázek 10. Nedostavěná budova a částečně využívané objekty v ulici Na Radosti, Zličín



Foto: I. Sýkorová, 2006

Obrázek 11. Nikdy nezprovozněné koupaliště Hloubětín



Foto: I. Sýkorová, 2006

Obrázek 12. Chátrající zámek v Petrovicích

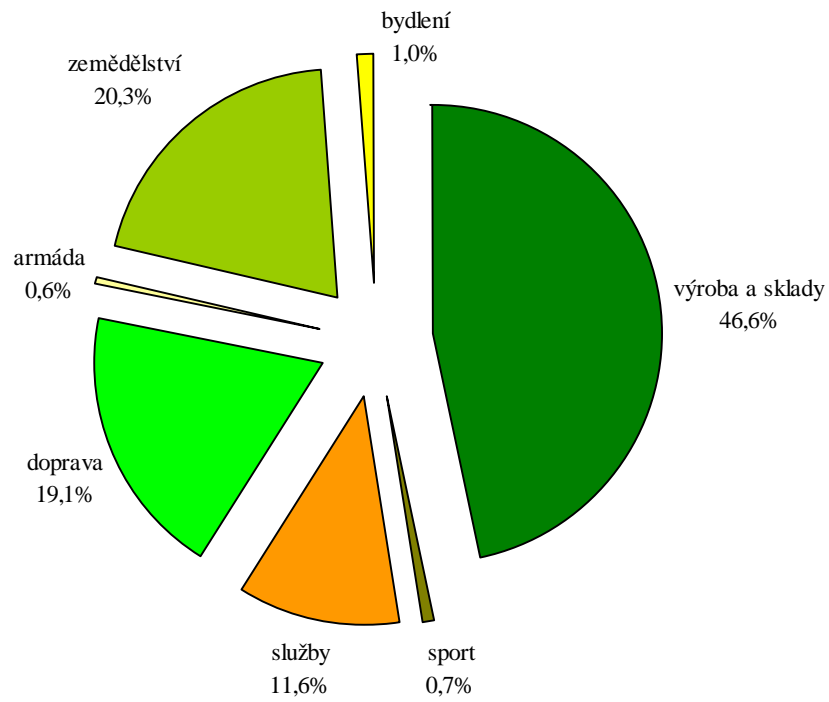


Foto: I. Sýkorová, 2006

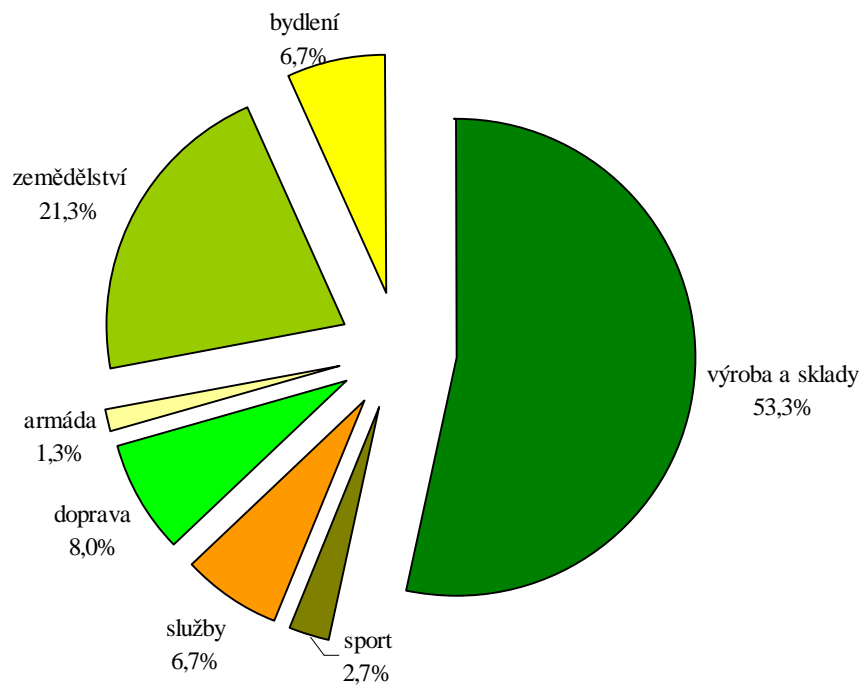
Původní funkční využití brownfields je znázorněno na grafech 3 a 4. Je patrné, že největší podíl, téměř poloviční, mají původně výrobní a skladové objekty. Druhé nejrozsáhlejší jsou brownfields využívané původně zemědělstvím a dopravou. Významnější podíl představují ještě objekty dříve využívané službami (zejména díky areálu Výzkumných ústavů v Běchovicích). Ostatní kategorie mají minimální podíl na rozloze i na počtu brownfields.

Největší jsou v průměru dopravní brownfields (viz graf 5) a za nimi pak s velkým odstupem brownfields využívané službami (opět především díky rozloze areálu Výzkumných ústavů v Běchovicích), zemědělstvím a výrobou. Dopravní pozemky zahrnují zejména parcely Českých drah a Správy železniční a dopravní cesty. Jsou to rozsáhlé, nedostatečně využívané plochy, potýkající se zejména s nedořešenými vlastnickými vztahy k pozemkům.

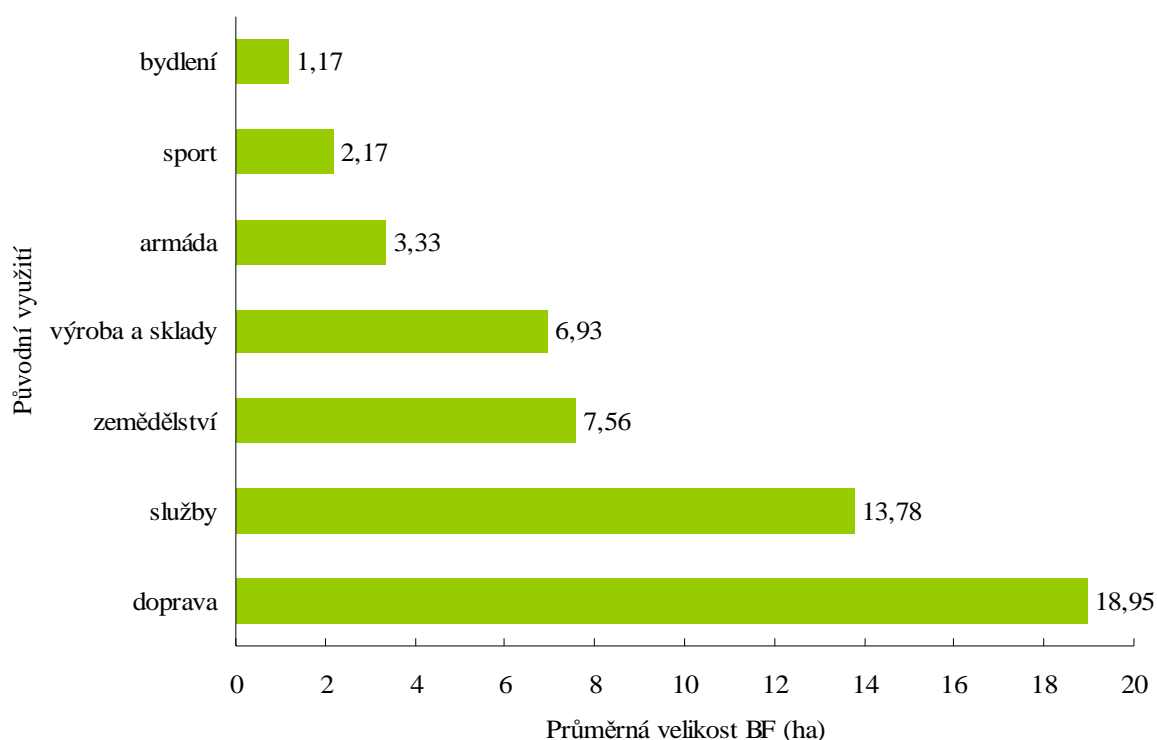
Graf 3. Původní funkční využití (podle plochy)



Graf 4. Původní funkční využití (podle počtu BF)



Graf 5. Průměrná velikost brownfields (podle původního využití)



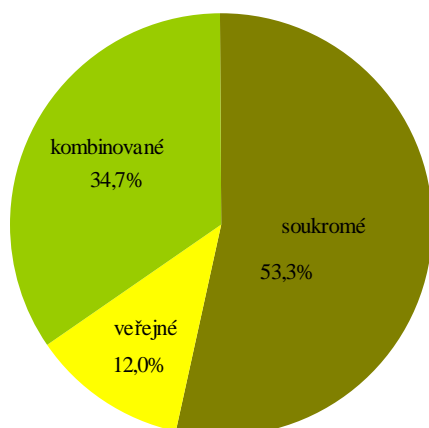
4.2.4 Vlastnické vztahy

Vlastnictví a jeho struktura jsou významnými faktory ovlivňujícími regeneraci brownfields. Nedořešené či problematické vlastnické vztahy brzdící další rozvoj se často týkají brownfields s komplikovanými vlastnickými vztahy, jako jsou rozdílné vlastnictví budovy a pozemku, duplicitní vlastnictví¹¹, zaplombování v katastru nemovitostí a vlastník v likvidaci či konkurzu. Specifický případ pak představují území, kde se vzájemně prolíná vlastnictví veřejného a soukromého sektoru. Údaje o vlastnictví byly získány z katastru nemovitostí.

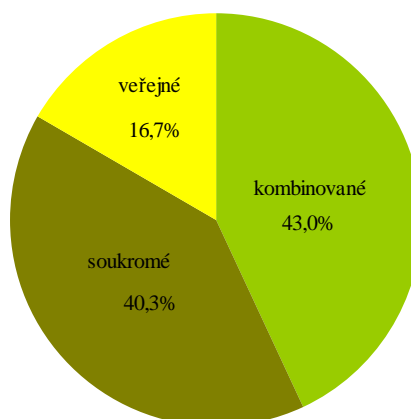
Brownfields jsou více než z poloviny v soukromém vlastnictví. Další velkou skupinu (35 %) tvoří brownfields v kombinovaném vlastnictví subjektů veřejného a soukromého sektoru. Ve výlučném vlastnictví veřejného sektoru je pouhých dvanáct lokalit. Pokud ale hodnotíme podle rozlohy brownfields, je kombinované vlastnictví na 43 % a soukromé na 40 % plochy.

¹¹ Duplicitní vlastnictví k téže nemovitosti je zvláštním případem zápisu práv do katastru nemovitostí (§ 37 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb.). K tomuto postupu přistoupí katastrální úřad v případě, kdy je mu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, a každá z těchto listin svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Duplicitním zápisem vlastnictví katastrální úřady nerozhodují o vlastnictví k nemovitosti, ale zapisují tak skutečnost existence více vlastníků k téže nemovitosti, i když je zřejmé, že všichni zapsaní vlastníky nejsou a ani být nemohou (Zdroj: <http://bydleni.tvujdum.cz>)

Graf 6. Vlastnictví brownfields
(podle počtu BF)



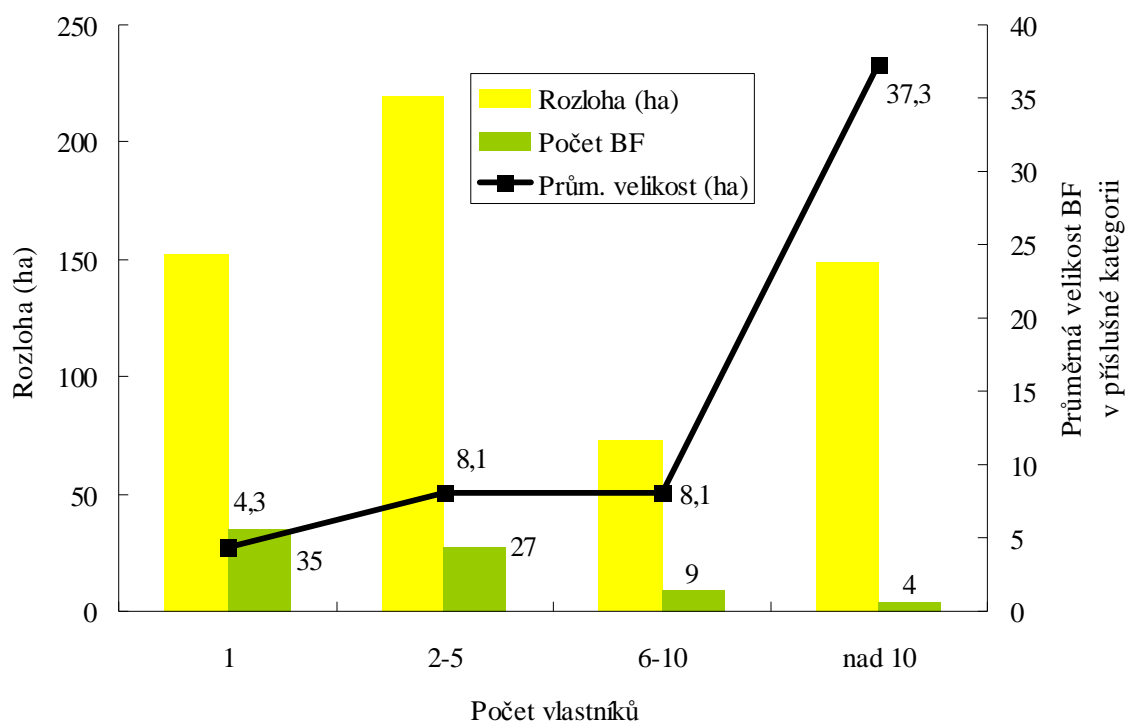
Graf 7. Vlastnictví brownfields
(podle rozlohy BF)



Z hlediska regenerace brownfields je významným ukazatelem celkový počet vlastníků v lokalitě (graf 8). Na jednu lokalitu připadá v průměru 3,4 vlastníka. Přitom 47 % lokalit má jednoho vlastníka. Jde v převážné většině o rozsahem malá brownfields. Více než 10 vlastníků mají čtyři lokality (včetně tří z pěti největších brownfields). Pokud uvažujeme místo počtu brownfields celkové plochy lokalit, pak jsou nejrozsáhlejší ty s 2 - 5 vlastníky. Brownfields s jedním vlastníkem a s více než 10 vlastníky zahrnuje každá čtvrtina celkové plochy brownfields. Při pohledu na lokality brownfields z hlediska vnitřního rozdělení jejich území na dílčí územní celky v držení jednotlivých vlastníků výrazně převládají brownfields složená ze dvou a více území, která mají odlišné vlastníky. Ty představují zhruba 80 % z jejich celkové plochy a více než polovinu ze souhrnného počtu lokalit.

Lokality brownfields s rozlohou větší než 10 ha mají každá (s výjimkou čtyř lokalit) více než jednoho vlastníka. V mnoha případech přitom nejde o společné vlastnictví celé lokality, ale o individuální nebo společná vlastnictví několika dílčích ploch. Rozvoj těchto brownfields je pak často plánován po jednotlivých menších celcích, čímž dochází k roztříštěnosti a nekoordinovanosti projektů v rámci jedné lokality.

Graf 8. Počet vlastníků



4.2.5 Ekologická zátěž, památková ochrana

Ekologická zátěž mohla být posouzena pouze rámcově, na základě poměrně omezených informací. Provedení speciálního průzkumu zaměřeného na ekologickou zátěž přesahuje možnosti této dizertační práce. Podle dostupných informací lze nicméně předpokládat, že ekologická zátěž není v Praze obecně velkou překážkou regenerace brownfields. Problém mají jen některé lokality. Podle mého odhadu jsou 2/3 identifikovaných lokalit pravděpodobně bez výraznějšího ekologického zatížení, které by ovlivňovalo jejich regeneraci. Ale podíl se změní, když místo počtu lokalit vezmeme jejich plochu. Ekologické zatížení pak vykazuje 39 % ploch.

Památková ochrana je omezujícím faktorem u 40 % lokalit, které představují 45,5 % celkové plochy brownfields v Praze. Existence objektu, který je zahrnut mezi národní kulturní památky, je u některých brownfields nejvýznamnější bariérou přestavby (např. areál Vinařských závodů v Nuslích, Ledárny v Braníku). Znamená to často navýšení celkových nákladů na rekonstrukci a určitá omezení ze strany památkové ochrany. Dochází dokonce i k tomu, že chátrající památkově chráněný objekt v lukrativní lokalitě (např. vila Turbová v Košířích), není po developery atraktivní a víceméně se čeká, až se rozpadne a pozemek nebude zatížen požadavky na památkovou ochranu.

Někdy nespádají pod památkovou ochranu jednotlivé objekty, ale celé oblasti (např. Holešovice a Karlín). V těchto lokalitách je nutné hledat kompromis při plánování přestavby a nového využití.

Obrázek 13. Příklad památkově chráněného brownfields - Vinařské závody v Nuslích



Foto: I. Sýkorová, 2006

Obrázek 14. Příklad památkově chráněného brownfields - Ledárny Braník



Foto: J. Tulach, 2006

4.2.6 Záměry regenerace brownfields

Existence či neexistence záměru na regeneraci brownfields v jednotlivých lokalitách indikuje, jestli jsou brownfields v Praze příležitostí, nebo spíše hrozbou pro rozvoj metropole. Proto jsem se snažila v rámci průzkumu zjišťovat, jestli v identifikované lokalitě brownfields existuje záměr lokalitu regenerovat. Jednotlivé brownfields byly rozděleny do následujících 5 kategorií, podle toho, v jaké fázi se záměr nachází:

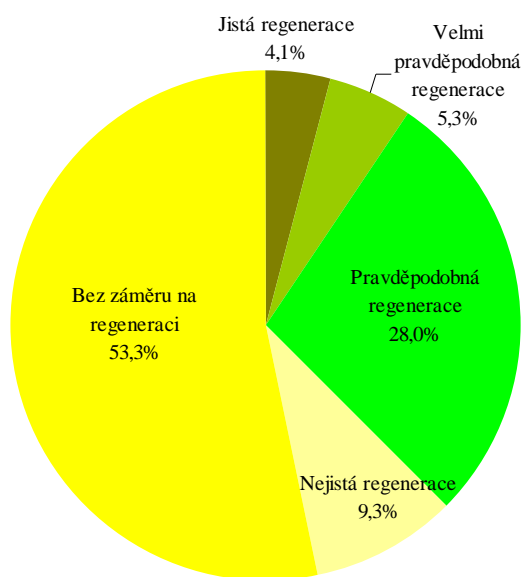
1. *jistá regenerace* - projekt má stavební povolení
2. *velmi pravděpodobná regenerace* - na projekt bylo vydáno územní rozhodnutí nebo se aktivně připravují podklady k žádosti o územní rozhodnutí
3. *pravděpodobná regenerace* - v době provádění terénního šetření probíhala aktivní činnost na přípravě projektu pro regeneraci (např. informace z tisku, internetu nebo z městských částí či od developerských společností)
4. *nejistá regenerace* - záměr na regeneraci existoval, ale jeho realizace minimálně rok nepokračuje
5. *bez záměru na regeneraci* – nebylo zjištěno, že by existoval konkrétní zájem lokalitu regenerovat.

Záměr na regeneraci (započítávány první 3 kategorie) se vyskytuje u 28 lokalit (37,4 %). U zbývajících 47 lokalit (62,6 %) pak záměr nikdy neexistoval nebo jeho realizace už minimálně rok nepokračuje. Když ale uvažujeme rozlohu brownfields, tak je poměr opačný. Na 52,7 % ploch brownfields záměr existuje a na 47,4 % ne. Podrobnější rozdělení do jednotlivých kategorií ukazují grafy 9 a 10.

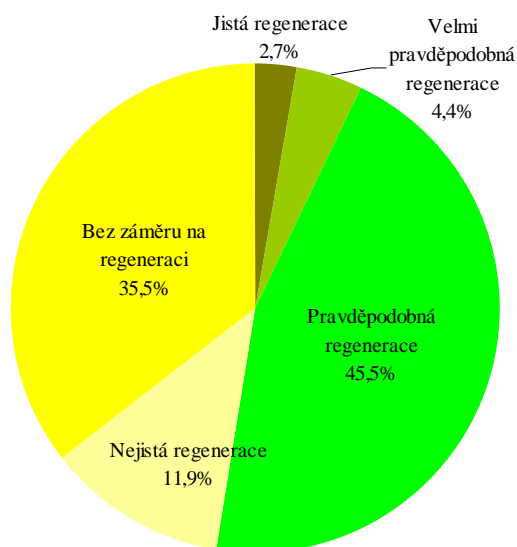
V době průzkumu bylo vydáno pouze jedno územní rozhodnutí a dvě stavební povolení. Někteří developři se dokonce na základě tehdejší situace na trhu s nemovitostmi rozhodli změnit svůj projekt a odložit jeho realizaci (např. společnost Ablon svoje Kolben Business Centrum ve Vysočanech).

Nejvíce záměrů na přestavbu existuje v zóně vnitřního města (zóna s nejvýraznějším zastoupením brownfields), což tak potvrzuje její přitažlivost pro investory. S nedostatkem zájmu se naopak potýká vnější zóna a i některé lokality ve vnitřním městě (viz tabulka 8).

Graf 9. Záměr na regeneraci brownfields (podle počtu BF)



Graf 10. Záměr na regeneraci brownfields (podle rozlohy BF)



Tabulka 8. Záměry na regeneraci brownfields podle městských zón

EXISTUJE ZÁMĚR	ZÓNA				
	1	2	3	4	5
Ano (kat. 1,2,3)	0	2	19	3	3
Ne (kat. 4,5)	0	2	19	6	21

Pro investory nejpřitažlivější jsou původní dopravní plochy – téměř na všech existuje záměr i přes mnohde přetrvávající nedořešené otázky vlastnictví pozemků. Naopak problémy se znovuvyužitím potvrzují původní zemědělské areály, kde byl pouze u dvou z nich zaznamenán záměr na regeneraci. Jako bariéra pro regeneraci se při pohledu na údaje o brownfields jeví i veřejné vlastnictví, protože pouze u dvou brownfields ve veřejném vlastnictví existuje záměr na regeneraci. Počet vlastníků existenci projektu neovlivňuje. Určitá souvislost mezi existencí projektu na regeneraci byla nalezena i u lokalit, které byly opuštěny nedávno a před r. 1989. Ty projekt spíše nemají.

Z celkového počtu 18 lokalit s rozlohou nad 10 ha nemá projekt na regeneraci sedm brownfields. Patří mezi ně i dvě ze tří největších lokalit brownfields - výzkumné ústavy v Běchovicích a skleníky v Radotíně (oba s rozlohou přes 50 ha).

Areál bývalých výzkumných ústavů v Běchovicích byl už od počátku devadesátých let vytipován hlavním městem Prahou pro realizaci pražského technologického parku (spolu s okolními nezastavěnými pozemky). Stále patří i do skupiny velkých rozvojových území Prahy. Pro toto území byly zpracovány jak urbanistická studie, tak studie odborné, jejichž hlavním cílem bylo navrhnout nejvhodnější využití území. Město se snažilo projekt technologického parku propagovat na různých zahraničních realitních veletrzích, ale neúspěšně. Mezi hlavní nevýhody, které odrazovaly potenciální investory od realizace technologického parku, patřily velká vzdálenost od vysokých škol a jiných výzkumných ústavů a další městské infrastruktury (např. letiště) a špatná dopravní dostupnost. Pozemky, které patřily do projektu technologického parku, jsou ve vlastnictví města a státu. Území výzkumných ústavů, původně ve vlastnictví státního podniku Výzkumné ústavy, bylo rozprodáno správcem konkurzní podstaty drobným vlastníkům. Hlavní město Praha připravilo i v územním plánu změny podporující rozvoj území: ke zlepšení dostupnosti lokality bylo plánováno vybudování nového napojení na pražský okruh v katastru Dolních Počernic a v rámci areálu Výzkumných ústavů (v jeho západní části) pak rozsáhlé plochy určené pro novou výstavbu.

V současné době je situace taková, že město, po zvážení situace, už v připravovaném novém územním plánu rozvojové plochy v rámci areálu redukuje a nepočítá ani s napojením na pražský okruh. Preferuje rozvoj stávajících objektů. Hlavní město Praha rovněž nesdílí stejný názor jako soukromí vlastníci objektů v areálu na budoucnost tohoto území. Vlastníci chtějí setrvat u stávajícího využití, což jsou převážně sklady a dopravní překladiště. Město toto využití nepovažuje za urbanisticky vhodné, jelikož zde chybí dopravní infrastruktura a kapacitně dostatečné a rychlé napojení na významné komunikace.

Bývalé skleníky v Radotíně jsou v současné době částečně využívány (soukromou firmou k výrobě pracovních oděvů a k činnostem s touto výrobou souvisejícím). K jejich chátrání došlo po povodních v roce 2002. Půda je kontaminovaná a brownfield patří celkem 25 vlastníkům (budovy odkoupila již zmíněná soukromá firma, pozemky jsou však majetkem restituentů a Pozemkového fondu a firma vlastníci budovy má na tyto pozemky nájemní smlouvy). Ani areál bývalé Pragy ve Vysočanech nemá vyřešenu svoji budoucnost. Po zkrachované firmě Prag Real Vysočany ho v konkurzu získala švýcarsko-česko-britská společnost Creviston a od konce roku 2007 ho nabízí k prodeji. Požaduje ale za něj nadsazenou cenu. U bývalých skleníků v Kyjích a v Chuchli jsou problémem stále nevyřešené majetkové vztahy.

Obrázek 15. Chátrající objekty v areálu bývalých skleníků ve Velké Chuchli



Foto: D. Hána, 2007

Obrázek 16. Budoucí Kolben Business Centrum ve Vysočanech



Foto: I. Sýkorová, 2006

4.3 Atraktivita brownfields z hlediska regenerace

Ke zhodnocení brownfields v Praze z hlediska rozvoje a úpadku je potřeba analyzovat jejich atraktivitu pro developery a investory. Atraktivitu brownfields jsem zjišťovala pomocí dotazníkového šetření mezi developerskými, konzultačními a právními společnostmi a bankami (uskutečněno na podzim 2005, znění dotazníku v Příloze 2 str. 149). Jelikož návratnost odpovědí byla velice nízká (15 %, celkově 9 odpovědí a z toho pouze 4 respondenti vyplnili celý dotazník), přidala jsem ještě dva další zdroje informací. Následující shrnutí tedy vychází z dotazníkového šetření, z obsáhlejších rozhovorů s vybranými klíčovými developery působícími na brownfields (Codeco, Real Estate Karlín, Red Group) a z informací o trhu s nemovitostmi (internet, periodický tisk, publikace, semináře). Rovněž zde prezentuji informace získané během rozhovorů s představiteli městských částí při průzkumu pražských brownfields.

Většina významných developerů na trhu s nemovitostmi v Praze nepracuje na územích brownfields. Mají odlišné firemní strategie a preferují práci na projektech nové výstavby. Těch několik málo firem, které se na regeneraci brownfields soustředí (např. Real Estate Karlín, Codeco, Ablon, Red Group), se na tuto oblast zaměřilo z rozmanitých důvodů. Brownfields jsou často neopakovatelnou příležitostí v hodnotných lokalitách blízko centra a

ve vnitřním městě. Firmy, jež se zaměřují na jejich regeneraci, disponují know-how, zkušenostmi ze zahraničí a dostatkem času na uskutečnění projektů (jsou kapitálově silné). Ty, které své projekty už realizovaly a byly úspěšné, mají motiv dál pokračovat. Rovněž je zde z výše uvedených důvodů malá konkurence mezi developery. Specifickým důvodem je výhodnost investice do brownfields, protože lze generovat zisk pronajímáním části areálu v průběhu přípravy projektu.

Zájem investorů o regeneraci brownfields a aktivity s tím spojené jsou ovlivněny následujícími faktory: firemní strategií, nabídkou pozemků a jejich velikostí, časovou, finanční a manažerskou náročností regenerace, vlastnictvím nemovitostí, mírou ekologického zatížení, postojem města a jeho aktivitou v této problematice, spoluprací soukromého a veřejného sektoru, spoluprací s ostatními developery a majiteli, územním plánem a v neposlední řadě i nabídkou podpůrných finančních nástrojů. Výše uvedené faktory jsou seřazeny podle důležitosti, ale pouze na základě odpovědí od malého počtu respondentů.

Mezi nejatraktivnější území z pohledu developerů patří lokality ve Vysočanech, na Smíchově, v Holešovicích a na Libeňském ostrově. Ve většině těchto čtvrtí se už projekty na přestavbu připravují nebo dokonce už na části území probíhají. Mezi nejméně atraktivní rozsáhlé plochy, kde bude trvat déle, než dojde k regeneraci, patří Běchovice, skleníky v Radotíně a ve Velké Chuchli. Obecně lze tedy konstatovat, že nejpřitažlivější a s největší šancí na regeneraci jsou lokality v blízkosti centra a řeky, dopravně výborně obslužené a s existující infrastrukturou. Výhodou je i to, že v takových atraktivních územích už není mnoho volných pozemků na novou výstavbu a tak regenerace brownfields je vlastně jedinou možností zde investovat. Velikost brownfields není rozhodujícím ani omezujícím faktorem.

Mezi nejvýznamnější faktory, které snižují atraktivitu brownfields, řadí developeři v Praze finanční a časovou (někdy i manažerskou) náročnost regenerace a nedořešené, často velice složité majetkové vztahy k pozemkům a budovám. Zajímavé ale je, že někteří aktéři působící ve sféře brownfields nepovažují projekty v těchto lokalitách za finančně náročnější než na volných pozemcích. Nevadí jim připravovat projekt delší dobu, jelikož jsou kapitálově silní či generují určitý zisk částečným pronajímáním brownfields. Pořádají architektonické soutěže, aby dosáhli co nejlepšího výsledku a posílili konkurenceschopnost svých projektů, a využívají podrobné průzkumy pro to, aby vhodně načasovali uvedení projektu na trh. V mnoha případech je pro realizaci plánovaného rozvoje nutné provést změny v územním plánu, což vyžaduje určitou dobu.

Spolupráce s Magistrátem hlavního města Prahy je z pohledu soukromých firem charakterizována jako dobrá. Magistrát neklade překážky, když projekt není problematický

(např. je v souladu s územním plánem, respektuje památkovou ochranu). Celkový postoj města k problémům brownfields je však takový, že město nijak specificky regeneraci brownfields nepodporuje, není aktivní, nechává vše na developerech a investorech a čeká na jejich zájem a návrhy, např. stále nebyla založena Pražská rozvojová agentura, jak bylo proklamováno ve Strategickém plánu (Útvar rozvoje hl. m. Prahy 2000). V odpovědích na dotazník bylo rovněž zmíněno, že problémem je i to, že není zpracována metodika, přesná definice a klasifikace brownfields pro Prahu. V tom ale podle mého názoru Praha není výjimkou. V ČR, Evropě ani v USA jednotná definice neexistuje (Bergatt Jackson 2005, Alker a kol. 2000, Olivier a kol., Yount 2003).

Podpora a aktivní účast městských částí na řešení regenerace brownfields patří rovněž mezi významné faktory ovlivňující zájem podnikatelů. V rámci šetření rozsahu brownfields v jednotlivých městských částech byly ve třech městských částech s výrazným postižením brownfields (Praha 7, 8 a 9) položeny zodpovědným úředníkům i otázky ohledně postoje městské části k brownfields a jejich regeneraci. Bylo zjištěno, že celková znalost problematiky se odvíjí od znalostí zodpovědných osob. Na některých radnicích problematice rozumějí a aktivně ji řeší, ale jinde naopak komplexní přístup a aktivita chybí. Není neobvyklé, že úředníci znají jen problematiku svého oddělení, tj. územního rozvoje, a informace o možnostech financování z evropských peněz jdou mimo ně, i když to spolu velmi úzce souvisí. Je to způsobeno tím, že mají omezené pravomoci v rozhodování. Splní svoji roli tím, že pouze posoudí soulad projektu s územním plánem.

Celkový rozvojový potenciál výrazně ovlivňuje spolupráce s ostatními developery nebo majiteli v lokalitě. Například ve Vysočanech existují tři skupiny vlastníků – aktivní (ti, co se sdružili ve sdružení Nové Vysočany, www.novevysocany.cz), pasivní (s pozemky se nic neděje) a spekulativní (čekají na výhodný prodej a někdy záměrně blokují další rozvoj). Na podporu rozvoje Karlína zase vzniklo Sdružení investorů pro Prahu 8 (www.ip8.cz).

Vliv na zájem developerů o regeneraci opuštěných nemovitostí má i existence finančních či jiných nástrojů. V Praze v době průzkumu existoval pouze jediný takovýto nástroj, a to Jednotný programový dokument pro Cíl 2 (JPD2) umožňující čerpání prostředků ze strukturálních fondů EU. Akteři, kteří na brownfields působí, o existenci tohoto zdroje věděli, ale zatím ho z různých důvodů nevyužívali. Nevyplatil se pro ně finančně a z důvodu časové a administrativní náročnosti. Firmy přesto drží tento zdroj v patrnosti a podle reakcí lze očekávat, že pokud dojde v pravidlech implementace ke změnám, tak by ho rády využily.

4.4 Případové studie

V této kapitole předkládám pro doplnění analýzy regenerace brownfields tři případové studie lokalit brownfields. Případové studie v této práci ilustrují důležité aspekty rozvoje brownfields v Praze.

První (Kolbenova City Development) představuje lokalitu ve významné rozvojové oblasti Prahy regenerovanou aktivním developerem, který se snaží řešit regeneraci vlastního projektu v kontextu širšího okolí a ve spolupráci s ostatními aktéry zde působícími, zejména institucemi veřejného sektoru. Druhá případová studie poukazuje na tři brownfields (Rohanský ostrov, nádraží Smíchov a nákladové nádraží Žižkov), kde se v současnosti chystají jedny z nejdramatičtějších změn v Praze. Lze předpokládat, že aktivity jediné developerské firmy, která je regeneruje, budou mít zásadní důsledky pro rozvoj města. Třetí případová studie dokumentuje dlouhodobě nedokončenou stavbu (plavecký areál Šutka), ve vlastnictví hlavního města Prahy, kde již několikrát došlo k pokusu o její regeneraci, ale zatím nebyla zdárně dokončena.

Každá představená případová studie je do značné míry unikátní. Nelze je tedy přímo srovnávat, ani na jejich základě zobecňovat regeneraci brownfields v Praze. Přesto tyto případové studie dokumentují důležité jevy, a to spolupráci veřejného a soukromého sektoru, využití plánovacích nástrojů, roli vlastnictví, aktivity jednotlivých aktérů, využití rozsáhlých dopravních ploch, aj. V neposlední řadě poukazují na složitost a komplexní podmíněnost procesu regenerace brownfields danou provázaností mnoha faktorů, jež tento proces ovlivňují.

Případové studie jsem vybírala ze souboru stávajících brownfields, tudíž jsou všechny ve fázi přípravy nebo realizace regenerace. Představení a diskusi úspěšných příkladů regenerace lze nalézt v dřívějších pracech o regeneraci brownfields v Praze (např. Líbal 2007, Šlemenda 2006, Maudrová 2004).

Materiály na případové studie jsem čerpala z databáze vlastního výzkumu, z osobních rozhovorů (Codeco a.s., Městská část Praha 8) a z rozhovorů studentů v rámci terénního cvičení (Sekyra Group), z účasti na diskusních setkáních Stavebního fóra, z tisku a v neposlední řadě i z internetu.

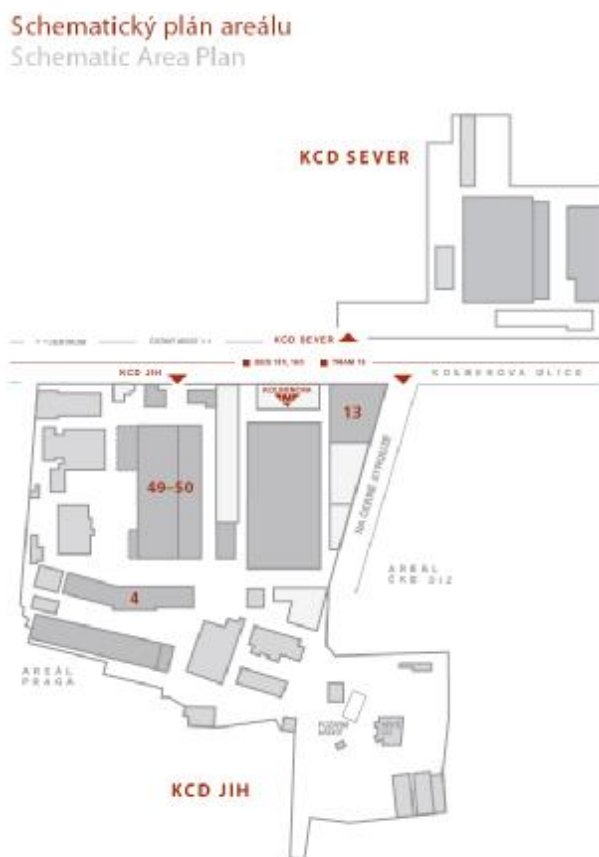
4.4.1 Kolbenova City Development

Kolbenova City Development (KCD) je ambiciózní projekt společnosti Codeco Real Estate Development a.s. Ta byla založena v roce 2004 a je 100% vlastněna firmou Codeco Capital Investments Limited, registrovanou ve Velké Británii. Codeco se zaměřuje se na development realitních projektů s cílem následného prodeje institucionálním investorům.

Projekt Kolbenova City Development se nachází ve Vysočanech v Praze 9. Codeco pozemek je součástí Velkého rozvojového území Vysočan (VRUV), vymezeného ulicemi Kbelská, Poděbradská, Freyova, kde do října 2005 platila stavební uzávěra. Pak byl na základě urbanistické studie schválen územní plán VRUV. 16 ha pozemek se rozkládá podél Kolbenovy ulice a skládá se ze dvou částí, KCD Sever a KCD Jih (obrázek 17). Původně průmyslová továrna ČKD Trakce (později Kolbenka) se skládá z mnoha budov, přičemž některé jsou i památkově chráněné. V současné době jsou budovy používány jako sklady, výrobní prostory, kanceláře nebo filmové ateliéry. Vlastní je akciová společnost Kolbenka.

Nespornou výhodou projektu je umístění ve vnitřním městě, u metra a zastávky tramvaje, dobré napojení na městský okruh a nedaleko tekoucí řeka Rokytky s okolím. Nevýhodou naopak představuje kontaminace některých částí lokality, hluk, znečištěné ovzduší a problematický image Vysočan. Areál je zatím špatně propustný a nedostatečně pokrytý uliční sítí, chybí tam silnice i stezky pro pěší.

Obrázek 17. Plán Kolbenova City Development



Zdroj: www.codeco.cz

Projekt je rozdělen do několika etap. V první fázi byly zprovozněny Ateliéry KCD (15 000 m² ateliérů a 3 000 m² zázemí pro výrobu českých i zahraničních filmů) a rekonstruována památkově chráněná Kolbenova vila KCD 40, kde má společnost Codeco své sídlo. Na podzim 2006 byla dokončena rekonstrukce čtyřpodlažní kancelářské budovy s obchody KCD 13, která disponuje 4 000 m² pronajímatelné plochy včetně supermarketu. Na jaře 2008 pak byly předáno 5 500 m² rekonstruovaných kancelářských prostor v budově KCD 4 společnosti Vegacom a.s. (původní ředitelství ČKD Trakce).

Obrázek 18. Kancelářská budova KCD (původní stav)



Zdroj: www.codeco.cz

Obrázek 19. Filmové ateliéry v areálu KCD



Zdroj: www.codeco.cz

Druhá fáze přestavby celého území zahrnuje rekonstrukci původních výrobních a skladovacích prostor na moderní administrativní objekt Kolben Cube (KCD 49-50). Na jaře 2008 bylo vydáno stavební povolení a výstavba by měla začít v létě 2008. Po dokončení objekt nabídne 20 000 m² kancelářských ploch a 2 000 m² obchodních ploch.

Dominantou oblasti by se měla stát výšková budova nad stanicí metra Kolben Tower. Codeco požádalo přední architekty o návrhy možné podoby. Prozatímní návrhy hovoří o tom, že budova by měla být přibližně 80 metrů vysoká a měl by v ní být umístěn hotel, kancelářské a obchodní prostory.

Obrázek 20. Návrh budoucí podoby Kolben Tower



Zdroj: www.codeco.cz

V pozdějších etapách by měly být součástí projektu i bytové domy. První informace o těchto představách (Kolben Residence) byly publikovány v srpnu 2008. Stavba by měla probíhat ve 4 etapách (začátek výstavby v roce 2010) a po dokončení nabídne až 1 000 bytů v terasovitých domech, v bytových domech a ve výškové budově Kolben View. V současné době se pracuje na architektonických studiích prvních dvou fází.

Projekt je pozoruhodný širokými aktivitami developera, které se netýkají pouze jeho zájmů, ale regenerace celého rozsáhlého území. Developer usiluje o to, aby ve Vysočanech vznikla plně funkční, nová městská čtvrť, která je pracovním názvem Nové Vysočany. Po dokončení by zde mělo najít bydlení až 40 000 lidí. Snaží se rovněž koordinovat aktivity ostatních developerů v oblasti a spolupracuje s městskou částí. Společnost aktivně propaguje své cíle a aktivity v tisku i na internetu a pořádá veřejné diskuse a prezentace.

Developer si vytyčil náročný úkol, jelikož v dotčeném území působí hodně vlastníků s odlišnými zájmy a cíli. V některých případech ještě vlastnictví není dořešeno. Vlastníky lze

rozdělit do tří skupin: 1) aktivní developeři, Codeco, Finep (obytný projekt Nová Harfa) a Imos (Čína) chtějí po dokončení prodat svůj produkt se ziskem; 2) spekulanti čekající, co se stane, kdy nastane nejlepší čas na prodej; blokují rozvoj a nemají snahu se domluvit s ostatními; a 3) vlastníci po bývalých státních podnicích (Tesla, Kavero, Creviston) – chtějí prodat své pozemky, ale žádají vysokou, nereálnou cenu. Těžko hledají kupce.

Už v roce 2005 uspořádalo Codeco workshop a diskusi o budoucí podobě Vysočan, kterého se zúčastnily pracovníci architektonických ateliérů, odborná veřejnost a představitelé hl. města i městské části. Vycházelo se z urbanistické studie schválené městem 2002. V téže době vznikla i potřeba sjednotit a koordinovat plány na využití dotčeného území. Za podpory městské části bylo proto založeno sdružení Nové Vysočany, kde se členy staly společnosti Codeco, Finep, Imos a Czech Property Investments (CPI). Finep a Imos se specializují na rezidenční výstavbu (projekt Nová Harfa a Čína), Codeco a CPI zatím na komerční prostory (Kolbenova City Development, Galerie Fénix).

Nesporným přínosem pro celé území pro projekt KCD a jeho okolí bude i revitalizace parku Rokytka, čímž vznikne zelené propojení jednotlivých projektů. Proměnu parku na sportovně rekreační zónu má na starosti hl. město Praha a budou na ni využity i peníze z fondů EU.

4.4.2 Rohanský ostrov, nádraží Smíchov, Nákladové nádraží Žižkov

Jako druhou případovou studii představuji projekty přestavby brownfields společnosti Sekyra Group Rohanský ostrov, Smíchovské nádraží a nákladové nádraží Žižkov. Aktivitu tohoto developera prezentuji proto, že velmi výrazně ovlivňuje rozvoj Prahy. Majitel firmy L. Sekyra v Hospodářských Novinách ze 24.7.2008 doslova uvádí: „Chceme se koncentrovat na velké projekty, velká území, která se stanou klíčovými lokalitami rozvoje města“. Kromě výše uvedených tří rozsáhlých brownfields staví firma ještě Národní technickou knihovnu v Dejvicích, Dejvice Center, Opatov Park a přestavuje objekty bývalé Čokoládovny Modřany.

Rohanský ostrov

Karlín zažívá po povodni v roce 2002 stavební boom. Byly položeny nové inženýrské sítě, vydlážděny komunikace, obnovuje a dobudovává se tam uliční síť (především prodloužení ulice Pobřežní až k Libeňskému mostu), dokončeny povodňové bariéry. Dochází zde k přeměně průmyslové čtvrti na přitažlivé místo k práci a následně i k bydlení díky komerční výstavbě soukromých investorů (Ilík, Ouředníček 2007). Atraktivita Karlína je dána lokalizací u řeky a blízko centra města.

Rohanský ostrov patří k největším brownfields v Praze. Majitelem převážné části pozemků je hlavní město Praha. Nyní jsou pozemky většinou nezastavěné a zdevastované. Na některých jsou provizorní budovy. Na bourání starých staveb, terénní úpravy a další záležitosti vyčlenilo město nemalou částku ve svém rozpočtu.

V polovině roku 2008 bylo rozhodnuto, kdo se bude posílet na jednom z nejrozsáhlejších projektů regenerace brownfields v Praze, na přestavbě Rohanského ostrova. Veřejnou soutěž, kam se přihlásilo 17 zájemců, vyhrálo Konsorcium Rohan (kde většinu má Sekyra Group). Druhý skončil Development Pobřežní (J&T) a třetí místo patří společnosti Avenzo Vice (Ballymore Properties). Soutěž byla kontroverzní, protože do druhého kola postoupily jen tři firmy, které vybrala právnická poradenská společnost a ne všechny, které splnily podmínky výběrového řízení. O vítězi rozhodovala zejména nabídnutá výše ceny za pozemky – Konsorcium Rohan zaplatí městu 1,7 mld. Kč, tj. 8 567 Kč/m².

Obrázek 21. Plán Sekyra Group na přestavbu Rohanského ostrova



Zdroj: www.stavebni-forum.cz

Vítězná společnost plánuje investovat do přestavby 15 miliard Kč. Na ploše 200 000 m² má vzniknout nové městské centrum s 1200 byty, kanceláře, obchody. Vše bude propojeno oddechovými zónami (např. plovárna, z níž bude v zimě kluziště) se spoustou zeleně. Součástí projektu by měla být i ještě nespecifikovaná dominanta. Se stavbou se nezačne hned, ale až v horizontu dvou let. Mezitím je třeba stavbu připravit a vyřešit některé nejasnosti, jako např. napojení „nové čtvrtě“ na dopravní síť, především na městskou

hromadnou dopravu. Nyní mají na Rohanský ostrov přístup pouze automobily a město zatím o prodloužení tramvajové trati do této lokality neuvažuje. Dokončení projektu je plánováno na rok 2018.

Souběžně s developerem se v přestavbě území bude angažovat i město. Pro novou zeleň a rekreaci chce využít zhruba 60 hektarů tamních pozemků, které nejsou chráněny protizáplavovými bariérami. Vznikne tak biokoridor, kde bude platit absolutní stavební uzávěra. Mělo by být obnoveno v minulosti zasypané rameno Vltavy, čímž vzniknou opět Rohanský a Maninský ostrov.

Nádraží Smíchov

Komplexní revitalizace nádraží Smíchov je dalším z řady obrovských projektů společnosti Sekyra Group. Je nejrozsáhlejší projektem revitalizace na pozemcích Českých drah. Jedná se o více než 20 ha území v jižní části Smíchova ohraničené ulicemi Nádražní, Radlická, Ostrovského a Vltavská až po Zlíčovský most. Projekt nese název Smíchov City a měl by být realizován v období 2012-2020. Vznikne zde přibližně 400 000 m² smíšených ploch (kanceláře, obchody, hotel, obytné i volnočasové plochy, zeleň). Odhaduje se, že nová zástavba bude pokrývat 60 % území a na zbylých 40 % zůstanou zmodernizované drážní plochy. Stávající nádraží by mělo být rekonstruováno a modernizováno. Bude součástí dopravního uzlu s tramvajemi, autobusy, metrem a příměstskou dopravou. Předpokládaná investice dosahuje výšky 14 mld. Kč a bude realizována v rámci společného podniku Sekyra Group Real Estate s Českými drahami (Smíchov Station Development).

Po podpisu smlouvy v polovině roku 2005 již proběhla dokumentace technicko-provozního stavu stávajících nemovitostí a probíhající stavební činnosti a byl realizován základní ekologický audit. Dalšími v pořadí harmonogramu prací jsou: audit technické infrastruktury, prověření vlastnických práv k nemovitostem a pozemkům v lokalitě, vymezení hranic mezi drážním a rozvojovým územím a vypracování Koncepční studie rozvoje území.

Proměna smíchovského nádraží je součástí projektu Českých drah Živá nádraží, který se zaměřuje na komplexní revitalizaci nádraží po celé České republice. Vše probíhá formou PPP, partnerství veřejného a soukromého sektoru. České dráhy do projektu vkládají svůj nemovitý majetek a soukromí partneři vybraní ve výběrových řízeních mají na starost projekt a realizaci revitalizace. Po dokončení budou spravovat vzniklé komerční prostory.

Obrázek 22. Chátrající objekt v areálu nádraží Smíchov



Foto: J. Tulach, 2006

Nákladové nádraží Žižkov

Posledním z představovaných projektů společnosti Sekyra Group je přestavba jižní části nákladového nádraží Žižkov s pracovním názvem Žižkov City. I pro tento projekt byl vytvořen společný podnik Sekyra Group Real Estate s Českými drahami - developer Žižkov Station Development, který má na starosti přípravu i realizaci rozvoje lokality. Na 16 ha pozemku je plánován multifunkční projekt, kde bude převažovat obytná funkce. Zatím se počítá i se zachováním funkcionalistické administrativně skladové budovy. Realizace projektu by měla proběhnout v období 2013-2015. Investice do výstavby Žižkov City je odhadována na 12,1 mld. Kč. I tato revitalizace je součástí projektu Českých drah Živá nádraží.

Situace v území nákladového nádraží Žižkov ale nebyla a není jednoduchá. Již v roce 2005 prodaly České dráhy malou část území společností Discovery Group a Grainger Trust včetně územního rozhodnutí na stavbu víceúčelového komerčního centra (projekt ale nebyl realizován). V roce 2007 pak České dráhy vypsaly výběrové řízení na partnera pro společný rozvoj 16 ha v jižní části nádraží. Stala se jím firma Sekyra Group. Ta bude mimo jiné muset řešit odkup ploch, které vlastní právě Discovery Group a Grainger Trust (4 ha od Českých drah a 8 ha od jiných majitelů).

Co se týče souladu s územním rozvojem města, urbanistická studie celé oblasti byla vypracována již dříve. Spolu s městskou částí Praha 3 se na ní podílely i firmy Discovery

Group a Grainger Trust. Se změnou vlastnických poměrů v lokalitě (vstup Sekyra Group) se začalo pracovat na nové Koncepční studii rozvoje území.

Aby na pozemcích nákladového nádraží mohla proběhnout výstavba, bylo nutné prosadit změnu územního plánu (pozemky nákladového nádraží byly vedeny v územním plánu jako drážní, na nichž nebyla možná nová výstavba jiného charakteru). K tomu došlo v září 2008, kdy zastupitelé schválili návrhy změn v územním plánu především pro území brownfields, včetně nákladového nádraží Žižkov (MHMP 2008). Ještě předtím, v roce 2006, podepsalo vedení města smlouvy s Českými drahami, Správou železniční a dopravní cesty a ministerstvem dopravy na využití drážních pozemků mimo jiné i v lokalitě nákladového nádraží Žižkov. Cílem byl soulad zájmů vlastníka pozemků a města.

Městská část s postupem Českých drah při prodeji pozemků nesouhlasila. Chce aby plány v oblasti nádraží byly koordinované a požadovala, aby výběr partnera byl uskutečněn až v době, kdy bude schválena změna v územním plánu (výběr partnera proběhl v roce 2007, změny v UP pak až o rok později)..

Obrázek 23. Nákladové nádraží Žižkov



Foto: I. Sýkorová, 2006

4.4.3 Bazén Šutka

Nedostavěné torzo plaveckého areálu Šutka v Praze 8 je příkladem lokality brownfields chátrající velice dlouhou dobu. Celý areál je ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Výstavba začala v roce 1987, ale pro nedostatek financí byla několikrát zastavena a veškeré práce zde skončily v roce 1996 kvůli restituci některých pozemků. Ty město nakonec v roce 2001 vykoupilo, avšak stavba už dál nepokračovala. Praha se pokoušela najít pro dostavbu soukromého investora (proběhlo několik výběrových řízení), nabízela i pozdější odkup okolních pozemků a jejich využití ke komerční výstavbě, ale nebyla úspěšná. Nakonec se tedy rozhodla na jaře roku 2002 dostavět bazén z městských peněz. Jenže po povodních v létě 2002 musela své priority přehodnotit a na dostavbu Šutky finance nezbyly. V roce 2007 Magistrát představil studii dokončení plaveckého areálu a jeho využití pro rekreační účely, popř. pro plaveckou část olympijských her v roce 2016 či 2020, na jejichž pořadatelství Praha bude kandidovat. Plavecký areál by měl disponovat jak vnitřním bazénem, tak venkovním koupalištěm. V roce 2008 byly dokončeny demolice železobetonových konstrukcí, průzkumy pozemku a rozestavěné budovy, vyčištění stavby i její zabezpečení. Pracuje se na přípravě podkladů pro stavební povolení, jenž by projekt mohl získat do konce roku 2008. Poté by mohla začít výstavba a do tří let by mohla být zprovozněna 1.fáze (dostavba stávajícího objektu Šutky s padesátimetrovým krytým bazénem). Poté by měla následovat 2.fáze, tj. výstavba venkovního koupaliště. Ve 3.fázi bude město hledat nejvýhodnější komerční využití pro okolní pozemky, které vlastní, aby byla alespoň částečně pokryta investice do přestavby původního areálu.

Obrázek 24. Nedokončená stavba bazénu Šutka



Foto: J. Typltová, 2006

Obrázek 25. Projekt přestavby bazénu Šutka



Zdroj: www.lidovky.cz

4.5 Srovnání situace s brownfields v Praze se situací v ČR a v Brně

Pro lepší posouzení a rámcové srovnání situace s brownfields v Praze zařazují v této kapitole dostupné informace o rozsahu brownfields na celém území České republiky a ve městě Brně. Brno bylo vybráno vzhledem ke své velikosti (po Praze druhé největší město), významu (tradiční průmyslové centrum, kde jsou rozsáhlá brownfields) a aktivní politice v oblasti brownfields a jejich regenerace (mimo jiné má přehledně zpracovanou a aktualizovanou databázi brownfields).

4.5.1 Česká republika

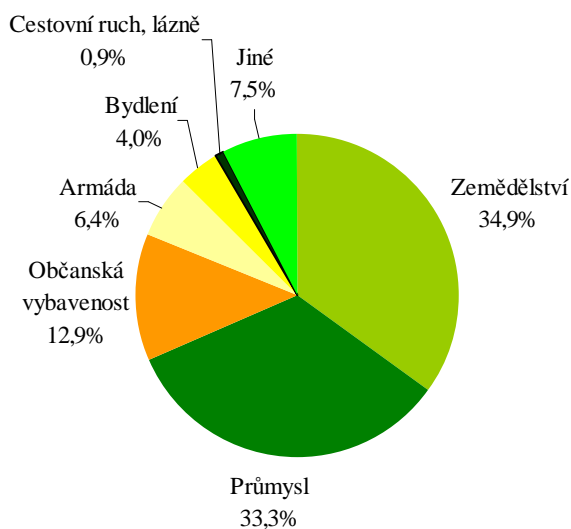
Za Českou republiku jsou k dispozici data z *Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů*, kterou provedla agentura CzechInvest v období 2005-2007 ve spolupráci s jednotlivými kraji. Šlo o mapování brownfields ve všech krajích České republiky kromě Prahy. Tato vyhledávací studie nenabízí kompletní přehled všech brownfields. Stala se ale podkladem pro Národní strategii regeneraci brownfieldů a Národní databázi brownfieldů.

Při svém mapování vymezil CzechInvest a krajské úřady brownfield jako nemovitost (pozemek, objekt, areál), která není využívána nebo je neefektivně využívána, může být kontaminována a vznikla jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, armádní, bytové a jiné činnosti. Rozloha vyhledávaných lokalit musela být minimálně 2 ha a jejich zastavěná plocha větší než 500 m². V každém kraji se mapovalo maximálně 200 lokalit.

Celkem je podle Vyhledávací studie (CzechInvest 2008) v České republice 2 355 lokalit brownfields, jejichž rozloha činí dohromady 10 326 ha a plocha zastavěná objekty je

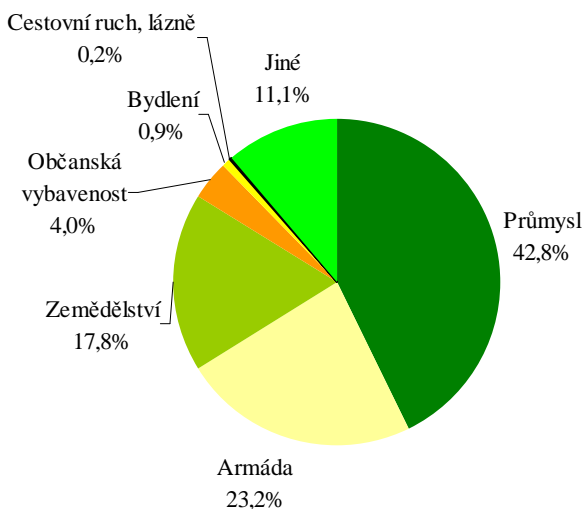
4 206 tis. m². Průměrná velikost jednotlivých brownfields je 4,4 ha. Z grafu 11 je patrné, že co do počtu lokalit dominují oblasti, které byly dříve využívány k zemědělství nebo k průmyslové výrobě – jsou jich 2/3 z celkového počtu brownfields. Pokud ale vezmeme v úvahu rozlohu lokalit brownfields, téměř polovinu tvoří lokality původně průmyslové (42,8 %). Druhé nejrozsáhlejší jsou pak areály dříve využívané armádou (23,2 %; podle počtu lokalit ale pouze 6,4 %). Území s původně zemědělským využitím je se svým téměř 18 % podílem až na třetím místě.

Graf 11. Struktura podle původního využití (počet lokalit)



Zdroj: CzechInvest 2008

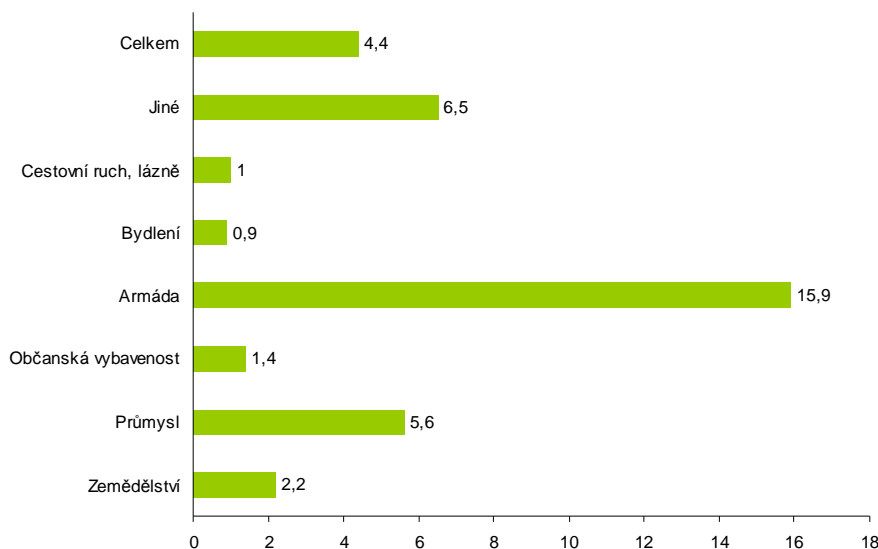
Graf 12. Struktura podle původního využití (plocha v ha)



Zdroj: CzechInvest 2008

Graf 13 potvrzuje, že původně vojenské areály mají zdaleka největší průměrnou velikost, téměř 16 ha, ve srovnání s průmyslovými (5,6 ha) a zemědělskými (2,2 ha) lokalitami.

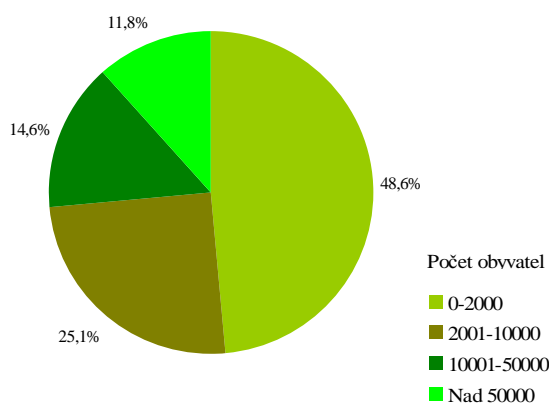
Graf 13. Průměrná velikost lokality (ha)



Zdroj: CzechInvest 2008

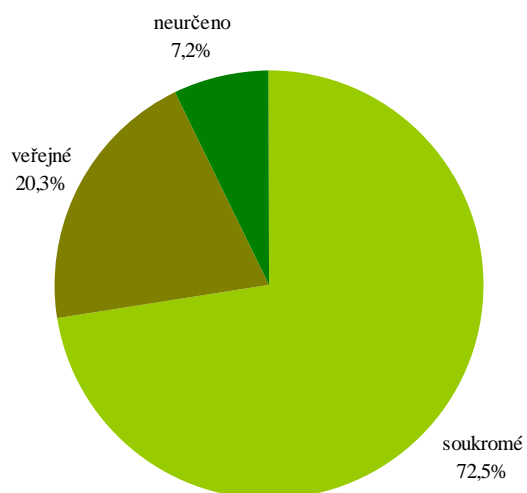
Téměř polovina brownfields (podle počtu lokalit) se nachází v nejmenších obcích (do 2 000 obyvatel) a další čtvrtina pak v obcích od 2 001 do 10 000 obyvatel. Pouhých 12 % lokalit brownfields je ve městech nad 50 000 obyvatel (Graf 14.). Převážná většina (73 %) brownfields je v soukromém vlastnictví (Graf 15.). Nepotvrdilo se, že podstatným problémem brownfields je jejich ekologické zatížení. Vyhledávací studie prokázala kontaminaci pouze u 7,5 % sledovaných lokalit a u 38 % ji předpokládá. Naopak u 52,4 % lokalit ekologické zatížení vylučuje.

Graf 14. Struktura podle velikosti obce (podle počtu lokalit)



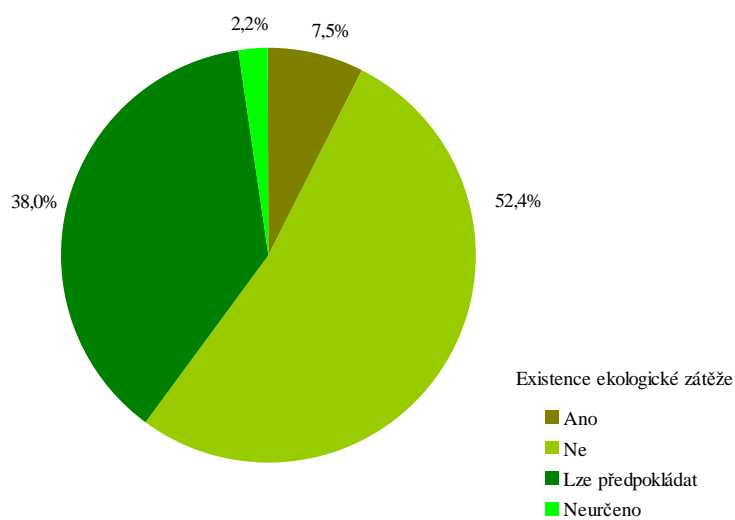
Zdroj: CzechInvest 2008

Graf 15. Struktura podle druhu vlastnictví (počet lokalit)



Zdroj: CzechInvest 2008

Graf 16. Struktura brownfields podle ekologické zatíženosti (počet lokalit)



Zdroj: CzechInvest 2008

V závěru studie jsou odhadnuty celkové náklady na regeneraci identifikovaných brownfields (tabulka 9). Pokud zahrneme téměř všechny, dosahují celkové náklady na regeneraci brownfields v České republice 174,1 mld. Kč. U 100 lokalit, které by regeneraci měly podstoupit nejdříve, se náklady pohybují kolem 29 mld. Kč.

Tabulka 9. Celkové náklady na regeneraci brownfields

	VŠECHNA BROWNFIELDS	VYBRANÁ BROWNFIELDS
Počet lokalit	2355	100
Počet lokalit s odhadnutými náklady	2051	98
Celkové odhadnuté náklady	174,1 mld. Kč	29 mld. Kč
Průměrná velikost lokality	4,4 ha	12,9 ha
Průměrné náklady na jednu lokalitu	85 mil. Kč	296 mil. Kč

Zdroj: CzechInvest 2008

4.5.2 Brno

Magistrát města Brna má vlastní evidenci výrobních a nevýrobních ploch brownfields na území města Brna v hranicích zastavěného území města, kterou na jeho žádost zpracovala firma Kovoprojekta Brno, a.s. (poprvé v roce 2006 a od té doby je databáze průběžně aktualizována). Kritériem pro zařazení do evidence brownfields¹² byla minimální plocha 0,5 ha a plošné využití lokality maximálně do 30 % z celkové plochy lokality, výjimečně do 50 %.

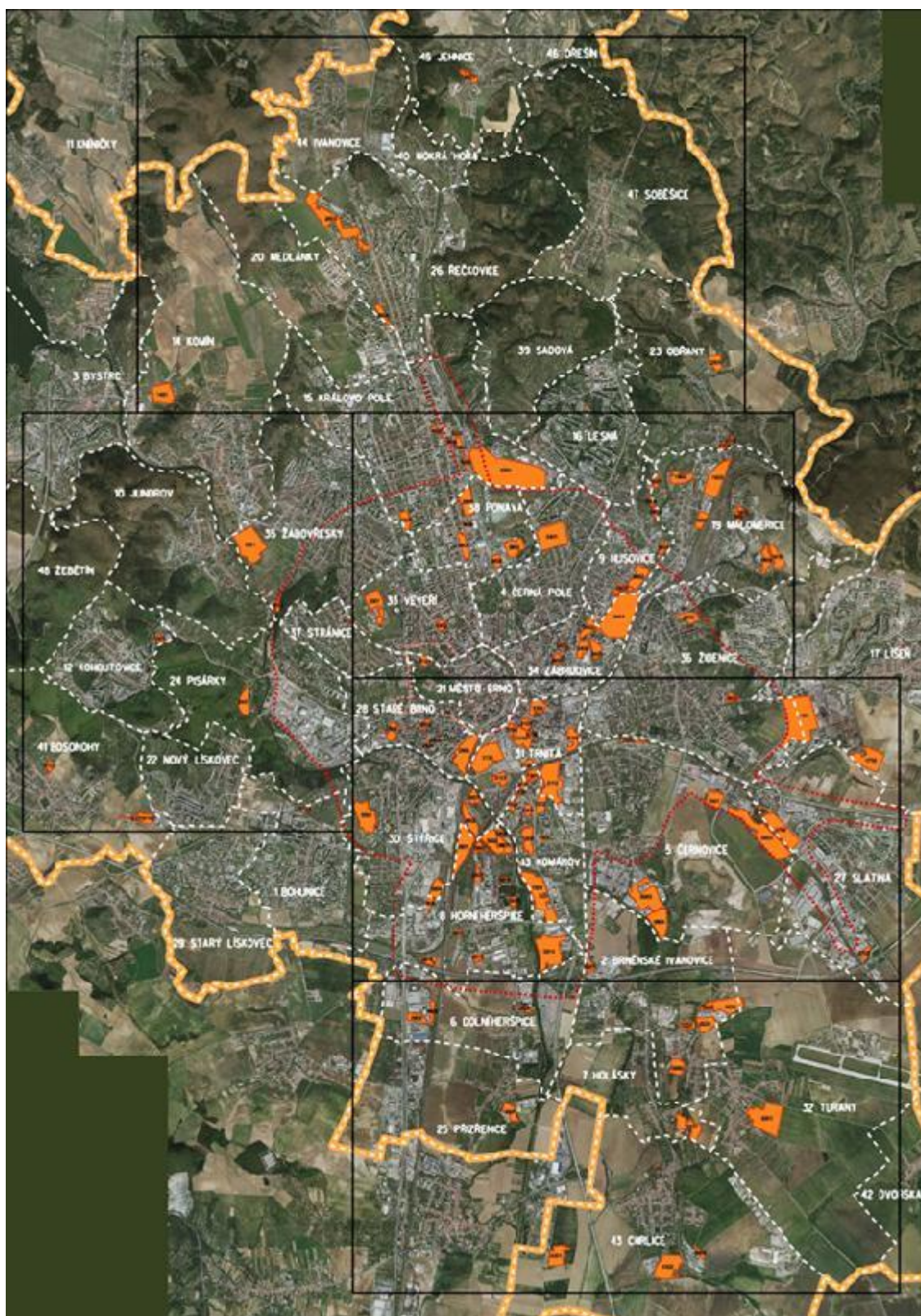
K září 2007 bylo v Brně celkem 119 lokalit větších než půl hektaru, které představují celkovou plochu 520 ha¹³. Poměr celkové plochy brownfields k zastavěnému území Brna je 6,3 %. Celková rozloha brownfields zaujímá z celkové rozlohy správního území města 2,3 %¹⁴. Nejznámějším příkladem brownfields v Brně je (dnes již revitalizovaná) továrna Vaňkovka.

¹² „Brownfields jsou plochy uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou úplně, popřípadě zčásti opuštěné nebo minimálně využívané. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, drážní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti (např. zařízení zdravotnictví, sportu aj.). Fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí a v důsledku své původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány nebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití“ (www.brno.cz).

¹³ Údaje zde uváděné jsou srovnatelné s Prahou, jelikož jsem pro svoje mapování brownfields v Praze používala stejnou definici jako magistrát města Brna. Poskytl mi je Magistrát města Brna (ing. arch. Marcela Drkošová).

¹⁴ Tento údaj se liší od oficiálně uváděných údajů Magistrátu města Brna, vychází z celkové rozlohy města Brna uváděné ČSÚ (www.vdb.czso.cz)

Obrázek 26. Mapa brownfields v Brně



Zdroj: www.brno.cz

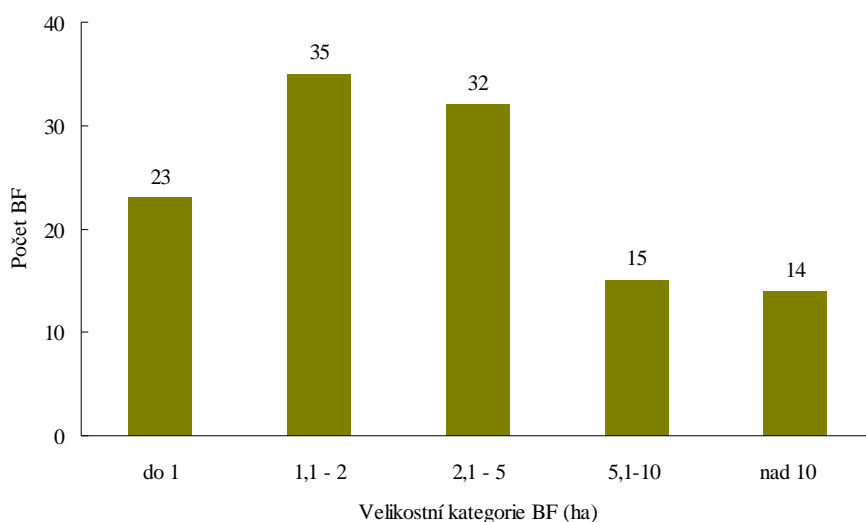
V Brně dominují malá brownfields do rozlohy 5 ha – je jich 90 z celkových 119 lokalit (graf 17). Rozlohu větší než 10 ha má 14 lokalit. Co se týká prostorového rozložení brownfields ve městě, jsou identifikované lokality rozříděny do tří zón (A, B, C) vzhledem k poloze ke středu města. Zóna A zahrnuje centrální část neboli přirozené centrum města vymezené v rozsahu Městské památkové rezervace, zóna B pak vnější centrum a vnější střed města a zóna C okrajové části (www.brno.cz). Z tabulky 10 lze vidět, že brownfields se vyskytují mimo užší centrum, a to dosti vyrovnaně v obou dalších zónách.

Tabulka 10. Brownfields v Brně podle zón ve městě

	POČET LOKALIT	ROZLOHA BROWNFIELDS (HA)
Zóna A	1	1,44
Zóna B	69	260,88
Zóna C	49	257,38
Celkem	119	519,7

Zdroj: www.brno.cz

Graf 17. Brownfields v Brně podle velikostních kategorií (podle počtu lokalit)

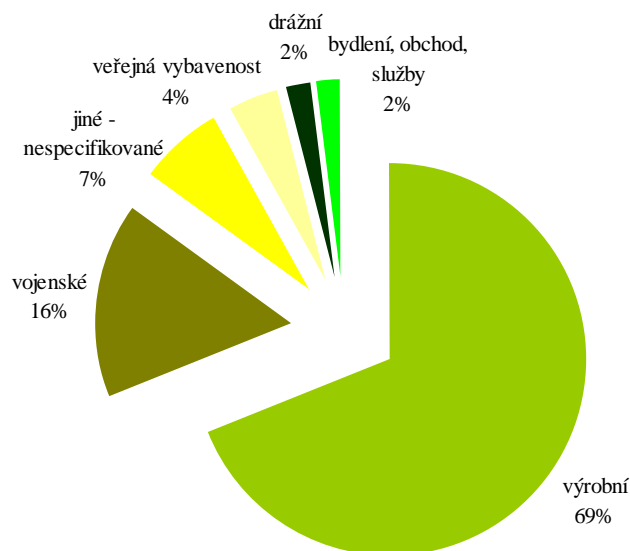


Zdroj: OÚPR, Magistrát města Brna

Téměř dvě třetiny brněnských brownfields byly původně využívány k výrobním účelům. Druhé nejrozsáhlejší jsou plochy, které sloužily armádě (graf 18). Co se týče

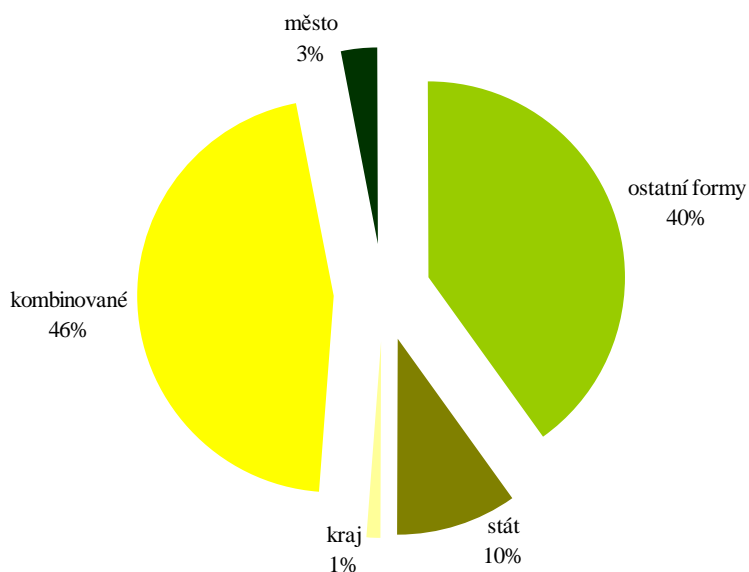
vlastnické struktury, 46 % lokalit je v kombinovaném vlastnictví a 40 % je ve vlastnictví ostatních fyzických a právnických osob. Město, kraj a stát vlastní pouze 14 % identifikovaných nemovitostí (graf 19). U 24 lokalit je znám záměr na budoucí přestavbu. Bez jakéhokoliv využití je 21 % lokalit (graf 20). Co se týče ekologické zátěže, tak město Brno na svém území eviduje 39 % lokalit s ekologickou zátěží na 59 % celkové rozlohy brownfields.

Graf 18. Brownfields v Brně podle původního využití (podle rozlohy)



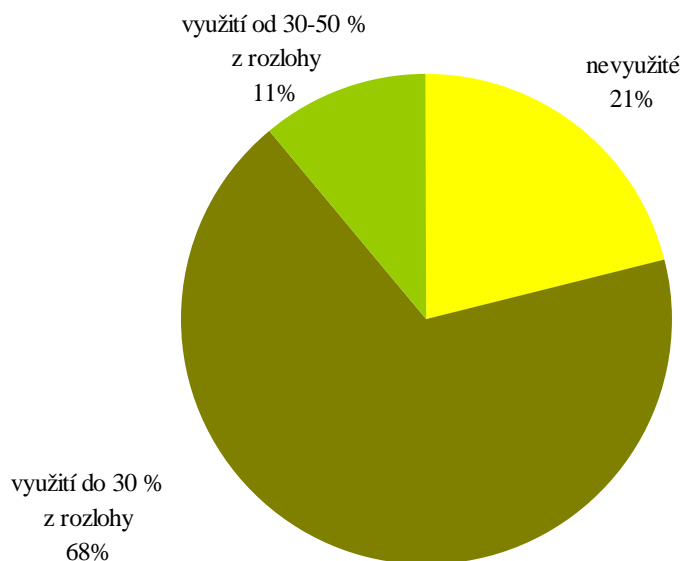
Zdroj: OÚPR, Magistrát města Brna

Graf 19. Brownfields v Brně podle vlastnické struktury (podle rozlohy)



Zdroj: OÚPR, Magistrát města Brna

Graf 20. Brownfields v Brně podle využití lokality (podle počtu lokalit)



Zdroj: OÚPR, Magistrát města Brna

4.5.3 Srovnání

Rámcové srovnání lokalit brownfields v Praze, Brně a celé České republice ve stručnosti představuje tabulka 11 s vybranými charakteristikami za všechna tři území, přičemž za Českou republiku nejsou k dispozici tak detailní a přesně srovnatelná data (za Českou republiku jsou zahrnuty lokality s minimální velikostí 2 ha, za Prahu a Brno pak už lokality od velikosti 0,5 ha).

V průměru největší brownfields nalezneme v Praze (7,9 ha). V Brně i v Česku je průměrná velikost brownfields téměř o polovinu menší (4,4 ha). V Praze i v Brně převažují brownfields s rozlohou do 5 ha. V Praze je 65 % lokalit úplně opuštěných a nevyužívaných zatímco v Brně je to jen 21 % lokalit. V Brně totiž převládají plochy využívané do 30 % z jejich rozlohy, které zde tvoří 68 % lokalit. Rozdělení brownfields podle vlastnictví je v obou městech podobné. Veřejný sektor vlastní jen malou část lokalit a má tedy menší přímý vliv na to, co se s brownfields bude dít. Podle původního funkčního využití brownfields má Brno největší podíl výrobních brownfields. V Praze se pak nachází minimum armádních brownfields, které ale v České republice a v Brně mají významný podíl.

Tabulka 11. Vybrané charakteristiky brownfields

CHARAKTERISTIKA		ČR*	PRAHA**	BRNO**
Počet brownfields		2 355	75	119
Rozloha brownfields (ha)		10 326	594	520
Průměrná velikost brownfields (ha)		4,4	7,9	4,4
Celková plocha brownfields/zastavěná plocha města			2,6 % ¹	6,3 % ²
Počet brownfields	s rozlohou do 5 ha		48 (64 %)	90 (76 %)
	s rozlohou nad 10 ha		18 (24 %)	14 (12 %)
Nevyužívané brownfields (podle počtu lokalit)			65 %	21 %
Brownfields s ekologickou zátěží	podle rozlohy		39 %	59 %
	podle počtu lokalit	46 %	28 %	39 %
Vlastnictví (podle rozlohy)	soukromé	73 % (podle počtu lokalit)	40 %	40 %
	kombinované		43 %	46 %
	veřejné	20 % (podle počtu lokalit)	17 %	14 %
Původní funkční využití (podle rozlohy)	výroba	43 %	47 %	69 %
	zemědělství	18 %	20 %	nespecifikováno
	armáda	23 %	1 %	16 %
Průměrná velikost brownfields (ha)	výroba	5,6	6,9	4,6
	zemědělství	2,2	7,6	nespecifikováno
	armáda	15,9	3,3	8,1

* V ČR zahrnuty lokality s minimální velikostí 2 ha

** Za Prahu a Brno jsou zahrnuty lokality s minimální velikostí 0,5 ha

1 V Praze je to podíl brownfields na zastavěné a ostatní ploše (zdroj zast. a ost. plochy: ČÚZK)

2 V Brně je to rovněž podíl brownfields na zastavěné a ostatní ploše (zdroj zast. a ost. plochy: ČSÚ). Oficiální údaj Magistrátu města Brna je s výše uvedeným totožný, ale k výpočtu používá vymezené zastavěné území města Brna dle Územního plánu města Brna.

Brno je brownfields více postižené než Praha. Brownfields v Brně pokrývají 6,3 % zastavěného území města, v Praze pak jen 2,6 %. Hlavním důvodem většího výskytu brownfields v Brně je zejména jeho minulost jako města s vysokým podílem průmyslové výroby, a tudíž i průmyslových objektů a areálů. Po roce 1989 vznikla v Brně v souvislosti s

restrukturalizací a útlumem tradičního strojírenského a textilního průmyslu celá řada brownfields (Mulíček 2004). Druhým důvodem, proč je Brno více zasaženo brownfields, je jeho nižší atraktivita (oproti Praze) pro investice. V Praze vzniká mnohem větší poptávka po plochách na trhu s nemovitostmi, takže se některé lokality ani brownfields nestačí stát (Sýkora 2007). Terénní šetření v Praze prokázalo, že na více než polovině plochy brownfields se aktivně připravuje jejich regenerace. V Praze existuje silná poptávka po atraktivních lokalitách, mezi které patří i některá brownfields. Rozvoj na trhu s kancelářskými plochami a výstavba obchodních a zábavních komplexů podpořily revitalizaci a regeneraci mnoha lokalit a oblastí v Praze, zejména v centru Prahy a v chátrajících bývalých výrobních areálech. Příkladem může být Smíchov, ze kterého se stalo nové úspěšné sekundární centrum města (Sýkora 2007, Temelová 2007, Temelová, Novák 2007).

4.6 Hodnocení regeneračního potenciálu

Každý brownfield disponuje určitým regeneračním potenciálem. Regenerační potenciál hodnotí šanci být regenerován a plnohodnotně znovuvyužíván za určitých konstantních podmínek zpravidla platných v současnosti. Maier (2004) doporučuje ověřit regenerační (neboli rozvojový) potenciál lokality především na základě 1) znalosti nabídky (tj. situace na trhu s nemovitostmi a povědomí o plánech na územní rozvoj), 2) znalosti poptávky (poptávka po nemovitostech z konkrétního segmentu trhu) a 3) finanční návratnosti projektu. Na základě vyhodnocení regeneračního potenciálu lze pak doporučit míru účasti veřejného sektoru na regeneraci lokality. Podle toho rozdělujeme brownfields na:

- Ø brownfields s potenciálem pro samovolnou regeneraci, kdy není třeba zapojení veřejných zdrojů, ale je vhodná regulace využití území pomocí plánovacích nástrojů
- Ø brownfields, jejichž regenerace je ekonomicky návratná, ale doba návratnosti je delší než je obvyklé, a zároveň je regenerace veřejně prospěšná. V tomto případě může veřejný sektor projekt regenerace podpořit, aby byl konkurenceschopný.
- Ø brownfields, jejichž regenerace je ekonomicky nenávratná. Zde je účast města žádoucí (Maier 2004). Tuto kategorii bych dále ještě doplnila o rozdělení na a) brownfields, kde je regenerace i přes ekonomickou nenávratnost přesto možná, prospěšná a s velkým přínosem; b) brownfields, kde je regenerace velmi problematická a s malým přínosem.

Výše uvedená metodika je především vhodná na vyhodnocení regeneračního potenciálu lokalit, kde existuje konkrétní představa o jejich budoucím využití. Pro účely této dizertační práce jsem na základě charakteristik získaných při vytváření databáze pražských

brownfields navrhla vlastní metodiku pro vyhodnocení regeneračního potenciálu pro jednotlivá brownfields v Praze. Cílem této metodiky je identifikovat lokality brownfields, kde k regeneraci s největší pravděpodobností dojde a kde nikoliv. Z toho lze následně usuzovat o vhodnosti spoluúčasti veřejného sektoru a jejím rozsahu.

Při hodnocení potenciálu jsem využila charakteristiky pražských brownfields z terénního šetření a snažila jsem se zohlednit jejich důležitost/váhu přidělováním bodů. Regenerační potenciál hodnotím na základě následujících pěti ukazatelů:

1. Ukazatel A hodnotí polohu. Skládá se ze dvou dílčích charakteristik ($A=Aa*Ab$):

Aa. makropolohy

Ab. mikropolohy.

Liší se podle možných budoucích funkčních využití. Podrobnější popis konstrukce ukazatele A následuje níže.

2. Ukazatel B zachycuje existenci záměru na regeneraci.

3. Ukazatel C vyhodnocuje stav lokality. Vychází ze dvou charakteristik:

a. současného stavu – jestli je lokalita úplně opuštěná nebo částečně využívaná

b. doby, od kdy je brownfields opuštěn – před rokem 1990, v období 1990-2000, nedávno (tj. po roce 2000).

4. Ukazatel D představuje právní bariéry pro regeneraci lokality. Skládá se ze dvou dílčích charakteristik ($D=Da*Db$):

Da. počtu vlastníků v lokalitě/vlastnických problémů

Db. památkové ochrany celého nebo části území.

5. Ukazatel E vyjadřuje fyzické bariéry území. Skládá se ze tří charakteristik ($E=Ea*Eb*Ec$):

Ea. zastavěnosti lokality

Eb. původního funkčního využití

Ec. existence ekologické zátěže.

Každému brownfields jsou přidělovány body podle tabulky 12 a výpočtového vzorce regeneračního potenciálu ($RP=A*B*C*D*E$). Pro každou lokalitu jsou vypočítávány 4 regenerační potenciály podle možného budoucího funkčního využití (podrobněji níže).

Tabulka 12. Bodové hodnoty charakteristik sloužících k hodnocení potenciálu regenerace jednotlivých pražských brownfields

UKAZATEL	NÁZEV	POD-UKAZATEL	NÁZEV	KATEGORIE	PŘÍDELENÉ BODY
A	Poloha	Aa	Makropoloha	Upřesněno v tabulce 13.	1 - 5
		Ab	Mikropoloha	Upřesněno v tabulce 13.	0,5 - 2
B	Záměr na regeneraci			Jistá regenerace	2
				Velmi pravděpodobná regenerace	1,5
				Pravděpodobná regenerace	1
				Nejistá regenerace	0,75
				Bez záměru na regeneraci	0,5
C	Stav lokality			Částečně využíváno nebo nedávno opuštěno	1
				Opuštěno po roce 1989	0,75
				Opuštěno dlouhodobě, před rokem 1990	0,5
D	Právní bariéry	Da	Počet vlastníků a vlastnické problémy	1 vlastník	1,2
				2-5 vlastníků	1
				Nad 5 vlastníků	0,75
				Nedořešené vlastnictví	0,5
		Db	Památková ochrana	Ano	0,8
				Ne	1
E	Fyzické bariéry	Ea	Zastavěnost (%)	0-30	1,2
				31-50	1
				Více než 50	0,8
		Eb	Původní funkční využití	Ostatní	1,2
				Doprava	1
				Armáda, výroba a sklady	0,8
		Ec	Ekologická zátěž	Potvrzené (určitě ano)	0,5
				Ostatní	1

Pro vyhodnocení regeneračního potenciálu je klíčová poloha lokality a její vhodnost pro různá funkční využití. Poloha brownfields má jinou váhu při využití např. na sklady než na bydlení – lokalita ve vnitřním městě je sice atraktivní pro obytnou funkci, ale pro využití

na sklady se vůbec nehodí. Ukazatel A je tedy konstruován pro čtyři vybraná možná funkční využití – sklady, kanceláře, obchody a bydlení. U každé funkce jsou jednotlivým zónám ve městě přiřazeny body podle atraktivity zóny pro danou funkci – tj. dílčí ukazatel *makropoloha*. *Mikropoloha*, druhá část ukazatele A, pak vystihuje expertní ohodnocení vhodnosti konkrétní lokality pro danou funkci na základě lokalizačních faktorů pro příslušnou funkci (viz tabulka 13) a znalosti situace na trhu s nemovitostmi. Přehledné představení vyhodnocení ukazatele A prezentuje tabulka 13.

Tabulka 13. Ukazatel A - *POLOHA*

FUNKCE	ZÓNA	MAKRO- POLOHA (BODY)	MIKRO- POLOHA (BODY)	MIKROPOLOHA (DŮLEŽITÉ POZITIVNÍ FAKTORY)
Sklady	1	1	2 1,5 1 0,75 0,5	- velká rozloha pozemku - výborné dopravní napojení pro nákladní dopravu - technická infrastruktura - lokalita v místě, kde dochází k rozvoji
	2	2		
	3	3		
	4	4		
	5	5		
Kanceláře	1	5		- výborná dopravní dostupnost MHD a pro individuální automobilovou dopravu - lokalita v místě, kde dochází k rozvoji - podrobně rozebráno v Sýkora (2007)
	2	5		
	3	5		
	4	3		
	5	1		
Obchody	1	5		- velká rozloha pozemku - výborná dopravní dostupnost MHD a pro individuální automobilovou dopravu - výborné dopravní napojení pro nákladní dopravu (zásobování) - konkurence v blízkém okolí - lokalita v místě, kde dochází k rozvoji
	2	4		
	3	3		
	4	3		
	5	3		
Bydlení	1	5		- výborná dopravní dostupnost MHD a pro individuální automobilovou dopravu - zeleň - základní služby v blízkém okolí (obchody, vzdělávací zařízení, aktivity pro volný čas) - kvalitní životní prostředí - image místa - lokalita v místě, kde dochází k rozvoji
	2	5		
	3	5		
	4	4		
	5	5		

Primární regenerační potenciál daný polohou lokality je následně zesílen nebo zeslaben na základě ostatních ukazatelů (B,C,D,E). Druhým důležitým ukazatelem, který ovlivňuje potenciál regenerace brownfields, je existence záměru na regeneraci. Pokud je regenerace příslušného brownfields jistá, znamená to pozitivní signál poptávky a lokalita pak

získává dvojnásobek bodů. Pokud je regenerace velmi pravděpodobná tak 1,5 násobek, atd. Když v lokalitě neexistuje záměr na její regeneraci, snižuje se ukazatel na polovinu. Třetím ukazatelem majícím vliv na potenciál regenerace je momentální situace v místě. Pokud je lokalita částečně využívaná nebo opuštěná nedávno, potenciál její regenerace to nemění. Když ale brownfield chátrá dlouhodobě (byl opuštěn před rokem 1990 a dosud nenašel nové využití), jeho potenciál se snižuje na polovinu. Ke snížení regeneračního potenciálu dochází i při vysokém počtu vlastníků a při přítomnosti památkově chráněných objektů v lokalitě, tzv. právní bariéry regenerace. Výrazný vliv na regenerační potenciál mají i problematické a nedořešené vlastnictví. Charakteristika *počet vlastníků* toto v sobě nezahrnuje a tak bylo nedořešené vlastnictví zařazeno samostatně. Problémy jako duplicitní vlastnictví, vlastník v konkurzu či v likvidaci, rozdílné vlastnictví budov a pozemků, plomba na nemovitosti snižují potenciál na polovinu. Poslední skupinou charakteristik, jež ovlivňují regenerační potenciál lokality jsou fyzické bariéry území (zastavěnost, původní funkční využití a ekologická zátěž). Regenerační potenciál zvyšují zastavěnost lokality do 30 % a původní funkční využití jiné než výrobní a vojenské. Potvrzená ekologická zátěž, zastavěnost převyšující 50 % a původní využití pro výrobu, sklady a armádu naopak regenerační potenciál v různé míře snižují.

Celkový regenerační potenciál (RP) lokality je výsledkem vzájemného součinu všech pěti ukazatelů ($RP=A*B*C*D*E$). Každá lokalita má odlišný celkový regenerační potenciál podle uvažovaného funkčního využití (RP pro čtyři funkční využití pro každý ze 75 pražských brownfields jsou uvedeny v tabulce 14). Čím vyšší je hodnota regeneračního potenciálu, tím lepší jsou dispozice lokality pro regeneraci. Naopak nižší hodnota regeneračního potenciálu naznačuje možné problémy s regenerací. Celkové vyhodnocení pak představuje tabulka 15. Tabulka 15 ukazuje, jaké šance z hlediska regenerace mají jednotlivé typy funkčního využití ve všech lokalitách brownfields, tj. na jakém pořadí podle hodnoty RP se lokalita umístila pro každý ze čtyř možných typů využití. Brownfields v tabulce 15 jsou seřazeny vzestupně podle součtu pořadí. Čím vyšší je celkový součet pořadí, tím nižší je regenerační potenciál lokality. Podle sestaveného pořadí lze vyčlenit čtyři skupiny lokalit:

- Ø *s největším regeneračním potenciálem* - lokality se součtem pořadí 1-99
- Ø *s velkým regeneračním potenciálem* - lokality se součtem pořadí od 100 do 149
- Ø *s malým regeneračním potenciálem* - lokality se součtem pořadí od 150 do 199
- Ø *s nejmenším regeneračním potenciálem* - lokality se součtem pořadí 200 a více.

Na čele pořadí vystupují před ostatní dvě lokality - Codeco I a Hoffman Klíčov – se součty pouhých 12 a 20. K nim do skupiny s největším regeneračním potenciálem spadá ještě

dalších 18 lokalit. Více než dvě třetiny z nich se nacházejí ve východní části Prahy, v momentálně atraktivních rozvojových územích, v Holešovicích, Libni, Karlíně a Vysočanech. Rovněž rozsáhlé dopravní brownfields nádraží Smíchov, nákladové nádraží Žižkov a přístav v Holešovicích disponují největším regeneračním potenciálem. Do první skupiny se zařadily i méně atraktivní brownfields na Zbraslavi a v Sedlci, jelikož jsou bez fyzických i právních bariér a u prvního existuje záměr na jeho regeneraci.

Do skupiny s velkým potenciálem regenerace se zařadilo 15 lokalit, mezi nimi i tři z nejrozsáhlejších brownfields – Waltrovka, Výzkumné ústavy v Běchovicích a nádraží Bubny. Téměř polovina lokalit je opět z Holešovic, Karlína, Libně a Vysočan.

Dalších 21 brownfields disponuje podle uvedené metodiky malým potenciálem regenerace.

Zbývajících 19 lokalit vykazuje nejmenší regenerační potenciál. Do této skupiny spadají např. skleníky Chuchle, Radotín, Hodkovičky i Kyje, nedostavěný bazén Šutka a menší lokality v okrajových městských částech Prahy (např. v Uhříněvsi, Královicích, Běchovicích a Radotíně). Z velkých brownfields se sem řadí bývalý areál Prahy ve Vysočanech (Creviston), kde dominují negativa. Lokalita je opuštěná, bez záměru na regeneraci, ekologicky zatížená, s památkově chráněnými objekty a má vysokou zastavěnost. Jejím pozitivem je pouze vlastnictví v rukou jednoho subjektu. Kvůli nedořešeným vlastnickým vztahům mají nejmenší regenerační potenciál i bývalý pivovar v Holešovicích, Biskup, Trunečkův mlýn, ZD Bílý vrch a VULH.

V tabulce 16 je pro zajímavost uvedeno vždy 10 brownfields s největším regeneračním potenciálem podle jednotlivých funkčních využití

Tabulka 14. Regenerační potenciál brownfields v Praze

	NÁZEV	RP sklady	RP kanceláře	RP obchody	RP bydlení	SOUČET
1	Hofmann Klíčov	8,6	9,7	9,7	4,3	32,4
2	Codeco I	3,8	12,8	5,8	9,6	32,0
3	River Lofts	2,1	10,4	3,1	13,8	29,4
4	ČSÚ	1,2	11,5	6,9	5,8	25,3
5	Corn Lofts	0,9	9,2	2,8	9,2	22,1
6	Smíchovské nádraží	2,3	7,7	4,6	3,8	18,4
7	Před. Hloubětín I,II	1,9	6,5	2,9	6,5	17,8
8	Čína	2,9	4,8	1,4	7,2	16,3
9	Libeňské doky	1,8	6,1	1,8	6,1	16,0
10	cukrovar Modřany	3,5	2,6	2,6	6,9	15,6
11	Holešovický přístav	1,6	4,1	2,4	5,4	13,5
12	nedok. stavba Štěrboholy	7,2	0,5	2,2	3,6	13,5
13	Tesla	2,2	5,4	2,2	3,6	13,3
14	ZD Peluněk	5,4	0,5	1,6	5,4	13,0
15	Nákl. nádraží Žižkov	2,2	3,6	3,2	3,6	12,6
16	Pražská strojárna	1,4	6,1	2,8	2,3	12,6
17	Sedlec bus	5,4	0,4	1,1	5,4	12,2
18	Bud'ánka	1,0	3,2	1,0	6,5	11,7
19	Rohanský ostrov	1,2	3,8	1,7	3,8	10,6
20	Invalidovna	0,5	4,6	2,8	2,3	10,1
21	Výzkumné ústavy	5,1	0,7	1,0	3,4	10,1
22	Codeco II	1,3	4,3	1,3	2,9	9,8
23	Kolben BC	1,3	4,3	1,9	2,2	9,7
24	Petynka	1,2	1,9	0,8	5,2	9,1
25	Holešovické mlýny	0,8	3,5	1,0	3,5	8,7
26	Kejřův mlýn	1,4	1,6	1,1	4,3	8,5
27	Waltrovka	1,7	1,7	1,2	3,8	8,4
28	Sedlec výtopna	3,6	0,2	0,7	3,6	8,2
29	Argentinská hvězda	0,7	4,8	1,4	1,2	8,2
30	Lihovar	1,0	3,5	1,6	1,7	7,8
31	vila Turbová	0,6	2,2	0,6	4,3	7,8
32	Ke Klíčovu	0,9	2,9	0,9	2,9	7,5
33	nádraží Bubny	1,0	3,2	1,4	1,6	7,2
34	koupaliště Hloubětín	2,2	1,2	0,8	2,2	6,3
35	Vinařské závody	0,4	2,2	0,9	2,9	6,3
36	mlýn Královice	1,1	0,2	0,6	4,3	6,3
37	Tesla Holešovice	0,5	3,2	1,0	1,6	6,2
38	ubytovna Poděbradská	0,7	2,4	0,7	2,4	6,2
39	Odkolek	0,7	2,4	0,7	2,4	6,2
40	Uhříněves Netluky	1,6	0,3	1,0	3,2	6,2
41	U Szaky	0,9	2,3	1,4	1,5	6,1
42	statek Slivenec	2,7	0,2	0,5	2,7	6,1
43	Nademlejská	1,1	1,8	0,7	2,4	6,0
44	statek Lochkov	3,4	0,2	0,7	1,7	6,0
45	statek Křeslice	2,7	0,1	0,4	2,7	5,9
46	Ocelářská	0,7	2,4	1,0	1,6	5,7
47	skleníky Chuchle	3,4	0,2	0,5	1,3	5,3
48	tvrz Královice	0,9	0,2	0,5	3,6	5,2

	NÁZEV	RP sklady	RP kanceláře	RP obchody	RP bydlení	SOUČET
49	kravín D.Chabry	2,7	0,2	0,5	1,8	5,2
50	drůbežárny Libuš	2,7	0,2	0,5	1,8	5,2
51	Hlavní nádraží	0,3	1,7	1,4	1,7	5,2
52	Prefa Wolf	0,9	1,9	0,9	1,4	5,1
53	Čerpadlová	0,6	2,2	0,6	1,6	5,1
54	Poděbradská naproti NH	0,5	1,8	0,5	1,8	4,7
55	zahradnictví Veleslavín	0,4	0,7	0,4	2,9	4,5
56	Na Radosti	2,4	0,2	0,7	0,9	4,3
57	statek Březíněves	2,4	0,1	0,4	1,2	4,1
58	statek Běchovice	1,1	0,1	0,6	2,2	4,0
59	zámek Petrovice	0,7	0,5	0,5	2,2	4,0
60	bazén Šutka	0,7	0,5	0,5	2,1	3,8
61	Holešovický pivovar	0,3	1,4	0,6	1,1	3,5
62	ČKD Poděbradská	0,5	1,1	0,7	1,1	3,4
63	TS Radotín	0,9	0,2	0,5	1,8	3,4
64	ledárny Braník	0,9	0,7	0,5	1,2	3,3
65	skleníky Hodkovičky	1,0	0,5	0,4	1,4	3,3
66	ZDB Uhříněves	1,1	0,2	0,6	1,1	3,0
67	Před. Hloubětín III	0,4	1,2	0,5	0,9	3,0
68	Praga Creviston	0,3	1,2	0,5	0,9	2,9
69	skleníky Radotín	1,8	0,1	0,3	0,7	2,8
70	K Žižkovu	0,5	1,2	0,3	0,6	2,6
71	Biskup	0,5	0,1	0,3	1,4	2,2
72	Trunečkův mlýn	0,5	0,1	0,3	1,4	2,2
73	skleníky Kyje	0,7	0,3	0,3	0,7	2,0
74	ZD Bílý vrch	0,9	0,1	0,2	0,6	1,7
75	VULH	0,5	0,1	0,3	0,9	1,7
	Součet	126,7	186,4	103,0	229,5	645,6

Tabulka 15. Regenerační potenciál brownfields v Praze podle jednotlivých funkčních využití (pořadí)

	NÁZEV	POŘADÍ				SOUČET POŘADÍ
		RPskl	RPkancel	RPobch	RPbydl	
1	Codeco I	6	1	3	2	12
2	Hofmann Klíčov	1	4	1	14	20
3	River Lofts	22	3	6	1	32
4	Před. Hloubětín I,II	23	7	7	6	43
5	Čína	11	11	20	4	46
6	Smíchovské nádraží	18	6	4	18	46
7	ČSÚ	34	2	2	9	47
8	cukrovar Modřany	8	25	11	5	49
9	Libeňské doky	24	8	16	8	56
10	Corn Lofts	44	5	8	3	60
11	Tesla	19	10	13	21	63
12	Nákl. nádraží Žižkov	19	18	5	21	63
13	Holešovický přístav	27	16	12	10	65
14	ZD Peluněk	3	49	18	10	80
15	Pražská strojárna	30	8	8	38	84
16	nedok. stavba Štěrboholy	2	49	13	21	85
17	Rohanský ostrov	34	17	17	18	86
18	Sedlec bus	3	54	27	10	94
19	Codeco II	31	14	25	29	99
20	Bud'ánka	41	21	31	6	99
21	Kolben BC	31	14	15	40	100
22	Waltrovka	26	37	26	18	107
23	Kejřův mlýn	29	39	27	14	109
24	Výzkumné ústavy	5	48	30	27	110
25	Petynka	33	33	39	13	118
26	Sedlec výtopna	7	57	40	21	125
27	Invalidovna	66	13	8	38	125
28	Holešovické mlýny	52	19	29	26	126
29	Lihovar	40	19	19	49	127
30	nádraží Bubny	42	22	20	53	137
31	koupaliště Hloubětín	19	41	38	40	138
32	Ke Klíčovu	50	24	35	29	138
33	Uhříněves Netluky	27	55	31	28	141
34	Nademlejnská	36	35	40	35	146
35	Argentinská hvězda	53	11	20	63	147
36	vila Turbová	60	30	47	14	151
37	U Sazky	44	29	23	56	152
38	ubytovna Poděbradská	53	26	40	35	154
39	Odkolek	53	26	40	35	154
40	mlýn Královice	37	60	47	14	158
41	statek Slivenec	12	62	53	33	160
42	Vinařské závody	70	30	35	29	164
43	statek Lochkov	9	59	45	51	164
44	Ocelářská	53	26	33	53	165
45	drůbežárny Libuš	12	62	53	45	172
46	kravín D.Chabry	12	62	53	45	172
47	Tesla Holešovice	65	22	33	53	173

	NÁZEV	POŘADÍ				SOUČET POŘADÍ
		RPskl	RPkancel	RPobch	RPbydl	
48	Prefa Wolf	50	34	35	57	176
49	statek Křeslice	12	69	66	33	180
50	Na Radosti	16	57	40	68	181
51	Hlavní nádraží	73	37	23	49	182
52	tvrz Královice	47	62	53	21	183
53	Čerpadlová	60	30	47	52	189
54	statek Běchovice	36	68	47	40	191
55	zámek Petrovice	53	49	53	40	195
56	Poděbradská naproti NH	62	35	53	45	195
57	skleníky Chuchle	9	67	63	61	200
58	TS Radotín	47	62	53	45	207
59	ZDB Uhříněves	36	60	47	66	209
60	zahradnictví Veleslavín	70	46	65	29	210
61	skleníky Hodkovičky	42	49	67	57	215
62	statek Březiněves	16	70	67	63	216
63	bazén Šutka	59	53	61	44	217
64	ledárny Braník	44	47	64	62	217
65	ČKD Poděbradská	64	45	45	65	219
66	Holešovický pivovar	75	40	47	66	228
67	Před. Hloubětín III	72	42	53	68	235
68	skleníky Radotín	25	71	70	73	239
69	Praga Creviston	73	43	61	71	248
70	K Žižkovu	63	43	69	75	250
71	skleníky Kyje	53	56	70	72	251
72	Biskup	67	71	70	59	267
73	Trunečkův mlýn	67	71	70	59	267
74	ZD Bílý vrch	47	75	75	74	271
75	VULH	67	71	70	68	276

Poznámka: Při stejném pořadí více lokalit (např. 5 lokalit na 20.místě), bylo každé lokalitě ze skupiny přiřazeno pořadí první lokality se stejným RP (např. všech 5 lokalit má pořadí 20 a pořadí 21-24 se v tabulce nevyskytuje).

Vysvětlivky:

Lokality s největším regeneračním potenciálem

Lokality s velkým regeneračním potenciálem

Lokality s malým regeneračním potenciálem

Lokality s nejmenším regeneračním potenciálem

Tabulka 16. 10 brownfields s největším regeneračním potenciálem podle jednotlivých funkčních využití

POŘADÍ	BROWNFIELD	RP SKLADY	POŘADÍ	BROWNFIELD	RP KANCELÁŘE
1	Hofmann Klíčov	8,6	1	Codeco I	12,8
2	nedok. stavba Štěrboholy	7,2	2	ČSÚ	11,5
3-4	Sedlec bus	5,4	3	River Lofts	10,4
3-4	ZD Peluněk	5,4	4	Hofmann Klíčov	9,7
5	Výzkumné ústavy	5,1	5	Corn Lofts	9,2
6	Codeco I	3,8	6	Smíchovské nádraží	7,7
7	Sedlec výtopna	3,6	7	Před. Hloubětín I, II	6,5
8	cukrovar Modřany	3,5	8-9	Libeňské doky	6,1
9-10	skleníky Chuchle	3,4	8-9	Pražská strojárna	6,1
9-10	statek Lochkov	3,4	10	Tesla	5,4
POŘADÍ	BROWNFIELD	RP obchody	POŘADÍ	BROWNFIELD	RP bydlení
1	Hofmann Klíčov	9,7	1	River Lofts	13,8
2	ČSÚ	6,9	2	Codeco I	9,6
3	Codeco I	5,8	3	Corn Lofts	9,2
4	Smíchovské nádraží	4,6	4	Čína	7,2
5	nákl. nádraží Žižkov	3,2	5	cukrovar Modřany	6,9
6	River Lofts	3,1	6-7	Bud'ánka	6,5
7	Před. Hloubětín I, II	2,9	6-7	Před. Hloubětín I, II	6,5
8-10	Corn Lofts, Invalidovna, Pražská strojárna	2,8	8	Libeňské doky	6,1
			9	ČSÚ	5,8
			10-14	Sedlec bus, Holešovický přístav, ZD Peluněk	5,4

Na základě kombinace velikosti brownfields a jejich regeneračního potenciálu jsem provedla vyhodnocení, které brownfields jsou pro Prahu příležitostí a které naopak hrozbou (tab. 17 a 18, obr. 27). Rozlišuji následující skupiny:

- Velká příležitost** (největší brownfields s největším regeneračním potenciálem).....VP
- Příležitost** (velká brownfields s velkým regeneračním potenciálem).....P
- Hrozba** (velká brownfields s malým regeneračním potenciálem).....H
- Nepodstatná příležitost** (malá brownfields s velkým regeneračním potenciálem)....NP
- Nepodstatná hrozba** (malá brownfields s malým regeneračním potenciálem).....NH

Tabulka 17 znázorňuje rozdělení brownfields do čtyř kategorií podle velikosti a podle součtu regeneračních potenciálů. Brownfields jsou seřazeny sestupně podle jejich rozlohy. Tabulka 18 znázorňuje, kolik brownfields představuje příležitost a kolik hrozbu.

Tabulka 17. Rozdělení brownfields do kategorií podle velikosti a regeneračního potenciálu

	NÁZEV	ZÓNA	ROZLOHA (HA)	VKAT	RP SOUČET	RPKA T	VKAT/ RPKAT
1	Výzkumné ústavy	5	59,54	1	10,1	2	P
2	Rohanský ostrov	3	55,7	1	10,6	2	P
3	skleníky Radotín	5	50,52	1	2,8	4	H
4	nádraží Bubny	3	35,44	1	7,2	2	P
5	Nákl. nádraží Žižkov	3	26,32	1	12,6	2	P
6	Smíchovské nádraží	3	25,75	1	18,4	1	VP
7	nedok. stavba Štěrboholy	5	22,54	1	13,5	2	P
8	Waltrovka	3	22,35	1	8,4	2	P
9	Praga Creviston	3	21	1	2,9	4	H
10	skleníky Chuchle	5	19,44	2	5,3	3	H
11	Holešovický přístav	3	17,9	2	13,5	2	P
12	Codeco I	3	14,5	2	32,0	1	P
13	Libeňské doky	3	14	2	16,0	1	P
14	Tesla	3	14	2	13,3	2	P
15	Čína	3	13,87	2	16,3	1	P
16	skleníky Kyje	4	13	2	2,0	4	H
17	Biskup	5	11,56	2	2,2	4	H
18	ČKD Poděbradská	3	10	2	3,4	4	H
19	Na Radosti	5	8,05	3	4,3	3	NH
20	cukrovar Modřany	4	6,34	3	15,6	1	NP
21	Kolben BC	3	5,49	3	9,7	2	NP
22	skleníky Hodkovičky	4	5,48	3	3,3	4	NH
23	statek Křeslice	5	5,43	3	5,9	3	NH
24	Prefa Wolf	3	5,4	3	5,1	3	NH
25	U Sazky	3	5,32	3	6,1	3	NH
26	Hofmann Klíčov	4	5,3	3	37,8	1	NP
27	drůbežárny Libuš	5	5,2	3	5,2	3	NH
28	statek Březiněves	5	4,76	4	4,1	3	NH
29	zahradnictví Veveslavín	3	4,54	4	4,5	3	NH
30	Petynka	3	3,7	4	9,1	2	NP
31	koupaliště Hloubětín	4	3,59	4	7,2	2	NP
32	statek Slivenec	5	3,37	4	6,1	3	NH
33	Pražská strojírna	3	3,35	4	12,6	2	NP
34	ZD Bílý vrch	5	3,33	4	1,7	4	NH
35	Vinařské závody	3	3,31	4	6,3	3	NH
36	Sedlec výtopna	5	3,11	4	8,2	2	NP
37	Sedlec bus	5	3,01	4	12,2	2	NP
38	statek Lochkov	5	2,92	4	6,0	3	NH
39	Holešovický pivovar	3	2,85	4	3,5	4	NH
40	ZD Peluněk	5	2,81	4	13,0	2	NP
41	ČSÚ	2	2,78	4	25,3	1	NP
42	Odkolek	3	2,44	4	6,2	3	NH

	NÁZEV	ZÓNA	ROZLOHA (ha)	Vkat	RP součet	RPkat	Vkat/ RPkat
43	K Žižkovu	3	2,36	4	2,6	4	NH
44	ZDB Uhříněves	5	2,35	4	3,0	4	NH
45	Lihovar	3	2,24	4	7,8	2	NP
46	Invalidovna	2	2,21	4	10,1	2	NP
47	Ocelářská	3	2,21	4	5,7	3	NH
48	mlýn Královice	5	2,17	4	6,3	3	NH
49	Hlavní nádraží	2	2,04	4	5,2	3	NH
50	vila Turbová	3	1,95	4	7,8	2	NP
51	Holešovické mlýny	3	1,88	4	8,7	2	NP
52	zámek Petrovice	4	1,82	4	4,0	3	NH
53	TS Radotín	5	1,82	4	3,4	4	NH
54	tvrz Královice	5	1,76	4	5,2	3	NH
55	Kejřův mlýn	4	1,71	4	8,5	2	NP
56	Trunečkův mlýn	5	1,67	4	2,2	4	NH
57	Codeco II	3	1,46	4	9,8	2	NP
58	Čerpadlová	3	1,41	4	5,1	3	NH
59	Ke Klíčovu	3	1,38	4	7,5	2	NP
60	ledárny Braník	4	1,37	4	3,3	4	NH
61	Poděbradská naproti NH	3	1,23	4	4,7	3	NH
62	Před. Hloubětín I,II	3	1,16	4	17,8	1	NP
63	Bud'ánka	3	0,96	4	11,7	2	NP
64	River Lofts	3	0,78	4	29,4	1	NP
65	Uhříněves Netluky	5	0,76	4	6,2	3	NH
66	bazén Šutka	4	0,74	4	3,8	4	NH
67	Nademlejská	3	0,7	4	6,0	3	NH
68	VULH	5	0,67	4	1,7	4	NH
69	Argentinská hvězda	3	0,65	4	8,2	2	NP
70	Tesla Holešovice	3	0,65	4	6,2	3	NH
71	statek Běchovice	5	0,6	4	4,0	3	NH
72	ubytovna Poděbradská	3	0,57	4	6,2	3	NH
73	Před. Hloubětín III	3	0,54	4	3,0	4	NH
74	Corn Lofts	2	0,53	4	22,1	1	NP
75	kravín D.Chabry	5	0,51	4	5,2	3	NH

Vysvětlivky:

Vkat...velikostní kategorie

RPkat...kategorie regeneračního potenciálu

Rozloha (ha)	Vkat	RPsoučet	RPkat
0 - 4,99	4	0 - 3,9	4
5 - 9,99	3	4 - 6,9	3
10 - 19,99	2	7 - 14,9	2
20 a více	1	15 a více	1

Velká příležitost (největší brownfields s největším regeneračním potenciálem).....VP

Příležitost (velká brownfields s velkým regeneračním potenciálem).....P

Hrozba (velká brownfields s malým regeneračním potenciálem).....H

Nepodstatná příležitost (malá brownfields s velkým regeneračním potenciálem)....NP

Nepodstatná hrozba (malá brownfields s malým regeneračním potenciálem).....NH

Velkou příležitostí jsou brownfields s rozlohou 20 ha a větší a se součtem regeneračních potenciálů (podle jednotlivých funkčních využití) 15 a více (VI/P1). Patří sem pouze jedna lokalita – Smíchovské nádraží.

Příležitost představují a) brownfields s rozlohou 20 ha a více a se součtem regeneračních potenciálů 7-14,9 (VI/P2); b) brownfields s rozlohou 10-19,99 ha a se součtem regeneračních potenciálů 7 a více (V2/P1,P2). Do této kategorie se řadí 11 lokalit – Výzkumné ústavy v Běchovicích, Rohanský ostrov, nádraží Bubny, nákladové nádraží Žižkov, nedokončená stavba ve Štěrboholech, Waltrovka, Holešovický přístav, Codeco I, Libeňské doky, Tesla ve Vysočanech a Čína.

Za hrozbu pro metropoli jsou považovány brownfields s rozlohou 10 ha a více a se součtem regeneračních potenciálů do 6,9 (VI,V2/P3,P4). Patří sem těchto 6 lokalit: skleníky Radotín, skleníky Chuchle, skleníky Kyje, Praga Creviston, Biskup a ČKD Poděbradská.

Nepodstatnou příležitost (V3,V4/P1,P2) a nepodstatnou hrozbu (V3,V4/P3,P4) pak představuje zbývajících 22, resp. 35 menších brownfields (konkrétní lokality viz tab.17, obr.27).

Tabulka 18. Brownfields – hrozba nebo příležitost?

/RPKAT VKAT	1	2	3	4
1	1	6	0	2
2	3	2	1	3
3	2	1	5	1
4	4	15	19	10

Vysvětlivky:

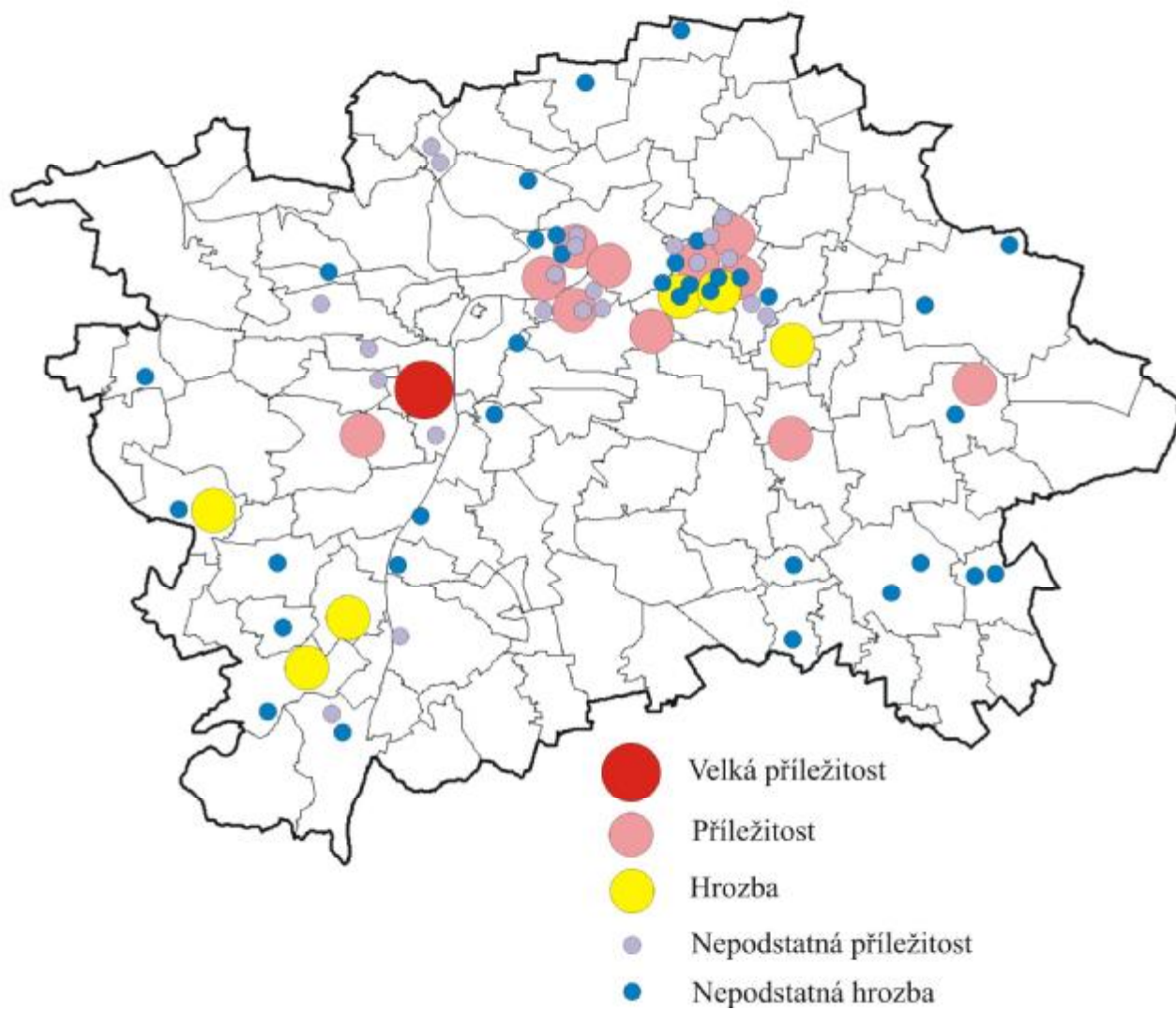
Velká příležitost (největší brownfields s největším regeneračním potenciálem).....VP
Příležitost (velká brownfields s velkým regeneračním potenciálem).....P
Hrozba (velká brownfields s malým regeneračním potenciálem).....H
Nepodstatná příležitost (malá brownfields s velkým regeneračním potenciálem)....NP
Nepodstatná hrozba (malá brownfields s malým regeneračním potenciálem).....NH

Vkat...velikostní kategorie

RPkat...kategorie regeneračního potenciálu

Rozloha (ha)	Vkat	RPsoučet	RPkat
0 - 4,99	4	0 - 3,9	4
5 - 9,99	3	4 - 6,9	3
10 - 19,99	2	7 - 14,9	2
20 a více	1	15 a více	1

Obrázek 27. Pražské brownfields – hrozba nebo příležitost?



Při úvahách o regeneračním potenciálu brownfields nelze opominout, že potenciál regenerace není daný pouze lokalitou brownfields a jejími charakteristikami, ale zároveň i potenciální poptávkou (viz výše na str. 82 z Maier 2004). Pokud bude situace na trhu s nemovitostmi taková, že nebude poptávka po zamýšleném vhodném funkčním využití pro danou lokalitu, tak se její potenciál regenerace výrazně sníží nebo nebude žádný. Představená metodika uvažovala poptávku v kontextu ekonomické situace v období 2005-polovina 2008), ale ne poptávku po konkrétním množství plochy v konkrétním segmentu trhu. Nehodnotila však změny dané ekonomickou krizí probíhající od konce roku 2008.

Výše uvedenou metodiku výpočtu regeneračního potenciálu lokality je možné použít i na ostatní brownfields v České republice. V tom případě by bylo vhodné doplnit ukazatel polohy o *supermakropolohu*, tj. polohu místa v rámci sídelního a regionálního systému v ČR. Hodnota supermakropolohy by mohla být odstupňována podle investiční atraktivity města. Praze by tedy mohla být přiřazena hodnota 5, Brnu 2, ostatním krajským městům 1 a zbývajícím lokalitám 0,5. Dále by se postupovalo analogicky jako u výše popsaného případu Prahy.

5. PODPORA VEŘEJNÉHO SEKTORU PŘI REGENERACI BROWNFIELDS

Revitalizace většiny brownfields vyžaduje podporu veřejné sféry (OECD 1998, MPO 2008b). Zkušenosti ze západní Evropy a severní Ameriky to potvrzují (Heberle, Wernstedt 2006, Greenberg 2003). V České republice vznikl teprve nedávno dokument představující vládní strategii řešení problematiky brownfields. „Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek (MPO 2008b: 3)“.

V této kapitole se proto věnuji analýze přístupu veřejného sektoru k regeneraci brownfields v České republice, zejména pak nástrojům a mechanismům podpory regenerace s důrazem na specifické podmínky v Praze.

5.1 Formování přístupu veřejného sektoru k regeneraci brownfields v České republice

Problematice nevyužívaných areálů uvnitř měst a jejich revitalizaci nebyla dlouhou dobu věnována významná pozornost v politice vlády ani v územním a strategickém plánování rozvoje měst. Většina státních i soukromých subjektů preferovala v 90. letech 20. století novou výstavbu na greenfields (na zelené louce), která byla jednodušší. Prioritami v té době bylo nastartování ekonomických reforem a přilákání zahraničních investorů do země (viz politika CzechInvestu). Příprava brownfields byla považována za časově i finančně náročnou. Podstatnou bariéru též představovaly nedořešené vlastnické vztahy a náklady na dekontaminaci. Veřejný sektor rovněž neměl zkušenosti ani znalost, jak problematiku řešit. Naopak nezastavěné pozemky na okrajích obcí a měst bylo jednoduché připravit pro výstavbu a nabídnout potenciálním zájemcům. Navíc se po restitucích objevila rozsáhlá nabídka zemědělské půdy. Centrální i regionální orgány vnímaly nabídku greenfields pozemků jako rychlejší a levnější variantu, jak přilákat ekonomický kapitál a připravily podpůrné programy. Územní plány se většinou přizpůsobily požadavkům investora a vlastníka. Jen minimum obcí aktivně přistupovalo k řešení překotného rozvoje na zelené louce a připravilo regulační plány či opatření. 90. léta byla všeobecně dobou odmítání jakéhokoli plánování omezujícího rozvoj na okrajích obcí, a to kvůli špatné zkušenosti s rigidním plánováním za komunismu.

Na počátku nového století se ale přístup veřejného sektoru v České republice k problematice brownfields změnil. Tuto změnu charakterizují: 1) vstup do EU a možnost

čerpat finanční podporu ze strukturálních fondů EU, 2) změna v politice CzechInvestu¹⁵, 3) nové zaměření strategických dokumentů, 4) vytvoření nových regionálních politik a nástrojů, 5) nárůst výzkumu na téma regenerace brownfields včetně vzdělávání v této sféře.

Ad (1) V roce 2004 vstoupila Česká republika do Evropské Unie a může tak čerpat finanční podporu ze strukturálních fondů EU, která je určena i na regeneraci brownfields. Na Prahu se ale vztahují jiné podmínky než na ostatní regiony v České republice, jelikož patří mezi bohatší regiony (podrobněji viz finanční nástroje pro ČR a Prahu, str. 106 resp. 112).

Ad (2) CzechInvest byl založen jako agentura na přilákání zahraničních investic do naší země. V 90. letech minulého století, v době, kdy se státní politiky zaměřovaly zejména na ekonomickou restrukturalizaci a nabídku nových pracovních příležitostí, bylo jejím hlavním úkolem připravit velké průmyslové zóny pro strategické investory. Podpořila 80 průmyslových zón, přičemž upřednostňovala výstavbu na greenfields. Po vstupu do Evropské unie přehodnotila agentura CzechInvest své aktivity a jejím novým cílem se stal rozvoj podnikatelských nemovitostí za účelem zvýšení konkurenceschopnosti českých podnikatelů. Greenfields jsou podporovány v minimální míře i nadále, ale jen pokud existuje konkrétní zájem investorů. Nebudují se už nové zóny do zásoby, jak se to dělo v minulosti. Podpora se přesunula na brownfields (tedy na nevyužívaná, zpravidla zastavěná průmyslová území, která lze po jejich revitalizaci - demolici staveb, odstranění ekologické zátěže, včetně skládek škodlivých odpadů - využít pro další podnikání) a výstavbu a rekonstrukci objektů v sektoru zpracovatelského průmyslu a souvisejících služeb.

Ad (3) Byly vypracovány nové strategické dokumenty *Státní politika životního prostředí České republiky 2004-2010* a *Strategie udržitelného rozvoje České republiky (listopad 2004)*, které již považují brownfields za významný problém z hlediska životního prostředí. Deklarují identické cíle – omezit výstavbu na „zelené louce“ a tím ochránit neúměrný zábor zemědělské půdy a podpořit odstranění ekologických zátěží. I v dalších nově připravených dokumentech, *Strategii regionálního rozvoje 2007-2013* a *Politice územního rozvoje*, je jednou z priorit pro zajištění udržitelného rozvoje hledání nového využití opuštěných areálů a ploch.

Ad (4) Ministerstvo pro místní rozvoj spustilo několik nových regionálních programů na podporu regenerace brownfields – *Program podpory rozvoje území výrazně postižených redukcí nebo zánikem vojenských posádek*, *Program podpory rozvoje severozápadních Čech a Moravskoslezského regionu*, *Program podpory rozvoje hospodářsky slabých a strukturálně*

¹⁵ CzechInvest je státní agentura pro podporu podnikání a investic.

postižených regionů, Program podpory obnovy a výstavby technické infrastruktury v bývalých vojenských újezdech Ralsko a Mladá.

Ad (5) Prvním významným výzkumným projektem o brownfields byla *Strategie regenerace brownfields* financovaná EU z programu Phare 2001. Hlavním koordinátorem byl CzechInvest, dalšími participujícími pak Parsons Brinckerhoff Ltd. (UK), poradenská společnost DTZ Ltd. (UK/CZ), OSA projekt (CZ) a Invest Servis (CZ). Projekt byl realizován v průběhu jednoho roku (říjen 2003 - říjen 2004). Jeho cílem bylo získat přehled o rozsahu problému a nabídnout možnosti řešení, doporučit strategii a připravit 5 demonstračních projektů ve dvou nejpostiženějších regionech (severní Čechy a severní Morava) a vytvořit databázi brownfields v těchto dvou regionech. Ze zkušeností a výsledků tohoto projektu se poté vycházelo ve většině aktivit na podporu řešení brownfields.

Další projekty zabývající se brownfields byly realizovány zejména v rámci výzkumu pro potřeby regionů Ministerstva místního rozvoje s prioritou *Neprůmyslové deprimující zóny*. Úkolem všech bylo řešit integraci neprůmyslových deprimujících zón do sociálního a ekonomického rozvoje na obecní a regionální úrovni. Pilotním projektem celoživotního vzdělávání v oblasti brownfields se stal projekt *LEPOB (Lifelong Educational Project on Brownfields)*. Projekty týkající se brownfields jsou rovněž řešeny v rámci výzkumu Ministerstva životního prostředí ČR.

Zatím nejdůležitějším výzkumným projektem se stala *Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů*, kdy agentura CzechInvest prováděla ve spolupráci s jednotlivými kraji (kromě Prahy) mapování brownfields. Projekt probíhal v období 2005-2007. Na základě této studie je k dispozici ucelený přehled brownfields v celé České republice (ale ne kompletní, sledovaly se lokality s rozlohou větší než 2 ha a se zastavěnou plochou nad 500 m²), který je podkladem pro vznik Národní strategie regenerace brownfieldů a Národní databáze brownfields, databáze lokalit, ze které budou moci být vybírány projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitosti pro developery a investory. Databáze by měla navíc pomoci k účinnějšímu čerpání podpory ze strukturálních fondů EU pro období 2007-2013.

Hlavním výsledkem změněného přístupu veřejného sektoru k brownfields bylo usnesení vlády ČR ze 31. srpna 2005, ve kterém vláda ukládá ministru průmyslu a obchodu aby ve spolupráci s ministry životního prostředí a pro místní rozvoj připravil a předložil vládě Strategii regenerace brownfieldů v České republice do 31. prosince 2005. Tento termín ale dodržen nebyl, pravděpodobně kvůli pasivitě aktérů a volbám a politické situaci, kdy se měnilo vedení ministerstev i CzechInvestu. Práce na strategii se zintenzívnily až nedávno a

Národní strategie regenerace brownfieldů byla veřejně představena v září letošního roku (2008).

5.1.1 Aktéři regenerace brownfields

V České republice je v problematice brownfields zainteresováno mnoho subjektů z veřejné i soukromé sféry. Mezi nejvýznamnější aktéry patří Ministerstvo obchodu a průmyslu ČR (potažmo CzechInvest), Ministerstvo místního rozvoje ČR a Ministerstvo životního prostředí ČR. Nejaktivněji vystupuje CzechInvest, agentura zřízená ministerstvem průmyslu a obchodu pro podporu podnikání a investic. V minulosti se zaměřovala především na přilákání zahraničních investic do rozvoje průmyslových zón - podpořila výstavbu 80 nových průmyslových zón. Po vstupu do Evropské unie se jejím novým cílem stal rozvoj podnikatelských nemovitostí. Výstavba nových průmyslových zón je podporována jen pokud existuje konkrétní zájem investorů. Podpora se v současné době koncentruje na brownfields a jejich regeneraci.

CzechInvest mapoval brownfields v celé ČR ve Vyhledávací studii a na jejím základě připravil Národní strategii regenerace brownfieldů. Založil a spravuje Národní databázi brownfieldů. Rovněž poskytuje informace o programech podpory na regeneraci brownfieldů financovaných se státního rozpočtu i ze strukturálních fondů EU. CzechInvest chápe brownfields jako „ekonomický zdroj, podnikatelskou aktivitu a příležitost, kterou je potřeba využít a historickou stopu, zdroj paměti národa, kulturní a architektonické dědictví, které by se mělo zachovat a rekonstruovat“ (www.czechinvest.org).

Ministerstvo pro místní rozvoj je zodpovědné za regeneraci neprůmyslových brownfields. Připravuje a koordinuje strategické, regionální a územní plánování na všech úrovních. Místo brownfields používá termín deprimující zóny, jejichž problematice se věnovalo několik výzkumných projektů v období 2004-2006 v rámci „Výzkumu pro potřeby regionů“ (priorita „Neprůmyslové deprimující zóny“). Ministerstvo vypisuje také dotační tituly na podporu regionálního rozvoje a je centrálním koordinátorem podpory v regionech z fondů EU.

Ministerstvo životního prostředí je zodpovědné za ochranu životního prostředí a za udržitelný rozvoj. Snaží se minimalizovat zábory nových pozemků tím, že podporuje znovuvyužití již urbanizovaných území. Zajímá se především o brownfields, pro které už není možné nalézt nové funkční využití (hlavně na venkově a v příměstských oblastech) a o rekonverze brownfields v urbanizovaném prostředí na zelené či rekreační plochy. Spravuje

databázi pozemků s ekologickým zatížením. Poskytuje dotace a granty a zadává výzkumné projekty s environmentálním aspektem.

Mezi další subjekty z veřejného sektoru, které se podílejí na regeneraci brownfields patří Ministerstvo financí ČR (má na starosti financování regenerace brownfields ze státního rozpočtu a z jiných zdrojů), Ministerstvo obrany ČR (vlastník vojenských areálů, z nichž některé již byly převedeny do majetku obcí), Centrum pro regionální rozvoj (implementační agentura ministerstva pro místní rozvoj, konzultant ve fázi přípravy projektů k čerpání z fondů EU) a dříve to byl ještě Fond národního majetku (finanční závazky z privatizace, zanikl ke konci roku 2005).

Na regionální a lokální úrovni jsou významnými aktéry v procesu regenerace brownfields orgány krajů a obcí, zodpovědné za strategické, regionální a územní plánování. V některých případech se i přímo podílí na regeneraci brownfields, např. prodejem nemovitostí a pozemků či poskytnutím finančních zdrojů.

Významnou roli hrají i soukromé subjekty (developeři, investoři, realitní kanceláře, vlastníci, banky), univerzity a neziskové organizace. Univerzity se zapojují vlastním výzkumem a výzkumem na zakázku pro státní orgány, stejně jako neziskové organizace, které k tomu ještě připojují osvětu široké veřejnosti. Velmi aktivní na poli brownfields jsou zejména Institut pro udržitelný rozvoj sídel¹⁶ a Ústav pro ekopolitiku, o.p.s.¹⁷.

Veřejný sektor formuje legislativní prostředí, strategie, podpůrné politiky a výzkumné programy. Cílem soukromého sektoru je dosažení zisku. Nevládní organizace mají malou možnost ovlivnit veřejná rozhodnutí nebo změnit obsah strategických dokumentů. Spolupráce aktérů na všech úrovních je negativně ovlivněna konkurencí a neochotou aktérů ke koordinaci aktivit. Jejich aktivity se odvíjejí především od vlastního zaměření. Nejsou jasně vyřešené kompetence, a proto jednotlivá ministerstva postupují individuálně při vytváření výzkumných programů, podpůrných politik a spolupráci s ostatními aktéry. Finanční podpora regenerace brownfields v České republice je obsáhlá, ale roztržitá. Přístup jednotlivých regionů a obcí se odvíjí od míry jejich postižení brownfields, kdy neaktivnější jsou ty nejvíce zasažené. Meziregionální a meziobecní spolupráce je minimální, protože všichni soupeří o přízeň

¹⁶ Institut pro udržitelný rozvoj sídel byl založen v roce 2001. Jeho aktivity se zaměřují na udržitelný územní rozvoj měst. Je zapojen do řady výzkumných projektů, organizuje konference a semináře pro aktéry ze všech úrovní. Komunikuje se státními úřady a poskytuje rovněž podporu obcím i regionům.

¹⁷ Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. se si klade za cíl podporovat a uplatňovat koncept udržitelného rozvoje. V roce 2003 pracoval na projektu pro Ministerstvo místního rozvoje "Revitalizace brownfields v České republice". Rovněž se podílel na přípravě Státní politiky životního prostředí, na Strategiích udržitelného rozvoje Ústeckého a Libereckého kraje a lokální Agendě 21 pro Kladno.

potenciálních investorů. V neposlední řadě je regenerace brownfields silně ovlivněná finančními možnostmi obcí a regionů.

5.1.2 Politiky a strategie podporující regeneraci brownfields

Mezi nejdůležitější strategické dokumenty na podporu regenerace brownfields patří *Státní politika životního prostředí České republiky 2004-2010* a *Strategie udržitelného rozvoje České republiky*. V obou jsou brownfields považována za významný problém z hlediska udržitelného rozvoje. Ve SPŽP jsou brownfields uváděna již ve výčtu naléhavých problémů ovlivňujících stav životního prostředí, kdy „v současné době není dostatečně upřednostňován rozvoj na již dříve zastavěných či devastovaných plochách („brownfields“)" (MŽP 2004a: 7) a existuje vysoký počet rizikových starých ekologických zátěží. Jedním z cílů je tedy omezení výstavby na zelené louce (a tím ochrana nezastavěného území a volné krajiny), důraz na znovuvyužití brownfields a sanace starých ekologických zátěží. Ve SUR, předložené v listopadu 2004, je ve výčtu slabých stránek české ekonomiky z hlediska udržitelnosti zařazena přílišná „orientace nových investic na výstavbu „na zelené louce“ namísto na využívání zastavěných, ale již nevyužívaných ploch (*brownfields*)" (MŽP 2004b: 7). Za jednu ze slabých stránek z hlediska stavu životního prostředí je pak považována „existence brownfields a jejich nedostatečná regenerace a rovněž nedostatečná evidence a sanace kontaminovaných ploch" (MŽP 2004b: 14). Řešení těchto problémů jsou zařazena mezi nejdůležitější cíle Strategie udržitelného rozvoje v naší zemi. S podporou Státního fondu pro životní prostředí vznikají regionální strategie udržitelného rozvoje, které reflektují Strategii udržitelného rozvoje ČR včetně důrazu na podporu regenerace brownfields před neomezenou výstavbou na greenfields..

Brownfields jsou již také zahrnuta do nových dokumentů o regionálním rozvoji připravovaných ministerstvem pro místní rozvoj. Společným cílem je předcházení vzniku brownfields a podpora jejich regenerace. Ve *Strategii regionálního rozvoje 2007-2013* je za jeden z hlavních faktorů regionálního rozvoje považováno využití neobnovitelných přírodních zdrojů, mezi které patří i území jako celek. Dochází k rozsáhlému záboru půdy lidskou činností, výstavbou infrastruktury a občanské vybavenosti. „Sílí tlak na výstavbu ve volné krajině, nedostatečně jsou využívány stávající průmyslové areály (brownfields). Velká průmyslová brownfields jsou sice problémem, ale díky své poloze a velikosti většinou najdou snáze investora. V současné době se stávají čím dál větším problémem malá, ekonomicky těžko využitelná, brownfields (zemědělská, opuštěné domy, továrny, rekreační objekty). Tyto lokality budou naprosto nadbytečné na trhu a nebude pro ně v horizontu několika desítek let

existovat komerčně či společensky využitelné řešení. Tyto brownfields jsou vhodné k převodu na ekologickou funkci (odstranění zátěže a zalesnění, zatravnění přír. blízkými veg. prvky) a k zlepšení životního prostředí nebo pro případný rozvoj obce příchodem nového investora. Celkově by se mělo preferovat opětné využití již urbanizovaných území před rozvojem na zelené louce. Tlak na opětné využití již urbanizovaného území a rekonverze a regenerace brownfields jsou důležitým nástrojem pro ochranu greenfields před živelným rozvojem zástavby, nástrojem pro zlepšení životního prostředí obyvatel sídel a pro péči o krajinu a krajinný ráz. Znovuvyužití brownfields odpovídá trendu trvale udržitelného rozvoje, kdy se s územím zachází jako s poškozitelným zdrojem“ (MMR 2006: 53). V *Politice územního rozvoje* je pak nutnost řešení brownfields zpracována do podoby konkrétních cílů a úkolů v oblasti územního plánování.

Velmi očekávaným a zatím posledním dokumentem je *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Její zpracování bylo zadáno již před několika lety, ale dokončení se neustále protahovalo. Veřejnosti byla zpřístupněna v září letošního roku. Základním cílem strategie je „vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů (MPO 2008b: 5)“. Toho by mělo být dosaženo v krátkodobém horizontu (do roku 2013) pomocí:

- maximálního využití evropských zdrojů pro regeneraci brownfields v programovém období 2007 – 2013
- podporou smíšených projektů regenerace brownfields (ne pouze pro průmyslové využití)
- rozvojem systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfields a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky (MPO 2008b).

V dlouhodobém horizontu je pak vhodné se soustředit na:

- „snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje;
- prevenci vzniku brownfieldů, zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů;
- zlepšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách;
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný;

- zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace (MPO 2008b: 5-6)“.

Za naplňování cílů strategie jsou zodpovědná společně Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR a Ministerstvo financí ČR. Ke koordinaci bude sloužit meziresortní hodnotitelská komise. Důraz je kladen i na spolupráci na regionální a místní úrovni.

Ve strategii nicméně dominuje jednostranný pohled a přístup k řešení problému, jelikož hlavním iniciátorem a zpracovatelem byl CzechInvest (ale bez jeho aktivity by strategie nejspíše ještě nebyla dokončena). Představený dokument je stručný a nenabízí podrobnější rozpracování nástrojů a mechanismů veřejné podpory procesu regenerace brownfields. Detailně rozebírá pouze úlohu CzechInvestu.

5.1.3 Plánovací nástroje

Základními plánovacími nástroji, které lze uplatnit při řešení problematiky zchátralých lokalit, jsou územní plány a strategické plány na místní úrovni a územní plán velkého územního celku a strategické plány regionů na regionální úrovni.

Územní plán určuje cíle a limity prostorového rozvoje osídlení. Hledá stabilní budoucí využití pro brownfields tak, aby se nevytvářela nová brownfields v budoucnu. Územní plán musí mít podle platného stavebního zákona zpracovaný každá obec.

Strategický plán je důležitý nástroj veřejného sektoru na řízení rozvoje města. Směřuje k nalezení rovnováhy mezi rozvojem města a jeho ekonomickou prosperitou a ochranou kulturních, přírodních hodnot. Je založen na dohodě mezi politiky a občany, kdy při jeho přípravě aktéři vyjádří svou ideální představu o fungování města, ekonomice, sociálním a prostorovém rozvoji. Cíle a priority jsou brány v úvahu při přípravě rozpočtu a plánu investičních aktivit. Je rovněž základem pro přípravu územního plánu a pro strategie spolufinancování ze zdrojů EU. V ČR jsou strategické plány připravovány zejména pro velká města a pro kraje. Malé obce většinou strategické plány nemají (dle zákona to není povinné).

Územní plán velkého územního celku mj. definuje hlavní dopravní a infrastrukturní koridory, teritoriální systém ekologické stability, významné rozvojové plochy a důležité průmyslové zóny. Může pokrývat velké územní celky, celé regiony, subregiony nebo metropolitní oblasti. Regionální územní plány řeší a regulují prostorový rozvoj pro mnoho municipalit a koordinují rozvoj metropolitních oblastí a městských regionů.

Na základě doporučení ministerstva pro místní rozvoj mají všechny kraje zpracované krajské strategie regionálního rozvoje. Brownfields jako hrozbu především ekonomického

rozvoje regionu v něm diskutují pouze nejpostiženější kraje – Moravskoslezský, Ústecký a Středočeský kraj. Je to ovlivněno zejména faktem, že v době přípravy těchto strategií, stát preferoval výstavbu na zelené louce. Situace se ale postupně mění.

5.1.4 Finanční nástroje

Finanční podpora regenerace brownfields na celostátní úrovni je poskytována z několika zdrojů: ze státního rozpočtu, z fondů Evropské Unie a z jiných zdrojů.

Na národní úrovni je ze státního rozpočtu poskytována podpora na přípravu velkých průmyslových zón pro strategické investory. Od roku 1998 do roku 2006 fungoval *Program na podporu rozvoje průmyslových zón* zaměřený na podporu výstavby na greenfields. Původně byly dotace určeny jen pro zpracovatelský průmysl, ale později (od roku 2000) se rozšířily o informační technologie a strategické služby s cílem zvýšit konkurenceschopnost. V roce 2001 byly do podpory zařazeny i zdevastované průmyslové lokality s rozlohou větší než 10 ha. S podporou tohoto programu se uskutečnily dva velké projekty regenerace brownfields - Škoda Plzeň (165 ha) a průmyslová zóna Triangl v Žatci (bývalé vojenské letiště, 360 ha). Za dobu své existence podpořil program celkem 102 lokalit.

Od roku 2006 nahradil stávající podporu rozvoje průmyslových zón Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury, jehož cílem je „stimulovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a k zlepšení investičního a životního prostředí“ (www.czechinvest.org/nppz). Žádat o dotace mohou územní a samosprávné celky a jejich svazky, rozvojová společnost¹⁸ či podporovaný podnik¹⁹. Budoucí využití nemovitosti je limitováno na zpracovatelský průmysl, strategické služby, technologická centra, vědeckotechnické parky a výzkum a vývoj a s tím související služby. Podmínkou je rovněž, že příjemce dotace nesmí být zodpovědný za stav nemovitostí, které jsou regenerovány.

Ministerstvo pro místní rozvoj poskytovalo v období 2004-2006 podporu pro regeneraci brownfields v rámci regionálních programů *Program podpory rozvoje území výrazně postižených redukcí nebo zánikem vojenských posádek*, *Program podpory rozvoje*

¹⁸ **Rozvojová společnost** - a) právnická osoba, jejímž převažujícím předmětem podnikání jsou, nebo k termínu dokončení projektu budou, živnosti přímo související s rozvojem a prodejem nebo pronájmem nemovitostí na území ČR, b) instituce s majoritní účastí státu, obce nebo kraje, která předloží záměr na realizaci strategického projektu nebo projektu v oblasti výzkumu a vývoje (www.czechinvest.org/nppz).

¹⁹ **Podporovaný podnik** - a) podnik působící převážně v oboru zpracovatelského průmyslu nebo v oblasti strategických služeb a technologických center, b) subjekt působící převážně v oblasti výzkumu a vývoje, c) podnik podnikající v energetických odvětvích na základě licence (www.czechinvest.org/nppz).

severozápadních Čech a Moravskoslezského regionu, Program podpory rozvoje hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionů, Program podpory obnovy a výstavby technické infrastruktury v bývalých vojenských újezdech Ralsko a Mladá. V roce 2007 byla udělována podpora v Programu podpory rozvoje severozápadních Čech a Moravskoslezského regionu, Programu podpory úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití a v Programu podpory rozvoje hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionů.

V roce 2008 uděluje MMR dotace pouze v rámci programu *Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití*. Cílem je umožnit obcím, kde se rušily vojenské posádky, financování přestavby a úpravy nemovitostí využitelných pro další rozvoj obce (podnikání, vzdělávání, sociální služby, zařízení pro rozvoj obce apod.). V rámci dotačního titulu č.1 *Infrastruktura a rekonstrukce* lze čerpat podporu i na provedení demolic devastovaných nebo nevyužitelných objektů bránících provedení revitalizace areálů a uvolněných ploch rekonstrukci převzatých kasárenských areálů, popřípadě dalších objektů a ploch pro nové civilní využití (MMR 2007b).

Ministerstvo životního prostředí nabízí podporu při regeneraci brownfields v rámci *Programu péče o urbanizované prostředí* (v roce 2008 není vyhlášen). MŽP má na starosti rovněž poskytování finanční podpory ze státního rozpočtu na odstraňování starých ekologických zátěží způsobených Sovětskou armádou. Na ministerstva kultury lze žádat o podporu v programu *Regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón*.

Česká republika má možnost čerpat peníze na regeneraci brownfields i ze strukturálních fondů EU. V období 2004-2006 to bylo v rámci Cíle 1 (Podpora rozvoje zaostávajících regionů), v období 2007-2013 pak v Cíli Konvergence. V předcházejícím programovém období bylo možné žádat o podporu na regeneraci brownfields ve Společném regionálním operačním programu a v Operačním programu Průmysl a podnikání (podprogram Reality) a o podporu na odstraňování ekologických škod pak v Operačním programu Infrastruktura. V programu Reality bylo možné získat finanční podporu na výstavbu a rozvoj podnikatelských zón, regeneraci nedostatečně využívaných území (brownfields, tedy nevyužívaných, zpravidla zastavěných průmyslových území, které lze po jejich revitalizaci - demolici staveb, odstranění ekologické zátěže, včetně skládek škodlivých odpadů – využít pro další podnikání) a výstavbu a rekonstrukci objektů v sektoru zpracovatelského průmyslu a souvisejících služeb. Finance z tohoto programu nebylo možné využít při revitalizaci brownfields např. na byty či sportovní a rekreační využití. Specialitou programu byla podpora spekulativních nájemních objektů. Kromě úhrady části uznatelných nákladů na jejich

výstavbu bylo možné získat podporu ve formě dotace na tržní nájemné po dobu tří let na neobsazené plochy nájemního objektu (výrobní haly, prostory pro strategické služby). Program neumožňoval získat dotaci na výstavbu objektu pro vlastní užití, ale pouze pro účely dalšího převodu či pronájmu a byla požadována velikost minimálně 250 m² na 1 podlaží objektu.

V období 2007-2013 navazuje na program Reality program Nemovitosti v Operačním programu Podnikání a inovace. Řídícím orgánem je opět ministerstvo průmyslu a obchodu a zprostředkujícím subjektem CzechInvest. Mezi podporovanými aktivitami je i „Projekt regenerace zóny“, kdy dojde k přeměně brownfields na podnikatelskou zónu²⁰. Výrazným omezením ale je, že žadatelé mohou být pouze kraje a obce a nebo jen podnikatelé, kteří budou využívat objekt pro svou potřebu. Podpora není tedy určena developerům, kteří nemovitost opraví a prodají nebo pronajmou dalšímu subjektu. K brownfields se vztahuje i podporovaná aktivita „Projekt přípravy zóny“. Původně měla být v rámci této podporované aktivity zakotvena podmínka, aby žadatel doložil a prokázal, že v daném místě a čase není schopen obdobnou průmyslovou zónu připravit na ploše brownfields, nebo že průmyslová zóna realizovaná v daném místě a čase na ploše brownfields není dostatečně velká vzhledem k reálné či potenciální poptávce ze strany investorů a potřebám daného regionu. V konečné verzi programu ale uvedena není, což velmi kritizují nevládní ekologické organizace a označují to za opětovnou podporu výstavby na zelené louce, kdy bude devastována kvalitní zemědělská půda a krajina (www.reality.seznam.cz).

O prostředky na regeneraci brownfields je možno žádat i v rámci Operačního programu Životní prostředí (podporované aktivity „Odstraňování starých ekologických zátěží“ a „Podpora regenerace urbanizované krajiny“) a jednotlivých Regionálních operačních programů. Zejména na regeneraci sídlišť se pak zaměřuje, v plánovacím období 2007-2013 úplně nový program, Integrovaný operační program. V něm lze žádat o podporu Integrovaného plánu rozvoje města (IPRM). IPRM je soubor obsahově i časově provázaných akcí (projektů), které jsou realizovány ve vybrané zóně města. Dotace je určena městům s minimálně 20 000 obyvateli (62 měst) kromě Prahy (MMR 2008). Malým obcím je určen Program rozvoje venkova, financovaný z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD), kde je možno např. čerpat podporu na regeneraci brownfields do rozlohy 2 ha (MZ 2007).

²⁰ Podnikatelská zóna - ucelená zastavitelná plocha, na kterou lze umísťovat podnikatelské objekty na základě pravomocného rozhodnutí o umístění stavby nebo na základě schváleného územního plánu (MPO 2008a: 4).

Na financování regenerace brownfields je možné využít i podpory z Finančního mechanismu Evropského hospodářského prostoru a Norského finančního mechanismu. V květnu 2004 založily tři nečlenské země EU, Island, Lichtenštejnsko a Norsko, fond na podporu sociální a ekonomické soudržnosti stávajících a nových členů Evropského hospodářského prostoru. Z něho přispívají třem starým (Řecko, Portugalsko a Španělsko) a deseti novým členským státům v rámci Evropského hospodářského prostoru na projekty v prioritních oblastech. Finanční příspěvek je koordinován s poskytováním příspěvku z Norského finančního mechanismu. Celkem je pro ČR vyčleněno 106 mil. EUR na období 2004-2009. Podpora se týká širokého spektra projektů – ochrany životního prostředí, ochrany evropského kulturního dědictví, zdraví a péče o děti a rozvoje lidských zdrojů. Revitalizace malých brownfields je možná v rámci první priority “Uchovávání evropského kulturního dědictví”, konkrétně „odstraňování starých ekologických zátěží na pozemcích menšího rozsahu ve městech a obcích (*brownfield*)“ (www.mfcr.cz). Do současné doby proběhly celkem tři výzvy k podávání projektů, v první už jsou projekty schváleny k finanční podpoře, v druhé je sestaven seznam doporučených projektů a ve třetí výzvě probíhá hodnocení podaných projektů. Ze schválených a doporučených se však dosud ani jeden projekt netýká brownfields.

Samostatně se řeší podpora při odstraňování starých ekologických škod. Povinnost odstranit ekologické zátěže měl při privatizaci nový majitel, ale kvůli nejasnému rozsahu škod v době převodu, nebyly náklady na odstranění zahrnuty do prodejní ceny. Stát se proto již na začátku privatizace průmyslových podniků počátkem 90. let 20.století zavázal k uhrazení odstranění znečištění (do určité, předem dané výše). Financování (z peněz získaných privatizací státního majetku a mimo státní rozpočet ČR) měl nejdříve na starosti Fond národního majetku (FNM) a od roku 2006 ho převzalo ministerstvo financí. Česká republika od zahájení privatizace eviduje závazky vůči 310 nabyvatelům v celkové výši 169,5 mld. Kč. K 1. únoru 2008 byly vypořádány závazky pouze vůči 99 nabyvatelům. Zbývá ještě uhradit 114,5 mld. Kč.

5.2. Nástroje na podporu regenerace brownfields v Praze

Situace v Praze je částečně odlišná, zejména proto, že Praha má výkonnou ekonomiku, je atraktivní pro investory a patří do jiné kategorie podpory z Evropské unie než ostatní kraje. Pražský metropolitní region je ve specifické situaci, jelikož zasahuje do dvou regionů – hlavní město Praha je samostatný region a okolí Prahy patří do regionu Střední Čechy. Obě oblasti by měly spolupracovat na integrované metropolitní strategii, ale zatím postupují odděleně.

Mezi významné aktéry regenerace brownfields v Praze patří Magistrát hl. města Prahy, jednotlivé městské části, developeři, investoři a vlastníci pozemků a nemovitostí.

5.2.1 Plánovací nástroje

Základními plánovacími nástroji veřejné sféry pro řešení revitalizace brownfields v Praze jsou Strategický plán a Územní plán hlavního města Prahy.

Strategický plán Prahy je významný nástroj veřejné sféry pro usměrnění rozvoje města. Usiluje o dosažení rovnováhy mezi rozvojem města a ochranou jeho přírodních, urbánních a kulturních hodnot. Je to dokument, který na základě dohody politiků a občanů formuluje představy o tom, čeho chce Praha dosáhnout ve svém ekonomickém, sociálním i prostorovém rozvoji. K záměrům a prioritám strategického plánu se také přihlíží při sestavování rozpočtu města a programu investičních akcí. V neposlední řadě je strategický plán základem pro přípravu územního plánu a klíčovým podkladem pro zpracování programových dokumentů potřebných k čerpání finanční podpory z EU. Město Praha si ve svém strategickém plánu, schváleném v roce 2000, stanovilo dlouhodobé cíle a vizi města zhruba na 15-20 let. Obsahuje strategii rozvoje celé komunity, všech sfér jejího fungování i celého území s důrazem na souvislosti. Doporučuje rovněž založení Pražské rozvojové agentury, která by všechny aktivity měla koordinovat.

Brownfields je ve stávajícím strategickém plánu věnována jen malá pozornost. Ve strategickém plánu se říká, že „proces restrukturalizace vedl k uzavření řady nevyhovujících výrobních a ke snížení jejich nepříznivých dopadů na životní prostředí. Některé opouštěné a nevyužívané provozní prostory se však stávají ve městě problémem. Zvláštní pozornost bude správa města věnovat především novému využití průmyslových areálů a větších provozoven“ (URM 2000: 28). Řešení této problematiky je součástí strategické vize „Úspěšné a respektované město“ a v ní strategického cíle E4 „Zajištění ekonomických aktivit odpovídajících možnostem a potřebám území města; podpora individuality města a principu udržitelnosti“ (URM 2000: 33).

V roce 2004 byla zadána aktualizace pražského strategického plánu, která je v současné době dokončena a prochází připomínkovým a schvalovacím řízením. Aktualizace bere v úvahu změny, ke kterým došlo od vzniku strategického plánu, zahrnuje nové trendy včetně důrazu na dodržování principů udržitelného rozvoje. Na brownfields a s nimi související problémy a možnosti je poukazováno častěji než v původní verzi. Mezi dlouhodobé strategické cíle patří „efektivní hospodaření se všemi formami zdrojů – pozemky, nemovitostmi, infrastrukturou, energiemi, vodou, financemi ve smyslu zásad udržitelného

rozvoje a pokračování v rozvoji polycentrické struktury města“ (URM 2008: 22). Hned v úvodu aktualizace se brownfields objevují několikrát v analýze SWOT různých tématických sfér. Za slabé stránky konkurenceschopnosti je považováno právě „problémové využití rozvojových příležitostí na místech bývalých výrobních a provozních areálů“, kritizována je i absence rozvojové agentury a „malý důraz na dodržování principů udržitelnosti“ (URM 2008: 10). „Vhodné využití uvolněných prostor a ploch zejména v oblasti vnitřního města, např. lokalit po zaniklých velkých průmyslových podnicích, opuštěných drážních pozemků apod.“ je jednou z příležitostí, jak změnit pražské prostředí (URM 2008: 12). Ve strategických cílech řeší brownfields cíl 1.5 v bodě Konkurenceschopnost „Respektování charakteru a kapacity lokálního prostředí a zamýšleného dlouhodobého funkčního vývoje území“, kde je kladen důraz na omezení vzniku brownfields. Celkově je v aktualizaci Strategického plánu podporováno funkční a prostorově vyvážené město. Přednost je dáována využití stávajících zastavěných pozemků, které jsou opuštěné nebo nevhodně využíváné před novou výstavbou na dosud nezastavěných plochách. Hlavní město Praha deklaruje zájem přejít od pasivních reakcí na rozvojové záměry a projekty investorů k aktivní rozvojové politice, dále pak na zlepšení zapojení a komunikace s veřejností a využívání partnerství soukromého a veřejného sektoru (URM 2008).

Územní plán hl. města Prahy stanovuje cíle a limity rozvoje území. Je jedním z nástrojů realizace strategické koncepce města, a proto je důležitá koordinace strategického a územního plánu. V Praze vznikaly oba dokumenty současně (nový územní plán Prahy byl schválen na podzim 1999) a výstavba tak v 90. letech probíhala podle původního územního plánu z roku 1986, který nereflektoval aktuální situaci. Hlavním cílem současného územního plánu Prahy je „decentralizovat komerční aktivity do soustavy sekundárních center a rozvíjet radiálně okružní systém komunikací s cílem snížit dopravní zatížení centrální části a zajistit podmínky pro trvale udržitelný rozvoj“ (URM 1999: 91). Sekundárními centry se mají stát Holešovice- Bubny, Smíchov, Pankrác a Karlín, což jsou kromě Pankráce oblasti s vysokým výskytem brownfields.

Co se týče brownfields, dříve bylo převládajícím zájmem územního plánování rozšiřování zastavěného území (viz rozšíření hranic Prahy z důvodů vytvoření rezerv na další výstavbu) a v posledním desetiletí výstavba na „zelené louce“. V současnosti územní plánování zahrnuje i návrh řešení nevyužívaných výrobních území směřující k nalezení využití s trvalým charakterem, což by nevedlo v budoucnu k vytváření dalších brownfields. V pražském územním plánu se říká, že „restrukturalizace pražského průmyslu uvolňuje plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř obytné zástavby a umožňuje jejich

transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností, bydlením a zelení“ (URM 1999: 91).

Nevýhodou územního plánu je, že je nepružný a provedení jakýchkoli změn trvá dlouho. Rovněž může svými striktními omezeními blokovat revitalizaci brownfields. Zásadním problémem v Praze je také to, že veřejný sektor obvykle nemá připravený koncept vlastní představy o nejlepším využití problémových území, čeká na investory a na základě jejich záměrů a požadavků navrhuje změnu územního plánu.

V roce 2007 začaly práce na přípravě nového územního plánu hl. města Prahy. Během jednoho roku byly zpracovány Územně analytické podklady (UAP) na úrovni kraje a v roce 2008 se budou pořizovat pro úroveň obce. Jsou podkladem pro zpracování Zásad územního rozvoje hl. města Prahy a následně pak pro přípravu nového územního plánu hlavního města. V UAP je jako jeden z cílů formulováno dokončení transformace brownfields. Rovněž jsou zde vyjmenovány oblasti s významným rozvojovým potenciálem, ale s problémy se starými zátěžemi životního prostředí, případně s nalezením odpovídajícího využití neboli oblasti s významným potenciálem rozvoje na transformačních plochách. Patří sem oblasti celoměstského významu, a transformační oblasti na ploše větší než 25 ha: Holešovice – Bubny, Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna, Masarykovo nádraží - Hlavní nádraží, Nákladové nádraží Žižkov, Vysočany, Letňany – Letov, Letňany - Daewoo-Avia, Bohdalec – Slatiny, Malešicko – Hostivařská průmyslová oblast, Dolní Počernice – Běchovice, Xaverov, Hodkovičky, Modřany – bývalé čokoládovny Orion (Nestlé), Komořany – bývalý cukrovar, Radotín – skleníkový areál, Velká Chuchle – skleníkový areál, Nádraží Smíchov (včetně bývalého lihovaru), Jinonice – Waltrovka, Stodůlky – Mototechna, Zličín – Technocom - Vodní zdroje - Stas, Strahov – stadion a koleje (URM 2007).

5.2.2 Finanční nástroje

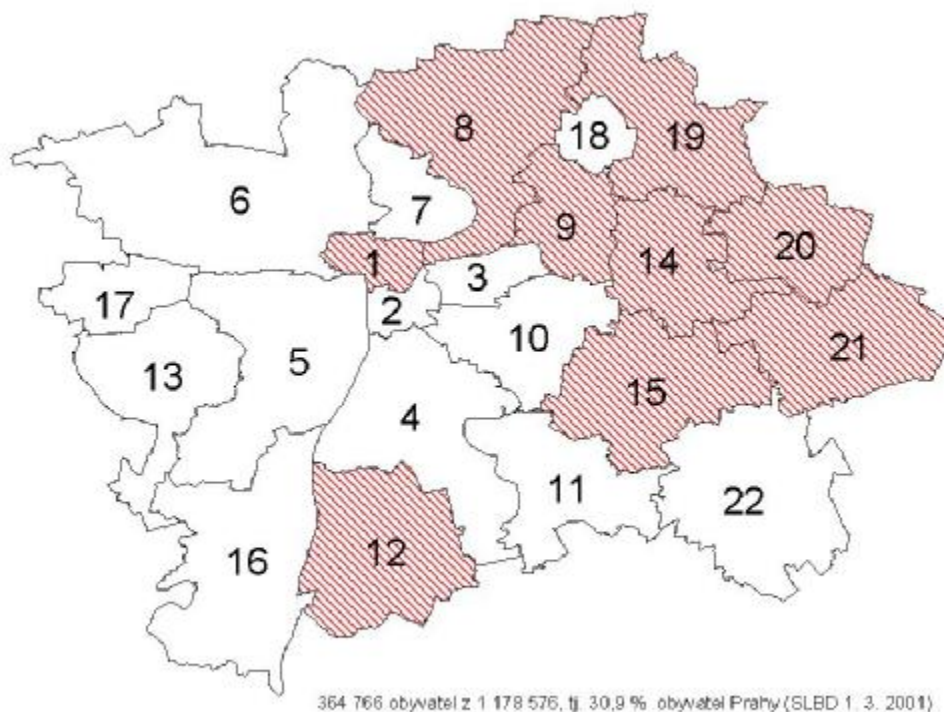
Praha má pouze jeden finanční mechanismus se specifickou podporou pro brownfields. Je to Operační program Praha – Konkurenceschopnost, který umožňuje čepat podporu ze strukturálních fondů Evropské Unie v období 2007-2013. Navazuje na Jednotný programový dokument pro Cíl 2 regionu soudržnosti Praha (JPD 2), který platil v předcházejícím programovém období 2004-2006.

JPD 2 byl základní programový dokument umožňující získání finančních prostředků na vybrané projekty mimo zdroje hl. m. Prahy a bezprostředně vycházel ze Strategického plánu hl. m. Prahy. Jednotný programový dokument byl schválen v říjnu 2002 hl. městem Prahou a v lednu 2003 Vládou ČR. Zpracovával se na zkrácené období 2004-2006. Praha jako

region nemohla být součástí Cíle 1 jako ostatní regiony ČR, jelikož překračovala určující kritérium, 75 % EU HDP/obyvatele. Byla jí umožněna omezená podpora v rámci Cíle 2 (Podpora oblastí potýkajících se s restrukturalizací, z Evropského fondu regionálního rozvoje) a Cíle 3 (Podpora politiky zaměstnanosti a vzdělání, z Evropského sociálního fondu). Praha žádala o pomoc EU přes vysokou úroveň makroekonomických ukazatelů i ve srovnání s regiony EU proto, že v některých částech města přetrvávají zejména ekologické a infrastrukturní problémy, které svou náročností překračují finanční možnosti města. Prahu lze považovat za “městskou oblast v obtížích“, na níž se vztahuje pomoc ze strukturálních fondů.

Území pro podporu JPD 2 zahrnovalo 201,9 km², 24 městských částí s 370 tis. obyvateli (31 % obyvatel a 40,7 % území hl. m. Prahy, což byly maximální limity dané EU). Nevýhodou bylo, že dokument byl připravován narychlo pouze na období 3 let (2004-2006) a byla vybrána území, kde byly již některé projekty připravené. Nezahrnovalo ale např. oblast Holešovic, Smíchova, ani Letňan, kde také byly a jsou problémy s brownfields a sídlišti.

Obrázek 28. Vymezená oblast podpory v rámci JPD 2



Zdroj: <http://magistrat.praha-mesto.cz>

Dokument měl tři priority, přičemž brownfields byla věnovaná první z nich - „Revitalizace a rozvoj městského prostředí“, zaměřená na vytvoření podmínek pro citlivý rozvoj města a zkvalitnění jeho prostředí včetně nevyužívaných areálů a ploch, především průmyslových (konkrétně opatření 1.2 „Regenerace poškozených a nevhodně využívaných ploch“). Celkem proběhlo 6 výzev na podávání projektů. V první výzvě pro JPD 2 byl schválen 1 projekt na regeneraci, ve třetí výzvě bylo přijato 8 projektů, ve čtvrté výzvě také 8, v páté 1 (Maniny příprava území) a v šesté 5 projektů (seznam přijatých projektů je uveden v Příloze 3, str. 152). Schválené projekty nebyly typické brownfields, ale spíše malé projekty v menších městských částech. Jednalo se zejména o revitalizace krajiny, rybníků, veřejných prostranství a skládek. V druhé výzvě nebylo vůbec možno podávat projekty v opatření zaměřeném na regeneraci. Důvodem byl nedostatek připravených projektů. Zatím tedy (na základě zkušeností z JPD2) vypadá podpora z EU jako vhodný prostředek pro malé, aktivní městské části, které mají brownfields ve svém vlastnictví, o čemž svědčí i přehled přijatých projektů.

Pro období 2007-2013 může Praha čerpat ze dvou programů, které navazují na JPD 2 a 3 z předchozího programovacího období - Operační program Praha - Konkurenceschopnost (OPPK) a Praha - Adaptabilita (OPPA). Regenerace brownfields je podporována v rámci OPPK.

Globálním cílem OPPK je “zvýšení konkurenceschopnosti Prahy jako dynamické metropole členské země EU prostřednictvím odstranění rozvojových bariér a slabín regionu, zkvalitněním městského prostředí, zlepšením dostupnosti dopravních a telekomunikačních služeb a rozvinutím inovačního potenciálu města” (MHMP a URM 2007: 6). OPPK platí pouze pro území hlavního města Prahy. Má celkem 4 samostatné prioritní osy, které se dále člení na tzv. oblasti podpory, v rámci nichž mohou projekty získat finanční dotace. Platí, že projekt může být podpořen pouze v rámci jedné prioritní osy. Podpora brownfields je součástí prioritní osy 2. „Životní prostředí“, oblast „Podpora revitalizace a ochrana území“. Mezi indikátory výsledků a výstupů prioritní osy 2 byla zařazena i „plocha revitalizovaných území“, tj. brownfields. Jako počáteční hodnota byla stanovena plocha brownfields vycházející z terénního šetření pro účely této dizertace publikovaná v článku autorky dizertace (Sýkorová 2007, Příloha 4).

Už v březnu proběhla první výzva k podávání projektů v rámci OPPK. O podporu v rámci této oblasti mohou žádat hl. město Praha, městské části, organizace zřízené a založené hl. m. Prahou a městskými částmi a neziskové organizace. Velkou výhodou nového

operačního programu pro Prahu je jeho platnost na celé území hlavního města a jeden společný řídicí orgán (Magistrát hl. města Prahy, odbor fondů EU).

Zatím je těžké objektivně zhodnotit úspěšnost programovacího období 2004-2006, jelikož bylo velice krátké a mnohé projekty ještě nejsou dokončené. Už ale byly identifikovány některé negativní zkušenosti, kterým se zodpovědné orgány snažily vyhnout při přípravě nového operačního programu na období 2007-13. Patří mezi ně (MHMP a URM 2007, osobní rozhovory k projektu EU 2005²¹):

- nezkušenost Prahy z předvstupních fondů, což se projevilo zejména zpočátku na kvalitě podávaných projektů
- obtížná spolupráce a koordinace řízení, jelikož v procesu bylo zainteresováno hodně subjektů
- „značná složitost implementačního uspořádání, kdy do systému byla zapojena řada aktérů z různých úrovní a s vymezením dílčích působností. Tato složitost a neprovázanost byla důvodem pomalého schvalování projektů, potíží v provádění plateb, značné administrativní náročnosti, což v konečném důsledku odrazovalo žadatele od snahy čerpat podporu“ (MHMP a URM 2007: 26).
- složitost procesu pro žadatele, časová náročnost a nezbytná odbornost zpracovatele projektu ve fázi přípravy projektu
- problém se spolufinancováním - jelikož finanční podpora od EU je vyplácena až po dokončení projektu, je tedy třeba zajistit jiné zdroje, aby mohl být projekt realizován. Pokud o pomoc žádají městské organizace, znamená to dostatečně dopředu zajistit peníze v rozpočtu, což mnohdy bývá komplikované a časově náročné
- nepropojení mezi ERDF a ESF programy a zároveň rozdílné řídicí orgány (v předchozím programovacím období bylo tedy nutné podávat dvě žádosti, zvlášť na lidské zdroje a zvlášť na infrastrukturu)
- žadatelem může být pouze město, vybrané městské části a organizace založené hl. Městem. Ty ale často nevládní pozemky, kde by se peníze daly využít. Vhodné pozemky jsou ve vlastnictví soukromých developerských firem (např. oblast Vysočan)
- omezení území pro čerpání bylo limitující.

²¹ Projekt „Policy guidelines for regions falling under the new regional competitiveness and employment objective for the 2007-2013 period in the fields of the knowledge economy and the environment, in line with the Lisbon and Gothenburg objectives“ (European Commission, DG Regional Policy) (2005)

Bude jistě zajímavé sledovat využití finanční podpory z EU na regeneraci brownfields v Praze v tomto programovacím období.

5.3 Příklady přístupu veřejného sektoru k regeneraci brownfields v zahraničí

V západní Evropě a v USA mají s brownfields a s celkovou regenerací měst delší zkušenost. Proto zařazují následující dvě stručné kapitoly o situaci a konkrétních politikách či nástrojích na podporu regenerace ve Velké Británii a v USA.

5.3.1 Velká Británie²²

Ve Velké Británii docházelo ke zvýšenému zájmu o problémy vnitřních měst od poloviny 60. let minulého století. Objevení příčin úpadku vedlo k vytvoření a uplatnění nástrojů sídelní politiky. Od 70. let 20. století se změnila základní koncepce sídelní politiky – přestalo se s tradiční podporou výstavby nových měst (a tím ovlivňování suburbanizace, resp. růst a šíření velkých měst) a politika se koncentrovala na problémové oblasti v centrech velkých měst. Přechází se od politiky „welfare state“ k podpoře podnikání a posílení vlivu soukromého sektoru a nevládních organizací. Velká Británie je v těchto změnách průkopníkem mezi evropskými státy. Tendence lze sledovat na vývoji programů sídelní politiky.

V období do r. 1977 byla za příčinu problémů považována sociální patologie jedinců a narušené rodinné prostředí chudších vrstev. Podpůrné programy byly proto zaměřeny převážně sociálně. V období 1977-79 došlo k nárůstu nezaměstnanosti a celkové recesi světové ekonomiky a bylo zřejmé, že úpadek v centrálních částech má své kořeny i ve struktuře ekonomiky (lokální, národní i mezinárodní). Vznikla nová strategie kombinující programy ekonomické, sociální a životního prostředí a byly vytvořeny nové organizační struktury mezi centrálními a místními orgány. Toto období charakterizovala podpora přílivu nových podnikatelských aktivit a příprava pozemků a infrastruktury pro novou výstavbu.

Od roku 1979 vycházela sídelní politika z konzervativního přístupu vlády M. Thatcherové. Došlo k deregulaci a důraz byl kladen na trh a úlohu soukromého sektoru při ekonomické regeneraci. V roce 1988 byl spuštěn program *Action for Cities*, jehož jedním z hlavních cílů bylo „začít znovu využívat opuštěné a znehodnocené pozemky a budovy“ (Sýkora 1992: 175). K dosažení cílů programu byly použity tři skupiny nástrojů: územně cílené projekty, spolupráce veřejného a soukromého sektoru a agentury centrální vlády.

²² Přehled o Velké Británii byl zpracován na základě řady zdrojů, zejména pak z Sýkora 1992, Roberts 2005, OECD 1998, DETR 2000, Urban Task Force 2005 a www.communities.gov.uk.

Územně cílené projekty poskytovaly finanční pomoc, daňové úlevy či zjednodušení plánovacího režimu ve speciálně vymezených lokalitách. Do této skupiny patřily:

- a) *Urban Programme* (UP) zaměřený na vnitřní města a na podporu rozvoje místních ekonomik.
- b) *Enterprise zones* (EZ) – zóny, kde je ekonomická aktivita stimulována snížením daňového zatížení a zjednodušením administrativních procedur.
- c) *Simplified Planning Zones* (SPZ) umožňuje místním úřadům podporovat ekonomický rozvoj v jasně vymezených zónách pomocí zjednodušeného územního a stavebního řízení.
- d) *Freeports* jsou uzavřené zóny u nebo na území letiště, přístavu, kdy je zboží posuzováno jako kdyby se nenacházelo na území státu. Znamená to, že je osvobozeno od daně z přidané hodnoty a dalších poplatků.

Podpora spolupráce veřejného a soukromého sektoru byla realizována nabídkou vládních dotací na projekty soukromých podnikatelů. Do této kategorie se řadily:

- a) *City Grant*, což byly dotace k překlenutí nevýhod spojených s vysokými náklady na projekty lokalizované v problémových územích (např. se znehodnocenou půdou). Zaručovaly soukromým podnikatelům spolehlivou návratnost investic. Od r. 1981 byl poskytován *Urban Development Grant* (UDG), od r. 1987 pak *Urban Regeneration Grant* (URG) zaměřený na rozsáhlejší projekty.
- b) Od 1988 byly nabízeny nové *City Grants* (které nahrazují původní UDG a URG) a *Derelict Land Grant* (DLG). DLG vznikl na základě průzkumu znehodnocené půdy. V rámci něho bylo poukázáno na rozsáhlé plochy, jejichž podstatná část se rozkládá na území vnitřních měst. Termín *derelict land* zahrnuje pozemky a nemovitosti, které byly během předchozího využívání tak narušeny, že je nutná jejich rekultivace, aby mohly být opět plně využívány. Přednost se dává projektům, které pobízejí příliv soukromých investic

Třetí skupinou nástrojů byly agentury centrální vlády, tj. organizace založené a financované centrální vládou za účelem přímého přístupu centra k problémům. Patří sem:

- a) *Urban Development Corporations* (UDC) založené a financované vládou. Vznikly v oblastech, kde bylo identifikováno velké množství znehodnocených a nevyužitých pozemků a budov. Jejich hlavním cílem je fyzická, sociální a ekonomická regenerace příslušného území. Vytvářením nové infrastruktury a dalšími předpoklady pro přilákání soukromých investic jsou nastartovány rozvojové procesy. UDC převzaly roli místních úřadů. Jejich

působnost je omezena na 15 let, později na 5 až 7 let. První UDC vznikly na počátku 80. let 20.století na území londýnských a liverpoolských doků.

b) *City Action Teams* (CAT) zaměřené zejména na řešení nezaměstnanosti.

c) *Task Forces* zajišťující školicí a rekvalifikační programy, poradenství.

V devadesátých letech pak vznikly další programy na podporu regenerace. City Challenge, založený v roce 1991, se zaměřuje na městské plochy v obzvlášť nevyhovujícím stavu. Tento program je financován centrální vládou a realizován na lokální úrovni místními úřady v partnerství s místními spolky. Single Regeneration Budget (1994) vznikl spojením několika programů různých ministerstev, aby se zjednodušila a zkvalitnila podpora pro regeneraci. Může být zaměřen na cokoliv, např. na řešení nezaměstnanosti, vzdělání, udržitelnou regeneraci, rozvoj místní ekonomiky a podnikání nebo i na snížení kriminality. Na rozdíl od City Challenge je určen pro jakoukoliv oblast.

V tomto období vznikla rovněž potřeba zřídit agenturu zabývající se regenerací zdevastovaných a opuštěných nemovitostí, zejména ve městech. V roce 1994 byla tedy založena společnost English Partnership (The National Regeneration Agency), která převzala i funkce od City Grant a Derelict Land Grant. Klade důraz na fyzickou regeneraci a na podporu udržitelného rozvoje.

Po změně vlády v roce 1997 byla deklarována potřeba koordinovat regionální ekonomický rozvoj, přilákat investice a podporovat malé a střední podnikatele. V každém regionu vznikla Regional Development Agency. V roce 1998 založil vládní Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) národní databázi využití půdy (National Land Use Databáze, NLUD), která sleduje i brownfields. První data byla vložena v roce 1998, další pak v roce 2001 a od té doby už je databáze aktualizována každoročně.

Koncem 90. let minulého století se ve Velké Británii objevily nové podněty v urbánní politice a v principech udržitelnosti – prioritou pro vládu se místo změny fyzického prostředí stalo zlepšení kvality života obyvatel. Na popud ministerského předsedy Velké Británie byl v roce 1998 sestaven tým expertů, Urban Task Force, aby identifikoval příčiny úpadku měst a sestavil vizi pro další vývoj měst. Tu představují podle odborníků dobře architektonicky navržená, kompaktní města s veřejnou dopravou a kvalitním životním prostředím, která přilákají lidi zpět k bydlení ve městech. Tento proces nazývají renesancí měst (*urban renaissance*). K naplnění této vize připravila v roce 2000 vláda „The Urban White Paper“ (plný název „Our Towns and Cities: The Future – Delivering an Urban Renaissance“). Identifikovala v něm nástroje, politiky, programy a daňové pobídky k upevnění a podpoření renesance měst. Měla by vzniknout města atraktivní, prosperující, environmenálně udržitelná,

s dostatkem služeb a s udržovaným prostředím. Města budou znovu žít a vrátí se do nich lidé, čímž se sníží tlak na zástavbu venkova. Velký důraz je kladen na zapojení veřejnosti, na využití brownfields (upřednostňovat jejich regeneraci před novou výstavbou na volných pozemcích) a na dekontaminaci znečištěných pozemků. Urban White Paper představuje nové podpory pro brownfields a ambiciózní vládní cíl – postavit 60 % nového bydlení na brownfields a vyčistit a vrátit k životu všechny brownfields jako součást kampaně „Clean-up your land“ (DETR 2000: 185). „The Urban White Paper“ byl pak v r. 2003 ještě doplněn o „The Sustainable Communities Plan – Building for the Future“.

Na základě doporučení Urban Task Force vláda v Urban White Paper podpořila vznik Urban Regeneration Companies (URCs), jejichž cílem je vytvořit integrovanou regenerační strategii pro významná města. Zakládá je místní správa společně s Regional Development Agencies a English Partnership. Pilotní projekty URCs vznikly v Liverpoolu, East Manchesteru a Sheffieldu a v současné době je jich celkem 22.

Jak jsou vize naplňovány hodnotí v roce 2005 Urban Task Force (po 6 letech od první zprávy). Konstatuje, že k renesanci měst dochází. Anglická města se proměnila, už to nejsou postindustriální centra nezaměstnanosti bez veřejných služeb, ale centra kulturní inovace (Urban Task Force 2005). Lidé se vrací do center měst a klade se důraz na regeneraci brownfields místo nové výstavby, na estetickou kvalitu prostředí, na podmínky pro chodce a na veřejnou dopravu. Objevila se rovněž nová témata k řešení do dalších let (např. odliv střední třídy za město za lepšími školami a zdravějším, bezpečnějším prostředím a nízká nabídka sociálního bydlení), takže se připravuje vypracování další aktualizace zprávy Urban Task Force.

V roce 2006 vydala vláda obsáhlou publikaci o anglických městech „The State of the English Cities“, ve které hodnotí, jak je její politika úspěšná.

5.3.2 Situace v USA

Přístup k brownfields v USA se změnil během posledních 10 let. Regenerace brownfields nebyla v minulosti přitažlivá pro developery především kvůli přísným regulačním opatřením, nevyomezené odpovědnosti za znečištění a nejisté výši nákladů na odstranění kontaminace. Programy na podporu regenerace brownfields existovaly jen v některých amerických státech (McQuiston 2005).

Aktivita na federální úrovni probíhala od počátku 90.let 20.století. Důležitým mezníkem je únor 1995, kdy EPA²³ vyjmula ze *Superfundu*²⁴ (40 000 nemovitostí) víc než 20 000 lokalit s menším ekologickým zatížením, což mělo pomoci zbavení se stigmatu a umožnění nastartování revitalizace a přilákání investorů (Lange, McNeil 2004). Společně s touto aktivitou sestavila EPA v lednu 1995 agendu pro brownfields (*Brownfields Action Agenda*). Byly definovány 4 klíčové oblasti zájmu, jež umožní znovuvyužití brownfields – udělování pilotních grantů, vyjasnění odpovědnosti za kontaminaci a odstranění znečištění, rozvoj spolupráce se všemi aktéry v problematice brownfields a podpora vzdělávání. EPA splnila stanovenou agendu za rok, nicméně se ukázalo, že je třeba větší podpory z federální úrovně a zapojení soukromého sektoru a nevládních organizací. Proto v roce 1997 došlo k formulování *Brownfields National Partnership Action Agenda*, kde hlavním úkolem je stimulace spolupráce mezi vládou, podnikateli a místními organizacemi, ochrana zdraví a životního prostředí, odstranění kontaminace a v neposlední řadě podpora ekonomického rozvoje a vytváření nových pracovních příležitostí. V roce 1998 pak *U.S. Conference of Mayors*²⁵ zařadila regeneraci brownfields mezi nejvyšší priority pro podporu federální vlády (U.S. Conference of Mayors 2000).

Zásadní změnu v oblasti brownfields přinesl v lednu 2002 podpis *Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act*. Vyjasněním závazků ke znečištění pozemků (developeři jsou zodpovědní za vyčištění pouze toho, co znečistili) a možností výrazné finanční podpory získaly brownfields na atraktivitě. Přijetí zákona znamenalo i zvýšení aktivity v akademickém sektoru (příkladem může být speciální číslo *Environmental Practice* z roku 2003). Nejčastěji se v publikacích objevují diskuse o bariérách rozvoje

²³ Environmental Protection Agency byla založena v roce 1970. Je to státní agentura, jejímž cílem je chránit lidské zdraví a životní prostředí v USA. Své pobočky má po celých Spojených státech. Zabývá se výzkumem, vzděláváním a managementem podpůrných programů a grantů v oblasti životního prostředí, např. i regenerace brownfields.

²⁴ *Superfund* vznikl v roce 1980 ze zákona *Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act (CERCLA)*. Je určen na vyčištění silně kontaminovaných lokalit, které byly opuštěné a nevyužívané (poškozené zejména toxickým odpadem). Zakládal se s myšlenkou identifikovat místa, kde potenciálně hrozí nebezpečí pro lidské zdraví a životní prostředí, aby se ta nejproblémovější místa řešila prioritně. Jenže vznik *Superfundu* sice zmobilizoval aktivitu, ale neřešil odpovědnost za znečištění, takže došlo ke stigmatizaci a ke snížení hodnot nemovitostí v blízkosti míst zařazených do *Superfundu*. Existence *Superfundu* měla taktéž negativní vliv i na méně znečištěné lokality – ty se pro developery staly neatraktivními a riskantními pro jejich další rozvoj (Hurd 2002).

²⁵ U.S. Conference of Mayors (USCM) je asociace měst v USA s více než 30 000 obyvateli. Každé město je v asociaci zastoupeno svým starostou. Mezi hlavní cíle USCM patří: zasazovat se o efektivní národní urbánní a suburbánní politiku, posilovat vztahy mezi městy a federální vládou, zajistit, že federální politiky budou naplňovat potřeby měst a vytvořit diskusní fórum, kde je možné sdílet nápady a informace (www.usmayors.org).

brownfields, nákladech na jejich revitalizaci, vlivu na zdraví obyvatel, udržitelném rozvoji, o vlivu trhu s nemovitostmi na atraktivitu brownfields, o designu, o environmentální spravedlnosti a udržitelnosti, o mechanismech na podporu regenerace, o roli institucionální kontroly, vlivu místní politiky a konverzi na zelené plochy (Wernstedt, Hersch 2006, Heberle, Wernstedt 2006).

V současné době je mnoho brownfields v USA regenerována, čímž vytvářejí nové pracovní příležitosti a přinášejí zisk z daní. Hlavním aktérem regenerace je EPA a svou aktivitu zvýšily i federální, státní a místní orgány, protože existuje přesvědčení, že sociální a finanční zisky z regenerace překračují náklady, a že se tím sníží tlak na zastavění nezastavěných pozemků. V USA bylo vytvořeno v posledním desetiletí několik programů na podporu regenerace. Objevují se ale i kritiky tohoto přístupu k regeneraci. Jde o to, že při regeneraci se řeší nemovitost po nemovitosti, ale nejde se za hranici vlastnictví, hledá se nejintenzivnější možné využití s co nejvyšším ziskem. Nikdo se ale nezabývá negativními vlivy okolí (kriminalita, chudoba, školství, atd.) Tyhle problémy jsou zvlášť viditelné a palčivé v oblastech se spoustou malých brownfields, které jednotlivě nejsou atraktivní pro investice. Některé státy USA proto vytvořily speciální programy pro takové případy (Heberle, Wernstedt 2006).

V USA je vyhledávání a vyčištění kontaminovaných pozemků do značné míry regulováno státními environmentálními agenturami ve spolupráci s US EPA. Závazky jsou v každém státě USA jiné. EPA společně s místní a národní vládou může nabídnout technickou pomoc, podporu či daňová zvýhodnění.

Co se týče budoucího využití, v některých státech USA je určeno restriktivně, aby se zamezilo vystavování se vlivům kontaminace a aby se dále nezabírala nová orná půda. Jiná brownfields zůstávají jako zeleň pro rekreační účely. Dříve EPA vyžadovala důkladné vyčištění všech pozemků, a to vyčištění na stejné úrovni. Teď už se míra požadovaného vyčištění liší. Odvíjí se od dřívějšího a hlavně budoucího využití. Pokud se na brownfields do budoucna plánuje průmyslové využití, tak není vyžadováno tak náročné vyčištění jako třeba na školní budovy.

6. DOSLOV: AKTUÁLNÍ PROMĚNY

Od doby, kdy bylo provedeno terénní šetření pražských brownfields, došlo díky dynamickému vývoji k zásadním změnám v některých lokalitách. Proto bych ráda v této kapitole poukázala na nejvýznamnější z těchto změn.

V roce 2008 se začalo s výstavbou na jednom z největších pražských brownfields, na hranici Dolních Měcholup a Štěrbohol. V lokalitě, kde stále stojí nedokončená stavba velkoskladu, staví společnost Finep obytný projekt Malý Háj. V současné době je ve výstavbě 162 bytů s předpokladem dalšího rozšíření.

Obrázek 29. Nedokončená stavba na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup (2006)



Foto: J. Tulach, 2006

Čilý stavební ruch panuje v okolí Rokytky v Praze 9. Na několika pozemcích brownfields pokračuje výstavba bytového projektu firmy Finep Nová Harfa a společnost BCD od konce r. 2007 staví Dvůr Nad Rokytkou (součást rozsáhlé výstavby, 4 bytové projekty) . Izraelský developer Star Group Ltd. rekonstruoval a dostavěl na byty nedaleko ležící Kejřův mlýn. Na pozemku bývalé Tesly ve Vysočanech má ambiciózní plány jiná izraelská společnost AFI Europe (postavila např. Palác Flora). Projekt Tulipa City nabídne po svém dokončení až 2000 bytů, školu a obchodně-sportovní centrum. Bývalé ČSAD na Klíčově by

mělo být do roku 2011 sídlem Business&Office Park Klíčov, rozsáhlého plánu firmy CPI zahrnující hotel, kanceláře a sklady (celkem 75 000 m²).

V Karlíně na místě bývalých Pražských strojírů vznikne polyfunkční projekt Rustonka zahrnující nákupní galerii, kancelářské prostory, hotel a byty. Celková užitná plocha areálu dosáhne až 70 000 m². Začátek výstavby je plánován na rok 2009. Na místě bývalého Českého statistického úřadu již probíhá výstavba 5 objektů, budoucí Futurama Business Park společnosti Immorent, nabízejících 42 000 m² kancelářské plochy.

Dalším zajímavým projektem je Classic 7 Business Park. Jde o celkovou rekonstrukci a konverzi Holešovického parního mlýna, jejíž dokončení je plánováno na konec roku 2008. Developerem je izraelská společnost AFI Europe.

Společnost Red Group zveřejnila svůj záměr na regeneraci jinonické „Waltrovky“. Pravděpodobně dojde k demolici původní továrny a na jejím místě vyrostě moderní čtvrť. Podél Radlické ulice vznikne administrativní komplex a za ním bude rezidenční část (až 100 tisíc m² kanceláří a 1 500 bytů). Vydání územního rozhodnutí se předpokládá počátkem roku 2009 a realizace by měla trvat 5 let. Náklady na přestavbu se vyšplhají na zhruba deset miliard korun.

V Běchovicích se na křižovatce ulic Českobrodská a Mladých Běchovic po demolici původního statku z 19. století staví nové centrum obce - Centrum Běchovice by po dokončení za 4 roky mělo nabídnout 192 bytů, městskou radnici a obchody.

Hlavní město Praha rovněž zveřejnilo záměr na využití radotínských a chuchelských skleníků. Měly by se stát součástí rozsáhlé rekreační plochy na jihu Prahy. Na jejich místě má vzniknout vodní plocha (jedna z celkových tří). Město připravuje odkup pozemků, které jsou většinou v soukromém vlastnictví.

V Modřanech se odkládá realizace revitalizace území bývalého cukrovaru. Projekt NeoRiviéra nedostal stavební povolení a firma NeoCity Group vrací lidem peníze složené na rezervaci bytů. Developer má problémy i na jiných svých projektech.

Obrázek 30. Chátrající Kejřův mlýn



Foto: I. Sýkorová, 2006

Obrázek 31. Bývalý ČSAD Klíčov



Foto: I. Sýkorová, 2006

Obrázek 32. Bývalý statek v Běchovicích



Foto: I. Sýkorová, 2006

Obrázek 33. Upadající Waltrovka v Jinonicích



Foto: I. Sýkorová, 2006

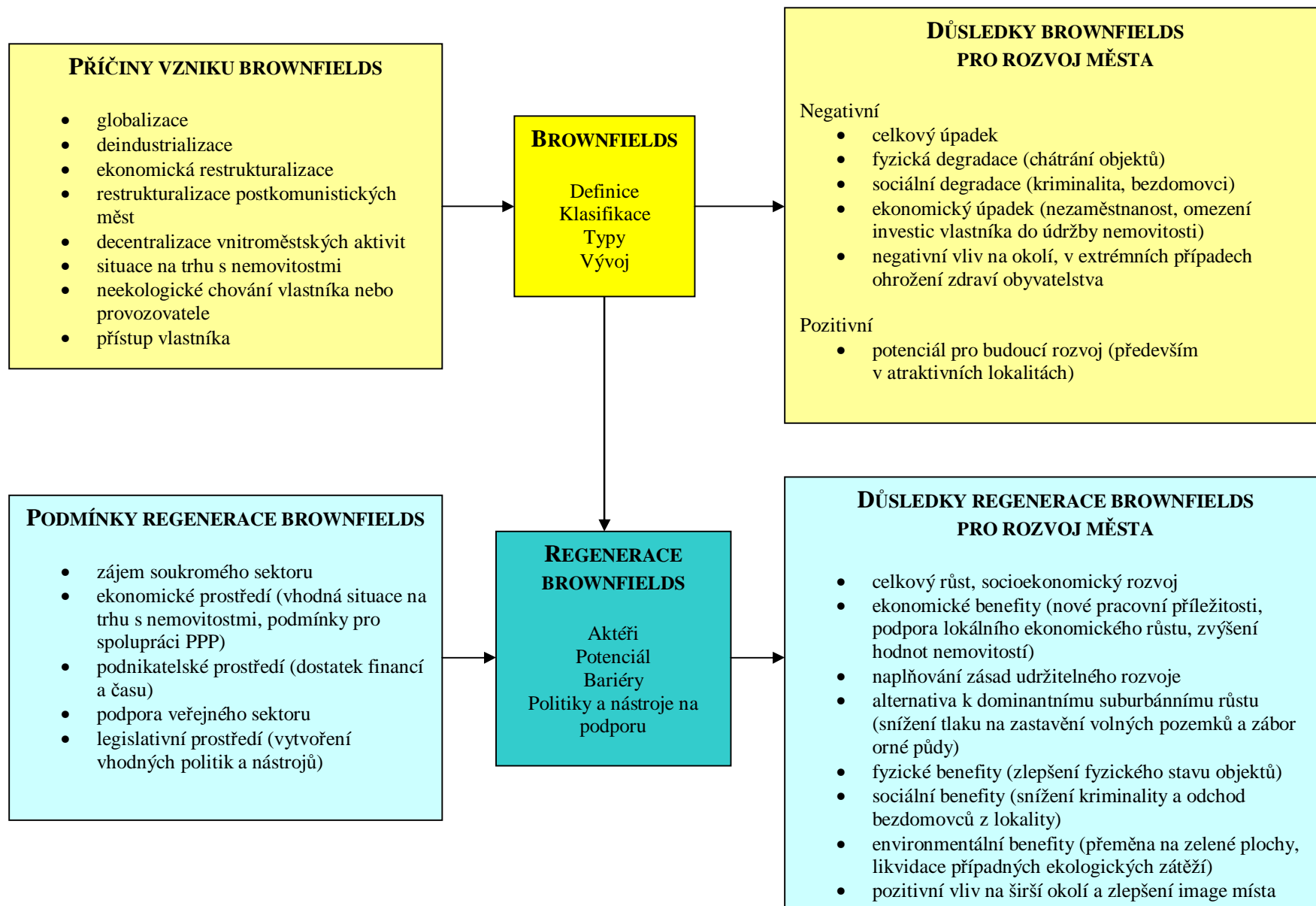
7. SHRnutí

Předkládaná dizertace se věnuje problematice brownfields v Praze a jejich vlivu na rozvoj metropole. Brownfields představují chátrající, opuštěné nebo minimálně využívané nemovitosti, které ztratily svoji původní funkci. Jedná se především o bývalé průmyslové areály, sklady, zemědělské a vojenské objekty, nevyužívané části dopravní infrastruktury a jiné provozovny, které již ukončily svoji činnost. Utváření a regenerace brownfields patří mezi významné procesy formující prostorovou strukturu postkomunistických měst. Toto téma je v současnosti aktuálním a závažným problémem i v České republice, kdy se v důsledku restrukturalizace ekonomiky chátrající nemovitosti vyskytují ve většině měst.

Dizertace navazuje na práce o brownfields v Praze i v České republice (Doleželová 2003, Maudrová 2004, Ilík 2004, Šlemenda 2006 a Líbal 2007). Položila jsem si v ní otázku, zda jsou brownfields v Praze spíše příležitostí nebo hrozbou pro rozvoj metropole. Aby bylo možno na otázku odpovědět, bylo potřeba se na problematiku brownfields a jejich regenerace podívat prostřednictvím trhu s nemovitostmi (zejména nabídky a poptávky po brownfields) a vyhodnotit pravděpodobnost jejich regenerace (potenciál regenerace). Jelikož pro úspěšnou regeneraci brownfields je často nezbytná podpora veřejného sektoru, soustředila jsem se v druhé části dizertace i na existující politiky a nástroje na podporu regenerace brownfields v České republice se specifickým zřetelem na situaci v Praze. Pro lepší přehled jsem sestavila schéma struktury dizertační práce (obrázek 34, str. 127).

V teoretické části práce jsem se zamýšlela nad vznikem brownfields, jejich lokalizací ve městě a jejich zasazením do prostor a struktur ve městě. Zmínila jsem jejich specifické postavení na trhu s nemovitostmi a nutnost regenerace brownfields pro úspěšné naplňování principů udržitelného rozvoje. Zabývala jsem se i vymezením pojmu brownfield, jelikož jeho jednoznačná a univerzálně platná definice neexistuje. Vybrala jsem si vlastní definici pro potřeby této dizertační práce. Naznačila jsem odlišnosti v chápání brownfields v jednotlivých zemích a mezi evropským a americkým pojetím brownfields. Rovněž jsem představila různá kritéria, podle nichž je brownfields možno klasifikovat. V závěru teoretického zarámování zkoumané problematiky jsem se věnovala závažnému problému, kterému v ostatních pracích nebyla věnována dostatečná pozornost - stigmatizaci brownfields.

Obrázek 34. Schéma struktury dizertační práce



V empirické části dizertační práce jsem nejprve zmapovala brownfields na území Prahy. Vycházela jsem z dostupných údajů o existujících brownfields, které jsem ověřila a rozšířila podrobným dotazníkovým a terénním šetřením. Vytvořila jsem databázi pražských brownfields s klíčovými charakteristikami, které jsem následně podrobila důkladné analýze. Tato databáze představuje nabídku brownfields na území Prahy. Poté jsem se zaměřila na zjištění atraktivity brownfields pro soukromé subjekty, tj. na poptávku po brownfields. Pro ilustraci významných aspektů regenerace brownfields a pro představení komplexnosti této problematiky jsem zařadila tři krátké případové studie vybraných lokalit. Na závěr analýzy pražských brownfields jsem sestavila vlastní metodiku pro vyhodnocení potenciálu regenerace jednotlivých lokalit brownfields. Následně jsem shromáždila a představila dostupné informace o výskytu brownfields a jejich charakteristikách v celé České republice a v druhém největším městě země Brně, abych srovnala situaci s brownfields v Praze..

Po teoretické a empirické části jsem se zaměřila na rozbor aktivit veřejného sektoru na podporu regenerace brownfields v České republice a v Praze. Zajímala jsem se rovněž o situaci v zemích, kde mají s brownfields dlouholetou zkušenost, a to ve Velké Británii a v USA. Identifikovala jsem klíčové aktéry procesu regenerace a sledovala jsem, jaké existují politiky a nástroje veřejného sektoru na podporu regenerace brownfields.

V úvodu dizertační práce jsem si položila několik výzkumných otázek, na které jsem následně v dizertační práci odpovídala. První se týkala rozsahu brownfields v Praze. Provedený výzkum prokázal, že celková rozloha brownfields na území hlavního města je 594 ha v 75 lokalitách. Brownfields tedy zabírají 1,2 % z celkové rozlohy města a 2,6 % ze zastavěné a ostatní plochy na území Prahy. Nejčtenější jsou malé brownfields do velikosti 5 ha.

Brownfields se vyskytují (jak počtem, tak rozlohou) především ve dvou zónách – ve vnitřním městě (zóna 3) a v okrajových částech Prahy (zóna 5). V zóně 3 bylo identifikováno celkem 38 brownfields na ploše téměř 330 ha. Považuji ji za území nejvýraznějšího úpadku a zároveň i potenciálu pro růst.

Mezi nejzatíženější oblasti patří katastry s rozsáhlými areály bývalých průmyslových podniků - Vysočany, Karlín a Holešovice. Rovněž Radotín a Běchovice vykazují velký rozsah brownfields. V těchto dvou katastrech je to ale dáno existencí jediné rozsáhlé lokality: v Radotíně skleníky a v Běchovicích areál Výzkumných ústavů.

Úplně opuštěné jsou dvě třetiny lokalit, které představují 58 % celkové rozlohy brownfields v Praze. Průměrná zastavěnost brownfields v Praze se pohybuje okolo 43 % a není v případě Prahy podstatnou bariérou regenerace. 73 % brownfields vzniklo mezi roky

1990 a 2000 (díky změně politického systému a fungování ekonomiky). Brownfields v Praze byly dříve nejčastěji využívány k průmyslové výrobě a skladování. Vysoký podíl mají rovněž původně dopravní plochy a překvapivě i zemědělské areály. Vlastníky brownfields jsou převážně soukromé firmy a osoby. Velmi časté je i kombinované vlastnictví, kdy nemovitost vlastní společně soukromé a veřejné subjekty. Veřejný sektor má z pozice vlastníka jen malou šanci regeneraci ovlivňovat, jelikož v jeho výlučném vlastnictví je minimum brownfields. 2/3 identifikovaných lokalit na 39 % plochy brownfields nemají dle dostupných informací ekologickou zátěž. Památková ochrana je omezujícím faktorem u 40 % lokalit, které představují 45,5 % celkové plochy brownfields v Praze. Záměr na regeneraci lokality nikdy neexistoval nebo jeho realizace už minimálně rok nepokračuje u 63 % lokalit na 47 % celkové plochy brownfields. Nejzajímavější jsou pro investory bývalé dopravní plochy, a to hlavně díky jejich umístění v perspektivních lokalitách. Problém najít zájemce o regeneraci mají zemědělské plochy v okrajových částech Prahy.

Jako druhou jsem si položila otázku „Jaký je potenciál regenerace jednotlivých brownfields“. Bylo nutné sestavit vlastní metodiku pro stanovení a vyhodnocení tohoto potenciálu. Vycházela jsem z údajů o brownfields získaných při terénním a dotazníkovém šetření. Vybraným charakteristikám jsem přiřadila body podle jejich důležitosti a seskupila je do ukazatelů polohy, existence záměru na regeneraci, stavu lokality, právních a fyzických bariér. Součin ukazatelů představuje regenerační potenciál dané lokality. Za klíčovou považuji polohu lokality. Jelikož ale konkrétní lokalita může být vhodnější pro určitá funkční využití, rozlišuji pro každou lokalitu čtyři regenerační potenciály podle možného budoucího funkčního využití (sklady, kanceláře, obchody, bydlení). Čím vyšší je hodnota regeneračního potenciálu, tím lepší jsou dispozice lokality pro regeneraci. Naopak nižší hodnota regeneračního potenciálu naznačuje možné problémy s regenerací. Hodnotu regeneračního potenciálu mohou např. výrazně negativně ovlivnit nedořešené či problematické vlastnické vztahy.

Rozlišuji 4 skupiny lokalit - *s největším regeneračním potenciálem, s velkým regeneračním potenciálem, s malým regeneračním potenciálem a s nejmenším regeneračním potenciálem*. Největším a velkým regeneračním potenciálem disponují převážně lokality z východní části Prahy – z Vysočan, Holešovic, Karlína a Libně. Kromě nich mají největší nebo velký regenerační potenciál i nádraží Smíchov, nákladové nádraží Žižkov, Výzkumné ústavy v Běchovicích a Waltrovka z jiných částí města. Na čele pořadí vystupují před ostatní dvě lokality - Codeco I a Hoffman Klíčov.

Malý nebo nejmenší regenerační potenciál vykazují naopak bývalý pivovar v Holešovicích, skleníky Chuchle, Radotín, Hodkovičky i Kyje, nedostavěný bazén Šutka, Praga Creviston ve Vysočanech a další.

Moje vyhodnocení potenciálu regenerace pražských brownfields se shoduje i s názory developerů, pro které jsou atraktivní lokality ve Vysočanech, na Smíchově, v Holešovicích a na Libeňském ostrově. Naopak jako problematické z hlediska budoucí regenerace vidí lokality skleníků v Radotíně a ve Velké Chuchli.

Sestavené vyhodnocení regeneračního potenciálu může sloužit i jako podklad pro rozhodování o funkčním využití ploch v nově připravovaném Územním plánu hl. města Prahy.

Další výzkumnou otázkou, na kterou jsem hledala v dizertační práci odpověď, bylo „Kdo jsou klíčoví aktéři regenerace brownfields?“. K nejdůležitějším aktérům regenerace brownfields patří státní agentura CzechInvest, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo místního rozvoje ČR a soukromé subjekty (developeři, investoři, vlastníci nemovitostí), v Praze pak ještě Magistrát hlavního města Prahy a jednotlivé městské části. Za největší problém pro regeneraci brownfields, co se týče aktérů, považuji roztržštěnost pravomocí mezi mnoho subjektů.

Čtvrtá výzkumná otázka, kterou jsem si v úvodu práce položila, se týkala politik a nástrojů na podporu regenerace se zaměřením zejména na možnosti veřejného sektoru. Postoj veřejného sektoru považuji za jeden z nejdůležitějších faktorů, který determinuje, jestli budou brownfields regenerovány a jakým způsobem. Rovněž může omezit vznik nových brownfields. V České republice dochází od počátku 21. století k pozitivním změnám v postoji veřejného sektoru k brownfields. Zahrnuji mezi ně: 1) vstup do EU a možnost čerpat finanční podpory ze strukturálních fondů EU, 2) změnu v politice CzechInvestu, 3) nové zaměření strategických dokumentů, 4) vytvoření nových regionálních politik a nástrojů, 5) nárůst výzkumu na téma regenerace brownfields včetně vzdělávání v této sféře. Všechny tyto změny vedly k vytvoření Národní strategie regenerace brownfieldů, která vychází z podrobných vyhledávacích studií lokalit brownfields v jednotlivých krajích ČR. Jejím základním cílem je rychlá a efektivní regenerace stávajících brownfields a prevence vzniku nových brownfields. Výčet politik a nástrojů na podporu regenerace je obsáhlý, ale platí zde stejně jako u aktérů regenerace, že by bylo vhodnější je sjednotit a lépe koordinovat. Stávající podpora je tedy velmi roztržštěná. Navíc u některých finančních zdrojů (z EU) je podpora umožněna pouze subjektům z veřejného sektoru a ne soukromým podnikatelům, což je podstatné omezení.

Poslední výzkumná otázka se zaměřila na odlišnost pražských brownfields a jejich regenerace od ostatních měst a regionů v České republice. Podařilo se mi získat údaje za Brno a celou Českou republiku, na základě nichž lze provést alespoň rámcové srovnání. V Praze nalezneme v průměru největší brownfields (7,9 ha), zatímco v Brně i v ČR je průměrná velikost brownfields téměř o polovinu menší (4,4 ha). V Praze i v Brně převažují brownfields s rozlohou do 5 ha. V Praze je 65 % lokalit úplně opuštěných a nevyužívaných zatímco v Brně je to jen 21 % lokalit. V Brně totiž převládají plochy využívané do 30 %. Rozdělení vlastnictví je v obou městech podobné - veřejný sektor vlastní jen malou část lokalit a má tedy menší přímý vliv na to, co se s brownfields bude dít. Podle původního funkčního využití brownfields má Brno největší podíl výrobních brownfields. V Praze se pak nachází minimum armádních brownfields, které ale tvoří v ČR a v Brně důležitou kategorii.

Praha je, co se týče brownfields, velice specifická a odlišuje se výrazně od zbytku republiky. Město se neúčastnilo aktivit v souvislosti s přípravou Národní strategie regenerace brownfields a na svém území neinicizovalo žádnou vyhledávací studii, jak tomu bylo v ostatních krajích v průběhu roku 2007. Jedním z důvodů je, že Praha patří do jiného Cíle finanční podpory ze strukturálních fondů Evropské unie než ostatní regiony ČR. Druhým významným důvodem je postoj správy města k problematice brownfields. Nepovažuje brownfields za problém, ale výhradně za rozvojovou příležitost. Město necítí potřebu se hlouběji v této oblasti angažovat, jelikož Praha jako lokalita je dostatečně atraktivní pro investory. Místo vlastní iniciativy preferuje přístup vyčkávání na investory a jejich požadavky.

Jaká je tedy odpověď na stěžejní otázku, zda jsou brownfields v Praze příležitostí či hrozbou pro rozvoj metropole? Vychází z vyhodnocení regeneračního potenciálu jednotlivých brownfields a jejich velikosti. Největší brownfields s nejlepším regeneračním potenciálem představují *velkou příležitost*. V Praze je to pouze lokalita Smíchovského nádraží. Další rozsáhlé brownfields (s rozlohou nad 10 ha) s vysokým regeneračním potenciálem reprezentují *příležitost*. Do této kategorie se řadí 11 lokalit – mimo jiné Výzkumné ústavy v Běchovicích, Rohanský ostrov, nádraží Bubny, nákladové nádraží Žižkov, nedokončená stavba ve Štěrboholech, Waltrovka, Holešovický přístav, Codeco I a Libeňské doky. Naopak zbylé velké brownfields s nižším regeneračním potenciálem jsou pokládány za *hrozbu* pro metropoli. Řadí se sem 6 lokalit: skleníky Radotín, skleníky Chuchle, skleníky Kyje, Praga Creviston, Biskup a ČKD Poděbradská. Malé brownfields (s rozlohou do 10 ha) jsou pak v případě vysokého regeneračního potenciálu buď *nepodstatnou příležitostí* nebo *nepodstatnou hrozbou* (v případě nízkého regeneračního potenciálu).

Malé brownfields (nacházející se především v okrajových městských částech Prahy) nejsou pro soukromé investory atraktivní především kvůli lokalizaci. Pokud jsou ve vlastnictví veřejného sektoru, tak je obtížné najít v rozpočtu malých městských částí prostředky na jejich regeneraci. Navíc na úřadech těchto městských částí zpravidla chybí odborníci, kteří by problematice rozuměli a znali možnosti a finanční programy na podporu jejich regenerace.

Velké brownfields jsou většinou velmi atraktivní a představují značné rozvojové příležitosti. Nicméně se potýkají se specifickými problémy. Přitahují soukromý kapitál a většina těchto lokalit už má zájemce o regeneraci a pracuje se na projektech nového využití. Problémem pro regeneraci jsou i spekulanti, kterým jde pouze o krátkodobý zisk a ne o celkovou regeneraci území. Lze těžko odhadnout, jestli bude regenerace těchto brownfields celkově úspěšná. Například v oblasti Vysočan několik společností připravuje nebo už realizuje ambiciózní plány přestavby, ale zároveň jsou tu brownfields, jež vlastní spekulanti, jejichž jediným zájmem je majetek prodat za co nejvyšší cenu a nikoliv spolupracovat s ostatními vlastníky na celkové přeměně oblasti.

Brownfields v Praze jsou velkým potenciálem pro další rozvoj města a zároveň výzvou pro vedení metropole, aby tento potenciál využilo, podpořilo a koordinovalo rozvoj ku prospěchu celé metropole. Úspěšné příklady regenerace najdeme již na Smíchově (OC Nový Smíchov – původně ČKD Tatra, Anděl City – původně Tatra Smíchov, Anděl Park – původně Tatra Kopřivnice), v Karlíně (The River City Prague, kotelna v Pernerově ulici, Corso Karlín – původně ČKD Dukla), v Čakovících (bývalý masokombinát a cukrovar), ve Vysočanech (bývalá spalovna), v Holešovicích (Holešovický pivovar, Trojská mlékárna) i v centru Prahy (OC Palladium – bývalá kasárna J. z Poděbrad) (Maudrová 2004, Líbal 2007, Šlemenda 2006). Výzkum nepotvrdil, že by v případě bariér pro regeneraci brownfields v Praze převažoval dominantně jeden faktor. Veřejná podpora by měla především směřovat do dlouhodobě opuštěných či pro investory méně atraktivních brownfields (na 50 % plochy brownfields v Praze nebyl zjištěn záměr na regeneraci, viz str. 55).

Podpora regenerace brownfields veřejným sektorem je vhodná především proto, že regenerace brownfields představuje šetrnější a udržitelnější variantu budoucího rozvoje města. Má pozitivní vliv nejen na konkrétní brownfield, ale i na širší okolí. Je alternativou k v současné době dominantní suburbanizaci. Poskytování veřejné podpory musí být ale efektivní. Mělo by zohlednit situaci na trhu s nemovitostmi, která odráží ekonomický vývoj.

Při úvahách o řešení problematiky brownfields, zejména jejich regenerace a také budoucího výzkumu v této oblasti je vhodné vycházet z doporučení formulovaných ve zprávě

OECD o brownfields (OECD 1998). Je třeba neustále monitorovat rozsah problému a veřejně sdílet aktuální informace. V případě Prahy to znamená shromáždit výsledky všech šetření brownfields, které proběhly na území Prahy, snažit se tyto informace sjednotit a ve spolupráci s Útvarem rozvoje hl. města Prahy je popřípadě zpřesnit a rozšířit (především o rozsáhlé průmyslové areály). Velkým přínosem by jistě bylo i zveřejnění těchto informací na internetu, jako se to povedlo ve městě Brně. Nadále je vhodné pokračovat v pravidelných terénních šetřeních brownfields, která by umožňovala sledovat vývoj brownfields v čase. Detailní analýza dlouhodobě opuštěných brownfields a brownfields potýkajících se s nezájmem investorů by poskytla podklady pro přípravu cílených nástrojů na podporu regenerace těchto lokalit. Určitě bude zajímavé sledovat, jestli se ve Vysočanech podaří realizovat rozsáhlé plány na přeměnu v atraktivní čtvrť, tak jako se to povedlo na Smíchově nebo v Karlíně.

Znalost aktuální situace a rozsahu brownfields je důležitým podkladem pro vypracování kvalitní strategie regenerace brownfields v Praze. Pro celonárodní úroveň již byla představena Národní strategie regenerace brownfields v České republice vycházející z vyhledávacích studií brownfields pro jednotlivé kraje. V Praze je tato problematika sice částečně řešena ve Strategickém a Územním plánu hl. města Prahy, ale samostatná městská strategie zaměřená na lokality brownfields a jejich rozvoj zatím chybí. Důležitým podkladem pro vypracování takové strategie pro Prahu by bylo jistě (kromě aktualizovaných informací o rozsahu problému v Praze) i vyhodnocení čerpání pomoci na regeneraci brownfields z fondů EU a analýza závažnosti stigmatizace brownfields v Praze.

Řešení problematiky brownfields by velmi pomohlo i rozvinutí spolupráce aktérů veřejného a soukromého sektoru. To by mělo být zaštitěné koordinovaným úsilím institucí na národní, regionální a lokální úrovni, tj. v případě Prahy vycházet ze spolupráce vlády a centrálních institucí, Prahy a Středočeského kraje a městských částí. V neposlední řadě nelze opomíjet partnerství s občanským sektorem (neziskovými organizacemi), které může regeneraci zajistit širší občanskou podporu a předejít rozmanitým konfliktům s místním obyvatelstvem.

Velmi náročným, avšak nezbytným, úkolem bude odhadnout, jak současná celosvětová ekonomická krize ovlivní dynamiku vzniku a také regenerace brownfields v Praze.

SEZNAM LITERATURY

ADAIR, A., BERRY, J., GIBB, K., HUTCHINSON, N., MCGREAL, S., WATKINS, C. (2005) Urban Regeneration, Property Indices and Market Performance. In: ADAMS, D., WATKINS, C., WHITE, M. (2005) Planning, Public Policy & Property Markets. Blackwell Publishing, Oxford, s. 148-166.

ADAMS, D., DISBERRY, A., HUTCHINSON, N., MUNJOMA, T. (2001) Ownership constraints to brownfield redevelopment. *Environment and Planning A*, 33 (3), str. 453-477.

ADAMS, D., WATKINS, C. (2002) Greenfields, Brownfields & Housing Development. Blackwell Science, Oxford.

ADAMS, D., WATKINS, C., WHITE, M. (2005) Planning, Public Policy & Property Markets. Blackwell Publishing, Oxford.

ALKER, S., JOY, V., ROBERTS, P., SMITH, N. (2000) The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43 (1), str. 49-69.

ALTROCK, U., GÜNTER, S., HUNING, S., PETERS, D., eds. (2006) Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention. Ashgate.

BARTA, G., BELUSZKY, P., CZIRFUSZ, M., GYÖRI, R., KUKELY, G. (2006) Rehabilitating the Budapest Brownfield Zone. Discussion Papers No. 51. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Science.

BAŘINKA, K., BERGATT JACKSON, J. (2006) Uživatelská příručka pro databázi evidence brownfields s analýzou a indikátory. Projekt výzkumu pro potřeby regionů WB: Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu 41/04, MMR. Dostupné na <http://database.brownfieldsinfo.cz/priruckaA.pdf> [14.9.2006].

BEAUREGARD, R., HAILA, A. (2000) The Unavoidable Continuities of the City. In: Marcuse P., van Kempen R. (ed.): Globalizing Cities: A New Spatial Order? Oxford, Blackwell.

BEAUREGARD, R.A. (2006) When America Became Suburban. University of Minnesota Press.

BERGATT JACKSON, J., a kol. (2005) Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. 1.vydání. IURS.

BLAŽEK, J., CSANK, P., MACEŠKOVÁ, M., SÝKOROVÁ, I., ŽÍŽALOVÁ, P. (2008) Regional development of Prague, and application of the Four Capital Model to the issue of urban sprawl. *European Environment*, 18, s. 96-109.

BURCHELL, R.W, LOWENSTEIN, G., DOLPHIN, W.R., GALLEY, C.C, DOWNS, A., SESKIN, S., STILL, K.G., MOORE, T. (2002) Costs of Sprawl - 2000. Transit Cooperative Research Program: Report 74. Transportation Research Board – National Research Council, National Academy Press, Washington, D.C.

COFFIN, S.L. (2003) Closing the brownfield information gap: some practical methods of identifying brownfields. *Environmental Practice*, 5 (1), s. 25-33.

COUCH, CH. (2003) Economic and physical influences on urban regeneration in Europe. In: Couch, Ch., Fraser, Ch., Percy, S. eds (2003) Urban Regeneration in Europe. Blackwell Publishing, Oxford.

COUCH, CH., FRASER, CH. (2003) Introduction: the European Context and Theoretical Framework. In: Couch, Ch., Fraser, Ch., Percy, S. eds (2003) *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell Publishing, Oxford.

COUCH, CH., FRASER, CH., PERCY, S. eds (2003) *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell Publishing, Oxford.

CZECHINVEST (2008) Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů. Dostupné na <http://www.czechinvest.org/nsrbf> [9.8.2008].

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ (1998) Vyhláška č. 190/1996 Sb. ve znění vyhlášky č.179/1998 Sb.

DAIR, C.M., WILLIAMS, K. (2006) Sustainable land reuse: the influence of different stakeholders in achieving sustainable brownfield developments in England. *Environment and Planning A*, 38 (7), s. 1345-1366.

DESOUSA, C.A. (2003) Turning brownfields into green space in the City of Toronto. *Landscape and Urban Planning*, 62 (4), s. 181-198.

DETR (2000) *Our Towns and Cities: The Future – Delivering an Urban Renaissance (The Urban White Paper)*. Department of the Environment, Transport and the Regions. London. Dostupné na <http://www.communities.gov.uk> [9.8.2008].

DINGS DALE, A. (1999) Budapest's built environment in transition. *GeoJournal*, 49 (1), s. 63-78.

DIXON, T., ADAMS, D. (2008) Housing supply and brownfield regeneration in a post-Baker world: Is there enough brownfield land in England and Scotland? *Urban Studies*, 45 (1), s. 115-139.

DOLEŽELOVÁ, L. (2003) Průzkum využití průmyslových ploch v Praze [Disertační práce]. Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Val-de-Marne, ČVUT v Praze, Fakulta architektury.

DORSAY, J.V. (2003) Brownfields and greenfields: the intersection of sustainable development and environmental stewardship. *Environmental Practice*, 5 (1), s. 69-76.

EC (1996) *European Sustainable Cities*. Brussels, Luxembourg: European Commission.

EEA (2006) *Urban sprawl in Europe: The ignored challenge*. EEA Report No. 10. Luxemburg, Office for Official Publications of the European Communities / Copenhagen, European Environment Agency.

GARB, Y., JACKSON, J. (2006) Central Europe's Brownfields: Catalyzing a Planning Response in the Czech Republic. In: Altrock, U., Günter, S., Huning, S., Peters, D., (ed.): *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention*. Ashgate, s. 271-285.

GORMAN, H.S. (2003) Brownfields in historical context. *Environmental Practice*, 5 (1), s. 21-24.

GREENBERG, M. (2003): Reversing Urban Decay: Brownfield Redevelopment and Environmental Health (Guest Editorial). *Environmental Health Perspectives* Vol. 111, No. 2, str. A74-75, February 2003.

HAMILTON, F.E.I., CARTER, F.W. (2005) Foreign direct investment and city restructuring. In: Hamilton, F.E.I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N., (ed.): *Transformation*

of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization. United Nations University Press, Tokyo, s. 116-152.

HAMILTON, F.E.I., DIMITROWSKA ANDREWS, K., PICHLER-MILANOVIĆ, N., eds (2005) Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization. United Nations University Press, Tokyo.

HEBERLE, L., WERNSTEDT, K. (2006) Understanding Brownfields Regeneration in the US. *Local Environment* Vol. 11, No. 5, s. 479-497.

HURD, B. (2002) Valuing Superfund site cleanup: Evidence of recovering stigmatized property values. *The Appraisal Journal*, October 2002, s. 426-437.

CHALMERS, J.A., ROEHR, S.A. (1993) Issues in the valuation of contaminated property. *The Appraisal Journal*, 61 (1), s. 28-41.

ILÍK, J. (2004) Představují brownfields viditelné ohrožení nebo skrytý potenciál [Magisterská práce]. Katedra soc. geografie a reg. rozvoje PřF UK v Praze.

ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007) Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie-Sborník ČGS*, 112, č.3, s. 292-314.

JACKSON, T.O. (2005) The effects of environmental contamination on real estate: a literature review. *Journal of Real Estate Literature*, 9 (2), s. 93-116.

JAKLE, J.A., WILSON, D. (1992) *Derelict Landscapes: The Wasting of America's Built Environment*. Rowman & Littlefield Publisher, Inc, Savage, MD.

JANKOVÝCH-KIRSCHNER, V. (2005) Klasifikace brownfields. Studie k disertační práci Regenerace brownfields. ČVUT v Praze, Fakulta architektury.

KISS, E. (2004) Spatial impacts of post-socialist industrial transformation in the major Hungarian cities. *European Urban and Regional Studies*, 11(1), s. 81-87.

KOREC, P. (1997) New tendencies of manufacturing development in Bratislava. In: Kovács Z. and Wiessner R. (ed.): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. L.I.S. Verlag, Passau, s. 131-140.

KOVÁCS, Z. (1999) Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. *GeoJournal*, 49 (1), s. 1-6.

KOVÁCS, Z., WIESNER, R. eds (1997) *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. L.I.S. Verlag, Passau.

KUJATH, H.J. (2005) Restructuring of the metropolitan region of Berlin_Brandenburg: Economic trends and political answers. *Geographia Polonica*, 78 (1), s. 117-136.

LANGE, D., McNEIL, S. (2004) Clean it and they will come? Defining successful brownfield development. *Journal of Planning and Development*, 130 (2), s. 101-108.

LÍBAL, P. (2007) Revitalizace brownfields v Holešovicích [Bakalářská práce]. Katedra soc. geografie a reg. rozvoje PřF UK v Praze.

LÖTSCHER, L. (2005) Shrinking East German Cities? *Geographia Polonica*, 78 (1), s. 79-98.

LÖTSCHER, L., HOWEST, F., BAŠTĚN, L. (2004) Eisenhüttenstadt: monitoring a shrinking German city. *Dela* 21, s. 361-370.

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY a ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (2007) Operační program Praha – Konkurenceschopnost 2007-2013. Dostupné na <http://www.prahamesto.cz> [5.5.2008].

- MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2008) Usnesení Zastupitelstva hl.m. Prahy ze dne: 18.9.2008. Dostupné na <http://magistrat.praha-mesto.cz/Uzemni-planovani-a-rozvoj> [18.10.2008].
- MAIER, K. (2004) Průzkumy trhu a ověření rozvojového potenciálu lokality. In: VCPD (2004) Brownfields a průmyslové dědictví, nástroje a rehabilitace krajiny. Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT, Praha, s. 85-88.
- MARCUSE P., VAN KEMPEN R. (2000) Globalizing Cities: A New Spatial Order? Blackwell, Londýn.
- MAUDROVÁ, K. (2004) Revitalizace brownfields v Praze [Magisterská práce]. Katedra soc. geografie a reg. rozvoje PřF UK v Praze.
- MC QUISTION, N. (2005) Brownfields Redevelopment comes of age. Tierra Grande. January 2005. s. 4-6. In: ULI InfoPacket No. 388 (2005) Brownfields Redevelopment. ULI InfoPacket Series. Urban Land Institute, Washington.
- MEYER, P.B. (2003) Brownfield and the red ink: the costs of contaminated (and idle) land. Environmental Practice, 5 (1), s. 40-47.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2006) Strategie regionálního rozvoje České republiky pro léta 2007-2013. Praha. Dostupné na <http://www.mmr.cz> [15.2.2007].
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2007a) Lipská charta o udržitelných evropských městech. Urbanismus a územní rozvoj, 10 (4), s. 5-10.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2007b) Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití. Zásady programu pro poskytování dotací v roce 2008. Dostupné na <http://www.mmr.cz> [15.12.2007].
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2008) Metodický pokyn MMR k hlavním zásadám pro přípravu hodnocení a scgvalování Integrovaného plánu rozvoje města. Dostupné na <http://www.mmr.cz> [15.8.2008].
- MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ (2007) Program rozvoje venkova ČR na období 2007-2013. Dostupné na <http://www.szif.cz> [15.8.2008].
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU (2008a) Operační program podnikání a inovace: Nemovitosti. Praha. Dostupné na <http://www.czechinvest.org/data/files/nemovitosti-706.pdf> [15.9.2008].
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU (2008b) Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha. Dostupné na <http://www.czechinvest.org> [15.9.2008].
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2004a) Státní politika životního prostředí. Praha. Dostupné na <http://www.env.cz> [15.2.2007].
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2004b) Strategie udržitelného rozvoje. Praha. Dostupné na <http://www.env.cz> [15.2.2007].
- MISZTAL, S. (1997) De-industrialisation in Warsaw and redevelopment problem of derelict industrial areas. In: Kovács Z. and Wiessner R. (ed.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. L.I.S. Verlag, Passau, s. 125-130.
- MULÍČEK, O. (2004) Město Brno v období transformace [Dizertační práce]. Geografický ústav, Přírodovědecká fakulta, Masarykova univerzita v Brně.
- MUNDY, B. (1992) Stigma and value. The Appraisal Journal, 60 (1), s. 7-13.

NUISSL, H., RINK, D. (2005) The 'production' of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transformation. *Cities*, 22 (2), s. 123-134.

OECD (1998) *Urban Brownfields*. OECD Publications, Paris.

OECD (2000) *Urban Renaissance. Belfast's Lessons for Policy and Partnership*. OECD Publications, Paris.

OECD (2001) *Sustainable development. Critical Issues*. OECD Publications, Paris.

OECD (2002) *Urban Renaissance. Glasgow: Lessons for Innovation and Implementation*. OECD Publications, Paris.

OECD (2003) *Urban Renaissance. Berlin: Towards an Integrated Strategy for Social Cohesion and Economic Development*. OECD Publications, Paris.

OLIVER, L., FERBER, U., GRIMSKI, D., MILLAR, K., NATHANAIL, P. (2005) The Scale and Nature of European Brownfields. In *Proceedings of CABERNET 2005: The International Conference on Managing Urban Land*, pages 274-281. Land Quality Management Press, Nottingham. Dostupné na <http://www.cabernet.org.uk> [24.2.2007].

OUŘEDNÍČEK, M., ed. (2006) *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.

PERCY, S. (2003) New agendas. In: Couch, Ch., Fraser, Ch., Percy, S. eds (2003) *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell Publishing, Oxford.

PICHLER-MILANOVIĆ, N. DIMITROWSKA ANDREWS, K., (2005) Conclusions. In: Hamilton, F.E.I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N., (ed.): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, Tokyo, s. 465-487.

ROBERTS, P. (2005) The evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In: Roberts, P., Sykes, H. eds (2005) *Urban Regeneration: A Handbook*. Sage Publications.

ROBERTS, P., SYKES, H. eds (2005) *Urban Regeneration: A Handbook*. Sage Publications.

ROWAN, G.T., FRIDGEN, C. (2003) Brownfields and environmental justice: the threats and challenges of contamination. *Environmental Practice*, 5 (1), s. 58-61.

SAILER-FLIEGE, U. (1999) Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal*, 49 (1), s. 7-16.

SÝKORA, L. (1992): Sídlní politika ve Velké Británii: řešení krize velkých měst. *Sborník ČGS*, 97, č. 3, s. 172-183.

SÝKORA, L. (1999) The geography of post-communist cities: research agenda for 2000+. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica Supplementum*, No. 2/II, s. 269-278.

SÝKORA, L. (2000) Induktivní a deduktivní přístupy při srovnávacím výzkumu změn vnitřní prostorové struktury postkomunistických měst. In: Matlovič, R., ed., *Urbánní vývoj na rozhraní milénií. Urbánne a krajinné štúdie Nr. 3*, s. 19-26. Prešov, Filozofická fakulta Prešovskej univerzity.

SÝKORA, L. (2001a) Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis - Folia Geographica XXXV* (4), s. 194-205.

- SÝKORA, L. (2001b) Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. et al., Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 127-166.
- SÝKORA, L., ed. (2002) Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha.
- SÝKORA, L. (2005) Czech Republic. In: Van Kempen, R., Vermeulen, M., Baan, A. (ed.): Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate, s. 17-36.
- SÝKORA, L. (2006) Urban Development, Policy and Planning in the Czech Republic and Prague. In: Altrock, U., Günter, S., Huning, S., Peters, D. (ed.): Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention. Ashgate.
- SÝKORA, L. (2007) Office development and post-communist city formation. In: Stanilov, K., (ed.): The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. Springer, s. 117-145.
- SÝKORA, L., POSOVÁ, D. (2007) Suburbanizace v kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997-2005. Geografie-Sborník ČGS, 112, č.3, s. 334-356.
- SÝKORA, L., SÝKOROVÁ, I. (2007): Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst. Geografie-Sborník ČGS, 112, č.3, s. 237-249.
- SYMS, P. (2004) Previously Developed Land: Industrial Activities and Contamination. 2nd edition. Blackwell Publishing.
- SZEMZŐ, H., TOSICS, I. (2005) Hungary. In: Van Kempen, R., Vermeulen, M., Baan, A. (ed.): Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate.
- ŠILHANOVÁ, J., VESELÝ, R. (2007) Základní informace o dokumentu Lipská charta o udržitelných evropských městech. Urbanismus a územní rozvoj, 10 (4), s. 3-4.
- ŠLEMENDA, E. (2006) Proměny Vysočan: možnosti revitalizace brownfieldů [Magisterská práce]. Katedra soc. geografie a reg. rozvoje PřF UK v Praze.
- TEMELOVÁ, J. (2005) Role prestižních budov ve fyzické revitalizaci vnitřního města – příklad Zlatého Anděla v Praze [Dizertační práce]. Katedra soc. geografie a reg. rozvoje PřF UK v Praze.
- TEMELOVÁ, J. (2007): Flagship developments and the physical upgrading of post-socialist inner city: The Golden Angel project in Prague. Geografiska Annaler 89B (2), s.169-181.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie-Sborník ČGS, 112, č.3, s. 315-333.
- TOSICS, I. (2005) City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. In: Hamilton, F.E.I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N. (ed.): Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization. United Nations University Press, Tokyo, s. 44-78.
- TURNOCK, D. (1997) Urban and regional restructuring in Eastern Europe: the role of foreign investment. GeoJournal, 42 (4), s. 457-464.
- URBAN TASK FORCE (2005) Towards a Strong Urban Renaissance. Dostupné na <http://www.urbantaskforce.org> [15.2.2007].

U.S. CONFERENCE OF MAYORS (2006) Recycling America's Land. A National Report on Brownfields Redevelopment. Volume VI, May 2006, U.S. Conference of Mayors. Dostupné na http://www.usmayors.org/74thAnnualMeeting/brownfieldsreport_060506.pdf [20.3.2008].

ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU (2003) Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika a monitorování a nové využívání ploch a objektů. Ústav pro ekopolitiku, Praha.

ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (1999) Územní plán hl. města Prahy. Dostupné na <http://www.praha-mesto.cz> [15.2.2007].

ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (2000) Strategický plán hl. města Prahy. Dostupné na <http://www.urm.cz> [15.8.2008].

ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (2007) Územně analytické podklady hlavního města Prahy, kraj 2007. Dostupné na <http://www.urm.cz> [5.5.2008].

ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (2008): Aktualizace Strategického plánu hl. m. Prahy. Dostupné na <http://www.praha-mesto.cz> [15.2.2007].

VAN KEMPEN, R., VERMEULEN, M., BAAN, A., eds (2005) Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate.

VCPD (2004) Brownfields a průmyslové dědictví, nástroje a rehabilitace krajiny. Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČVUT, Praha.

WERNSTEDT, K., HERSH, R. (2006) Brownfields regulatory reform and policy innovation in practice. *Progress in Planning*, 65 (1), s. 7-74.

WIEGANDT, C. C. (2000) Urban development in Germany – perspectives for the future. *GeoJournal*, 50 (1), s. 5-15.

WILTSHAW, D.G. (1998) Stigma, perception and the remediation of contaminated land. *Journal of Property Research*, 15 (4), s. 285-303.

YOUNT, K. (2003) What are brownfields? Finding a Conceptual Definition. *Environmental Practice*, 5 (1), s. 25-33.

Semináře

Brownfields – sanace a revitalizace území, organizováno Stavebním fórem, Praha 8.11.2007

Riverside development, organizováno Stavebním fórem, Praha 9.2.2006

EU Strukturální fondy, organizováno Stavebním fórem, Praha 14.4.2005

Brownfields, organizováno Stavebním fórem, Praha 24.3.2005

Internetové zdroje

- bydleni.tvujdum.cz Katastr nemovitostí- duplicitní zápis vlastnictví/ TvujDum.cz
<http://bydleni.tvujdum.cz/legislativa/katastr-nemovitosti-%E2%80%93.aspx>
[12.10.2006]
- magistrat.praha-město.cz Informační server pražské radnice: Vítejte na stránkách oddělení
implementace JPD2
<http://magistrat.praha-mesto.cz/default.aspx?ido=4564&sh=-920378373> [12.10.2006]
- magistrat.praha-město.cz Informační server pražské radnice: Uzavřené výzvy
k předkládání projektů
<http://magistrat.praha-mesto.cz/Dotace-a-granty/EU/dotacni-program-JPD2/area5346>
[12.11.2008]
- www.brno.cz (str. 39, 76) Brownfields/Statutární město Brno
<http://www.brno.cz/index.php?nav01=70&nav02=4006&nav03=1007&nav04=1026&nav05=1984&nav06=1627&nav07=6164&nav08=6165> [5.10.2005]
- www.brno.cz (str. 39, 77, 78) Mapa brownfields/ Statutární město Brno
<http://www.brno.cz/index.php?nav01=70&nav02=4006&nav03=1007&nav04=1026&nav05=1984&nav06=1627&nav07=6164> [22.4.2006]
- www.brno.cz (str. 40) Seznam lokalit brownfields/ Statutární město Brno
<http://www.brno.cz/index.php?nav01=70&nav02=4006&nav03=1007&nav04=1026&nav05=1984&nav06=1627&nav07=6164&nav08=6158&nav09=6166> [22.4.2006]
- www.codeco.cz (str. 63,64,65) Codeco/ Kolbenova City Development/ City
Development
http://www.codeco.cz/projekty/city_development/kolbenova_city/
[12.3.2008]
- www.codeco.cz (str. 64) Codeco/ Projekty/ Filmové ateliéry
http://www.codeco.cz/projekty/filmove_ateliery/ [12.3.2008]
- www.communities.gov.uk. Regeneration/ Cities and regions/ Communities and Local
Government
<http://www.communities.gov.uk/citiesandregions/regeneration/> [12.3.2008]
- www.czechinvest.org Brownfieldy/ CzechInvest
<http://www.czechinvest.org/brownfieldy> [12.3.2006]
- www.czechinvest.org/nppz Národní program podpory zón/ CzechInvest
<http://www.czechinvest.org/nppz> [23.9.2007]
- www.env.cz Co jsou „brownfields“?
[http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/\\$pid/MZPMAF4Z1M5W](http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/$pid/MZPMAF4Z1M5W) [5.2.2008]
- www.epa.gov Brownfields Definition/ Brownfields and Land Revitalizaion/ US EPA
<http://www.epa.gov/swerosps/bf/glossary.htm> [15.10.2004]

- www.epa.gov Sector Based Initiative/ Brownfields and Land Revitalization/ US EPA
http://www.epa.gov/brownfields/policy/initiatives_sb.htm#pi [5.2.2008]
- www.ip8.cz Základní informace/ IP8
<http://www.ip8.cz/> [17.10.2006]
- www.mfcr.cz Ministerstvo financí České republiky: Priority programu
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/fm_norska_pp.html [25.5.2008]
- www.novevysocany.cz Nové Vysočany
http://www.novevysocany.cz/nove_vysocany.php [17.10.2006]
- www.reality.seznam.cz Právo/ MPO a agentura CzechInvest porušily smlouvu a hodlají nadále podporovat devastaci krajiny
<http://www.reality.seznam.cz/pravo/mpo-a-agentura-czechinvest-porusily-smlouvu-a-hodlaji-nadale-podporovat-devastaci-krajiny-a2694> [17.6.2008]
- www.lidovky.cz Město dostaví bazén Šutka/ www.lidovky.cz
http://www.lidovky.cz/mesto-dostavi-bazen-sutka-094-/ln_praha.asp?c=A070607_082932_ln_praha_svo [17.8.2008]
- www.stavebni-forum.cz Sekyra Group prostaví čtyři miliardy eur
<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/11054/sekyra-group-v-praze-prostavi-ctyri-miliardy-eur/> [17.8.2008]
- www.subrim.org.uk Sustainable Urban Brownfield Regeneration“ Integrated Management
<http://www.subrim.org.uk/> [21.11.2006]
- www.usmayors.org The United States Conference of Mayors – usmayors.org
<http://www.usmayors.org/default.asp> [17.8.2008]
- www.vdb.czso.cz Veřejná databáze ČSÚ
http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?cislotab=MOS+ZV01&kapitola_id=5&kontext=t&razeni=ta&pro_3725264=582786 [3.12.2008]

SEZNAM GRAFŮ, TABULEK A OBRÁZKŮ

Seznam grafů

- Graf 1. Rozdělení brownfields do velikostních kategorií
- Graf 2. Zastavěnost brownfields
- Graf 3. Původní funkční využití (podle plochy)
- Graf 4. Původní funkční využití (podle počtu BF)
- Graf 5. Průměrná velikost brownfields (podle původního využití)
- Graf 6. Vlastnictví brownfields (podle počtu BF)
- Graf 7. Vlastnictví brownfields (podle rozlohy BF)
- Graf 8. Počet vlastníků
- Graf 9. Záměr na regeneraci brownfields (podle počtu BF)
- Graf 10. Záměr na regeneraci brownfields (podle rozlohy BF)
- Graf 11. Struktura podle původního využití (počet lokalit)
- Graf 12. Struktura podle původního využití (plocha v ha)
- Graf 13. Průměrná velikost lokality (ha)
- Graf 14. Struktura podle velikosti obce (podle počtu lokalit)
- Graf 15. Struktura podle druhu vlastnictví (počet lokalit)
- Graf 16. Struktura brownfields podle ekologické zatíženosti (počet lokalit)
- Graf 17. Brownfields v Brně podle velikostních kategorií (podle počtu lokalit)
- Graf 18. Brownfields v Brně podle původního využití (podle rozlohy)
- Graf 19. Brownfields v Brně podle vlastnické struktury (podle rozlohy)
- Graf 20. Brownfields v Brně podle využití lokality (podle počtu lokalit)

Seznam tabulek

- Tabulka 1. Zařazení vzniku a regenerace brownfields do procesů proměny fyzické a funkční struktury města
- Tabulka 2. Brownfields a jejich regenerace: změny ve fyzické a funkční struktuře
- Tabulka 3. Klasifikace brownfields z hlediska ekonomické proveditelnosti
- Tabulka 4. Klasifikace brownfields z hlediska podmínek regenerace
- Tabulka 5. Základní charakteristiky brownfields v jednotlivých územních zónách Prahy
- Tabulka 6. Nejdéle opuštěná brownfields v Praze (opuštěná před rokem 1990)
- Tabulka 7. Brownfields v Praze podle data vzniku a podle městských zón
- Tabulka 8. Záměry na regeneraci brownfields podle městských zón

- Tabulka 9. Celkové náklady na regeneraci brownfields
- Tabulka 10. Brownfields v Brně podle zón ve městě
- Tabulka 11. Vybrané charakteristiky brownfields
- Tabulka 12. Bodové hodnoty charakteristik sloužících k hodnocení potenciálu regenerace jednotlivých pražských brownfields
- Tabulka 13. Dílčí ukazatel *MAKROPOLOHA*
- Tabulka 14. Regenerační potenciál brownfields v Praze
- Tabulka 15. Regenerační potenciál brownfields v Praze podle jednotlivých funkčních využití (pořadí)
- Tabulka 16. 10 brownfields s největším regeneračním potenciálem podle jednotlivých funkčních využití
- Tabulka 17. Rozdělení brownfields do kategorií podle velikosti a regeneračního potenciálu
- Tabulka 18. Brownfields – hrozba nebo příležitost?

Seznam obrázků

- Obrázek 1. Kontrasty v Karlíně – chátrající objekty vedle zregenerované kotelny (dnes sídlo developera Real Estate Karlín)
- Obrázek 2. Neregulovaný růst měst (suburbanizační tlaky vyvolané rostoucími prostorovými nároky jednotlivců i organizací a nevyužíváním „brownfieldů“)
- Obrázek 3. Chátrající objekt v Ocelářské ulici ve Vysočanech
- Obrázek 4. Bývalá pekárna Odkolek ve Vysočanech
- Obrázek 5. Vyhořelý objekt v Čerpadlové ulici v Praze 9
- Obrázek 6. Zdevastovaná budova v ulici V Předním Hlobětíně, Vysočany
- Obrázek 7. Úplně rozpadlý bývalý mlýn v Královicích, v současné době černá skládka
- Obrázek 8. Rozmístění brownfields v Praze podle zón
- Obrázek 9. Rozmístění a plocha brownfields v jednotlivých katastrech
- Obrázek 10. Nedostavěná budova a částečně využívané objekty v ulici Na Radosti, Zličín
- Obrázek 11. Nikdy nezprovozněné koupaliště Hlobětín
- Obrázek 12. Chátrající zámek v Petrovicích
- Obrázek 13. Příklad památkově chráněného brownfields - Vinařské závody v Nuslích
- Obrázek 14. Příklad památkově chráněného brownfields - Ledárny Braník
- Obrázek 15. Chátrající objekty v areálu bývalých skleníků ve Velké Chuchli
- Obrázek 16. Budoucí Kolben Business Centrum ve Vysočanech

- Obrázek 17. Plán Kolbenova City Development
- Obrázek 18. Kancelářská budova KCD (původní stav)
- Obrázek 19. Filmové ateliéry v areálu KCD
- Obrázek 20. Návrh budoucí podoby Kolben Tower
- Obrázek 21. Plán Sekyra Group na přestavbu Rohanského ostrova
- Obrázek 22. Chátrající objekt v areálu nádraží Smíchov
- Obrázek 23. Nákladové nádraží Žižkov
- Obrázek 24. Nedokončená stavba bazénu Šutka
- Obrázek 25. Projekt přestavby bazénu Šutka
- Obrázek 26. Mapa brownfields v Brně
- Obrázek 27. Pražské brownfields – hrozba nebo příležitost?
- Obrázek 28. Vymezená oblast podpory v rámci JPD 2
- Obrázek 29. Nedokončená stavba na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup (2006)
- Obrázek 30. Chátrající Kejřův mlýn
- Obrázek 31. Bývalý ČSAD Klíčov
- Obrázek 32. Bývalý statek v Běchovicích
- Obrázek 33. Upadající Waltrovka v Jinonicích
- Obrázek 34. Přehledné shrnutí obsahu dizertační práce

PŘÍLOHA 1. SEZNAM BROWNFIELDS V PRAZE

	NÁZEV	MĚSTSKÁ ČÁST	KATASTR	ADRESA	ZÓNA	ROZLOHA (HA)	STAV
1	Hlavní nádraží	Praha 2	Vinohrady	Italská/Seifertova	2	2,04	chátrá
2	Nákl. nádraží Žižkov	Praha 3	Žižkov	J. Želivského	3	26,32	část. využito
3	skleníky Hodkovičky	Praha 4	Hodkovičky	Modřanská	4	5,48	chátrá
4	Vinařské závody	Praha 4	Nusle	Bělehradská	3	3,31	část. využito
5	ledárny Braník	Praha 4	Braník	Ledařská	4	1,37	část. využito
6	statek Slivenec	Slivenec	Slivenec	Ke Smíchovu	5	3,37	část. využito
7	vila Turbová	Praha 5	Košíře	Jinonická	3	1,95	chátrá
8	Smíchovské nádraží	Praha 5	Smíchov	Nádražní	3	25,75	část. využito
9	Lihovar	Praha 5	Smíchov	Nádražní	3	2,24	chátrá
10	Bud'ánka	Praha 5	Smíchov	Pod Bud'ánkou	3	0,96	chátrá
11	Waltrovka	Praha 5	Jinonice, Radlice	Radlická	3	22,35	část. využito
12	Petyňka	Praha 6	Břevnov	Radimova	3	3,7	chátrá
13	zahradnictví Veleslavín	Praha 6	Veleslavín, Vokovice	Nad zahradnictvím	3	4,54	část. využito
14	Sedlec bus	Suchdol	Sedlec	Kamýcká	5	3,01	chátrá
15	Sedlec výtopna	Suchdol	Sedlec	Roztocká	5	3,11	chátrá
16	Prefa Wolf	Praha 7	Holešovice	Pod dráhou	3	5,4	část. využito
17	nádraží Bubny	Praha 7	Holešovice	Bubenská	3	35,44	část. využito
18	Argentinská hvězda	Praha 7	Holešovice	Argentinská	3	0,65	nedokončeno
19	Tesla Holešovice	Praha 7	Holešovice	Dělnická	3	0,65	demolice
20	Holešovické mlýny	Praha 7	Holešovice	U parního mlýna	3	1,88	chátrá
21	Holešovický pivovar	Praha 7	Holešovice	Komunardů/ U Uranie	3	2,85	chátrá
22	Holešovický přístav	Praha 7	Holešovice	Jankovcova	3	17,9	část. využito
23	River Lofts	Praha 7	Holešovice	Varhulíkové	3	0,78	stav. povolení
24	bazén Šutka	Praha 8	Troja	Čimická	4	0,74	nedokončeno
25	Pražská strojírna	Praha 8	Karlín	Sokolovská	3	3,35	část. využito
26	Invalidovna	Praha 8	Karlín	Za Invalidovnou	2	2,21	chátrá
27	ČSÚ	Praha 8	Karlín	Sokolovská	2	2,78	chátrá
28	Corn Lofts	Praha 8	Karlín	Šaldova	2	0,53	stav. povolení

	NÁZEV	MĚSTSKÁ ČÁST	KATASTR	ADRESA	ZÓNA	ROZLOHA (HA)	STAV
29	Rohanský ostrov	Praha 8	Karlín	Sokolovská	3	55,7	chátrá
30	Libeňské doky	Praha 8	Libeň	Voctářova	3	14	část. využito
31	statek Březiněves	Březiněves	Březiněves	Na Boleslavce	5	4,76	část. využito
32	kravín D.Chabry	D. Chabry	D. Chabry	Spořická	5	0,51	chátrá
33	koupaliště Hloubětín	Praha 9	Hloubětín	Nademlejnská	4	3,59	nedokončeno
34	Nademlejnská	Praha 9	Hloubětín	Nademlejnská	3	0,7	část. využito
35	Kejřův mlýn	Praha 9	Hloubětín	K náhonu	4	1,71	chátrá
36	Před. Hloubětín I,II	Praha 9	Vysočany	V Předním Hloubětíně	3	1,16	územní rozh.
37	Před. Hloubětín III	Praha 9	Vysočany	V Předním Hloubětíně	3	0,54	chátrá
38	Čerpadlová	Praha 9	Vysočany	Čerpadlová	3	1,41	demolice
39	K Žižkovu	Praha 9	Vysočany	K Žižkovu	3	2,36	chátrá
40	U Sazky	Praha 9	Libeň, Vysočany	Českomoravská	3	5,32	část. využito
41	Ocelářská	Praha 9	Vysočany	Ocelářská	3	2,21	část. využito
42	ČKD Poděbradská	Praha 9	Vysočany	Poděbradská	3	10	chátrá
43	Poděbradská naproti NH	Praha 9	Vysočany	Poděbradská	3	1,23	chátrá
44	ubytovna Poděbradská	Praha 9	Vysočany	Poděbradská	3	0,57	část. využito
45	Kolben BC	Praha 9	Vysočany	Kolbenova	3	5,49	chátrá
46	Codeco I	Praha 9	Vysočany	Kolbenova	3	14,5	část. využito
47	Codeco II	Praha 9	Vysočany	Kolbenova	3	1,46	chátrá
48	Praga Creviston	Praha 9	Vysočany	U vysoč. Pivovaru	3	21	chátrá
49	Tesla	Praha 9	Vysočany	Kolbenova	3	14	demolice
50	Čína	Praha 9	Vysočany	Kolbenova	3	13,87	část. využito
51	Hofmann Klíčov	Praha 9	Vysočany	Čakovická/ Kbelská	4	5,3	část. využito
52	Odkolek	Praha 9	Vysočany	Ke Klíčovu	3	2,44	chátrá
53	Ke Klíčovu	Praha 9	Vysočany	Ke Klíčovu	3	1,38	chátrá
54	statek Křeslice	Křeslice	Křeslice	K Čestlicům	5	5,43	chátrá
55	cukrovar Modřany	Praha 12	Modřany	Komořanská	4	6,34	chátrá
56	Trunečkův mlýn	Řeporyje	Řeporyje	Mládkova	5	1,67	chátrá
57	Biskup	Řeporyje	Řeporyje	Mládkova	5	11,56	chátrá
58	skleníky Kyje	Praha 14	Hloubětín, Kyje	Morušová	4	13	chátrá

	NÁZEV	MĚSTSKÁ ČÁST	KATASTR	ADRESA	ZÓNA	ROZLOHA (HA)	STAV
59	nedok. stavba Štěrboholy	Štěrboholy, D. Měchol.	Štěrboholy, D. Měchol.	Kutnohorská	5	22,54	nedokončeno
60	zámek Petrovice	Petrovice	Petrovice	Edisonova	4	1,82	chátrá
61	skleníky Radotín	Praha 16	Radotín	Výpadová	5	50,52	část. využito
62	TS Radotín	Praha 16	Radotín	K lázním	5	1,82	chátrá
63	skleníky Chuchle	Velká Chuchle	Velká Chuchle	Radotínská	5	19,44	část. využito
64	ZD Peluněk	Zbraslav	Zbraslav	J. Houdka	5	2,81	chátrá
65	VULH	Zbraslav	Zbraslav	Výzkumníků	5	0,67	část. využito
66	statek Lochkov	Lochkov	Lochkov	Za Ovčínem	5	2,92	chátrá
67	Na Radosti	Zličín	Zličín	Na Radosti	5	8,05	nedokončeno
68	drůbežárny Libuš	Praha 20	H. Počenice	Na chvalce	5	5,2	chátrá
69	ZD Bílý vrch	Praha 20	H. Počenice	Bílý vrch	5	3,33	část. využito
70	statek Běchovice	Běchovice	Běchovice	Českobrodská	5	0,6	chátrá
71	Výzkumné ústavy	Běchovice	Běchovice	Podnikatelská	5	59,54	část. využito
72	Uhříněves Netluky	Praha 22	Uhříněves	K Netlukám	5	0,76	chátrá
73	ZDB Uhříněves	Praha 22	Uhříněves	Přátelství	5	2,35	demolice
74	mlýn Královice	Královice	Královice	Kuřatská	5	2,17	chátrá
75	tvrz Královice	Královice	Královice	K Markétě	5	1,76	část. využito

PŘÍLOHA 2. DOTAZNÍK PRO DEVELOPERY

REGENERACE BROWNFIELDS V PRAZE

Dotazník

1. Působí Vaše firma v oblasti regenerace brownfields v Praze?

a) ANO, působí **(pokračujte otázkou 2)**

b) NE, ale v minulosti působila

Z jakých důvodů jste přestali v této oblasti podnikat?

(pokračujte otázkou 2)

c) NE, ale uvažuje o tom **(pokračujte otázkou 4)**

d) NE, nikdy v této oblasti nepůsobila a ani v budoucnu nezamýšlí

Uveďte prosím dva nejdůležitější důvody proč:

Finanční náročnost projektu

Časová náročnost projektu

Komplikované majetkoprávní vztahy k pozemkům

Ekologické znečištění lokalit

Problematická spolupráce s veřejným sektorem

Rozlehlé oblasti vyžadující spolupráci více aktérů

Nutné změny v územním plánu

Jiné (prosím specifikujte)

(pokračujte otázkou 7)

Otázky 2-6 vyplňují firmy, které působí/působily v oblasti regenerace brownfields.

2. Uveďte prosím projekty, na kterých se podílíte/jste se podíleli (název projektu, lokalitu, kolik let na projektu pracujete, velikost území, webové stránky projektu)

3. Jaké jsou vaše zkušenosti s podporou veřejného sektoru (magistrátem, městskými částmi, ministerstvy) při přípravě a realizaci projektů regenerace brownfields? Pokud je to možné, konkretizujte.

a) výborné

b) většinou dobré

c) většinou špatné

d) žádné

Otázky 4-6 vyplňují firmy, které uvažují o působení v oblasti regenerace brownfields.

4. Víte o nástrojích veřejného sektoru na revitalizaci brownfields jako jsou dotace ze Strukturálních fondů EU (JPD 2) nebo podpurné programy vládních institucí?

- a) ano
- b) ne

5. Využíváte vy nebo vaši klienti těchto dotací?

- a) ano, už jsme využili (uved'te prosím, jakou dotaci jste využili)
- b) ano, zvažujeme tuto možnost (uved'te prosím, o jakou dotaci máte zájem)
- c) ne, a to z následujících důvodů:
 - Neznám princip
 - Administrativní náročnost
 - Zdlouhavý postup
 - Dotčené území leží mimo území pro dotace
 - Nutnost zafinancování celého projektu předem (obdržení dotace až po dokončení projektu)
 - Jiné (prosím uveďte)

6. Je pro Vás velikost brownfields limitujícím faktorem Vaší účasti v projektu?

- a) ano
 - Jaká je minimální a maximální velikost území, na kterém jste ochotni realizovat svůj projekt?
- b) ne

Na otázky 7 – 11 odpovídají všechny dotazované společnosti.

7. Co podle Vás komplikuje obecně regeneraci brownfields v Praze? Seřad'te prosím důvody podle důležitosti (od nejdůležitějšího po nejméně důležitý).

- Finanční náročnost
- Časová náročnost
- Komplikované majetkoprávní vztahy
- Nevýhodná poloha
- Ekologické znečištění
- Nedostatečná podpora veřejného sektoru
- Nutná, ale přitom problematická spolupráce s veřejným sektorem
- Rozlehlé oblasti vyžadující spolupráci více developerů
- Dostatek volných pozemků pro novou výstavbu (greenfields)
- Územní plán
- Jiné (specifikujte)

8. Vytvírá hl. město Praha a jeho městské části dostatečnou aktivitu při regeneraci brownfields? Jaká by podle Vašeho názoru měla být role města v této problematice?

9. Vyberte z následujících lokalit brownfields (největší pražské brownfields s rozlohou nad 20 ha) tři s největší pravděpodobností úspěšné revitalizace a uveďte důvody proč.

Běchovice
ČKD Poděbradská
ČKD Praga
ČKD Kolbenova sever
Dolní Chabry
Dolní Měcholupy Kovošrot
Holešovice-Bubny
Chuchle skleníky
Libeňský přístav
Radotín skleníky
Rohanský ostrov
Smíchov

10. Vyberte z následujících lokalit brownfields (největší pražské brownfields s rozlohou nad 20 ha) tři s nejmenší pravděpodobností úspěšné revitalizace a uveďte důvody proč.

Běchovice
ČKD Poděbradská
ČKD Praga
ČKD Kolbenova sever
Dolní Chabry
Dolní Měcholupy Kovošrot
Holešovice-Bubny
Chuchle skleníky
Libeňský přístav
Radotín skleníky
Rohanský ostrov
Smíchov

11. Ostatní (Vaše poznámky k regeneraci brownfields v Praze nebo k dotazníku)

DĚKUJI VÁM ZA SPOLUPRÁCI.

Prosím o uvedení identifikačních údajů:

Jméno a příjmení:

Funkce:

Firma:

Kontakt (tel, e-mail, www):

**PŘÍLOHA 3. SEZNAM PROJEKTŮ DOPORUČENÝCH K FINANCOVÁNÍ
V OPERAČNÍM PROGRAMU JPD 2**

VÝZVA	PROJEKT
1	Rokytky – rekonstrukce Velkého Počernického rybníka
3	Rekonstrukce Fürstenberské zahrady
3	Revitalizace skládky v Dolních Počernicích
3	Revitalizace veřejných prostranství - Karlínské náměstí, Kaizlovy sady a park před Invalidovnou
3	Nové městské centrum Prahy 20 - kulturní památka Chvalský zámek
3	Oprava jezu Petrovice
3	Revitalizace zahrady ZŠ Lyčkovovo náměstí 6 Praha 8
3	Regenerace parku na nábřeží Ludvíka Svobody
3	Multifunkční centrum Dolní Chabry - revitalizace statku na Hrušovanském náměstí
4	Rekultivace kolodějské lokality „Skála“ - přeměna území ze skládky na park
4	Stavba 0012 Protipovodňová opatření na ochranu hl. m. Prahy, Etapa 0003, část 23 Provizorní ochrana Karlína; dodávka mobilních čerpadel
4	Revitalizace Kyjského rybníka
4	Pobřežní III. etapa 1. infrastruktura
4	Pobřežní III. 2. etapa - infrastruktura
4	Zajištění přítoku do nádrže Černý most - revitalizace
4	Nábřeží na Františku - opěrná zeď včetně náplavky
4	Revitalizace Čimického rybníka
5	Maniny – příprava území
6	Park Hrušov
6	Revitalizace koryta Rokytky v prostorách retenční nádrže Čihadla
6	Revitalizace Toulcova dvora
6	Revitalizace historického centra zámeckého areálu v Dolních Počernicích - likvidace ekologických zátěží, zvýšení atraktivity a příprava pro rozvoj podporovaného území
6	Botanická zahrada SOŠ v Praze 9 – obnova historicky cenného území a likvidace ekologických zátěží

Zdroj: <http://magistrat.praha-mesto.cz>

PŘÍLOHA 4. INDIKÁTORY PRIORITNÍ OSY 2 – VÝSLEDKY A VÝSTUPY

Název osy	Název indikátoru	Typ indikátoru	Popis/způsob zapojení	Zdroj (e) / metoda shromáždění dat	Odkaz nebo počáteční hodnota (2000-2006 / 2004-05)	Cílová hodnota (2013-2015)	Komentáře / způsob kvantifikace / prvky ospravedlnění
Životní prostředí	Nárůst počtu osob navštěvujících revitalizovaná území - původně znehodnocené areály, veřejná prostranství, plochy zeleně, vodní plochy a nádrže	výsledek/kód 33.21.33	Využití plochy revitalizovaných nebo regenerovaných území zvýšením počtu návštěvníků v %. Jde o oblast podpory 2.1	MHMP, monitoring projektů, případně speciální průzkum	100%	180 %	Cílová hodnota bude zjišťována půl roku až 1 rok po revitalizaci. Výše stanovena s ohledem na celkovou alokaci na oblast podpory 2.1 a s ohledem na možné příjemce podpory.
Životní prostředí	Úspory energie v důsledku realizace podporovaných projektů	výsledek/kód 36.40.00	Snížení energie v % na základě přijatých projektů. Jde o oblast podpory 2.2	energetické audity projektů	100 %	75%	Cílová hodnota byla stanovena s přihlédnutím ke skutečnosti, že v rámci o. p. 2.2 budou implementovány také projekty menšího rozsahu, osvětového a výchovného charakteru, uplatnění fotovoltaiky nebo projekty v centru města, kde jsou možnosti úspor a instalace zařízení pro výrobu OZE vzhledem k hustotě zástavby a zachování památkové hodnoty budov omezené.
Životní prostředí	Plocha revitalizovaných území - původně znehodnocených areálů, veřejných prostranství, zeleně, vodních toků a nádrží atd.	výstup/kód 33.21.10	Jde o snížení plochy znehodnocených areálů, veřejných prostranství, zeleně, vodních toků a nádrží atd. Jde o oblast podpory 2.1	UK Praha, monitoring projektů	5,68 km ² (tj. 100%)	5,18 km ² (tj. 91,2%)	Hodnota stanovena na základě závěrů vzešlých z projektů Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields a projektu Revitalizace brownfields v Praze: potenciál a možnosti využití SF EU a s ohledem na celkový počet finančních prostředků, sledování na základě monitoringu projektů
Životní prostředí	Plocha odstraněných starých ekologických zátěží	výstup/kód 24.01.00	Plocha odstraněných zátěží v ha. Jde o oblast podpory 2.1	UK Praha, monitoring projektů	0	10 ha	Hodnota stanovena s ohledem na celkový počet finančních prostředků, sledování na základě monitoringu projektů

Zdroj: MHMP a URM 2007: 77