



*Vlastníte-li tohle,*



*anebo toto ...*



# Příručka pro vlastníky brownfieldů

*... pak si potřebujete přečíst tuto příručku.*



**DOBŘÉ RADY, JAK PŘISTUPOVAT K BROWNFIELDŮM**

Tato publikace je výstupem projektu COBRAMAN <http://www.cobraman-ce.eu/>, financovaného programem CENTRAL EUROPE, který byl realizován od prosince 2008 do srpna 2012. Statutární město Ústí nad Labem bylo partnerem v tomto projektu <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/podnikatelum/projekty-podporene-eu/cobra-man.html> a tématice brownfieldů se věnuje již od roku 2003. Na základě svých praktických zkušeností s majiteli místních brownfieldů se rozhodlo vypracovat ve spolupráci s Institutem udržitelného rozvoje sídel o.s. příručku, která by pomohla vlastníkům brownfieldů využít potenciál jejich nemovitostí.

Revitalizace brownfieldů je dlouhodobý a komplexní proces zahrnující široké spektrum speciálních disciplín, politických aktérů a zájmových skupin. Implementace projektu COBRAMAN umožnila mezinárodní výměnu zkušeností ohledně strategií managementu brownfieldů. Na místní úrovni přispěla ke zviditelnění brownfieldů jejich inventarizace a analýza dat, po kterých následoval návrh strategie naznačující, jak by se k podpoře brownfieldů a k jejich regeneraci mělo přistupovat. To ve středně-dlouhém horizontu napomůže efektivnějšímu využití brownfieldů v širším kontextu rozvoje Statutárního města Ústí nad Labem.

Protože mnohá česká města a regiony řeší podobné problémy s brownfieldy, jako Ústí nad Labem, text příručky je poskytnut k širšímu využití pro další města aby se vzájemně vyměnili  a nejlepší praxe v tomto oboru.


Novou grafickou úpravu pro opětovné využití této brožury podpořil projekt BROWNTRANS financovaný z Lifelong Learning Programme, <http://fast10.vsb.cz/browntrans>.

*Toto je místo,  
které pro vás upravíme,  
a je určené pro propagaci vaší  
organizace a vašeho projektu.*

## Co je cílem této brožury

Cílem brožury je poskytnout návod, jak k brownfieldům přistupovat.

Dozvíte se:


- jak zjistit, jaký rozvojový potenciál má Váš brownfield,
- jak zlepšit rozvojový potenciál Vašeho brownfieldu,
- jak přistupovat k rozvoji, když je okolo Vaší nemovitosti plno dalších brownfieldů,
- jaké jsou limity a příležitosti brownfieldů,
- jaké kroky jsou nutné v případě ekologických škod,
- proč je trh k brownfieldům tak krutý, a jak se to dá spočítat,
- jaký je doporučený postup při regeneraci brownfieldů,
- jak a proč podporovat ,
- jak propagovat brow

*Chcete-li regenerovat Váš  
brownfield, čtěte dál...*

*Nechcete-li jej regenerovat,  
čtěte dál také, i tak Vám to  
může být užitečné...*

## Jak poznám, že se jedná o brownfield?






Naplnuje-li vaše nemovitost alespoň 3 z uvedených skutečností:

- neslouží k původnímu účelu a již není společensky požadována,
- je zanedbaná, podinvestovaná a podvyužitá,
- potřebuje určitou formu intervence k tomu, aby mohla být využívána,
- má skutečné anebo jen předjímané problémy s kontaminací způsobenou předešlým využitím, ejvětší pravděpodobností vlastníte brownfield.

*Ale pozor! Ne každý brownfield má stejnou naději na regeneraci! Toto jednoduché rozdělení vám pomůže rozeznat s jakým brownfieldem máte tu čest...*

*...abyste ale určili rozvojový potenciál svého brownfieldu, je nutné se také zamyslet nad jeho polohou, proto čtěte dále...*

## ABC kategorie brownfieldů

A	Kategorie „A“ – jsou brownfieldy, které soukromý trh umí sám regenerovat. Mají dobrou polohu, jednoduché vlastnictví a málo problémů. V těchto případech nelze pro jejich regeneraci odůvodnit veřejnou podporu. Veřejná iniciativa a podpora těchto brownfieldů má hlavně koordinační a propagační roli.
B	Kategorie „B“ – jsou brownfieldy, které mají určité množství problémů a jisté množství atraktivity. Soukromá investice do jejich opětovného využití však z různých důvodů nemá dostatečnou návratnost. Proto je potřeba určitá veřejná podpora. Novově nejefektivnější je taková podpora, která pomůže zvýšit hodnotu brownfieldu tím, že pomůže vytvořit „investovatelný projekt“. Tím se brownfield  e do kategorie A a může se o něj postarat realitní trh. Dalším vhodným způsobem podpory rozvoje těchto  fieldů jsou různé formy rozvojových partnerství soukromého a veřejného sektoru.
C	Kategorie „C“ – zahrnuje brownfieldy, pro které zatím není příliš velká naděje na jejich regeneraci. Jsou to brownfieldy špatně přístupné a umístěné mimo komerční lokality. Chybí jim náplň, uživatelé a návratnost investice do jejich regenerace vložené. Trh o ně nemá zájem. Jejich rozvoj v daném čase není ani možný, ani smysluplný. Ale v případě, že existuje silný společenský důvod, lze využít veřejnou podporu k tomu, aby byl takový brownfield posunut do kategorie B a vzniklo rozvojové partnerství, které pak jeho regeneraci řeší. Pro brownfieldy kategorie C je také vhodné najít alespoň nějaké dočasné využití.
D	Kategorie „D“ – sem patří brownfieldy, které představují rizika různého původu, např. ohrožují lidské zdraví anebo životní prostředí. Mohou to být budovy hrozcí zřícením na veřejné prostranství, kde se majitel se o objekt nestará, nebo ekologická  která ohrožuje podzemní vody, atd. Neodstraní-li riziko majitel, nastupuje intervence veřejného sektoru  m hlediskem, které může, ale nemusí, řadit brownfield do této k  je jeho negativní estetický anebo ekonomický dopad na rozvoj v exponovaném místě obce.

# KATEGORIZACE POLOHY

Z hlediska realitního trhu to nejdůležitější pro úspěch polohy je POLOHA, POLOHA, a POLOHA... a polohu vysvětlujeme nejprve z hlediska typu obce...

...jak zjistíte, v obci typu III: i ten nejlépe umístěný brownfield nemůže být nic lepšího než kategorie B anebo spíše kategorie C...

## Typy obcí

Hlavní indikátory obce typu I.	Hlavní indikátory obce typu II.	Hlavní indikátory obce typu III.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Součást metropolitní oblasti</li><li>• Na hlavní EU infrastrukturu</li><li>• Pozitivní přírůstek obyvatelstva</li><li>• Vhodné demografické složení obyvatelstva</li><li>• Nízká nezaměstnanost</li><li>• Vzrůstající daňové příjmy</li><li>• Pozitivní rozvojový trend</li><li>• Má výraznou kulturní, sportovní, turistickou anebo jinou hodnotu</li><li>• Středisko správních a kulturních výzkumných a vzdělávacích činností</li><li>• Má pozitivní politiku opětovného využití území</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Není součástí metropolitní oblasti</li><li>• Na hlavní národní infrastrukturu</li><li>• Stagnující přírůstek obyvatelstva</li><li>• Nevhodné demografické složení obyvatelstva</li><li>• Vyšší nezaměstnanost</li><li>• Nevýrazný/ stagnující rozvojový trend</li><li>• Nevýrazný vzrůst/ stagnace daňových příjmů</li><li>• Má podstatnou kulturní, sportovní, turistickou anebo jinou hodnotu</li><li>• Středisko správních a kulturních činností</li><li>• Má nevýraznou politiku podpory opětovného využití území</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Je vzdálena od metropolitní oblasti</li><li>• Mimo hlavní národní infrastrukturu</li><li>• Úbytky obyvatelstva</li><li>• Nevhodné demografické složení obyvatelstva</li><li>• Vysoká nezaměstnanost</li><li>• Stagnující/ klesající rozvojový trend</li><li>• Stagnace/propad daňových příjmů</li><li>• Nemá podstatnou kulturní, sportovní, turistickou anebo jinou hodnotu</li><li>• Není středisko správních a kulturních činností</li><li>• Nemá politiku podpory opětovného využití území</li></ul>

A zde hodnotíme POLOHU z hlediska, kde v obci se brownfield nachází. To Vám pomůže vydedukovat, o jakou kategorii brownfieldu se vlastně jedná...

## Poloha v obci

i.	ii.	iii.
Vnitřní střed obce, kde je vhodné realizovat nejvyšší druh využití území a omezovat průmyslové využití. V obcích typu I. a II. jsou zde lokalizovány brownfieldy obvykle kategorie A. V obcích typu III. se zde jedná obvykle i o brownfieldy kategorie B a C.	Vnější střed obce a okolí výpadek, kde se v obcích typu I. a II. nacházejí často historicky cenné brownfieldy kategorie B. Využití území je zde nutné posuzovat případ od případu. V obcích typu III. se zde nacházejí brownfieldy kategorie C.	V okrajových částech obcí typu I. anebo II. se nacházejí brownfieldy kategorie B a C. Pro jejich opětovné využití je obvykle nutná určitá veřejná podpora. Využití území je potřeba posuzovat případ od případu. V obcích typu III. se zde nacházejí brownfieldy kategorie C.

Regenerace brownfieldu je ale projekt jako každý jiný – jenomže je složitější, potřebuje více konzultantů, je dražší a váže se k němu řada rizik, které projekty na zelené louce prostě nemají...

...tam, kde se jedná o brownfield ve výhodné poloze, tam je konečná hodnota investiční příležitosti schopna tato rizika finančně unést anebo vyrovnat. A tam, kde tomu tak není, je nutné přistupovat tvořivěji.

## Hlavní faktory limitující rozvoj na brownfeldech

- Trh
- Rozvojové bariéry (ekologické, vlastnictví atd.)
- Rozvojové zkušenosti vlastníků a investorů
- Sociální zájmy a motivace
- Komunitní zájmy a motivace
- Nedostatek "investovatelných" projektů na brownfeldech
- Dostupnost programů a grantů a cena financování
- Konkurence výstavby na zelené louce

*Když už víte, jaké kategorie váš brownfield je, pak to bude snazší se rozhodovat, jak s ním můžete naložit...*

*...asi vám bude již jasné, že máte-li brownfield kategorie B a C, je vhodné přemýšlet o dočasném využití... tedy je-li to jenom trochu možné...*

## Možnosti rozvoje na brownfeldech

Regenerace	Revitalizace	Dočasné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demolice</li> <li>• Odstranění ekologických škod</li> <li>• Restaurování</li> <li>• Rekonstrukce</li> <li>• Oprava a údržba</li> <li>• Změna využití</li> <li>• Nová výstavba</li> <li>• Užívání</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demolice</li> <li>• Odstranění ekologických škod</li> <li>• Restaurování</li> <li>• Rekonstrukce</li> <li>• Opravy a údržba</li> <li>• Změna využití</li> <li>• Užívání</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Změna využití</li> <li>• Případná demolice</li> <li>• Užívání</li> </ul>
<p>VÝSLEDEK: upravené a nové nemovitosti a vzhledem k tomu je využití.</p>	<p>VÝSLEDEK: upravené nemovitosti a vzhledem k tomu je využití.</p>	<p>VÝSLEDEK: stávající stav, nové dočasné využití chránící hodnoty dokud není nalezeno trvalé řešení.</p>

*Ne vždy vlastníci ví, co si se svým brownfieldem počít... často má také, jak se říká, velké oči... a nedostatek informací a zkušeností...*

*Zkušenosti vlastníka představují jedno z rizik při nakládání s brownfieldy. V tabulce níže můžete vidět, jak zkušenosti vlastníků a typ nemovitosti ovlivňují nakládání s brownfieldem.*

## Jak se rozhodnout, co s brownfieldem vzhledem k vašim zkušenostem a motivaci






Typ brownfieldu	Máte předešlé rozvojové zkušenosti	Máte konkrétní záměr, ale nemáte velké zkušenosti	Nemáte předešlé rozvojové zkušenosti, ale máte zájem jednat	Nemáte ani zkušenosti, ani velké schopnosti jednat
A	Rozvíjet jako developer / prodat	Rozvíjet jako investor / společník/prodat	Rozvíjet jako společník / prodat	Prodat
B	Začít rozvíjet/spekulovat	Rozvíjet jako investor/ společník	Prodat	Prodat
C	Prodat, spekulovat	Rozvíjet jako investor/ společník/prodat/spekulovat	Prodat	Prodat
D	Rozvíjet, je-li lokace typu A, jinak prodat	Prodat/řešit se společníkem	Prodat/řešit	Prodat

# L I M I T Y B R O W N F I E L D Ů

Pro úspěšnou regeneraci brownfieldu je velmi důležité rozhodování co, jak a kdy se bude s brownfieldem dít. To je snadné, vlastníte-li brownfield sám!

...máte-li ale spoluvlastníky anebo jsou-li okolo další brownfieldy, pak to máte složitější... v takových případech má jednání vlastníků ve shodě pro všechny cenu zlata... Zde jsou uvedené scénáře, které by vám měly trošku pomoci!

## Limitace rozvojových možností vlastnictvím

Kateg. brownf.	Vlastním sám, v okolí nejsou brownfieldy	Spoluvlastnictví, v okolí nejsou další brownfieldy	Vlastním sám, další brownfieldy v okolí	Spoluvlastnictví, další brownfieldy v okolí
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prodat /rozvíjet/ spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vytvořit partnerství</li> <li>• vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>• prodat/ rozvíjet/ spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>• vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>• prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>
<b>B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvíjet/ prodat / spekulovat</li> <li>• podnikat kroky, které pomohou posunout brownfield do kat. A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• snížit počet spoluvlastníků</li> <li>• podnikat kroky, které pomohou brownfield posunout do kategorie A</li> <li>• rozvíjet/prodat /spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>• snížit počet vlastníků</li> <li>• vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>• prodat/ rozvíjet/ spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• snížit počet spoluvlastníků</li> <li>• vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>• snížit počet vlastníků</li> <li>• vytvořit společný rozvojový plán</li> <li>• prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>
<b>C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spekulovat/ rozvíjet/ prodat</li> <li>• spoléhat zejména na svoji vlastní a místní tvořivost, (či  šak musí být  ně)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• snížit počet spoluvlastníků</li> <li>• podniknout kroky zamezující posunutí brownfieldů do kategorie D</li> <li>• spekulovat/ prodat/rozvíjet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>• snížit počet vlastníků</li> <li>• podniknout kroky zamezující posunutí brownfieldu do kat.D</li> <li>• prodat/ spekulovat rozvíjet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• snížit počet spoluvlastníků</li> <li>• vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>• snížit počet vlastníků</li> <li>• podniknout kroky zamezující posunutí brownfieldů do kat.D</li> <li>• spekulovat prodat/rozvíjet</li> </ul>
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• odstranit riziko, které brownfield představuje</li> <li>• nemůžete-li riziko odstranit, musíte hledat řešení, které limituje vaši zodpovědnost</li> <li>• prodat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• snížit počet spoluvlastníků</li> <li>• odstranit riziko</li> <li>• nemůžete-li  odstranit, musíte  řešení, které limituje vaši zodpovědnost</li> <li>• prodat/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vyhodnocovat a informovat se o okolních rizicích</li> <li>• odstranit riziko</li> <li>• nemůžete-li riziko odstranit, musíte hledat řešení, které limituje vaši zodpovědnost</li> <li>• prodat/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>• vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>• snížit počet spoluvlastníků</li> <li>• informovat se o okolních rizicích a vyhodnotit je</li> <li>• odstranit rizika, která brownfieldy představují</li> <li>• nemůžete-li riziko odstranit, musíte hledat řešení, které limituje vaši zodpovědnost</li> <li>• prodat/spekulovat </li> </ul>

Regenerace brownfieldů z pohledu trhu s nemovitostmi s sebou přináší potenciální navýšení hodnoty okolních nemovitostí a pozemků při nižší investici do infrastruktury a nižších výdajích na dopravu, než stavba na zelené louce...

...brownfieldy mohou pro své okolí představovat i značná ekologická rizika a jejich revitalizace pomáhá tato rizika snížit...

# PŘÍLEŽITOSTI BROWNFIELDŮ

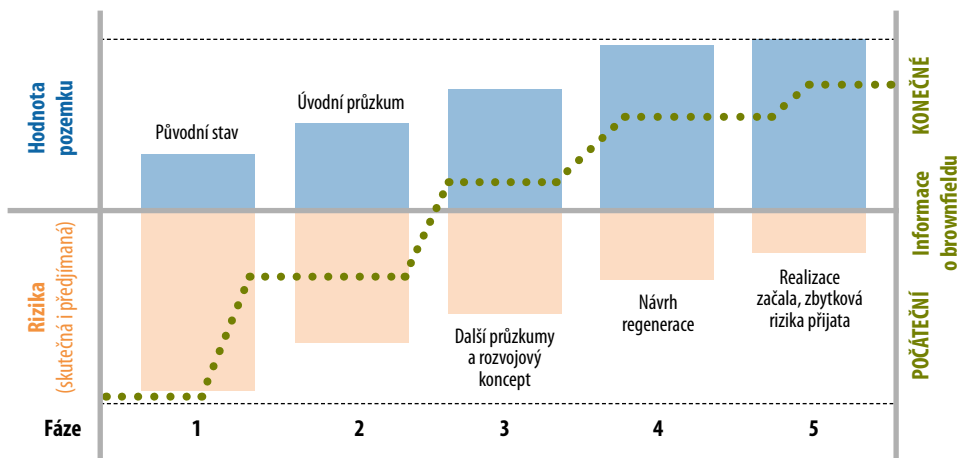
## Jak zvýšit hodnotu vašeho brownfieldu?

Tak to není tak složité:

- 1) Tím, že mu vytvoříte příjem.
- 2) Tím, že tento příjem použijete k navýšení hodnoty brownfieldu.

Jak toho dosáhnete, vysvětluje následující obrázek. Ukazuje ale, že do zvýšení hodnoty vašeho brownfieldu je potřeba investovat... a proto se zajímejte, neexistují-li někde granty/půjčky podporující přípravu projektů...

Obrázek ukazuje, jak roste hodnota brownfieldu, když o něm postupně získáváme detailnější informace (průzkumy, záměry, projekty, realizační dokumentaci atd.).



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

Toto platí jak pro velké, tak i pro malé brownfieldy. U malých brownfieldů je obvykle získávání informací podstatně jednodušší, než u brownfieldů velkých, které mají složité nájemní, majetkové a vlastnické struktury. Je-li ale váš malý brownfield uprostřed dalších brownfieldů, pak vám tato technika sama o sobě nepostačí. V takovém případě je navíc nezbytné jednat ve shodě s okolními majiteli a také s místní samosprávou.

## Profily vlastníků

Aktivní postoje vlastníků	Pasivní postoje vlastníků
<ul style="list-style-type: none"><li>• Maximalizovat zisk z investice</li><li>• Zmírnit své potenciální závazky a rizika</li><li>• Pracovat na uskutečnění revitalizace</li><li>• Vytvořit partnerství pro realizaci revitalizace a rozvoje potenciálu lokality</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Příležitost na spekulaci s pozemkem</li><li>• Omezené finance nebo know-how</li><li>• Omezená schopnost jednat a něco podnikat</li><li>• Pozice mrtvého brouka</li></ul>

Při vytváření vlastnické shody záleží také na postoji a motivaci jednotlivých vlastníků...

Ale pozor... ne všichni vlastníci zaujmají k věci stejný postoj jako vy!

# ENVIRONMENTÁLNÍ RIZIKA

START

## „HYBATELÉ“ INICIATIVY

- Zájem veřejnosti a samosprávy
- Environmentální požadavky
- Investoři, vlastníci
- Finanční instituce
- Environmentální profese

Ekologické škody nejsou

Ekologické škody byly identifikovány

Konec projektu

Environmentální průzkum začíná

Existuje evidence o kontaminaci?

YES

NO


Průzkum na brownfieldu

Byla nalezena kontaminace?

NO

YES

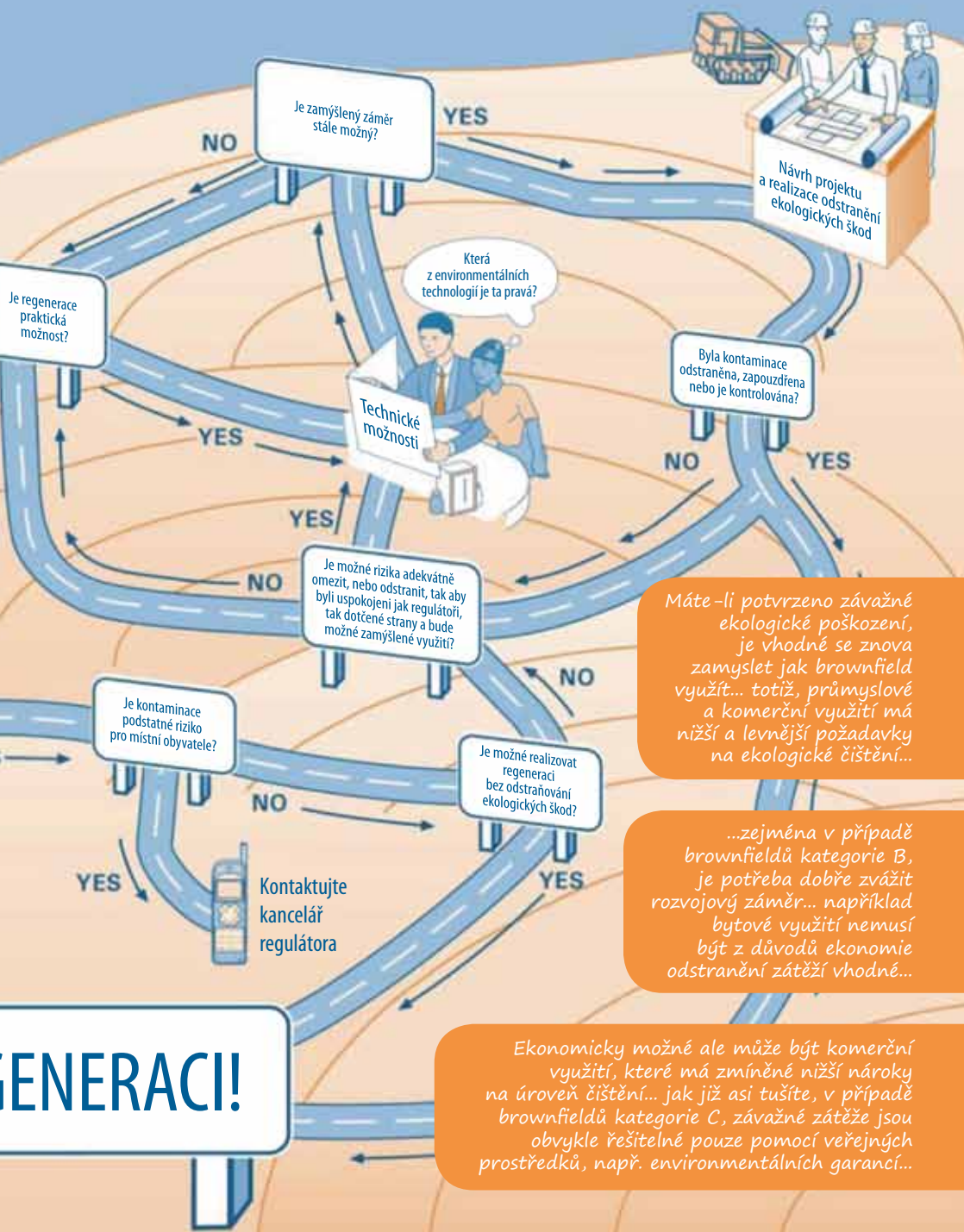
Ekologické  jsou častým strašákem rozvoje brownfieldů. Jak k takovým rizikům přistupovat je naznačeno na této mapce přes minové pole environmentálních rizik...

U brownfieldů kategorie A jsou ekologické škody  obvykle odstraněny pomocí něho navýšení hodnoty pozemku. U kategorie D, kde je ohroženo zdraví lidí, obvykle jedná veřejný sektor...

## VZHŮRU K REG



# BROWNFIELDŮ

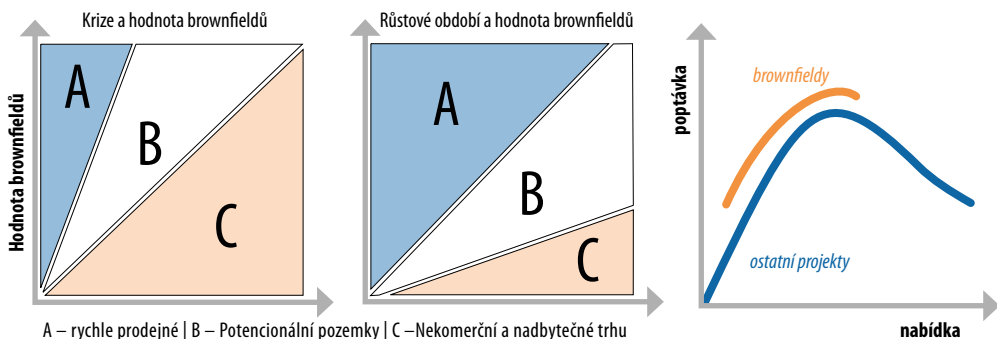


# TRŽNÍ ASPEKTY BROWNFIELDŮ

Trh je k brownfieldům krutý a konkurence výstavby na zelených loukách je přímo vražedná, zejména v krizovém období...

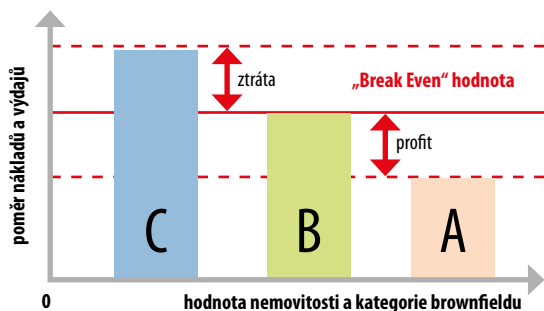
Co trh může udělat během krátké doby s hodnotou Vašeho brownfieldu, ukazuje následující obrázek...

## Vliv trhu na hodnoty brownfieldů



I na rostoucím trhu mají brownfieldy plno nevýhod. Investoři se o ně začínají zajímat teprve, až když je trh plně rozběhnutý, a přestávají se o brownfieldy zajímat, jen co trh začne klesat. Také příprava brownfieldových projektů trvá déle, je technicky složitější a potřebuje více konzultantů než u běžných projektů. Proto jsou projekty na brownfieldech dražší. Jelikož se stav nemovitostí nedá na 100 % odhadnout, regenerace s sebou vždy nese další rizika. To pak může způsobit prodloužení doby realizace a nárůst rozpočtovaných nákladů. Toto způsobuje, že banky ale i developeři požadují navýšení svých zisků, aby pokryly svá rizika. Banky také požadují vyšší částku vlastního kapitálu a smluvně zajištěné budoucí nájem. To činí financování brownfieldů dražší a obtížnější. Situaci může ještě ztížit to, že potenciační nájemci si na počátku regenerace neumí představit, jak vlastně bude regenerovaný brownfield vypadat. Projekt proto potřebuje vyšší marketingové výdaje (na vizualizace a vytvoření pozitivního obrazu lokality).

## Zisk anebo ztráta?



Soukromé investice umí na rostoucím trhu regenerovat brownfieldy kategorie A a vytvořit zisk. Regenerace brownfieldů kategorie B však neregeneruje dostatečný zisk, a proto tyto potřebují určitý druh intervence. Regenerace brownfieldů C je v dané době neekonomická.

...i když je trh v expanzi, brownfieldy na něm mají jen omezenou příležitost. Zájem investorů o ně začíná, až když je trh delší dobu na vrcholu a končí s prvními náznaky kontrakce trhu...

A proto je nutné mít připravený kvalitní a hlavně dobře spočítaný investiční záměr, který využívá pozitiva brownfieldů... a je-li trh stoupající, k jednat!



## Sečteno a podtrženo

Když si prostudujete toto srovnání, pak se asi podíváte, proč se developeři vlastně pouštějí do regenerace brownfieldů...

Normální je realizovat i regenerační projekty pro zisk... když to matematicky nevychází, tak projekt prostě nelze realizovat... v této pozici se obvykle nachází mnoho brownfieldů kategorie B...

Regenerace brownfieldů (zvláště velkých areálů) je odborná a složitá věc, kterou je třeba umět... ve světě na regeneracích pracují specializovaní developeři... u nás se teprve začíná... lidé se učí, jak se říká, za pochodu...

## POROVNÁNÍ BROWNFIELDOVÉHO PROJEKTU S PROJEKTEM NA ZELENÉ LOUCE

### Komerční projekt

Pozemek	BROWNFIELD		PROJEKT NA ZELENÉ LOUCE	
Velikost (m <sup>2</sup> )	24 000		24 000	
Pozemek/zastavěnost	0,25		0,25	
Nájemní plocha (m <sup>2</sup> )	6 000		6 000	
Počet vlastníků	5		1	

### Cena projektu

Nákup pozemku	9 600 000 Kč	(400 Kč/m <sup>2</sup> )	19 200 000 Kč	(800 Kč/m <sup>2</sup> )
Příprava pozemku				
Odstranění kontaminace ½ pozemku/1000 Kč/m <sup>2</sup>	12 000 000 Kč		0 Kč	
Další přípravné práce – pozemek x 400 Kč/m <sup>2</sup>	9 600 000 Kč		9 600 000 Kč	
Cena stavby				
Stavební práce	60 000 000 Kč	(10 000 Kč/m <sup>2</sup> )	60 000 000 Kč	(10 000 Kč/m <sup>2</sup> )
Jiné	1 800 000 Kč	(3 %)	600 000 Kč	(1 %)
Konzultační náklady				
Právníci	2 000 000 Kč		400 000 Kč	
Urbanisté, architekt	5 000 000 Kč		5 000 000 Kč	
Enviromentální inženýr	2 000 000 Kč		100 000 Kč	
Úrok úvěru financ. staveb. pr.	8 000 000 Kč		6 000 000 Kč	
Subtotal	110 000 000 Kč		100 900 000 Kč	
Odměna developera (5%)	5 500 000 Kč		5 045 000 Kč	
<b>Celková cena projektu (CCP)</b>	<b>115 500 000 Kč</b>		<b>105 945 000 Kč</b>	
<b>CCP/m<sup>2</sup></b>	<b>19 250 Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>17 658 Kč/m<sup>2</sup></b>	

### Provozní toky peněz

Počet nájemců	20		20	
Tržní nájem	10 560 000 Kč	2000 Kč/m <sup>2</sup>	13 536 000 Kč	2400 Kč/m <sup>2</sup>
Neobsazenost prostor	12 %		6 %	
Ochrana	1 200 000 Kč	(200 Kč/m <sup>2</sup> )	300 000 Kč	(50 Kč/m <sup>2</sup> )
Enviromentální monitoring	1 000 000 Kč		0 Kč	
<b>Čistý provozní příjem (NOI)</b>	<b>8 360 000 Kč</b>		<b>13 236 000 Kč</b>	

### Financování a investice

Hodnota (NOI/01)	83 600 000 Kč		132 360 000 Kč	
Výše půjčky (půjčka/hodnota)	50 160 000 Kč	(0,60)	92 652 000 Kč	(0,70)
Splátka úvěru (15 let, 10 %)	6 414 806 Kč		11 848 976 Kč	
Ukazatel krytí dluhové služby	1,30	(0K)	1,12	(0K)
Peněžní toky před zdaněním	1 945 194 Kč		1 387 024 Kč	
Požadavek vlastního kapitálu	<b>65 340 000 Kč</b>		13 293 000 Kč	
Návratnost vlastního kapitálu	0,0842	8,4 %	0,36795	36,8 %
<b>Doba přípravy staveniště</b>	<b>18 měsíců</b>		<b>6 měsíců</b>	
Budoucí enviromentální rizika	Neznámá		Žádná	

# DOPORUČENÝ POSTUP PŘI REGENERACI BROWNFIELDŮ

Příprava regenerací brownfieldů se liší od běžných projektů zejména tím, že potřebuje daleko rozsáhlejší, delší a nákladnější přípravné fáze...

...zvláště, když se snažíme posunout brownfieldy kategorie B do kategorie A...

## URBANISTICKÉ A STAVEBNÍ ASPEKTY

Analýza potřeb trhu (bytové, průmyslové, komerční a jiné využití), potřeby společnosti, obce regionu.

Analýza využití území, požadavků územního plánu a požadavků projektu na územní plán.

Oslovení a komunikace (popřípadě formálnější partnerství) s hlavními dotčenými stranami ohledně možných rozvojových konceptů dostupných environmentálních informací.

Sestavení předběžných rozvojových variant a vyhodnocení proveditelnosti rozvojových scénářů.

Ustanovení specifických rozvojových konceptů na základě předběžných rozvojových konceptů. Další participace dotčených stran a zjištění jejich názorů, a také jakou míru rizik mohou přijmout.

Finanční a investiční vyhodnocení pro vybrané rozvojové koncepty – detailní vyhodnocení zvolených rozvoj. variant.

Detailní návrh: Vybrána nejvhodnější varianta pro odstranění ekologické škody a pro rozvojové aktivity. Ty jsou pak detailně zpracovány do prováděcích projektů, včetně detailních rozpočtů. Paralelně probíhá marketingová kampaň, vysvětlující vybraná řešení.

Realizace regeneračních a stavebních prací.

## ENVIRONMENTÁLNÍ ASPEKTY

Analýza skutečného stavu, vyhodnocení stávajících dat (intenzita a rozsah ekologických škod).

Určení potřeb dalších průzkumů, předběžné vyhodnocení ekologických škod.

Riziková analýza, úvodní cenové předpoklady v úrovni studie.

Výběr možných environmentálních technologií a vyhodnocení jejich environmentálního dopadu.

Realizace environmentálních prací a jejich následné monitorování.

DATA,  
PRŮZKUMY

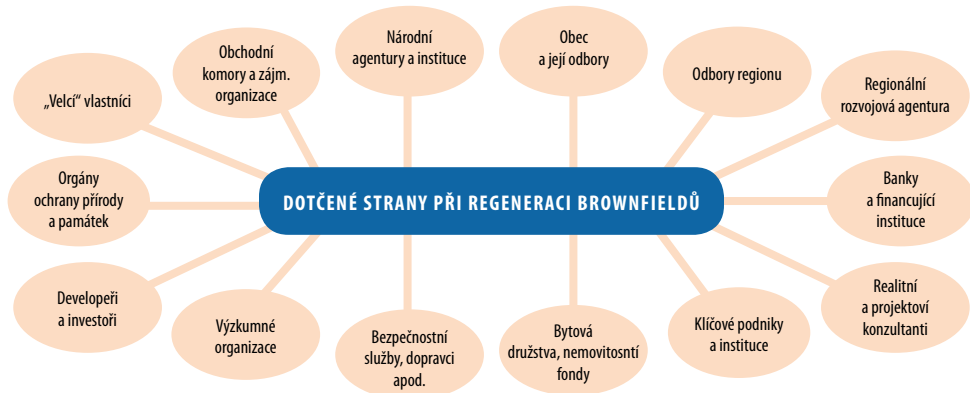
STUDIE

NÁVRH

REALIZACE

## Dotčené strany v regeneraci brownfieldů

Tento obrázek ukazuje příklad vybraných dotčených stran, jejichž spolupráci je nutné zajistit a koordinovat při regeneraci velkých brownfieldů, zejména těch kategorie B, kde tržní síly neumí reagovat na rizika, jež tyto brownfieldy představují.



Proto je pro regeneraci těchto brownfieldů od samého počátku nutná součinnost široké škály složek veřejného a soukromého sektoru. Sdílení různých zkušeností a nápadů rozličného spektra dotčených stran obvykle pomáhá nalézat řešení i tam, kde by soukromý anebo veřejný investor sám a bez spolupráce neměl naději takovou regeneraci efektivně uskutečnit.

## Brownfieldová rozvojová partnerství

Rozvojová partnerství (dále jen Partnerství) zaměřená na regeneraci brownfieldů se vytvářejí zejména tam, kde je slabý trh a kde se jedná o brownfieldy kategorie B. Partnerství se vytvářejí proto, aby se formalizovaly vztahy mezi vlastníky brownfieldů a vybranými dotčenými stranami. A také proto, aby se sdružily prostředky na přípravu projektů a podpořily se tak procesy vedoucí k vytvoření investovatelných obchodních příležitostí. Do těch jsou soukromí a veřejní investoři ochotní investovat. Partnerství sama obvykle do regenerací neinvestují a nemusí vlastnit v řešeném území žádný majetek. Partnerství ale zpravidla mají od vlastníků a popřípadě veřejného sektoru mandát procesy regenerace odborně řídit a koordinovat. Vlastníci jsou reprezentováni ve statutárních orgánech Partnerství, spolu s veřejným a finančním sektorem. Techniky těchto Partnerství jsou využívány již po mnoho let v evropských zemích a jsou široce popsány v literatuře (například anglická anebo francouzská městská rozvojová partnerství apod.). Jejich výhodou je, že jsou většinou schopna efektivně naplnit svůj mandát. Naplň práce orgánů Partnerství obvykle pokrývá:

- řešit oblast jako celek;
- optimalizovat hodnotu území;
- zlepšit rozvojový potenciál řešeného území (např. přeparcelací území);
- snížit rozvojová rizika;
- dosáhnout na veřejnou podporu (např. realizováním veřejných investic v řešeném území);
- sdílet rozvojové náklady;
- zainteresovat bankovní sektor na regeneraci;
- delegovat rozvojové aktivity odbornému týmu (kvalitní projektový management a konzultanti);
- vytvořit investovatelné projekty, uplatnitelné na trhu;
- vytvořit kvalitní architekturu a kvalitní veřejné prostředí.

Stavební zákon obsahuje několik použitelných nástrojů pro podporu partnerského rozvoje na brownfieldech, například regulační plán (i když jeho využití může být problematické) a hlavně jsou to plánovací smlouvy ...

...z těchto nástrojů může vyplývat mnoho organizačních a finančních řešení a například i přeparcelace. Ta umožní optimalizaci využití území... a neděste se, není to novota, fungovala tu již za Rakouska-Uherska...

## Kulturní a historické aspekty brownfieldů

Kulturních a přírodních hodnot si ceníme proto, že nás svazují s naší kulturou, skupinou a územní příslušností a pomáhají nám dochovat naši historii a stopy po jednání našich předků. Zrychlení cyklů společenského rozvoje a nástup nových technologií spolu se specifickými rozhodovacími a povolovacími procesy způsobují, že v současné době je naše společnost schopna velmi rychle „vymazat“ celou řadu kulturních a přírodních hodnot jak z povrchu země, tak také ze složek dokumentačních zdrojů a z paměti lidí. Každá kulturní nebo technická památka (zapsaná, ale i nezapsaná) ale vyžaduje individuální přístup založený na rozboru jejich specifických kulturních hodnot. Právě „kulturní hodnoty“ jsou to, co často činí výsledky regenerace brownfieldů vyhledávanými a atraktivními.

*Demolice často bývá nejsnadnější řešení... je ale vhodné zachovat technicky a historicky zajímavé stavby a vdechnout jim nové využití...*

*vysoké stropy, industriální charakter atd. přitahují zejména „creative industries“...*

*...takové firmě [ikonka] je schopné začít v nepřítliš fortálním prostředí, a při svém rychlém růstu jsou schopny na sebe nabalit další služby...*

*...a musíme-li demolovat, je vždy dobré ponechat něco, co připomíná historii místa...*



## Zelená image brownfieldů

Regenerace brownfieldů z pohledu trhu s nemovitostmi s sebou nese potenciální navýšení hodnoty okolních nemovitostí a pozemků, vyvolává, podle jedné kanadské studie, až 3,5 krát nižší investice do infrastruktury, než u staveb na zelené louce a také nižší výdaje na dopravu. Regenerace brownfieldů také pomáhá odstraňovat ekologické škody po předěšlém využití a navíc pomáhá v boji se suburbanizací. Udává se, že 0,4 ha regenerovaného pozemku bývalého brownfields ušetří 1,8 ha výstavby na zelené louce. Podle studie Urban Land Institute může regenerace brownfieldů ve srovnání s rozvojem na zelené louce snížit produkci emisí skleníkových plynů až o 30%. A to zejména tam, kde se jedná o regeneraci a ne o demolici. Dále regenerace brownfieldů přispívá k úsporám energií spojených s výrobou, přepravou a užíváním stavebních materiálů.

*...a v posledních několika letech je „zelená image“ sexy, zejména pro mladší generaci, které po nás zůstávají různé problémy...*

*...proto je dobré tam, kde to jde, dát regeneraci brownfieldů zelenou!*

## Marketing brownfieldů

Projekty regenerace brownfieldů mají často problémy se svojí image. Abychom přilákali investory, developery a budoucí nájemce do řešené lokality, je nutné ji zatraktivnit. V současné době mají investoři a developeři více než kdy jindy nechtít riskovat. Na jednu stranu je důležité zdůraznit investorům výjimečné prodejní vlastnosti brownfieldů: to, že se často nacházejí v dobré lokalitě uprostřed města s existujícími inženýrskými sítěmi a snadnou dostupností další infrastruktury, nebo v místech přirozeného proudění lidí, která zajistí návštěvnost. Na druhé straně, zejména pro prvního developera, který by měl úmysl v dané lokalitě začít s regenerací, představují brownfieldy, které jsou obklopeny dalšími brownfieldy, vysoké riziko a velmi obtížnou situaci. Techniky rozvoje na multi-brownfieldech je proto nutné propagovat jak vlastníkům, tak samosprávám. Jakákoliv veřejná, byť i nefinanční, podpora je pro marketing brownfieldů velmi důležitá. Často velmi jednoduchá opatření, která stojí velmi málo, mohou znamenat pro rozvoj brownfieldu podstatný rozdíl – například změna trasy hromadné dopravy, která zajistí dopravní obslužnost brownfieldu. Při marketingu projektů regenerace brownfieldů zaměřeném na koncové uživatele a nájemce, vyvstává znovu problém image.

*Nájemce si těžko představí, že se zchátralý průmyslový areál jednou promění v příjemný areál služeb...*

*...proto je nezbytné vtisknout projektu působivou obchodní značku... a při marketingu ve větší míře než obvykle využít vizualizace, prezentační prostory a další vizuální pomůcky. Zvláště u bytové výstavby je nutné řešit problematiku marketingu velmi citlivě...*

## Dočasně využití

Jak jsme již naznačili, zejména u brownfieldů nižších kategorií, je velmi důležité vytvářet pro brownfield příjem, aby se shromáždily prostředky, které je možné použít na přípravu kroků, jež brownfield posunou do kategorie, kdy bude atraktivní pro investory. Dalším důležitým faktorem je zachovávat na brownfieldu aktivity, byť i občasné, sezónní anebo dočasné, což často vyžaduje nestandardní přístupy.

<p>brownfield kat. B</p> 	<p>Ve Velkém Březně existuje jeden takový zajímavý příklad dočasného využití. I když oproti dočasnému vrakovišti správně aut u místního zámečku lze dacos namítnout, brownfield vytváří svému majiteli příjem. Zvítězil zde pragmatismus stavebního úřadu ...</p>
<p>brownfield kat. C</p> 	<p>Druhý příklad je z Libouchce, kde se nachází několik rozsáhlých brownfieldů. Na jednom z nich majitel jednal rychle. Zdemoloval budovu a zatím realizoval fotovoltaiku.</p> <p>Třetí příklad je z Německa, kde je fotovoltaika na opuštěné stodole – má to své výhody, není třeba oplocení ...</p> <p>brownfield kat. C</p> 

*Dočasné využití ale také může být dohoda se samosprávou, že zdemoluje stavby na brownfieldu a za to se bude místo využívat jako parkoviště anebo zelený prostor po 10 let.*

*...praktikují v Německu...*

*...někdy stačí např. jen povolení letní kavárny na rohu starého průmyslového areálu...*

**Creative industries** – Kreativní (tvůrčí, tvůrčí) průmysl, jedná se o firmy zaměřené na uměleckou produkci, design, inovace a výzkum. Tyto firmy jsou mladé, dravé, mají vysoké nároky na služby a vytvářejí klustry. V souvislosti s poklesem průmyslové výroby narůstá důležitost terciárního sektoru, v kterém umění, kultura, design a architektura zaujímají významnou pozici a mají na města prokazatelně pozitivní ekonomické dopady. Kreativní průmysl dokáže prostor oživit a přilákat zájem občanů či zákazníků a tím také dalších aktivit, které pomáhají v revitalizaci jinak těžce využitelných prostor brownfieldů.

**Čistý provozní zisk (NOI)** – Je to zisk společnosti poté, co jsou odečteny provozní náklady. Je to ale zisk před zdaněním a před tím, než jsou odečteny úroky.

**Environmentální garance** – Například garance Fondu národního majetku z první a druhé privatizace, nebo garance státu za ekologické škody způsobené sovětskou armádou anebo bývalým těžebním průmyslem.

**Environmentální monitoring** – Výstupy některých environmentálních technologií využívaných pro odstraňování starých ekologických škod je nutné i po ukončení čistících prací nadále monitorovat (například při odstraňování škodlivin obsažených ve spodních vodách je často nezbytný mnoholetý odborný monitoring např. chemických vrstů), což vyžaduje další dlouhodobé náklady na vybavení, testy a odborné pracovníky.

**Ukazatel krytí dluhové služby** – Je to vztah mezi ročními úroky a čistým provozním ziskem. Zkušenost investora, politika a věřitele a druh projektu rozhodují, jaký poměr je přijatelný. Obvykle tento poměr neklesá pod 1,25. Významný ukazatel pro banky i pro management podniku. Ukazuje schopnost podniku splácet úroky včetně splátek jistiny.

**Dočasně využití** – Jednou z možností, jak pomoci opětovnému využití brownfieldů, je flexibilita v přístupu ke změně jejich využití. Ta se může projevit například ve využívání institutu dočasně využití těchto ploch, kdy se v brownfieldu umožní realizace společensky prospěšné aktivity. Chrání to tak území pro budoucí nová využití, která v současné době ještě nemusí být zřejmá nebo reálná.

**Image** – Image města/ lokality/ brownfieldu je výsledkem historického vývoje spolu s vnímáním současných aktivit, postojů a projevů jeho obyvatel. Image je proměnlivá a ovlivnitelná. Lze ji cíleně budovat, ale také rychle ztratit. Projevuje se navenek i dovnitř. V regeneraci brownfieldových nemovitostí hraje často zásadní roli.

**Plánovací smlouva** – Je právní institut zavedený novým stavebním zákonem. Jedná se o nástroj zejména k zajištění spolupráce na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování v rámci vydávání regulačních plánů na žádost a v územním řízení o umístování staveb. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů.

**Přeparekce** – Je dohoda vlastníků pozemků. Jedná se o dohodu o novém využití a uspořádání pozemků v těchto územích, o rozdělení prospěchu a nákladů stávajících vlastníků na novém využití a uspořádání území. Je-li nezbytné dělení nebo scelování stávajících pozemků, je součástí i dohoda o změně a přidělení nově vzniklých pozemkových parcel. Dohoda o přeparekci bude nezbytná ve stejných případech jako plánovací smlouva.

**Regenerace** – Zahnuje nejen stavební obnovu a údržbu určitého území, souboru staveb (popř. i objektu), ale zejména jeho funkční začlenění do městského (sídelního) organismu, nalezení jeho vhodného současného poslání a očistění od všech nehodnotných součástí a nevhodných způsobů využití.

**Regulační plán** – Dokument územního plánování, ve kterém je závazně stanoveno funkční využití jednotlivých pozemků a prostorové uspořádání zástavby a výsadby na jednotlivých pozemcích.

**Revitalizace** – Je to obnova, oživení poškozené, nefunkční entity, a její uvádění do stavu blízkého jeho původní funkci, jejich vazbám na okolí, významu. V kulturní krajině se jedná o postupy, které obnovují komplexní funkčnost a návaznosti všech přírodních složek, nejlépe s postupnou obnovou místní původních.

**Riziková analýza** – Je to proces, který hodnotí rizika ekologické zátěže vyplývající z kontaminace zemín a vod (případně stavebních konstrukcí) působící na zdraví člověka a kvalitu ekosystémů a z této analýzy se odvodí a doporučí cílové parametry sanace (ekologického čištění).

**Suburbanizace** – Proces suburbanizace znamená přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do jeho okolí. Jedná se o typický proces rozšiřování území města, který můžeme zaznamenat jak u většiny měst vyspělých zemí, tak v historickém vývoji našich měst.

**Vizualizace** – Má řadu forem. Při regeneraci brownfieldů se používá tzv. architektonická vizualizace. Architektonický nápad je díky takovéto vizualizaci převeden do mnohem konkrétnější a uchopitelnější formy, které lze snadno porozumět na rozdíl od odborných výkresů. Architektonická vizualizace poskytuje možnost vidět hotovou stavbu ještě dříve, než se začne s její realizací, a je mimořádně účinným nástrojem marketingu brownfieldů.

• <http://www.brownfields.cz> • <http://www.urbaninfo.cz> • <http://fast10.vsb.cz/browntrans/index/> • <http://fast10.vsb.cz/lepop/index2/> • <http://www.brownfieldy.cz> • <http://www.dtz.com/Global/Research/DTZ+Insight+Urban+Regeneration> •

• <http://www.mmr-vyzkum.cz/dokumenty-dokumenty-publi.aspx> •

• <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/podnikatelum/projekty-podporene-eu/cobra-man.html> • <http://www.cabernet.org.uk> • <http://www.smart.eo.org> •

• <http://www.aboutremediation.com> • <http://www.brownfieldscenter.org/big/elipubs.shtml> • <http://www.revit-nweurope.org/> •

• <http://www.rescue-europe.com/> • <http://www.luda-project.net/> • <http://www.refina-info.de/en/> •

• [http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDS/IB/2010/06/14/000333037\\_20100614004032/Rendered/PDF/550090WP0P118011PUBLIC10brownfields.pdf](http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDS/IB/2010/06/14/000333037_20100614004032/Rendered/PDF/550090WP0P118011PUBLIC10brownfields.pdf) •