

BROWNFIELDS KLASIFIKACE A KATEGORIZACE

Brownfields

ABC

Co jsou to Brownfields?

Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou podvyužité. Často mají a nebo se předpokládá, že mají ekologické poškození a zdevastované výrobní a jiné budovy. Z mnoha důvodů brownfields představují podstatnou část zastavěného území v mnoha našich městech. Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky ale mají také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím to vše odráží 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 proces jejich znovuvyužití. Jsou ale i brownfields, která z různých důvodů dlouhodobě své nové využití nenajdou.

Problematika brownfields se objevila na politických agendách v rozvinutých zemích asi od roku 1970 a je nyní silně spojena se širší agendou udržitelného rozvoje. Aktivní podpora znovuvyužití brownfields nejenom že posílí vitalitu a ekonomickou výkonnost našich měst a celé naší společnosti, ale také pomůže snížit tlak na mizení a úbytek krajiny, které způsobuje rozvoj na „zelených loukách“.

Problémy brownfields neodejdou samy. Neřeší-li se, budou pouze narůstat a cena jejich vyřešení se bude den ode dne zvyšovat.

Shrnutí o čem je tato studie

Tato studie se zabývá otázkou tvorby jednoduché klasifikace, která velmi jednoduše kategorizuje brownfields. **Studii nejlépe pojímat jako přípravu na definování záměru rozsáhlejšího projektu, který by takovou klasifikaci a k ní uživatelskou příručku vypracoval.** Klasifikace by měla sloužit jako základní pomůcka pro orientaci v této jinak velmi složité problematice. Podstata problematiky v celé její šíři je pro většinu odborníků ne tak snadno dostupná. Potíž je totiž v jejím širokém dopadu a v její meziresortnosti, mezioborovosti a dále v tom, že doposud k řešení této problematiky existuje pramálo zkušeností jelikož je to sama problematika je jako taková poměrně nová, a jev se u nás plně manifestuje až po roce 1997, kdy začínají být v obcích fyzicky zjevné důsledky restrukturalizace jak naší výrobní základny tak celé naší společnosti. Proto také problematice zatím chybí i běžné analytické zázemí a použitelné vzdělávací produkty.

Kategorizace je jako pomůcka určena zejména těm, kteří budou muset v dohledné době o této problematice rozhodovat, vyhodnocovat ji, plánovat, priorizovat a vybírat vhodné projekty pro ten či jiný účel. Fig. 1 naznačuje shrnutí zamýšleného rozsahu klasifikace a ukazuje také různé možnosti profilování takové klasifikace, které jsou určeny pro specifické hodnotící potřeby. Takové profilování pak využití klasifikace dále zjednodušuje a tím umožní těm bez specializovaných znalostí základní vyhodnocení nebo pochopení problému.

Pro svou zřejmou jednoduchost taková klasifikace pak umožňuje a zjednodušuje komunikaci problematiky na politické, programové a kampaňové úrovni a zejména tam, kde by složitější systém hodnot odradil mnohé svojí techničností a specializací a mezioborovou komplexitou. Jelikož je tato klasifikace určena zejména pro základní třídění problematiky, může se jevit v jiných směrech zevšeobecnující ba i zavádějící. Model uvedený ve Fig.2 ale vysvětluje její výhodu..

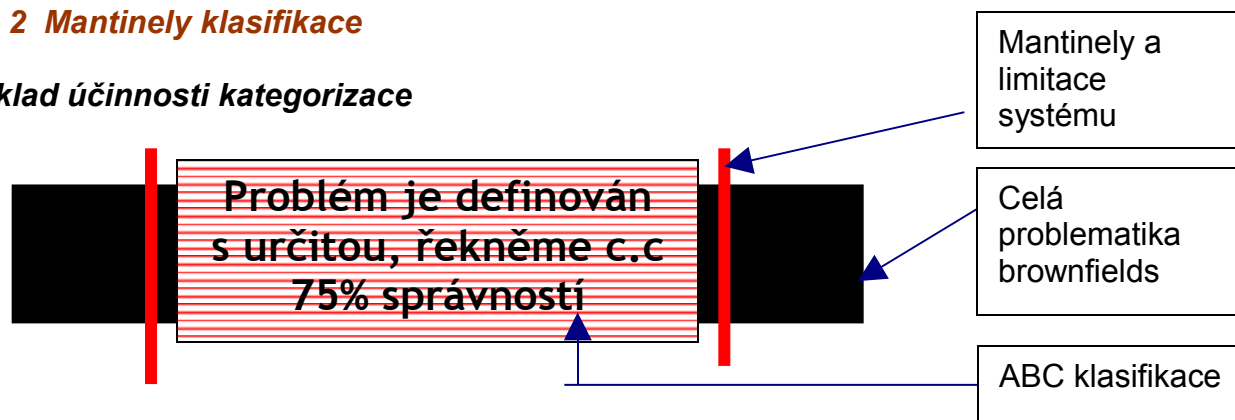
Fig 1. Mapa základní klasifikace (zdroj IURS)

Brownfields ABC

	Categories	A	B	C	notes
(1)	Regional classification			Objective 1 areas	In accordance with the EU spatial classification for structural funding aid
(2)	Community classification	Thriving	Not so good	Hopeless situation and location	Several indicators to define this, growth, income location on major infrastructure, ect.
(3)	Brownfield location in a community	Central	Outer center	Fringe or outside community	This indicates where in town it is
(4)	Brownfields classification	Commercially viable	Gap funding needed	No hope, only remedial	As per CABERNET
(5)	Project classification	Employment	Commercial/social	Social	This check what type of project is being put on the brownfields
(6)	Cultural/technical value	High	Regional/local	None	There may be several indicators here, incl. value as a landmark ect. See other sources for indicators
(7)	Environmental pollution	Next to none	Moderate	Serious	
(8)	Site consolidation	Single ownership	Owners agreements	Multiownership without agreement	This indicate likely level of difficulties and frustration
(9)	Project promoter profile	Experience specialized developer	Without specific brownfields experiences	First timer, non developer	This indicate likely level of difficulties and risks because of the promoters limitations
(10)	Project technical an design complexity	High	Intermediate	Low	
(11)	Project time frame	Relatively fast	Intermediate	long	
(12)	Project financing robustness	High	Intermediate	Low	



Toto je příklad jak se dá klasifikace využívat na různé profilování projektu
Olivová představuje technický profil projektu
Hnědá představuje místní nebo krajský profil
Fialová představuje realitní profil projektu

Fig 2 Mantinely klasifikace**Příklad účinnosti kategorizace**

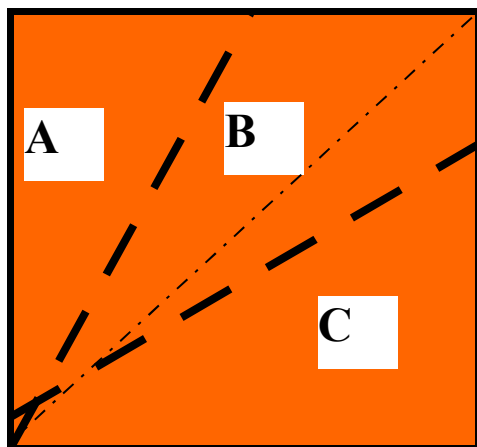
ABC klasifikace představuje jistotu v omylu, dá se předpokládat, že většina rozhodnutí vstávající z takové klasifikace bude správná i když ne úplně přesná. Toto se však dá řešit detailní analýzou toho či jiného již vybraného projektu .

Není Brownfield jako brownfield ! (Klasifikace brownfields)

Hned při prvních úvahách týkajících se rehabilitace brownfields si je nutné uvědomit, že není brownfield jako brownfield a že je nutné je určitým způsobem brownfields třídit, zejména proto abychom mohli komunikovat s ostatními, kteří nemusí být v problematice zblhlí, o tom co je zde hlavní podstata problému. Platí tudíž, že čím jednodušší klasifikaci sestavíme, tím s ní budeme pravděpodobně mít větší komunikační úspěch, zejména ve všeobecné a politické sféře. A to i za cenu, že takové zjednodušení může být v určitých směrech zavádějící. Hlavním naším cílem je však ne 90-100% správnost, ale správnost a pochopení hlavní podstata problematiky. Např 75% správnost v situaci kde bez takové klasifikace rozhoduje pouze náhoda by byla velmi podstatným úspěchem. Hlavním cílem je podpořit rozhodovací strategie při udělování prostředků pro rehabilitaci brownfields. I těm nejbohatším zemím se totiž nedostává na komplexní revitalizaci všech brownfields peněz, proto je nezbytné přísně zvážít co má smysl podporovat a co ne. Množství odstrašujících případů je možné vidět v okolních zemích, zejména východoněmeckých, kde veřejné prostředky podporovaly často scestné nebo bezpředmětné záměry. Během desetiletí se tak většina federálních prostředků odčerpala a problém ve své více méně původní velikosti dodnes přetrvává nedořešen. To, že je možné brownfields kategorie takto jednoduše třídit pojmenovat zvýší jak komunikační možnosti o podstatě problematiky a také zvýší možnost jejího porozumění. V kombinaci s další zde prezentovanou klasifikací, bude možné brownfields kategorizovat vzhledem k jejich poloze EU, regionu, obci, druhu brownfield, jeho kulturním hodnotám, jeho finanční a projektové robustnosti atd.

CABERNET brownfields klasifikace (4)

CABERNET brownfields model (BK)



BK kategorie - A

Sem patří brownfields v dostatečně komerčních polohách, kde problém vyřeší trh a soukromý kapitál a proto je **zde finanční veřejná intervence nepotřebná ba zcela zbytečná. Jiné formy veřejné intervence jsou ale i zde vhodné a celý proces tak uspíší.** Jsou to například vhodné využití území, jasný „development brief“, rychlé správní řízení neformální podpora majetkové konsolidace. Toto jsou kroky, které jsou z hlediska soukromých investorů vítané zrovna tak jako určité formy daňových pobídek. Výsledkem bývá, že nevyužitá území je tak výlučně pomocí soukromého kapitálu přetvořené na území, které přináší investiční výhody a daňové příjmy jak obci a investorovi, tak celé společnosti. Výsledný produkt sice reprezentuje více kvalitu či nekvalitu investora, ale zkušené obce jsou schopné i při tomto scénáři v územním řízení dosáhnout svých rozvojových cílů.

BK kategorie – B

Sem patří **brownfields, která mají dostatečný rozvojový potenciál** ale jejichž komerční a jiná rizika jsou příliš velká na to aby je soukromý kapitál mohl absorbovat. Může to být velmi kontaminované brownfield ve velmi dobré lokaci, či velmi atraktivní brownfield v marginální lokaci apod. V těchto případech **návratnost financování smysluplného projektu „nevychází“ a objevuje se zde „nákladová mezerá“.** To je rozdíl mezi cenou realizace toho či onoho projektu a mezi budoucími příjmy projektu, které by měly takovou realizaci uhradit. Tam kde návratnost a také dostatečný profit nejsou zaručeny, tam se soukromý kapitál nebude sám angažovat a v případě, že je investice společensky žádaná ji pak musí celou financovat kapitál veřejný. Ale v případě, **financuje li veřejný sektor nákladovou mezeru,** která brání komerčnosti projektu, a soukromý sektor takový projekt realizuje, pak dostáváme do situace, kdy **obec/společnost získá výhodu celé investice za cenu nákladové mezery.** Taková investice pak generuje daňové příjmy, pracovní místa a nebo jiné společenské potřeby

Právě tato brownfields jsou vhodná pro různé formy partnerství soukromého a veřejného sektoru.

BK kategorie -C

V této kategorii se nacházejí **brownfields prozatím bez naděje** a spadne do ní většina brownfields v lokacích, které jsou z různých důvodů mimo rozvojové trendy (komerční, společenské, průmyslové, kulturní či turistické). Jejich počet bude veliký a bude postupně stoupat, tak jak se bude využití území dále stratifikovat. Jejich situace se bude postupně zhoršovat, až se tato území zůstanou úplně opuštěná. Paralelně se bude zhoršovat postavení obcí, ve kterých se tato brownfields nacházejí. Postupná degradace bude vytlačovat mladé a schopné lidi mimo obec, ta bude dále fyzicky chátrat, bude se dále vyliďňovat ale zejména, co je nejmáňší, bude chátrat její lidský kapitál Spadnou sem také všechny ta brownfields (mohou to být jinak kvalitní B), tam, kde **neexistuje dostatečná společenská poptávka, tržní síla či absorpce trhu a kde je tudíž společensky nesmyslné pokrývat jejich nákladovou mezeru.** Konečně sem spadnou ta brownfields, kde je ekologické poškození velmi vysoké a cena sanací s ohledem na dnešní technologické možnosti je velmi nákladná. S limitovanými prostředky, které nám budou k dispozici si nemůžeme si totiž zatím dovolit odstraňovat zátěže tam, kde jejich rizika neohrožují lidi a nebo životní prostředí.

Klasifikace regionů (1)

Aby byl ale problém skutečně klasifikovatelný V rámci EU, je také nezbytné se zabývat otázkou, kde se to, které brownfield nachází. Například B/C brownfield v Dortmundu má jakouž takou naději, že bude jednou využito, brownfields v severovýchodních spolkových zemích tuto naději nemají ani náhodou. A podobné bude platit byt' v menším měřítku u nás, i když se o tom zatím neví a moc se o tom neuvažuje ani nemluví. Takovouto klasifikaci však zatím CABERNET nerozlišuje. A přece existují v evropském měřítku tak rozličné podmínky samotných obcí, regionů a nebo zemí. A/B brownfield v Holandsku nebo Dánsku má šanci uspět daleko více a rychleji než A/B brownfield v našich podmínkách.

Zaprvé tam existuje

- více zkušeností jak se vyrovnat s různými riziky
- vyšší zkušenosti a porozumění v obcích a státní správě
- příznivější právní rámec
- již existující vhodné nástroje a programy
- zkušenosti jak formátovat a profilovat projekty
- vyšší společenská poptávka a také vyšší spotřeba, která může poskytnout novou náplň.

Tyto země mají také podstatný náskok v analytice svého problému a mají hlavně alespoň hrubou nebo i přesnější představu o velikosti svého problému a o ceně prostředků, které budou muset na jeho byt' i částečné řešení vynaložit.

Pro tuto regionální klasifikaci je velmi vhodné využít již existující EU rozdělení regionů z hlediska vyspělosti jejich ekonomického rozvoje, kde cíl 1 oblast je jasná kategorie C atd.

Klasifikace samotné obce (2)

V našem národním měřítku také ale velmi záleží ve které obci se brownfields nachází. Ne všechna brownfields budou totiž mít stejné předpoklady na své znovuvyužití, ba budou brownfields která nebudou mít předpoklady vůbec žádné. Kategorizace obcí zde není až tak snadná a záleží na více indikátorech. Pro jednoduchost budeme klasifikace zde opět používat indexu A,B,C. Jednotlivé objektivní indikátory pro klasifikaci obcí budou pravděpodobně pokryty dalším výzkumem. Pro základní představu uvádíme dle čeho by se mohly vytvořit.

Dále je důležité pro samotné obce aby si zevidovaly svoji brownfields situaci a aby ji byly schopné kvantifikovat. To je, aby byly schopné říci kolik brownfields (jakých a kde) v obci mají, kolik ha zabírají, jaké procento brownfields představují ze zastavěného území obce. Dále je dobré aby obce věděly a uváděly jaký je podíl jejich zastavěného a zastavitelného území a jaký je roční rozvojový přírůstek promítnutý na plochu brownfields samotných a pak také na rozvojové plocha+plochy brownfields. Toto vše má velmi vysokou vypovídací schopnost o územně technické a ekonomické situaci v obci. Aby se tato analytika v obcích užitečně dala provést, je nutné také pro ni vypracovat jednotnou metodologii a další uživatelskou příručku. Toto však není záměrem této studie a zvolené indikátory uznávají, že takové informace v našich obcích dosud neexistují.

Lokační klasifikace pro obce - OLK (zdroj IURS)

OLK kategorie A – Indikátory

- Součást metropolitní oblasti
- Pozitivní přírůstek obyvatelstva
- Vhodné demografické složení obyvatelstva
- Nízká nezaměstnanost
- Vzrůstající daňové příjmy
- Pozitivní rozvojový trend
- Na hlavní EU infrastruktuře
- Má výraznou kulturní, sportovní, turistickou anebo jinou hodnotu
- Středisko správních a kulturních výzkumných a vzdělávacích činností
- Má pozitivní politiku znovuvyužití území

OLK kategorie B - Indikátory

- Není součástí metropolitní oblasti
- Stagnující přírůstky obyvatelstva
- Nevhodné demografické složení obyvatelstva
- Vyšší nezaměstnanost
- Nevýrazný/ stagnující rozvojový trend
- Nevýrazný vzrůst/ stagnace daňových příjmů
- Na hlavní národní infrastruktuře
- Má podstatnou kulturní, sportovní, turistickou anebo jinou hodnotu
- Středisko správních a kulturních činností
- Má nevýraznou politiku podpory znovuvyužití území

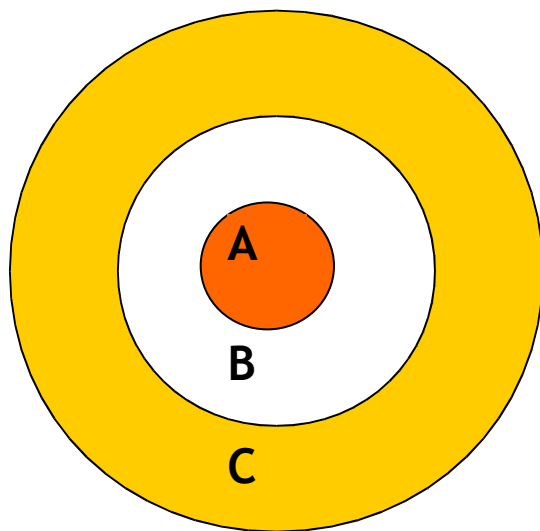
OLK kategorie C – Indikátory

- Je vzdálena od metropolitní oblasti
- Úbytky obyvatelstva
- Nevhodné demografické složení obyvatelstva
- Vysoká nezaměstnanost
- Stagnující/ klesající rozvojový trend
- Stagnace/propad daňových příjmů
- Mimo hlavní národní infrastrukturu
- Nemá podstatnou kulturní, sportovní, turistickou anebo jinou hodnotu
- Není středisko správních a kulturních činností
- Nemá politiku podpory znovuvyužití území

Klasifikace obce je také velmi důležitá k tomu abychom si uvědomili v jakém kontextu se to či ono brownfield nachází. Toto porozumění také spolu s polohou brownfield v obci nám pomůže určit o jaký druh brownfield pravděpodobně jde.

POLOHA, POLOHA, POLOHA - Polohové klasifikace brownfields v obci (3)

Toto je odpověď developerů, zeptáme li se jich, které jsou tři nejdůležitější aspekty potencionálu rozvoje. Poloha je pro klasifikaci brownfields velmi důležitá. Jak jsme již také naznačili, není brownfield jako brownfield a není obec jako obec. Pro všechny obce, až na určité anomálie způsobené hlavními tahy a nebo polycentrickým uspořádáním a pro většinu jejich brownfields bude ale také platit zde předkládaná polohová kategorizace A,B, C, která vyjadřuje umístění brownfield v obci.

Polohová klasifikace brownfields v obci -PKB (zdroj IURS)**PKB kategorie -A**

Vnitřní střed obce, kde je vhodné realizovat nejvyšší druhy využití území a vymísťovat průmyslové využití. Zde jsou obvykle v „A“ obcích lokalizována kategorie A a nebo kategorie B brownfields

PKB kategorie - B

Vnější střed obce, kde se v „B“ a „C“ obcích nacházejí často historicky cenná B a C kategorie brownfields. Využití území je zde nutné posuzovat případ od případu

PKB kategorie -C

to však obec na svých brownfields takový rozvoj umožnit, pak takové využití přeskočí do přilehlé obce a „naší“ obci často zůstane nevyužitelné brownfield kategorie C. V „B“ a „C“ obcích mimo hlavní tahy se zde obvykle jedná o brownfields kategorie C

Je velmi nepravděpodobné, že v C obci se bude nacházet mnoho A brownfield. Nebudou ani v jejich středu a asi ani v na strategických výpadkách. Co se však v těchto obcích bude nacházet jsou brownfields C, jejichž problematika se bude postupem času zhoršovat a vyhrcovat. Zub času také zvyklá přesune mnohá dnes předpokládaná B brownfields do kategorie C.

Tato jednoduchá klasifikace také poslouží k hrubému zjištění toho o jaké brownfields se pravděpodobně jedná. V „A“ lokacích a na hlavních tazích „C“ lokací v „A“ obcích budou nejpravděpodobněji „A“ kategorie brownfields, které si vyřeší sám trh. V těchto lokacích je potřeba velmi přísně vážít veřejnou podporu. Je ale možné, že by i zde existoval záměr na projekt, jehož společenský přínos může být značný a jeho příjem nedostatečný (jako je například park), který by se bez veřejné podpory pravděpodobně neobešel.

Klasifikace společenské hodnoty projektového záměru (5)

Pro udílení jakékoliv veřejné podpory by také mělo být jasné o jaký druh projektu jde. Použijeme li i zde kategorizaci ABC, tak nám to přispěje k pochopení prodikamentu a rozumnosti toho či onoho projektu. Například, máme li v „A“ obci zjevnou lokaci „A“, pak musíme mít velmi dobrý společenský důvod chceme-li na něm realizovat B, nebo C projekt, jelikož jeho lokace „A“ brownfield je taková, že by se o její zúrodnění měl postarat sám trh a podpora takovéto lokace z veřejných prostředků musí být silně podepřena její společenskou nutností a užitečností. Tato klasifikace by měla ozřejmit jaký je hlavní společenský přínos projekt má. Sama o sobě tato klasifikace má dvojitou vypovídací schopnost. Ta první určuje o jaký druh projektu se jedná a ta druhá mám kontroluje v kombinaci s polohovými klasifikaci nového „správnost“ využití území. Jednotlivé indikátory, jejich velikosti a případné jejich „vážení“ by mělo být součástí dalšího výzkumu.

Klasifikace společenské hodnoty projektu - SHP (zdroj IURS)

SHP kategorie A -Komerčně zaměřený projekt -*indikátory*-

- Daňové a jiné příjmy pro obec
- Zaměstnanecká místa
- Širší instituční základna
- Transakční hodnota

SHP kategorie B -Komerčně/ společensky zaměřený projekt-*indikátory*-

- Trvalé občanské hodnoty
- Podíl veřejných investic
- Výhoda specifických sociálních skupin
- „Servisní“ hodnota

SHP kategorie C -Nekomerčně zaměřený projekt - *indikátory*-

- jiné než příjmové hodnoty pro obec
- daňově nepřispívá
- vyžaduje trvalé rozpočtové náklady
- je v doméně veřejného blaha
- je v doméně veřejné služby

Klasifikace kulturně technické hodnoty záměru (6)

Jsou brownfields ve velmi neutěšeném stavu, na kterých se nacházejí podstatné kulturní a technické hodnoty. Zejména ty, v co jsou na brownfield C kategorie v „C“ obcích, pravděpodobně mají v horizontu příštích 7-10 let jen velmi malou naději na jakékoliv znovuvyužití a to z prostého důvodu, neexistuje pro ně trh ani společenská okamžitá poptávka či potřeba. Proto by kritérium kulturně technické hodnoty brownfield mělo vstupovat do úvah řešení znovuvyužití anebo alespoň stabilizace a i na základě tohoto indexu by mělo být přihlédnuto k tomu, které brownfield podporovat a které ne. V duchu klasifikace ABC, je možné uvažovat s obdobnými kategoriemi. Taková kategorizace také pomůže ochránit určité specifické kulturní hodnoty tam, kde by jinak snahy demoliční či rekultivační či tvrdě ekonomické loby rády viděly takové hodnotě konec.

Klasifikace kulturně technické hodnoty (KTH) brownfield (zdroj IURS)

KTH kategorie A – *indikátory*-

- na seznamu kulturních památek
- unikátní technologický proces
- výrazný krajinný prvek
- podstatná architektonická hodnota
- významná historická vazba
- jiná unikátní vazba



KTH kategorie B – *indikátory*-

- hodnoty regionálního významu
- zajímavý technologický proces
- zajímavý krajinný prvek
- vztah k regionální architektuře
- místní historická vazba
- jiné regionální vazby

KTH kategorie C – *indikátory*-

- žádné z nahoře uvedených

Klasifikace ekologického poškození (7)

Ekologické poškození je velmi závažnou bariérou bránící znovuvyužití brownfields. Někdy i pouhá a vůbec nepodložená domněnka, že území může být poškozené odradí případné zájemce o jeho znovuvyužití. Řešení a odstraňování ekologických zátěží totiž představuje nejistoty a rizika týkající se jak jejich nákladové tak časové stránky. S postupem lepšího pochopení problematiky a přístupem k řešení věci pomocí nových technologií a na bázi rizikových analýz se ceny ekologického čištění rapidně snižují, až o 90% za posledních 10 let. I když klasifikace ekologického poškození je tak velmi podstatná kategorizace, potíží je v tom, že pro většinu našich brownfields v současné době dostupné informace pravděpodobně nejsou k mání a pro jejich získání je potřeba poměrně detailního odborného auditu. Takový audit totiž vyžaduje specifické znalosti, které zatím v našich obcích nejsou a pro něž zatím žádný program vzdělání neexistuje. Dále, takový ekologický audit také požaduje jednotnou metodiku a uživatelskou příručku která by ji vysvětlovala.

Z tohoto důvodu okamžitá A,B,C kategorizace ekologického poškození území v našich obcích zatím nepřipadá v úvahu. Je však dobré mít na paměti, že až budou generována potřebná technická data, taková klasifikace je nutná jelikož je velmi užitečná. Umožní totiž okamžitou orientaci o vážnosti poškození i neodborníkovi. Další výzkum bude determinovat přesněji indikátory pro jednotlivé kategorie. Ve světě ale tyto klasifikace již hojně existují a je např. možné přebrat EPA US klasifikaci rizikových činností průmyslu atd. Dále EU v rámci přípravy svých nových směrnic o vodě a půdě začíná po členských státech takovou evidenci požadovat.

Přesto zde uvádíme příklad zmíněné klasifikace ekologického poškození, která by problém jednoduše kategorizovala a tak umožnila i neodborníkovi rychlou orientaci posoudit míru a závažnost problematiky.

Klasifikace ekologického poškození (KEP)

KEP kategorie A – Žádné nebo velmi nízké - Indikátory

- Není třeba činit nic
- Předěšlé využití nerizikové
- Velmi nízké poškození, monitoring pouze
- Audit neprokázal pravděpodobnost
- Průzkum vyloučil pravděpodobnost

KEP kategorie B – Střední – Indikátory

- Je pravděpodobně potřeba rizika řešit
- Předěšlé využití středně rizikové
- Audit předpokládá středně rizikové/vážné poškození
- Průzkum potvrdil středně rizikové/vážné poškození
- Poškození je lokačně stabilní a nešíří se
- Cena odstranění/m² je nízká až středně vysoká

KEP kategorie C – Vážné – Indikátory

- Je pravděpodobně nutné alespoň některá rizika odstranit
- Předěšlé využití vysoce rizikové
- Audit předpokládá vážné poškození
- Průzkum potvrdil vážné poškození
- Poškození je mobilní a šíří se dále
- Cena odstranění/m² je středně vysoká až vysoká

Klasifikace vlastnických vztahů (8)

Budoucnost znovuvyužití mnoha brownfields velmi závisí na možnosti konsolidace jejich vlastnictví. Procesy privatizace, majetkových spekulací a konkurzních řízení totiž velmi rozdrobily předešlé tak jednoduché vlastnické poměry. Dodnes ale nemáme dostatečné nástroje napomáhající majetkové konsolidaci. Toto brání snadné realizaci brownfields projektů a prezentují se tím pro ně další nepříjemná rizika.

Tato klasifikace je velmi jednoduchá dohledatelná více méně (i když ne výlučně) v katastru nemovitostí. Její vypovídatelnost je však veliká, v případě že hovoříme nebo hodnotíme uskutečnitelnosti projektu. Nemá cenu totiž podporovat projekty tam, kde vlastnické vztahy nejsou dostatečně vyřešené.

Klasifikace vlastnických vztahů – KVV

KVV kategorie A – Jednoduché vlastnictví

KVV kategorie B – Vlastníci jednající ve shodě

KVV kategorie C – Multi-vlastnictví bez shody vlastníků

Klasifikace profil projektového předkladatele (9)

Tato klasifikace zvažuje profil předkladatele projektu. Úspěch projektu totiž velmi záleží také na zkušenosti předkladatele a jeho týmu. Tam kde se jedná o zkušený a specializovaný tým, tam bude zaručena větší úspěšnost projektu než tam kde se tým a předkladatel učí za pochodu. V kombinaci například s klasifikací komplikovanosti projektu může vést k zajímavým odhalením.

Klasifikace profilu projektového předkladatele KPP

KPP kategorie A – Skvělý – indikátory

- Vysoká předešlá zkušenost předkladatele
- Design tým s předešlou zkušeností rehabilitace brownfields
- Technický tým s vysokou odborností týkající se ekologického poškození
- Finančně stabilní partneři projektu

KPP kategorie B – Dostatečný – indikátory

- Nemá předešlou zkušenost s brownfields projektem
- Zkušený design tým, nemá však předešlou zkušenost rehabilitace brownfields
- Technický tým má pouze všeobecnou odborností týkající se ekologického poškození
- Finanční stabilita některých partnerů projektu není dostatečná

KPP kategorie C – Začátečník – indikátory

- Nemá předešlou projektovou zkušenost
- Nezkušený design tým bez zkušeností rehabilitace brownfields
- Nezkušený technický tým se všeobecnou odborností týkající se ekologického poškození
- Finančně nestabilní partneři projektu

Klasifikace technické komplexity projektu (10)

Tato klasifikace je důležitá tam, kde se snažíme hodnotit pravděpodobnou úspěšnost projektu. Vypovídatelnost této klasifikace se zvyšuje v kombinaci s jinými klasifikacemi. Tak například projekt vysoké komplexnosti předkladatele typu "C" a finančním zajištěním B/C bude mít s největší pravděpodobností problémy a je nerozumné do něj investovat veřejné prostředky. Takový projekt buď potřebuje technicky zjednodušit a nebo potřebuje zajistit silnější finanční partnery.

Klasifikace technické komplexity projektu – KTP

KTP kategorie A – Vysoká komplexita projektu – indikátory

- Složitý projektový a povolovací proces
- Památkové a jiné specializované procesy
- Konstrukčně náročný
- Vážené limitace využití staveniště
- Stavebně náročný
- Technologicky náročný
- Složitě ekologické poškození
- Složitě vlastnické a financující struktury
- Multiuživatelský projekt

KTP kategorie B – Středně komplexní projekt - indikátory

- Jednoduchý projektový a povolovací proces
- Omezené památkové a jiné specializované procesy
- Konstrukčně nenáročný
- Jednoduché staveniště
- Stavebně nenáročný
- Technologicky náročný
- Jednoduché ekologické poškození
- Jednodušší vlastnické a financující struktury
- Větší počet uživatelů projektu

KTP kategorie C – Jednoduchý projekt – indikátory

- Velmi jednoduchý projektový a povolovací proces
- Žádné památkové a jiné specializované procesy
- Konstrukčně jednoduchý
- Bezproblémové staveniště
- Stavebně jednoduchý
- Technologicky jednoduchý
- Jednoduché ekologické poškození
- Jednoduché vlastnictví ,omezený počet uživatelů

Klasifikace časového rizika projektu (11)

Příprava a realizace brownfields projektů jsou časově náročnější než projekty na nazastavěném území. Čím delší je přípravná a realizační doba projektu, tím větší jsou jeho realizační rizika a tím dražší je také jeho financování. S dlouhým realizačním horizontem klesá pravděpodobnost úspěšnosti projektu, zejména tam kde je nedostatečná realizační zkušenost a finanční robustnost a dále tam kde úspěch projektu závisí na nájemním příjmu.

Klasifikace časového rizika projektu

KTP kategorie A – Nízké časové riziko – indikátory

- Projektová příprava uskutečněna během 2 let
- Příprava staveniště uskutečněna během 6 měsíců
- Stavební realizace uskutečněna během 18 měsíců

KTP kategorie B – Střední časové riziko - indikátory

- Projektová příprava uskutečněna během 2 – 4 let
- Příprava staveniště uskutečněna během jednoho roku
- Stavební realizace uskutečněna během 2 let

KTP kategorie C – Vysoké časové riziko – indikátory

- Projektová příprava uskutečněna během více než 4 let
- Příprava staveniště uskutečněna během více než 1 roku
- Stavební realizace uskutečněna během více než 2 let

Klasifikace finanční robustnosti projektu (12)

Orientace ve financovatelnosti a finanční robustnosti projektu je jedna z hlavních potřeb projektové analytiky. Je-li tato robustnost z jakéhokoliv důvodu nedostatečná, nebo neodpovídá druhu projektu, pak realizace projektu bude mít potíže a projekt, který takto nemá velkou naději na úspěch nemá smysl veřejnými prostředky vůbec podporovat. Finanční robustnost projektu bude také důležitá v případě využívání strukturálních fondů a to zejména v případech, kde bude potřeba projektové financování. Na to a často v nemalých částkách si budou muset předkladatelé projektů také půjčit. Tito předkladatelé jsou často účelově založená sdružení obcí, u kterých další obecní volby mohou podstatně narušit jakoukoliv momentálně dosaženou shodu. Pro takové případy uvádíme zde také kritérium instituční robustnosti. Tam kde je projekt spolufinancován také úvěry, banky prověří jak projekt tak projektový tým ale také příjmovou stránku projektu. V takovém případě budou také k dispozici dostatečné finanční informace.

Klasifikace finanční robustnosti projektu –KFR

Klasifikace finanční robustnosti projektu –KFR

KFR kategorie A – Finančně robustní projekt –indikátory

- Jasně a jinak plně pokryté financování
- Projektu přiměřené úrokové sazby
- Renomované finanční partnerství nebo zdroje
- Zkušený předkladatel projektu
- Dostatečná institucionální robustnost předkladatele
- Dostatečná návratnost projektu
- Dostatečně zajištěné budoucí příjmy projektu
- Jasně definovaný a nepřiliš dlouhý projektový cyklus
- Jasně definované a identifikované technické procesy

KFR kategorie B – Finančně středně robustní projekt – indikátory

- Ne tak jasné ale jinak plně pokryté financování
- Projektu ne tak přiměřené úrokové sazby
- Ne tak renomované finanční partnerství nebo zdroje
- Ne tak zkušený předkladatel projektu
- Ne tak ostatečná institucionální robustnost předkladatele
- Malá návratnost projektu
- Příjmy projektu mají rizikové faktory
- Projektový cyklus je ne tak jasné definovaný nebo dlouhý
- Technické procesy nejsou tak jasné definovatelní a identifikovatelné

KTP kategorie C – Finančně slabě robustní projekt – indikátory

- Nejasné a jinak plně nepokryté financování
- Nepřiměřené úrokové sazby
- Nerenomované finanční partnerství a nejasné zdroje
- Nezkušený předkladatel projektu
- Nedostatečná institucionální robustnost předkladatele
- Nízká, žádná a nebo podmíněná návratnost projektu
- Nedostatečně zajištěné a nebo žádné budoucí příjmy projektu
- Nejasně definovaný a příliš dlouhý projektový cyklus
- Nejasně definované a identifikované technické procesy

Jaké nám z toho všeho vyplývá poučení ?**Mluvíme li o kategorizaci ABC, vyplyne z ní :**

- Ne všechna brownfields mají stejnou šanci na využití a velké % jich zůstane pravděpodobně navždy nevyužito
- Ne všechny projekty mají stejnou ekonomickou nebo společenskou přínosnost a jakákoliv společenská přínosnost se objektivně měří daleko hůře než přínosnost čistě ekonomická
- Má smysl ale projekty rámcově kategorizovat, protože to napomůže rozhodování, která brownfields veřejnými prostředky podpořit a která ne.
- Má smysl určitým způsobem také kategorizovat jednotlivé obce jelikož tato kategorizace nám napomůže pochopit druh problému
- Má smysl k tomu použít například existující data nezaměstnaných, roční rozvojový index, demografický úbytek, fiskální výkonnost atd.

- Má smysl rozlišovat podporu vztahující se k jednotlivým brownfields vztaženou na bázi klasifikace obcí a tím zabránit tomu, že veřejné prostředky budou revitalizovat brownfields, která například mají predispozici se v brownfields znova obrátit
- Má smysl klasifikovat polohu brownfields v obci jako kontrolní předpoklad toho jakou příležitost taková poloha pro brownfield poskytuje
- Má smysl kategorizovat jednotlivá brownfields A,B,C jelikož si vyjasníme o čem mluvíme a co je vhodné/ nevhodné v tom daném případě podniknout a kam neutápět peníze a co zdravě, bit' z finančních důvodů stále jen sporadicky podporovat.
- Nemá smysl finančně podporovat A brownfields, ale má velký smysl jejím investorům co nejvíce napomáhat ostatními formami veřejné intervence
- Nemá smysl podporovat B brownfields nad výši jejich nákladové mezery, má ale smysl podpořit nákladovou mezeru těch silných a dobrých projektů, které mají zjevnou společenskou nebo ekonomickou výhodu
- Pravděpodobně je vhodné pro naše podmínky kategorii B brownfields dále dělit na podkategorie, které rozlišují samu míru veřejné finanční intervence. Je totiž velký rozdíl v projektech kde míra veřejných prostředků k poměru prostředků soukromých je nižší než 1 : 5 a tam kde je nad tímto poměrem, či dokonce kde veřejný kapitál více méně přebírá iniciativu (1:1, 3:2 atd.) Taková klasifikace dále napomůže potřebné analytice.
- Je nutné vypracovat indikátory a klasifikaci toho, jak a které B brownfields projekty podporovat a proč a také proč ne.
- V současné době nemá smysl finančně podporovat znovuvyužití C brownfields, zejména v C obcích, má ale smysl vytvořit dotační podmínky k tomu aby byl omezen jejich negativní vliv na okolí.
- Má ale smysl stabilizovat C brownfields a jejich kulturně technické hodnoty
- Není zatím realistické kategorizovat ekologické poškození, ale až tato data budou šířeji k dispozici taková klasifikace velmi napomůže základní orientaci

Jaké nám z toho všeho vyplývá doporučení ?

- Je nezbytné na podporu rozhodování a politického pochopení vypracovat jednoduchou klasifikaci problematik
- Je nutné urychleně metodiku takové klasifikace zadat a poté ji na webu publikovat a proškolit ty, co ji chtějí používat. Tuto metodiku by pravděpodobně mělo iniciovat MMR, možná ve spolupráci s jiným resortem.
- Je také vhodné by nutné paralelně připravit metodiku inventarizace brownfields, publikovat ji na webu a dále připravit obcím/krajům školení o jejím využití. Tato metodika by určitě měla být iniciovaná ze strany MMR
- Bylo by vhodné také souběžně začít připravovat metodiku inventarizace ekologického poškození v obcích (tato metodiky by pravděpodobně měla být iniciovaná ze strany MŽP)