

ZELENOU pro BROWNFIELDS, ČERVENOU pro GREENFIELDS

Autor: Jiřina Jackson, duben 2004

Brownfields Basic

Podle terminologie OECD: „brownfields jsou opuštěné nevyužívané lokality, kde další rozvoj komplikují skutečné nebo předpokládané kontaminace.“ „Brownfields“ jsou všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci a nebo jsou podvyužité, mají pravděpodobně ekologickou zátěž a devastované výrobní či jiné budovy. Tyto nemovitosti pak ekonomicky a fyzicky deprimují své prostředí a okolí. Komplexitou a nákladností na řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence.

Brownfields vznikají jako reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý trh sám nezvládne. K ozdravení těchto území je pak obvykle nezbytná určitá forma veřejné intervence. Nemusí se vždy jednat o průmyslové objekty, ale i o podvyužitá nádraží, přístavy, opuštěné či podvyužitá armádní zemědělské a instituční (nemocnice, školy) objekty a také vybydlené bloky bytových domů. Brownfields v centrech měst i jinde se tak dostávají do začarovaného kruhu: v důsledku zanedbaných a podinvestovaných budov a prostranství upadá prestiž místa, snižuje se hodnota majetku a daňové příjmy obce a na druhé straně se zvyšují sociální náklady a rostou provozní náklady podvyužitých infrastruktury. Rizika investorů se také neúměrně zvyšují a tito pak ztrácejí motivaci investovat do rekultivace a znovuvyužití podvyužitých či opuštěných nemovitostí a zanedbaných ploch, které dále chátrají a odrazují další možné investory v celém jejich širším okolí.

V minulém režimu pozemky neměly svou skutečnou cenu a cena kapitálu se nepočítala.

Centrálně plánovaná ekonomie nebyla flexibilní či tržně orientovaná a vyžadovala neekonomické objemy staveb pro plnění svých průmyslových úkolů. Proto mají naše města nezvykle vysoké procento průmyslového využití v porovnání s městy západní tržní ekonomie (typických 25-35% oproti 15-10%). Průmyslové lokace jsou často ve středech měst a panelová sídliště na jejich okrajích. S návratem tržní ekonomie naddimenzované továrny plánované ekonomie nemohly na trhu soutěžit a staly se podvyužitými a s odchodem aktivit a investic, povětšinou na zelené louky, se začaly proměňovat v brownfields

. Obdobné efekty jsou pocíťovány v nadbytečném nemovitém majetku armády, drah, zdravotnictví či zemědělství.

Velikost armády se drasticky zmenšuje a část jejich nemovitostí je prázdná

. Využití železnice klesá a nemovitosti jsou roky trvale podinvestované.

Kolektivizace za sebou zanechala po krajině množství zemědělských brownfields. Lze tudíž předpokládat, že velikost „našeho“ brownfields problému předčí mnohé jiné OECD země. Jak veliký problém ale máme nikdo přesně neví. Neví se to ze dvou důvodů. Ten první je, že brownfields u nás nikdo koncepčně nepočítá, ten druhý je, že i kdyby je někdo počítal, co všechno vlastně má do brownfields započítat zatím není jasné. Má se jednat pouze o po určitou dobu opuštěné pozemky tak jak se na to dívají ve Francii? Nebo máme převzít názor jiných zemí, že znakem brownfields jsou podvyužitá fyzicky a zastaralá a podinvestovaná nemovitosti, s morálně přežitým využitím a předjímaným ekologickým poškozením? Jsou to jen pozemky a nemovitosti pro využití pro strategický průmysl tak, jak je začíná sčítat a evidovat CzechInvest a nebo to jsou i menší brownfields, často i jednotlivé budovy, pro které se průmyslové využití vůbec nehodí zejména z důvodu, že se tyto lokace nacházejí ve středech měst, kde by zákonitě mělo být využití vyšší, ať obchodně komerční, obytné nebo občanská vybavenost či parky a zeleň.

Jelikož nemáme přesné informace o skutečném množství brownfields, pro ilustraci jejich možného počtu si je možno zahrát hru Co když? Co když budeme uvažovat ve formátu například pověřených obcí a řekneme, že v každé obci je 5 brownfields. Výsledek je hned 1000 brownfields. Uvažujeme li o průměrné velikosti takového brownfield jako 3 ha, máme zde hned 3000ha problematického území. Pozor, toto nejsou v žádném případě skutečná čísla (ta jsou pravděpodobně daleko horší), toto je hra co když, abychom získali alespoň nějakou představu o velikosti problému.

V Česku byla ještě v 80. letech minulého století centra měst nejžádanějšími lokalitami k bydlení a k

mnoha jiným funkcím. Nyní se pozornost investorů přesouvá zejména z důvodů cen, flexibilnější administrativy stavebního řízení a snazšího nabývání pozemků do oblastí mimo účinnou správní kontrolu větších měst. Tento proces podporuje dva velmi negativní jevy. Rozšiřování Urban Sprawlu (nekoordinovaná výstavba na zelených loukách) na straně jedné a na straně druhé vytváření brownfields.

Výstavba rodinných domků v okolí měst spolu se zvyšujícím se počtem nákupních středisek nabrala v posledních letech v České republice nebývalé obrátky. Tato výstavba na „greenfields“ tvoří duální problém k „brownfields“. Investice do greenfields odčerpávají z brownfields nejenom možný kapitál, ale jejich ekonomickou náplň a také velmi cenný kapitál lidský. S nárůstem investic na zelené louce a poklesem popularity bydlení a podnikání v centrech měst se ztrácí motivace k regeneraci již existujících brownfields a vzrůstá také šance k vytváření nových..

Že máme problém s brownfields je evidentní ve velkém množství obcí. Jeho řešení (až na malé výjimky velmi lukrativních lokací) je zatím skoro nemožné. Bariery pro znovuvyužití již urbanizovaného území jsou příliš vysoké. Rizika, která tato území představují pro investory činní investice do brownfields často nemožnými. Informovanost veřejných orgánů o komplexní problematice brownfields je nedostatečná. Problém brownfields takto zůstává neoznačen, nevyčíslen a neporozuměn a to nejen státní, krajskou a obecní správou či samosprávou, ale také samotnou veřejností a jejími NNOs.

Není li problém definován a porozuměn je těžko předpokládat, že se na něj najde nebo bude hledat řešení. Existuje také nedostatečné povědomím ve veřejnosti i správních orgánech o skutečné škodliosti a společensko - ekonomických důsledcích zanedbané brownfields situace. Zoufale chybí zkušenosti jak k tomuto problému přistupovat a co vlastně řešit. Chybí přiměřená úprava právního rámce, vhodné nástroje a státní programy, které by propagovaly znovuvyužití již urbanizovaného území před výstavbou na greenfields. Chybí širší mezirezortní a mezioborová platforma, která je k řešení problému nezbytná. Chybí vhodné instituční schéma. Chybí Národní strategie rozvoje Urbánního rozvoje a chybí státní politika podpory výstavby na již urbanizovaném území.

Prvním krokem k zvrácení nežádoucího vývoje u nás je tudíž pojmenování a popis problému spolu s poukazem na jeho rozsah a závažnost jež se váže k jeho řešení v ostatních vyspělých zemích. Ve většině západních zemí se tento problém aktivně řeší již více než 30 let a za tuto dobu byly vytvořeny vhodné postupy jak na to, či jak ne na to. OECD

země pro nápravu minulých chyb vytvářejí a v praxi ověřují širokou škálu nástrojů pro podporu rozvoje na již urbanizovaném území vhodných. Modely jsou v různých zemích různé, co ale ze všech zkušeností vyplývá je, že nejuspěšněji se brownfields řeší v rámci partnerství veřejného, nevládního a soukromého sektoru.

Aby v ČR nedošlo k dalšímu nežádoucímu vývoji, je potřeba dosáhnout politického klimatu příznivého ke zvrácení nepříznivého trendu. K tomu je nutné zvýšit povědomí jak občanů, tak politiků a úředníků o problematice brownfields. Dostatečně vzdělané občanské povědomí, schopné lobystické a jiné osvětové a nátlakové činnosti a sloužící k tomu aby tyto občanské iniciativy mohly fundovaně využívat již existující zahraniční zkušenosti být partnerem státní správy v pořizování vhodných úprav právního rámce to vše znovuvyužití brownfields aktivně pomáhá.

Nezbytnost určité veřejné intervence při rehabilitaci brownfields je nepopíratelná. Taková intervence nemusí být vždy jen finanční. Jiné druhy veřejné intervence, jako vhodný právní rámec, vhodné institucionální uspořádání nebo vhodné veřejné garance investorům, které limitují zodpovědnost za další ekologické vyčištění, byla li jednou nemovitost již vyčištěna jsou pro podporování rozvoje na brownfields také velmi důležité. Proto je velmi potřebné co nejrychleji dosáhnout takových podmínek aby byly identifikovány veřejné prostředky určené na rehabilitaci regeneraci brownfields a aby byly tyto prostředky využívány co nejefektivněji, zejména jako „umožňující“ finance tam, kde je možné rozvoj financovat z jiných prostředků, tj. soukromých a nebo z různých fondů EU.

Problematika brownfields se nořila na povrch pomalu od počátku transformace a privatizace průmyslu. Pro občana cena transformace nebude jen to, co chybělo či chybí peněžním ústavům a co pokryl či ještě pokryje daňový poplatník. Její skutečná cena bude vyšší a to jak o částku, která je nezbytná jak na podporu nezaměstnanosti, tak o částku, která bude nezbytná k tomu aby se jizvy transformace manifestující se také v podobě Brownfields v budoucnosti z obcí odstranily a aby se zabránilo vzniku brownfields nových.

Během posledních deseti let rozvoje a územně plánovací úředníci, či jejich konzultanti nebyli schopni včas rozpoznat hodnotu využití či podvyužití území, která jednotlivá brownfields představují ani problémy, které sebou přinesou. Neprovázanost územního plánování s principy ekonomiky využití území a realitního trhu spolu se strukturálními změnami průmyslu způsobilo, že úředníci a konzultanti obcí nadále plánovali pro rozvoj a to skoro výlučně pro rozvoj na nových

rozvojových plochách. Bylo to zejména proto, že se o problematikou rozvoje na brownfields nikdo moc nezajímal a investoři, kteří drželi v ruce eso, jinam než na zelené louky skoro výlučně nechtěli. Není divu, taková výstavba na již urbanizovaném území je podstatně dražší, projekt je daleko komplexnější, déle trvá a nese sebou daleko více investorských rizik. Také potencionální nájemci a možní budoucí majitelé, jsou-li v obraze o co jde, se mohou při uvažování o vstupu do projektu na brownfields hodně „ošívát“. Nikdo také investorům nenabízel pro výstavbu na brownfields pobídky či pomoc s majetkovou konsolidací a investicí do infrastruktury jako tomu bylo u zelených luk.

Agentura CzechInvest jako brownfield „šampión“

Paradoxně, dnes je v naší zemi zatím jediným šampiónem rozvoje na brownfields CzechInvest. Ten, v absenci jakékoliv Státní strategie rozvoje na brownfields, začal jednat čistě po linii strategických potřeb průmyslu. Dle státní politiky životního prostředí měla být taková strategie hotova do června 2001, jenom že, nebylo uvedeno kdo ji má dodat a žádný resort se dobrovolně k jejímu napsání nepřihlásil. Následkem toho přirozeně chybí nejenom povědomí o koncepčním řešení celé této problematiky, ale také růst know-how a pochopení v ostatních resortech. Chybí také nezbytná mezirezortní a mezioborová spolupráce jež by podporovala růst povědomí o podstatě problematiky z pohledu různých ministerstev. Právě jenom na základě takové mezirezortní spolupráce je pak možné informovaně a osvěceně připravit nutné úpravy právního rámce a na ně navazující intervenční programy či pobídky určené pro znovuvyužití všech druhů brownfields.

Pouze CzechInvest se také od svých evropských partnerů zatím nechal vzdělat a dal si ve věci širších postupů znovuvyužití brownfields poradit. Pouze CzechInvest je zatím také jediná státní instituce, která zájmu rozšíření porozumění této problematiky aktivně využívá možností 100% technické asistence z různých fondů předvstupní pomoci EU. Všechny tyto projekty směřují k přípravě pilotních projektů a k dalšímu pochopení podstaty problematiky znovuvyužití brownfields.

I když toto je vše velmi pozitivní, je si třeba uvědomit, že na jediný u nás existující program podpory výstavby na brownfields (se děje pod hlavičkou CzechInvestu), který vyrovnává podmínky výstavbě těm na zelené louce zatím dosáhla jediná brownfield lokace. Je to letiště v Žatci, na kterém se nyní buduje strategická průmyslová zóna. Tento projekt, jakkoliv příkladný a užitečný, však okamžitě vyčerpal většinu prostředků, které byly na podporu rozvoje strategických průmyslových zón umístěných

na brownfields určeny. Jiné programy zatím nejsou. Je nabitelné, že dosavadní přístup k brownfields problematice je nedostatečný a že aktivity by měly jít také po jiných resortů než MPO.

Jak umožnit soukromým financím aby se angažovali na znovuvyužití Brownfields ?

Mezitím v určitých vybraných lokacích by bylo možné uvažovat, že kdyby se odstranily ty nejpodstatnější bariery, které většímu znovuvyužití brownfields brání, tak by se v jejich rehabilitaci mohl již nyní angažovat soukromý kapitál. Jak jsme již vysvětlili, protože, pro soukromý kapitál jsou rizika rozvoje na Brownfields neúnosná, proto se tlačí na zelené louky a jeho investice pak velmi chybí v již urbanizovaném území. Jelikož však dosavadní podpora výstavby na brownfields byla řešena nekoncepčně a pouze jako sektorový program pro vybrané lokace a ne jako fiskální či jiné opatření směřované na všechny potencionální investory, žádné nástroje, které by například snižovaly rizika a podporovaly iniciativu soukromých investorů zatím nejsou.

Jedná se zejména o to, že například často nezbytné ekologické čištění a demolice investorům nejdou do nákladů ale přičítají se k ceně jejich nově realizovaného projektu a odpisují se tak po 30 a více let. Pro daňově znalé toto je možné obejít určitou daňovou rošádou. Neměl by to však být standardní postup, jelikož toto rizika investora vůbec nelimituje, jen vyměňuje rizika finanční za rizika odpovědnostní. Ne, že by zmíněná daňová opatření představovala všechny bariery pro rozvoj na brownfields, to vůbec ne. Jsou ale relativně jednoduchá a snadno uskutečnitelná a také nemusí platit na vždy a je zcela možné je časově omezit řekněme na 10 let.

Aby ale bylo jasné co brownfield je a co není, bylo by vhodné tyto lokace v obcích vymezit, například obdobným způsobem jako jsou památkové zóny (zde však je potřeba jak vidíme další právní úpravy a to jiných než fiskálních zákonů, nečítaje potřeby zviditelnění této problematiky v katastru nemovitostí). Pro ty, co by poukazovali na to, že to není administrativně možné mít různý daňový režim pro různé nemovitosti, je nezbytné dodat, že obdobný daňově odlišný režim již nyní existuje. Například, pro památkové budovy jsou daňové úřady schopny se velmi dobře vyrovnat s odlišnou dobou kapitálových odpisů. Tak proč ne pro brownfields?

Obce samy za sebe a pro sebe ale jak?

Nedostatek zkušeností s riziky a bariery rozvoje na brownfields a to jak mezi konzultanty, státními či místními úředníky, tak ale i investory a financujícími

institucemi poškozuje chápání brownfields problematiky také v samotných obcích. Omezuje to tak včasnou mobilizaci aktivních politik a opatření, která by růstu brownfields nejen zamezila ale rozvoj na nich umožňovala a aktivně propagovala. Obce, které chtějí svůj brownfield problém samy řešit záhy ale zjistí, že to není tak snadné a to i když obce jsou v nejsilnější pozici aby znovuvyužití svých brownfields propagovaly. Avšak:

- podstatný vliv na znovuvyužití mají státní různé agentury a jejich programy
- potřebné finance kontrolují soukromé finanční instituce.
- pozemky a investiční rozhodnutí jsou často v rukou soukromých vlastníků, kteří mohou vidět věc jinak

Je také ke škodě, že oficiálně neexistují informace, které by obcím dovolily identifikovat daňovou výnosnost/nevýsostnost na jednotku jejich území. Je to překvapující a jeden se ptá jak a na základě čeho se pak obce rozhodují? Není přece znalost kolik daňově přináší či nepřináší část území pro obec a její ekonomický rozvoj a zejména pro jeho argumentaci, důležitá ba i nezbytná? Tyto informace však i když statisticky existují nejsou obcím zatím přístupné. Samy obce si také ani neuvědomují jak nutně je potřebují a tudíž nevyvíjejí potřebné tlaky a aktivity směřující k jejich získání.

Obce dále obvykle nemají ponětí kolik % z jejich zastavěného či zastavitelného území jejich brownfields zabírají, či jaké problémy a složitosti se k těmto lokacím váží. Nikdo obcím neřekl, že toto je obvykle možné objektivně zjistit a pak porovnat s jinou obcí. Advokační hodnota takového zjištění je vysoká. Obecní zastupitelstvo je přece daleko více schopné reagovat na sdělení, že místní brownfields problém je 20% nad průměrem okolních obcí, než na popis problematiky a proklamaci, že brownfields máme, máme jich hodně, víc než deset, jsou velká, nejsou ve vlastnictví obce, mají ekologickou zátěž atd., atd.

Do dnešní doby nikdo ovšem s jistotou neví, co vše je či může být podvyužité území a co lze označit za brownfields. Jsou to strategické průmyslové lokace nad 5 ha, která sčítá CzechInvest? Jsou to také menší nevyužité a podvyužité průmyslové plochy a budovy? Nebo to jsou také podvyužité či nevyužité plochy a budovy armádní, nádražní, zemědělské? Brzy jak racionalizace v těchto oborech bude pokračovat se budou na brownfields přeměňovat také budovy instituční, to je například nemocniční a školské, zejména v oblastech jež mají silný vylidňovací trend. Není zatím státní instituce, která by se přípravou jednotné brownfields identifikující metodiky zabývala a s tímto dilematem chtěla a byla schopna obcím pomoci. Také z oblasti konzultantů skoro nikdo zatím nenabízí obcím v této problematice metodickou pomoc, vedení či radu.

Jak mohou soukromí investoři pomoci znovuvyužití brownfields ?

Všeobecně se neví, že za normálních okolností ve většině případů, až na ty nejvýhodnější lokace s možnostmi atraktivního využití, se soukromý investorský trh k brownfields obrátí zády, jelikož nemůže obvykle unést zvýšená rizika, komplexitu a náklady s rozvojem na brownfields spojené. Jestli se obce aktivně k znovuvyužití svých brownfields urychleně nepostaví a nezmírní tak investorům alespoň některá rizika s rozvojem na brownfields spojená, pak soukromé investice jak jsme již psali půjdou na zelenou louku. Je to v podstatě jedno, jestli je to ta „naše“ zelená louka či zelená louka obce vedlejší či jiné. Ona to totiž bude „naše“ obec, které bude pro řešení „svého“ brownfield chybět nejen investiční kapitál, ale zejména vhodná investiční náplň (ta se přece také přestěhovala na naši, či cizí zelenou louku) a zejména lidský kapitál. To je proto, že ti schopní a zdraví byli již „odsáti“ investicí a investičními aktivitami právě na zelené louce. Jestli se tyto pracovníci za svým zaměstnáním zatím nepřestěhovali a v brownfields postižené oblasti stále bydlí, to není výtěžek žádné pro brownfield politiky ale prostý nedostatek mobility našeho pracovního trhu.

V územních plánech se však dále bez ohledu na množství či druh již zastavěných podvyužitých pozemků, které se na již zastavěném území vyskytují uvolňují stále nové rozvojové plochy na okrajích sídel. Obce chtějí a potřebují rozvoj a když nejsou vnější podmínky a nástroje takový rozvoj umožnit a podporovat na již urbanizovaném území, pak jde tento rozvoj (a to často za pomoci státních pobídek) na zelenou louku. Z čísel, které uvádí CzechInvest, je zřejmé, že rozvoj na zelené louce je nejméně 4x levnější než rozvoj na již urbanizovaném území. Avšak ekonomické aktivity a investiční kapitál, který tak byl vložen do výstavby na zelené louce jak jsme již řekli, pak ale nutně chybí v již zastavěném území a toto pak také přímo napomáhá k vytváření dalších nových brownfields.

Budoucí veřejné projekty jak obecní tak státních či neziskových a nevládních institucí jsou stále a dále směřovány na nezastavěná rozvojová území a ne do brownfields lokací. Neexistuje státní a nebo i obecní politika, která by jejich umístění v již zastavěném území podporovala. A právě takováto aktivní podpora veřejného sektoru směřující na znovuvyužití brownfields a umístující do nich tak nezbytnou novou veřejnou náplň a veřejné investice pro soukromé investory pak zvýší „důvěryhodnost“ takové lokace. Budoucím investorům to totiž naznačuje, že obec chce svůj brownfield problém aktivně řešit a nebo alespoň na jeho řešení aktivně

spolupracovat. Takové odhodláním veřejného sektoru jednak pomůže snížit rozvojová rizika na brownfields pro soukromé investory a také napomůže přesvědčit soukromý kapitál a trh k tomu, aby se na takovém brownfield aktivně angažoval. V přímé tržní soutěži o brownfields investora tudíž vyhrává nejenom kvalitní lokace ale také „přípravenost“ a angažovanost té či jiné obce.

Obce však mohou napomoci soukromému kapitálu v jeho angažovanosti do brownfields území jinými způsoby. Jedním z největších problémů, se kterými se investor při uvažování o projektu na brownfields potýká je majetková konsolidace ekologické zátěže a vhodné využití území. To, že veřejný sektor iniciuje majetkovou konsolidaci (to je v případě areálů jež prošly konkursem zvláště složitá záležitost) či se angažuje v určení nebo odstranění možných ekologických zátěží je právě ta vhodná angažovanost obce, která může i ve dnešních velmi omezených podmínkách znovuvyužití brownfields aktivně napomoci. Majetková konsolidace může být buď přímá - obec vykoupí určité nemovitosti. Nebo také nepřímá - obec využije svých místních zkušeností a jedná jako prostředník a „umožňovatel“ mezi možným prodávajícím a budoucím kupujícím. Neformální vztahy a místní znalost jsou pro obec v takové pozici velkým plus a obce se v tomto osvědčily již při obstarávání potřebných pozemků pro nové průmyslové zóny na zelených loukách. Tak proč nevyužít tyto schopnosti pro brownfields? Tím, že se obec včas v problematice brownfields zorientuje bude mít výhodu před jinými obcemi, které s ní často soutěží jak o náplň tak o investory. Pomůže jí to také včas jednat a znovuvyužití „svého“ brownfield aktivně propagovat a napomáhat. Toto se může například dít tak, že obec zvolí pro své brownfield vhodné využití území.

Další možnost je přímá, nebo i nepřímá pomoc vlastníkům zchátralých nemovitostí. Jedná se buď o pomoc čistě odbornou nebo i finanční pomoc těmto soukromým subjektům s pořizování dokumentace jež analyzuje případné ekologické zátěže v území. Tím, že jsou ekologická rizika a cena jejich odstranění známa se nejen sníží rizika nového nabyvatele, ale v některých případech lze tímto dosáhnout na jinak pro takový případ nedosažitelné garance Fondu národního majetku, který pak financuje ekologické čištění. Aktivní obec si tudíž pomůže sama a vyřeší „své“ brownfield a získá pro ně jak novou náplň a tak soukromý kapitál. Napomůže tak také vlastnímu záměru zlepšit a zkvalitnit „své“ prostředí pro „své“ občany .

Když se investorům může ve slušné lokaci nabídnout konsolidovaný pozemek s odstraněnými ekologickými zátěžemi (a také se zárukou, že další čištění nebude požadováno), který má výhodné využití území pak soukromý sektor (existuje li v dané

době dostatečná tržní poptávka) bude do lokace investovat. Úspěšný projekt poté také změni fiskální a daňový profil celé lokace. Ze ztrátového a společensky dotovaného území se pak za podstatného přispění soukromého kapitálu stane území s daňovými příjmy a novými pracovními místy. Právě vytvořená pracovní místa jsou dalším z hlavních indikátorů úspěšného znovuvyužití. Zrovna tak je takovým indikátorem výše daňových příjmů na jednotku území.

Další možností pomoci vstupu soukromým investorům do brownfields jsou již zmíněné daňové výhody (na ekologické čištění a demolice), ale také různé fiskální pobídky přímým a nepřímým investorů (nepřímé investování znamená speciální daňově zvýhodněné fondy, do kterých plynou soukromé prostředky a tyto fondy se pak využívají na financování brownfields projektů). Toto je však nad rámec působnosti samotných obcí ale obce by o nich měli vědět a přes politické a jiné lobování tvorbu takových nástrojů od vlády požadovat.

Ztrátovost podvyužitých území

Málokdo si uvědomuje, že nevykonné Brownfields území je také „stojící“ tím, že je v něm podvyužita veškerá infrastruktura. Jelikož subjekty, které ji i tak sporadicky využívají jsou často neschopné za její užívání platit, provozovatelům infrastruktury se pak nedostává peněz na její údržbu a obnovu. Ale postižení jsou také všichni ti, co se nacházejí v okolí takového lokace a jsou na tuto infrastrukturu připojeni. Všichni ti pak obdobně trpí a to jak ekonomickou neefektivností takové infrastruktury, tak jejím morálním a fyzickým zastaráváním a chátráním.

Dále si málokdo uvědomují, že pro přirozené tržní využití území je typické nejintenzivnější využití právě ve středech obcí, které se pak postupně snižuje k jejich okrajům. Toto se změnilo, a to zejména odkazem socialistické výstavby, která dala v takových městech této křivce typický velbloudí hrb, způsobený tím, že nejdříve byla na okrajích existujících sídel rozšiřována existující, či budována nová průmyslová výstavba a teprve za ní byla stavěna tak typická výšková sídliště. Takovýto model okamžitě prodražuje veškerou infrastrukturu, která je vedena nejprve přes území s nižším využitím a teprve poté může být efektivněji využita. Správné znovuvyužití brownfields by pomohlo tuto ekonomickou nerovnováhu v obcích napravit

Během posledních 10 let ale i tento neekonomický scénář zaznamenává zhoršení a to v tom, že původně fungující a obvykle prostorově a investičně předimenzovaný průmysl podlehl strukturálním změnám trhu, podniky přestaly vyrábět a

zaměstnanost spolu s využitím nemovitostí, infrastruktury a území se rapidně snížila. Taková území, která přinášejí méně a vyžadují podstatně větší náklady (infrastruktura, sociální atd.) a snižují hodnotu svého okolí včetně šance přilákat investory, taková území nemohou být v zájmu obcí a opakujeme, že se obce se musí aktivně angažovat a přijmout vhodná opatření pro jejich řešení. K tomu ale aby byly obce v tomto činnosti úspěšné, je nezbytné, jak jsme již řekli, aby měli k dispozici vhodný právní rámec, instituce a programy.

Ztráta obcí vstávající z podvyužitého území se ale netýká jenom ekonomičnosti infrastruktury. Velmi podstatnou ztrátou také je, že takový polorozpadlý skoro nevyužívaný areál, často uvnitř obce, by obci mohl přinášet přímý užitek, kdyby se jeho využití změnilo a zvýšilo. To je, že by zde vznikla nová pracovní místa, chybějící služby, byty nebo zeleň. Agentura CzechInvest uvádí, že jeden ha pozemku reprezentuje 50 pracovních míst. Na jeden hektar pozemku lze také pohodlně uvažovat nejméně 20-50 bytových jednotek. Kolik potencionálních pracovních míst by tedy bylo možno umístit na brownfields pozemky? Kolik bytových jednotek by na nich šlo postavit? Kolik ploch nových parků a sportovišť by na nich šlo vybudovat?

Všemohoucí ruka trhu

Existuje ale ještě jedna skutečnost, které málokdo plně rozumí a to je absorpce a chování trhu. To je kolik rozvoje v dané lokalitě je možno očekávat v jednotce času. Jeli v obci například 50 ha různých brownfields a odhadnutelná rozvojová spotřeba je 5ha /rok pak to bude trvat nejméně 10 let než se podaří v obci situaci s brownfields vyřešit a to za předpokladu, že rozvojový potencionál půjde do brownfields lokací a ne na zelenou louku a dále za předpokladu, že se nám během té doby nevytvořila v obci další brownfields. Budou existovat obce, které zjistí, že vyčerpát rozvojový potencionál jejich brownfields bude trvat daleko více než 10 let. Je tudíž důležité, aby si obce byly schopny provést objektivní audit svých brownfields a identifikovat ty lokace, které mají šanci nejlépe na trhu uspět a jen těm pak projevit svoji podporu a přízeň. Je si třeba také uvědomit, že brownfields jsou velmi závislé na vzestupné křivce realitního trhu. Ta jim velmi přeje v případě, že jsou odstraněny ty nejpodstatnější bariery a jsou omezena rozvojová rizika. Avšak jeli realitní trh v depresi ani sebevětší úsilí nemůže brownfields situaci úspěšně řešit. Je také potřeba porozumět, že pravděpodobně máme daleko více brownfields než jich může trh přijmout a než se pro ně dá najít náplní.

Různé cíle znovuvyužití Brownfields

Jedním z hlavních indikátorů, o který cíl znovuvyužití se jedná je realitní hodnota lokace. Je li tato výborná, pak se nám o Brownfield postará sám trh. Jeli realitní hodnota pouze dobrá a bariery příliš vysoké, nebo využití nedostatečně komerčně zaměřené pak i při tržních důvodech se obvykle počítá s určitou veřejnou intervencí (například zintenzivnění využití území) a nebo i s intervencí veřejných prostředků a to v měřítku jedné veřejné koruny na nejméně pět až deset korun soukromých (1:5 +). Podíl veřejných a soukromých prostředků se tak stává objektivním měřítkem úspěšnosti toho či jiného projektu. V případě sociálně společenských důvodů je obvykle potřeba daleko vyšší intervence veřejného kapitálu, od 1:4 až 1:1. Toto řešení převažuje tam, kde buď není realitní hodnota lokace tak atraktivní a nebo kde společenská potřeba a poptávka předčí jinak vysokou realitní hodnotu (například, ve středu města není dostatek zeleně a využití brownfields tímto způsobem ji pomůže zajistit). V případě bezpečnostních a zdravotních rizik za rehabilitaci brownfields v netržních lokacích téměř kdekoliv zásadně platí společnost tj. daňoví poplatníci

Invence, spolupráce, flexibilita, schopnost porozumět jiným hlediskům, schopnost se poučit ze zkušenosti jiných a otevřená mysl je to co brownfields potřebují.

IURS

Občanské sdružení IURS bylo založeno za účelem poukázat na problematiku již urbanizovaného a podvyužitého území. Tento problém není zatím dostatečně koncepčně řešen a proto institucím, vlastníkům, konzultantům, obcím a všem ostatním dotčeným osobám, které se o jeho řešení pokouší se staví do cesty podstatné bariery a schází jim účinné nástroje. Naším cílem je:

- *poukázat na tyto bariery*
- *identifikovat a podporovat cesty vedoucí k jejich řešení*
- *iniciovat procesy jež by vedly k vytvoření vhodných nástrojů*
- *podporovat vytváření hlubšího oborového porozumění a expertízy*
 - *poskytnout naše know-how, těm kdo je potřebují a tím i zvýšit znovuvyužití brownfields*
 - *snížit tak tlak na výstavbu na greenfields*

**www.brownfields.cz
kontakt: info@iurs.cz**