

MODUL 1C – Znovuvyužití brownfieldů

Jiřina Bergatt Jackson,
Marta Šašková, Václav Olšanský

„Tento projekt je financován s podporou Evropské komise. Tento materiál vyjadřuje názor autora a komise se s ním nemusí ztotožňovat a není zodpovědná za výsledky jednání plynoucí z informací obsažených v tomto materiálu.“

Obsah prezentace

- Koho se problém týká
- Překážky a motory znovuvyužití
- Potenciál znovuvyužití
- Reakce trhu
- Veřejná intervence
- Zájmové skupiny a jednotlivci
- Partnerství, týmová práce a lídři

Regenerace BF je problém, který „sedí na dvou židlích“

- BF nejsou jenom průmyslové téma, ale jsou téma hlavně sociální, ekonomické a prostorové.
- Využití BF je multi-disciplinární problém, za jehož vyřešení obvykle nenese nikdo přímou zodpovědnost.
- V ČR proběhlo několik neúspěšných pokusů o sektorově koordinovanou regeneraci podpory rozvoje na BF.
- Na úřadech místních samospráv existují plánovací a rozvojové odbory, ale ani jeden ani druhý většinou nemají kompletní zodpovědnost za řešení BF.

Koho se problém BF dotýká?

- Nejsilněji se vliv BF projevuje na místní úrovni – na úrovni obcí, pro které je často složité si s problémem si poradit.
 - **Legislativa** je v rukou národních a evropských parlamentů.
 - Sektory, státní agentury a programy ESF mají své vlastní **cíle**.
 - **Financování** je kontrolováno soukromými nebo veřejnými institucemi.
 - Regiony mohou mít jiné **priority**.
 - Rozhodnutí o **investicích** je často v rukou soukromých vlastníků.
 - **Znalost** samospráv a veřejnosti o problému je malá.

ZVYŠOVÁNÍ POVĚDOMÍ V OBCÍCH O MOŽNOSTECH A PRINCÍPECH ZNOVUVYUŽITÍ BF JE JEDNOU Z HLAVNÍCH CEST, JAK DOSÁHNOUT JEJICH ÚSPĚŠNÉ REGENERACE

Co majitelé se svými BF dělají?

Přístupy aktivních vlastníků

- Snaží se maximalizovat výnosy svých investic a majetku
- Omezují své potenciální závazky
- Pracují na tom, aby využili potenciál svého majetku
- Tvoří partnerství, aby zvýšili šanci na znovuvyužití majetku a jeho rozvojového potenciálu

Přístupy pasivních vlastníků

- Zaujímají pozici mrtvého brouka
- Spekulují
- Jsou omezeni kapitálově
- Nejsou schopni jednat (stáří, neznalost atd.)

Neznámí majitelé – zpožďují a brání proces znovuvyužití

**VLASTNÍCI BF POTŘEBUJÍ ASISTENCI, ABY
POROZUMĚLI REÁLNÉMU POTENCIÁLU
ZNOVUVYUŽITÍ SVÝCH PLOCH**



Překážky regenerace BF

Nedostatečná komunikace,
nedostatek strategické vize

- Nadbytečnost na trhu s nemovitostmi
- Vlastnické komplikace
- Nevhodné funkční využití
- Efekt okolních BF
- Předpokládané ekologické zátěže
- Nedostatek know-how majitele a investora
- Nedostatek know-how developera a konzultanta
- Nedostatek know-how samospráv a institucí
- Nedostatečný objem prostředků

Podmínky pro úspěšnou regeneraci

- **Perspektivní lokace**
- **Pro banku přijatelný projekt s potenciálním ziskem**
- Flexibilní funkční využití
- Široká partnerství a schopnosti hlavních hráčů
- Vyjasněné nebo vyjasnitelné vlastnické vztahy
- Snížení rizika pro privátní kapitál (prostřednictvím nějaké formy veřejné intervence)
- Reálné strategické cíle, priority a ukazatele
- Vhodné programy zaměřené na kořen problému
- Fiskální pobídky nebo opatření veřejné intervence
- Přijetí projektu veřejností

Rozvojový potenciál BF

- **Znovuvyžití je ovlivněno:**
 - Lokací a schopností trhu je absorbovat
 - Bariérami rozvoje
 - Kategorií/ Velikostí/ Časem
 - Motivací a zájmem soukromé sféry
 - Zkušenostmi z oblasti marketingu
 - Zda je projekt přijatelný pro banku
 - Dostupností dotací a podpůrných programů



*brownfieldy
jsou prostě
jiné!!!*

NE VŠECHNY BF MAJÍ STEJNÝ POTENCIÁL PRO ROZVOJ

- Velké množství BF lokalizovaných v komerční oblasti rozvíjejících se měst nemusí znamenat takový problém jako jeden BF v upadající obci.

**NE VŠECHNY OBCE MAJÍ STEJNOU ŠANCI NA
REGENERACI SVÝCH BF, O VELKÉ PROCENTO BF V
MALÝCH OBCÍCH TRH NEMÁ ZÁJEM**

Který BF regenerovat

- Chce-li obec začít podporovat znovuvyužití konkrétního BF, měl by být relativně méně komplikovaný a mělo by existovat smysluplné životaschopné nové využití, které přispěje k veřejnému blahu (bez ohledu na to, kdo BF vlastní)
- Důvody **pro regeneraci jsou různé**:
 - Ekonomické využití nemovitosti (příznivá lokace)
 - Environmentální (riziková kontaminace)
 - Sociální (nežádoucí sociální situace vyžadující intervenci)
 - Programové pobídky (existují, nebo je pravděpodobné, že v blízké budoucnosti takové existovat budou)
- Ať už jsou BF regenerovány z jakéhokoli důvodu, vždy by měl projekt splňovat následující kritéria:
 - Jasně nebo vyjasnitelné vlastnické vztahy
 - Rychlý a nápomocný úřad při povolovacích řízeních
 - Zkušený developer
 - Zajištěné financování
 - Podpora veřejnosti

Motivace pro regeneraci BF

Tržní řešení: zisk

- Maximalizace hodnoty nemovitosti
- Maximalizace zisku
- Bez veřejné finanční podpory

Tržní řešení: s veřejnou podporou

- Maximalizace hodnoty nemovitosti
- Maximalizace veřejných hodnot
- Poměr mezi veřejnými a soukromými prostředky 1:5 - 1:10
- Toto řešení funguje pouze na BF kategorie B, pokud je ekonomika v rostoucím trendu

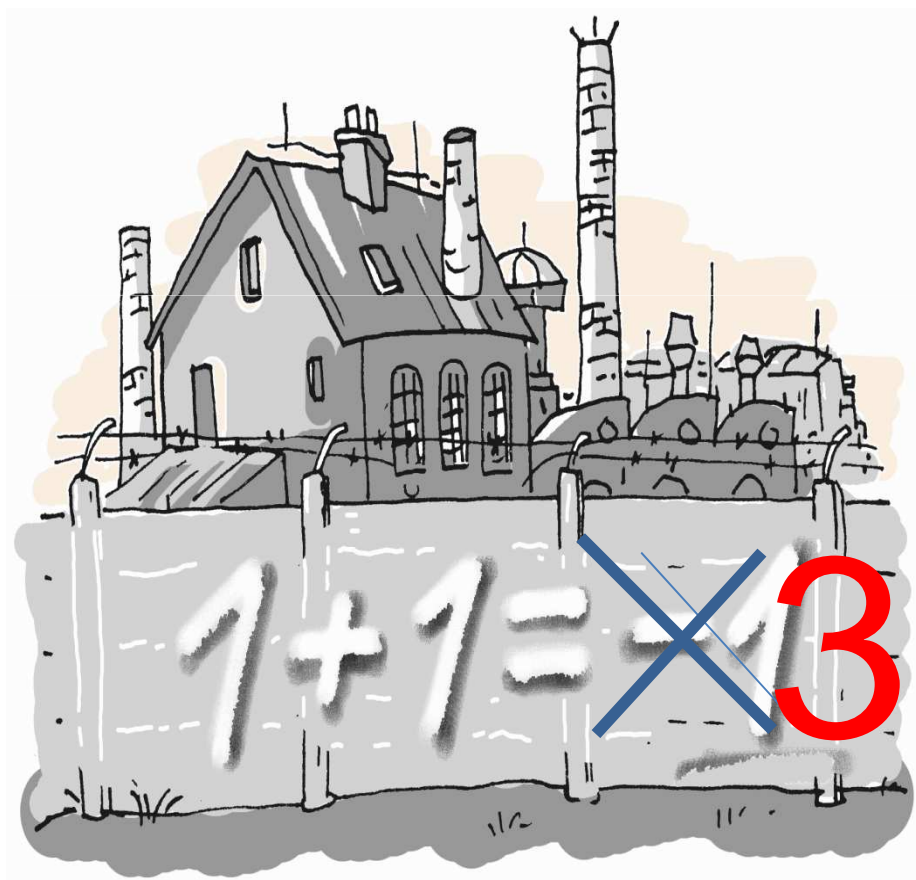
Sociálně motivované řešení

- Řeší širší problémy veřejného blaha
- Usiluje o integrovanou regeneraci
- Vidí také jiné hodnoty, než finanční
- Poměr se pohybuje 1:1 - 1:4
- Toto řešení funguje tam, kde nefungují ekonomická
- Vyžaduje partnerství a podporu a zapojení veřejnosti

Preventivní řešení

- Odstraňuje rizika pro veřejné zdraví nebo majetek
- Poměr většinou 0, funguje tam, kde nic jiného nefunguje

Rozvojové scénáře BF

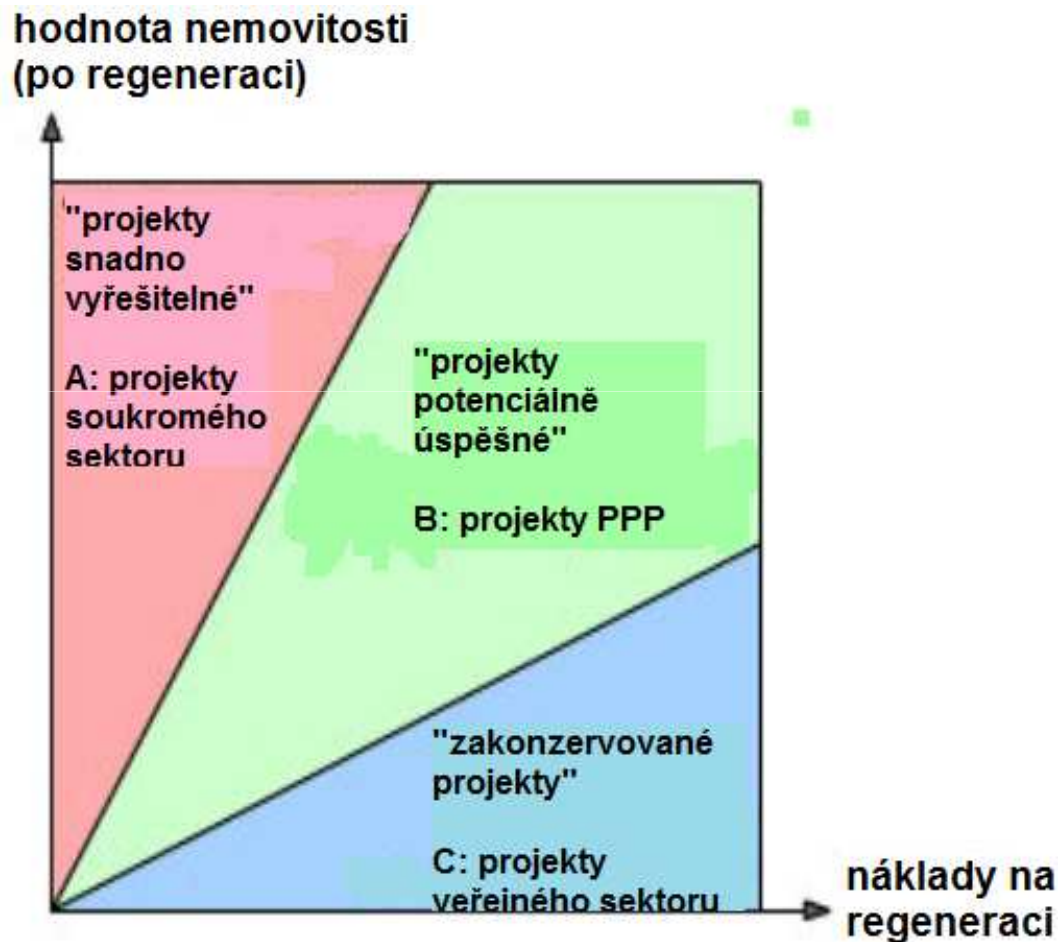


- Projekt CABERNET klasifikuje brownfieldy do kategorií **A, B, C (D)**
- Ekonomické a demografické trendy
- Lokace
- Rozsah BF v obci
- Roční rozvojový přírůstek
- Množství regenerovaných BF za rok
- Množství a konkurence dostupných greenfieldů

Čtyři kategorie brownfieldů

A trh je vyřeší sám	<ul style="list-style-type: none">• pouze v nejatraktivnějších lokalitách• za dobré ekonomické situace• plně financují soukromé zdroje
B trh je vyřeší jakmile jsou identifikovány překážky nebo jsou odstraněny	<ul style="list-style-type: none">• v dobrých lokalitách• pokud ekonomika stoupá• poměr veřejných zdrojů k soukromým je 1:5 až 1:10 a více
C nemovitost má kulturní, sociální nebo jinou hodnotu přesahující její hodnotu tržní	<ul style="list-style-type: none">• poměr veřejných zdrojů k soukromým je 1:1 až 1:4 a více• není příliš závislé na trhu
D nemovitost nemá tržní hodnotu, zato představuje riziko veřejnému zdraví nebo životnímu prostředí	<ul style="list-style-type: none">• pokud se nenajde znečišťovatel nebo původce rizik, náklady na nápravu jsou plně hrazeny veřejným sektorem

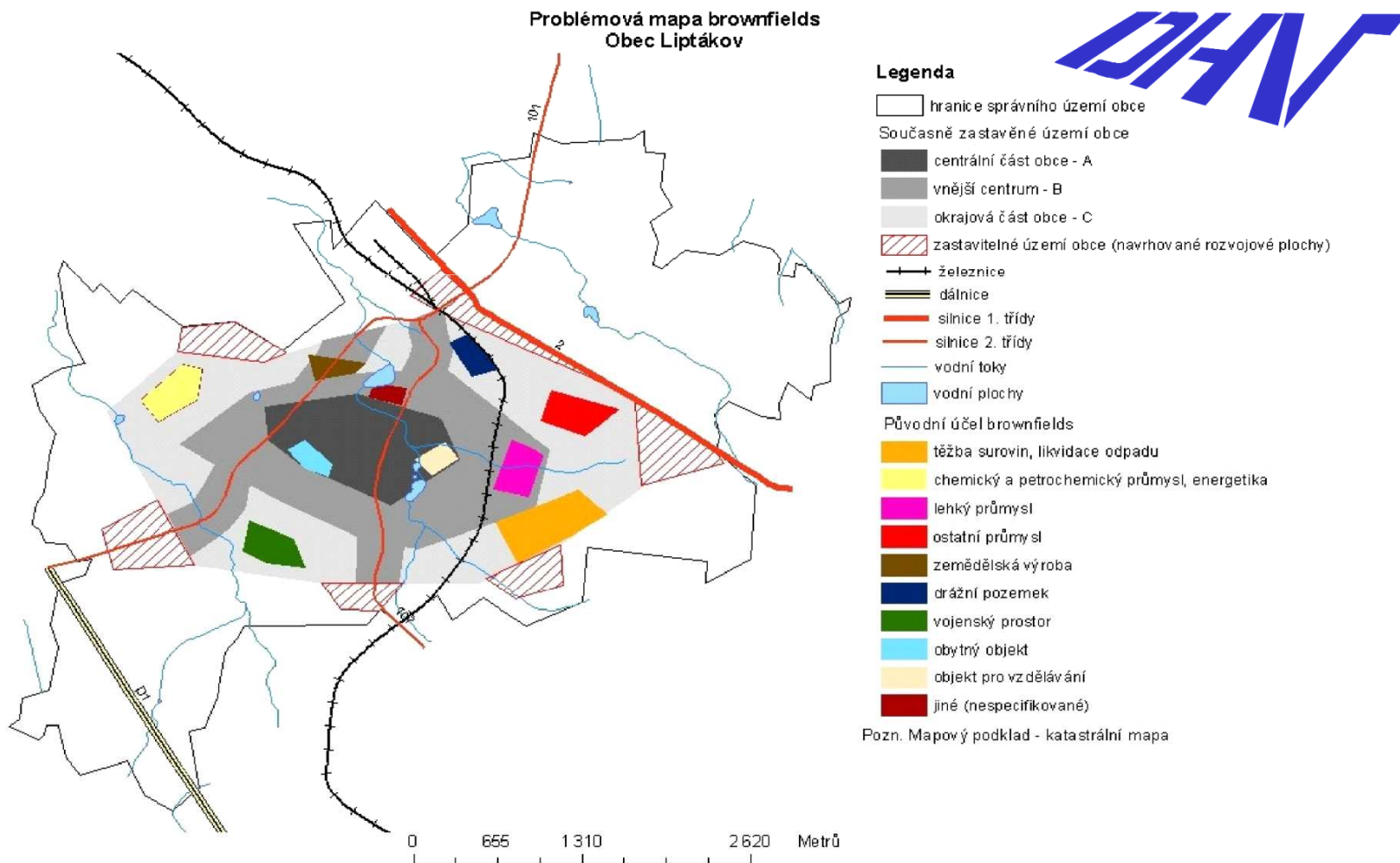
CABERNET klasifikace brownfieldů A,B,C,(D)



Klasifikace obcí - I., II., III.

Indikátory pro obce typu I.	Indikátory pro obce typu II.	Indikátory pro obce typu III.
Je součástí metropolitní oblasti	Není součástí metropolitní oblasti	Je odstřižena od metropolitní oblasti
Leží na EU infrastruktuře	Leží na důležité národní infrastruktuře	Má infrastrukturu lokálního významu
Má pozitivní demografické trendy	Má stagnující demografické trendy	Má negativní demografické trendy
Má vysoce vzdělané obyvatelstvo	Má průměrně vzdělanou populaci	Má málo vzdělané obyvatelstvo
Má vysoký podíl ekonomicky aktivních	Má průměrný podíl ekonomicky aktivních obyvatel	Má malý podíl ekonomicky aktivních obyvatel
Má nízkou míru nezaměstnanosti	Má střední míru nezaměstnanosti	Má vysokou míru nezaměstnanosti
Má stoupající příjmovou část obecního rozpočtu	Má vyrovnaný rozpočet	Je zadlužená
Má pozitivní rozvojové trendy	Nemá příliš pozitivní rozvojové předpoklady	Má nízké rozvojové předpoklady
Má významné kulturní, sportovní, turistické nebo jiné hodnoty	Má určité kulturní, sportovní, turistické nebo jiné hodnoty	Chybí zde kulturní, sportovní, turistické nebo jiné hodnoty
Je důležitým správním a administrativním centrem	Je oblastním správním a administrativním centrem	Není správní ani administrativní středisko
Je centrem vzdělávání, výzkumu a kultury	Je oblastním centrem vzdělávání a kultury	Není vzdělávacím ani kulturním centrem
Má pozitivní politiku opětovného využívání území	Nemá silnou politiku opětovného využívání území	Opětovným využíváním území se nezabývá.

Lokace BF v obci



Jak rozpoznat rozvojový potenciál BF ?



- Podle typu obce (I.)
- Lokace v obci (I.,II.)
- High yearly development increment
- Růst počtu obyvatel
- kvalifikované obyvatelstvo
- Nízká míra nezaměstnanosti
- Vysoký počet obchodních operací
- Vysoká daňová výtěžnost
- Vysoký počet obchodů s nemovitostmi
- Vysoká motivace samosprávy



- Podle typu obce (II.,III.)
- Lokace v obci (II.,III.)
- Low yearly development increment
- Odchod obyvatel
- Stárnoucí populace
- Nekvalifikované obyvatelstvo
- Vysoká míra nezaměstnanosti
- Malý počet obchodních operací
- Nízká daňová výtěžnost
- Nízký počet obchodů s nemovitostmi
- Malá motivace samosprávy

Možnosti opětovného využití BF

Dočasné využití:

výsledek: OCHRÁNÍ HODNOTY DOKUD NENÍ NALEZENO NOVÉ VYUŽITÍ

Renaturalizace

výsledek: BF VRÁCEN PŘÍRODĚ

Recyklace:

- Demolice
- Vyčištění
- Obnovení
- Možná změna funkčního využití
- Provoz

výsledek: PŮVODNÍ STAV

Redevelopment/ regenerace:

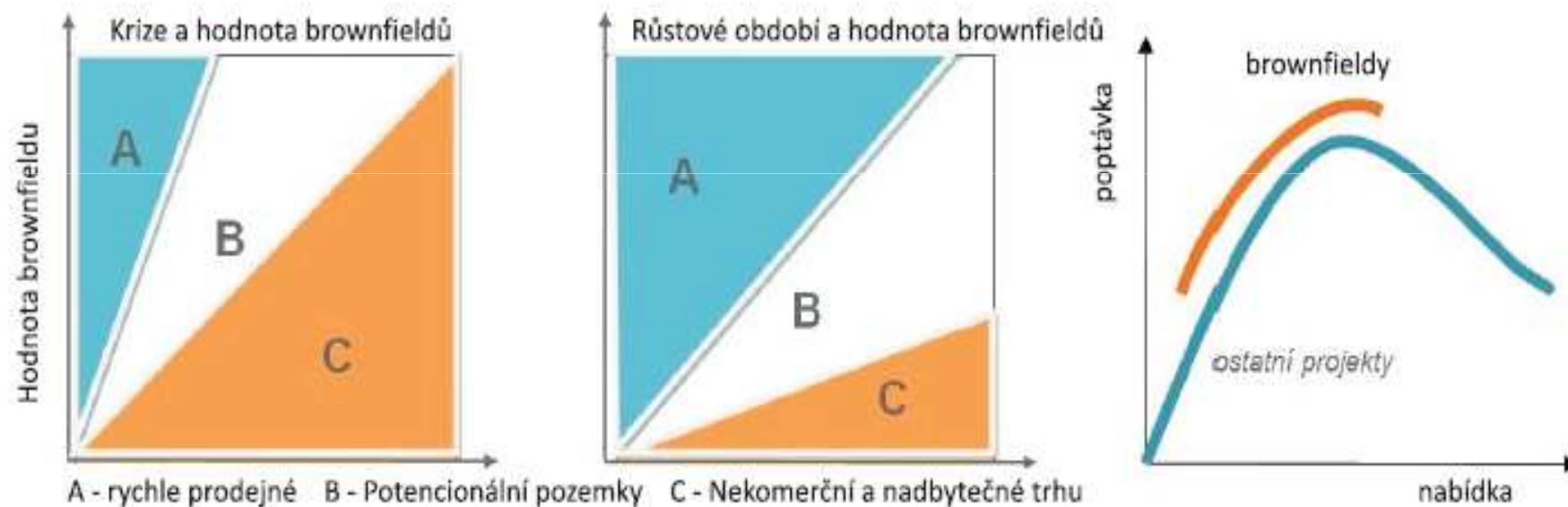
- Demolice
- Vyčištění
- Obnovení
- Rekonstrukce
- Změna využití
- Výstavba
- Revitalizace
- Provoz

výsledek: NOVÁ VYBAVENOST

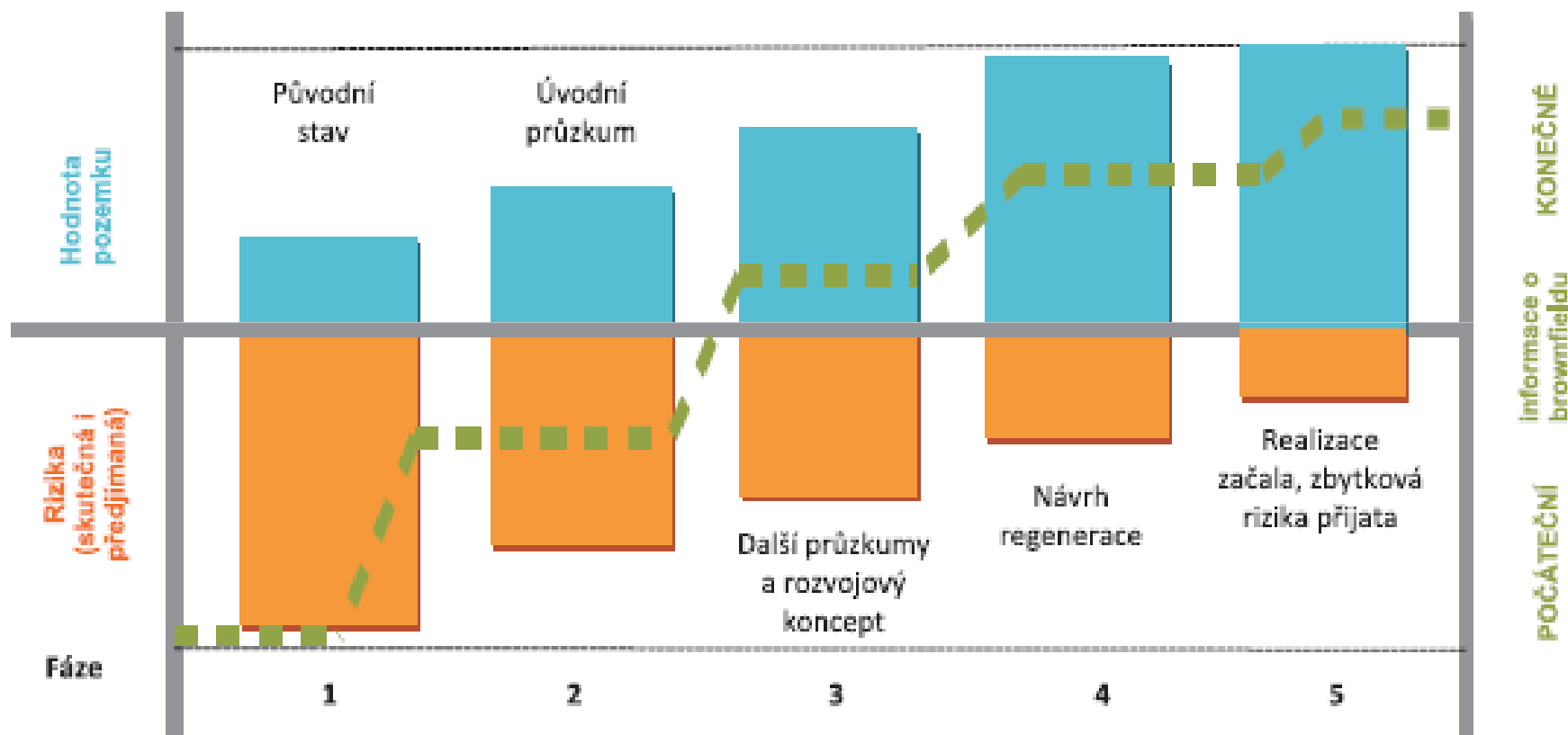
Jak na BF reaguje trh

- Trh s nemovitostmi obvykle neriskuje regeneraci BF typu B a C. Pokud trh stagnuje, dokonce i BF typu A mohou čekat na svou regeneraci déle. To je důvod, proč znovuvyužití BF je závislé na určité formě veřejné intervence, která může být různá:
 - Nabídka konzultace
 - Příznivé funkční využití a rychlé povolovací řízení
 - Finanční pomoc s přípravou projektu a při založení partnerství (půjčka)
 - Pokrytí finanční mezery v případě projektů na BF typu B
- Tam, kde jsou rizika příliš velká (vysoký počet BF, vysoká míra nezaměstnanosti, bezvýchodná sociální situace), musí být veřejný sektor iniciátorem regenerace BF (poradenství, vhodné využití, integrovaný přístup k problematice opětovného využívání území, nástroje umožňující vrácení BF do přírodního stavu a.t.d).

Efekt tržního prostředí na BF



Jak zvýšit hodnotu BF



Zdroj: příručka světové banky: *The Management of Brownfields Redevelopment – a Guidance Note*

Veřejná podpora regenerace BF

- Veřejná intervence je zapotřebí, pokud jsou tržní rizika znovuvyužití BF příliš velká. Má mnoho podob. Finanční intervence je potřebná, ale nemuís být tak užitečná jako nefinanční pobídky:
 - Podpora vzniku rozvojového partnerství
 - Aktivní, osvědčená a dobře informovaná obecní administrativa
 - Vhodné právní a fiskální nástroje a rámec
 - Vhodné institucionální formy
 - Přenos know-how a metodická pomoc
- Pokud není finanční intervence doprovázena dalšími formami podpory, hrozí neúspěšnost projektu.

**CÍL VEŘEJNÉ INTERVENCE:
Z BROWNFIELDŮ TYPU B UDĚLAT TYP A**

Hodnota zapojení zainteresovaných subjektů

- Přináší jiný pohled na problém
- Přináší dovednosti a zkušenosti z jiných oblastí
- Propojuje projekt s realitou
- Obohacuje řešení novými myšlenkami
- Může představit nová využití
- Reprezentuje zájmy komunity a uživatelů
- Zlepšuje všeobecný konsensus finálního rozhodnutí
- Pomáhá prosadit řešení výhodné pro jednotlivé složky komunity

VÝSLEDKEM JE SYNERGICKÝ EFEKT KDY $1+1=3$

Zainteresovaní hráči na různých úrovních

Na personální úrovni

- Vlastníci, konzultanti, neziskové organizace, obyvatelé, administrátoři a marketingoví pracovníci

Na lokální úrovni

- Majitelé, investoři, neziskové organizace, samospráva, regulační úřady, finanční úřady a instituce, konzultanti techničtí a v realitách, obyvatelé

Na regionální úrovni

- Samospráva, rozvojové agentury, investoři, veřejnost, instituce

Na národní úrovni

- Parlament, vláda, ministerstva, investoři, veřejné a soukromé instituce, finanční instituce, regulační orgány

Na úrovni EU a globální

- Evropská komise, parlament, výbory, EU a globální finanční instituce, investoři a vlastníci

Jaké konzultanty je třeba zapojit?

- Projekty na znovuvyužití BF jsou více komplexní, více časově náročné, dražší a také riskantnější, než tradiční developerské projekty. Aby byl dosažen žádoucí efekt, je třeba zapojit celou řadu odborných konzultantů:
 - Z oblasti realitního trhu
 - Z oblasti environmentální a likvidace ekologických škod
 - Finanční
 - Projektové
 - Designéry
 - Techniky
 - PR a marketing
 - Z oblasti komunitní a trhu práce, atd.

**REVITALIZACE BROWNFIELDŮ VYŽADUJE SPECIALIZOVANÁ
KVALIFIKOVANÁ MULTIDISCIPLINÁRNÍ A MULTIKRITERIÁLNÍ ŘEŠENÍ**

Mezioborová řešení

- Týmová práce, kreativita a zapojení všech zájmových skupin je nezbytné pro úspěch BF projektů. Mezioborová práce a sdílení zkušeností důležité pro projekty na BF přináší také řadu pozitiv pro zúčastněné odborníky.
- Taková řešení jsou přínosem pro projekty, jelikož je dělají:

**NOVÁTORSKÉ, ZAJÍMAVÉ, UŽITEČNÉ, FINANCOVATELNÉ,
SPRAVEDLIVÉ A REALIZOVATELNÉ**

**DÁLE PŘINÁŠEJÍ PŘENOS MYŠLENEK, POROZUMĚNÍ MEZI
OBORY A POMÁHAJÍ JEDNOTLIVCŮM ROZŠÍŘIT SVOU
ODORNOST O NOVÉ DOVEDNOSTI**

Lídři a institucionální nástroje

- Regenerace BF je dlouhodobý proces, který může přesáhnout několik volebních období. To platí zejména pro BF typu B a C v nepříliš atraktivních lokalitách. V takových případech je závazek a vůdcovství lokálních autorit nejzásadnější a rozhodující pro úspěšnost projektu.
- Aby byl zajištěn trvalý zájem výkonných představitelů samosprávy, je třeba zavést vhodné struktury na podporu regenerace. Na příklad, v Uherském Hradišti byl tým pro regeneraci BF po 10 let veden primátorem. (To zajistilo potřebnou informovanost orgánů města, což usnadnilo schvalovací procesy, ať už v technické nebo finanční oblasti. Zároveň byla posílena spolupráce mezi volenými funkcionáři a úředníky.)

VÝSLEDEK: NÁRODNÍ OCENĚNÍ ZA REGENERACI BROWNFIELDU

Shrnutí – opětovné využití BF

- BF jsou problémem využití území, územně plánovacím a problémem trhu s nemovitostmi - BF ovlivňují celou společnost - BF je třeba řešit integrovanými přístupy.
- Ne všechna BF mohou být regenerována a BF také nemají stejný rozvojový potenciál.
- Rozvojové scénáře pro BF by měly směřovat ke vzorci $1+1=3$.
- Důvody pro redevelopment BF jsou různé.
- Různé klasifikace a indikátory nám pomáhají téma BF a jejich regenerace porozumět a komunikovat.
- Trh je často velmi nepřející projektům na BF a jejich propagátoři musí rozumět řadě ekonomických efektů trhu s nemovitostmi.
- Zapojení zainteresovaných stran, lídři a vhodné institucionální formy jsou nezbytnou podmínkou pro úspěšnou regeneraci BF.

Děkuji za pozornost

<http://browntrans.vsb.cz>

Jiřina Bergatt Jackson, + 420 602 370 176

jjackson@iurs.cz, www.urbaninfo.cz, www.brownfields.cz

„Tento projekt je financován s podporou Evropské komise. Tento materiál vyjadřuje názor autora a komise se s ním nemusí ztotožňovat a není zodpovědná za výsledky jednání plynoucí z informací obsažených v tomto materiálu.“