

BROWNFIELDOVÉ PROSTŘEDÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Ing. David Petr, Agentura CzechInvest
Mgr. Ivana Moravcová, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Pojem brownfield je v Česku definován Národní strategií regenerace brownfieldů a je chápán jako nemovitost, území, pozemek, objekt či areál, který je nevyužívaný, zanedbaný a může být i kontaminovaný. Zároveň vznikl jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity, přičemž jej nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces regenerace. Jednoduše řečeno se jedná o místa, kde člověk dřív něco vybudoval a využíval, ale později vlivem společensko-ekonomických okolností přestala sloužit svému původnímu nebo jakémukoliv jinému účelu.

O brownfieldové plochy je dobré se zajímat z několika důvodů. Za prvé každé dřív využívané místo, které se nám podaří znovu využít, se dá přepočítat na zachráněnou „zelenou louku“ neboli greenfield. Za druhé, zahuštěná zástavba urbáních celků je v širší perspektivě jednoznačně levnější na údržbu a správu. Decentralizace měst přináší zvýšené náklady na dopravní infrastrukturu, více stojí samotný provoz dopravy, a to jak veřejné, tak osobní. Hustější město a revitalizace ploch v intravilánu se tak vyplácí všem, kteří na jeho provoz odvádějí daně. Za třetí, co má větší environmentální aspekt než revitalizace brownfieldu, při níž dojde k odstranění ekologické zátěže a zároveň vznikne nový development respektující prvky udržitelnosti?

NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ 2019 – 2024

I v Česku, stejně jako v každé rozvinuté zemi, jsou brownfieldy stále více předmětem zájmu architektů, urbanistů, soukromých investorů, ale i samotných samospráv a státního sektoru. Představují příležitost, ale i výzvu. Česko, po vzoru západních zemí, jako je Anglie či Německo, má systémovou strategii, která definuje přístup státu a jeho institucí k těmto lokalitám. Národní strategie pro regeneraci brownfieldů (NSRB) má za cíl propojit zájmy ministerstev průmyslu a obchodu, místního rozvoje, životního prostředí a zemědělství, odborné veřejnosti a samospráv v této oblasti a koordinovat konkrétní podporu vedoucí k revitalizaci těchto ploch. NSRB navrhuje konkrétní opatření, která vedou ke zlepšení brownfieldového prostředí spočívající v koordinované podpoře regenerace brownfieldů, úzké spolupráci s územím, aktualizaci Národní databáze brownfieldů, nastavení vhodných nástrojů územního plánování, sdílení dobré praxe či spolupráci s akademickou sférou. Základem každé strategie jsou pak kvalitní data a analýzy na nich založené.

NÁRODNÍ DATABÁZE BROWNFIELDŮ

Takový nástroj v podobě Národní databáze brownfieldů (NDB) spravuje Agentura CzechInvest, která díky ní nejenom nabízí lokality investorům, registruje lokality pro účely dotačních titulů, ale také mapuje celkový stav brownfieldového prostředí v ČR. Databáze je rozdělena na veřejnou a neveřejnou část a aktuálně obsahuje celkem 3 278 lokalit o celkové rozloze 9 094 hektarů, což je pro představu rozloha průměrného českého krajského města. Prostřednictvím veřejné části databáze (522 lokalit) jsou brownfieldy nabízeny jako investiční příležitost. Neveřejná část slouží převážně pro účely evidence brownfieldových lokalit ucházejících se o různé formy veřejné podpory (dotační programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj, strukturální fondy, a jiné). V roce 2020 bylo do databáze nově registrováno celkem 453 brownfieldů. Z toho 316 dotačních brownfieldových projektů do neveřejné části a 137 investičních brownfieldů do veřejné části. Celkem 45 lokalit, o celkové výměře 140 ha, se díky úspěšné regeneraci podařilo z databáze odstranit.

Z hlediska celkového počtu lokalit jsou v Národní databázi nejvíce zastoupeny brownfieldy zemědělské (31 %). S malým odstupem následují brownfieldy vojenské a průmyslové (shodně 28 %). Areálů bývalých továren a výrobních podniků je napříč regiony Česka velmi mnoho, a tak průmyslové brownfieldy zaujímají v součtu největší rozlohu (34 %). Ve srovnání s tím je nevyužitých lokalit, které jsou původně určeny k vojenským účelům (včetně kasáren, střelnic apod.) poměrně málo (6 %). Často se však jedná o rozsáhlé lokality. Od roku 2019 v databázi výrazně stoupl počet brownfieldů, jejichž charakter spadá do občanské vybavenosti, jako například kulturní domy, objekty služeb, obchody (19 %). Obvykle jde o tzv. dotační brownfieldy, které do databáze registrují zástupci municipalit za účelem získání veřejné podpory na jejich revitalizaci. Je patrné, že jde o velký počet rozlohou menších objektů, neboť v součtu zaujímají tyto lokality pouze 5 % celkové rozlohy evidovaných brownfieldů v České republice.



Bývalá textilní továrna Chrastava Foto: CzechInvest



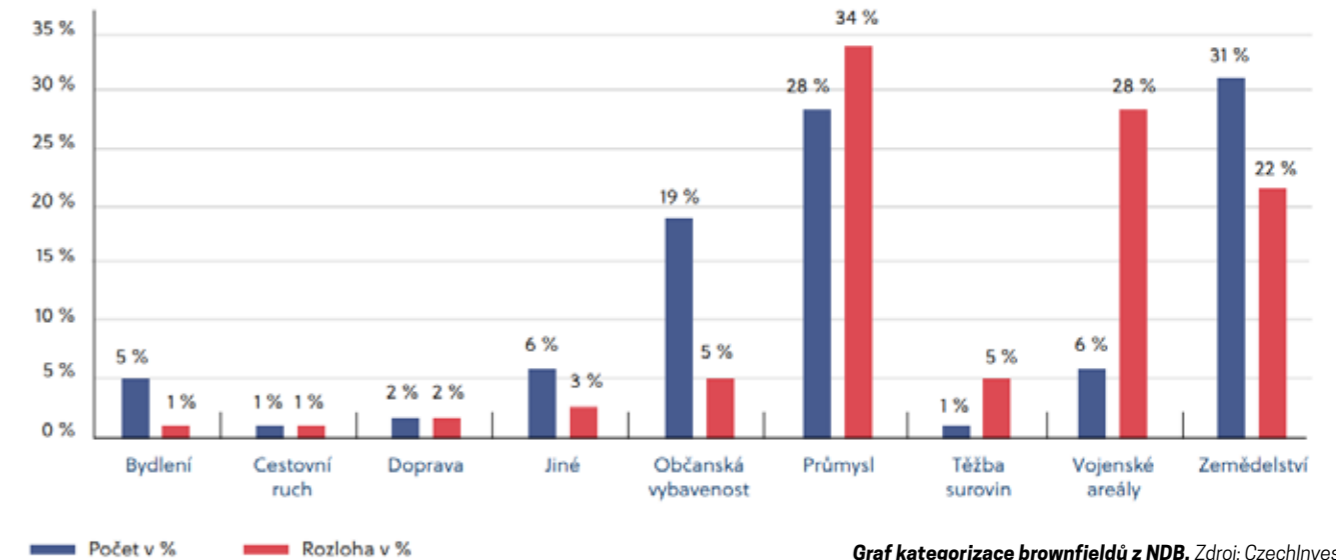
Revitalizace areálu v Libčicích nad Vltavou Foto: CzechInvest

SCHÉMA PODPORY REGENERACE BROWNFIELDŮ V OBDOBÍ 2021+

Název programu	Účel podpory	Příjemce podpory
MŽP – OP Životní prostředí – kontaminované lokality	1. průzkum rozsahu znečištění horninového prostředí a rizik s ním spojených, včetně návrhu efektivního řešení; 2. odstranění rizik kontaminace ohrožující lidské zdraví, vodní zdroje nebo ekosystémy.	Majitelé nebo uživatelé kontaminovaných lokalit bez ohledu na jejich právní formu.
MŽP – OP Spravedlivá transformace	V současnosti se tvoří Plán spravedlivé územní transformace pro čerpání prostředků z Fondu spravedlivé transformace pro Ústecký, Karlovarský a Moravskoslezský kraj. Mezi možnými oblastmi jsou uvedeny investice do regenerace a dekontaminace brownfieldů, obnovy půdy a případně zelené infrastruktury a projektů obnovy s přihlédnutím k zásadě „znečišťovatel platí“, ale zatím není jisté, jak konkrétně bude podpora vypadat.	Malý a střední podnik
MMR – Integrovaný regionální operační program – Revitalizace veřejných prostranství	<ul style="list-style-type: none"> realizace zelené infrastruktury a souvisejících opatření nezbytných pro její rozvoj a pro zlepšení kvality veřejných prostranství revitalizace nevyužívaných ploch (včetně demolice budov), kde budou budována veřejná prostranství a zelená infrastruktura. 	Veřejný sektor
MPO – OP Technologie a konkurenceschopnost – Nemovitosti	Rekonstrukce zchátralých a nevyhovujících nemovitostí a souvisejících areálů (včetně lokalit typu brownfield) pro účely podnikání.	Malý a střední podnik
MPO – Smart Parks for the Future	Rozvoj stávajících průmyslových zón ve smyslu zkvalitnění infrastruktury včetně opatření pro snížení negativních klimatických dopadů, regeneraci lokalit brownfieldů a na přípravu podnikatelských parků s menší rozlohou pouze v místech, kde převažuje celospolečenský význam pro jejich realizaci. Dále se jedná o zkvalitnění infrastruktury průmyslové zóny (podpora ekologických a dopravních opatření a opatření zaměřených na průmysl 4.0.)	Obec, kraj
MZe	Zvýhodnění regenerace brownfieldů pro účely zemědělství.	
Podpora v rámci komponenty Národního plánu obnovy 2.8 Revitalizace území se starou stavební zátěží (brownfieldů)		
MMR/SFPI – Investiční podpora regenerace specifických brownfieldů.	Plánovaný nový nástroj pro investiční podporu regenerace rozsáhlých brownfieldů v soukromém i veřejném vlastnictví pro kombinované využití.	Veřejný i soukromý sektor
MMR/SFPI		
Brownfieldy pro jiné než hospodářské využití (Státní fond podpory investic)	Regenerace brownfieldů ve veřejném vlastnictví pro účely občanské vybavenosti.	Obec, kraj
MPO – Program regenerace a podnikatelské využití brownfieldů	Regenerace brownfieldů ve veřejném vlastnictví pro účely podnikání.	Obec, kraj

Zdroj: vlastní zpracování

Zastoupení brownfieldů v Národní databázi v roce 2020 dle předchozího využití a rozlohy



Graf kategorizace brownfieldů z NDB. Zdroj: CzechInvest

→ Informace z databáze by pak měly ideálně sloužit k cílené podpoře ze strany státu a ohodnocení rozvojového potenciálu jednotlivých lokalit, například po vzoru anglické metodiky CABERNET. Ta rozděluje lokality dle míry zapojení veřejné podpory do revitalizace. Např. nejlukrativnější lokality typu A by měl trh dokázat vyřešit sám, tyto lokality se ale nacházejí především v Praze, Brně, Ostravě a dalších několika větších městech, zde by podpora minimálně v přípravě území mohla urychlit jejich regeneraci. Další lokality už většinou potřebují k regeneraci pomoci výrazněji. Nesou si třeba z minulosti zátěž, průmyslové znečištění nebo jsou zároveň památkově chráněné a v dezolátním stavu. Případně nejsou vyřešeny majetkové vztahy a nejsou v tak atraktivní lokalitě, aby se investorům vyplatilo s tímhle hendikepem proti greenfieldu potýkat. Veřejná podpora má pomoci narovnat nevýhodu brownfieldu do bodu nula tak, aby měl s greenfieldem stejnou startovní čáru. Veřejná správa si musí definovat, co by si na tom kterém místě představovala, a najít společnou řeč se soukromým partnerem, který je potom samozřejmě schopný projekt realizovat rychleji a efektivněji, anebo si vyhodnotit, že je v jejím strategickém zájmu být nositelem projektu sama. Tato kategorizace nyní v databázi chybí, ale Agentura CzechInvest pracuje na její aktualizaci a převodu do geoinformačního systému, který by využil prostorová data i další veřejné informace o území. Hotovo by mělo být na jaře roku 2022 a následná Analýza brownfieldového prostředí ČR by měla položit základ pro novou strategii, která by měla vstoupit v platnost v roce 2024.

PROGRAMY ZAMĚŘENÉ NA REGENERACI BROWNFIELDŮ V ČR

Ke srovnávání hendikepu existuje aktuálně několik dotačních programů financovaných z národních i evropských zdrojů. Podpora je rozdělena dle budoucího využití objektu zejména mezi Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), Ministerstvo životního prostředí (MŽP) a Ministerstvo zemědělství (MZe). V roce 2020 byla schválena podpora pro 128 projektů v hodnotě 1,8 mld. Kč. Celkové náklady těchto projektů se pak pohybují okolo částky 3,5 mld. Kč, takže se bavíme průměrně o poloviční podpoře v rámci uznatelných výdajů projektu. U většiny programů poptávka po podpoře značně převyšuje vyčleněné alokace.

Přehled programů, které jsou nejčastěji využívány pro regeneraci brownfieldů, je uveden v tabulce č. 1. Podpora bude v novém

programovém období navazovat na existující tituly v období 2014 – 2020. Novinkou jsou nové programy – např. Operační program (OP) Spravedlivá transformace, zaměřený na transformaci tří českých uhelných regionů.

V roce 2021 byl pro ČR schválen Národní plán obnovy, který Česku umožní čerpat alokaci ve výši přibližně 180 mld. Kč v dotacích a cca 400 mld. Kč v půjčkách na investice vedoucí k nastartování ekonomiky po pandemii COVID-19 zaměřených na zelenou a digitální tranzici. Součástí Plánu je i komponenta 2.8 Revitalizace území se starou stavební zátěží (brownfieldů) s alokací 3,3 mld. Kč. Kromě posílení prostředků na revitalizaci menších projektů ve veřejném vlastnictví pro podnikatelské a nepodnikatelské využití, bude nově podpora směřována i do tzv. specifických brownfieldů. Jedná se o velká území o velikosti několika hektarů, nadlokálního významu, s větším množstvím různorodých objektů a potenciálně kontaminovaných ploch, využívaných zpravidla jen ve velmi malém rozsahu, které budou transformovány pro účely kombinovaného využití. Projekty budou muset splnit požadavky na zvýšení energetické účinnosti budov, první výzvy by měly být spuštěny v průběhu roku 2022.

Vedle dotačních možností existují i možnosti využití finančních nástrojů, ať už v podobě zvýhodněných úvěrů, státních fondů nebo komplexní spolupráci se soukromým sektorem v podobě PPP projektů nebo takzvaných joint venture řešení. Větší míra využívání těchto návratných finančních nástrojů se bude pravděpodobně v budoucnu mnohem více prosazovat. Přes poměrně rozsáhlou paletu možností pro podporu regenerace brownfieldů existují mezery, kam by mohla podpora v budoucnu směřovat. Kromě většího propojení již existujících programů a zajištění možnosti multifunkčního využití objektů, existuje potřeba zaměřit se na přípravu projektů, kde se v současnosti příliš možností podpory nenabízí, přičemž správně zodpovězená otázka „Co s brownfieldem?“ je základním kamenem každého úspěšného projektu revitalizace. ■

RESUME: BROWNFIELD ENVIRONMENT IN THE CZECH REPUBLIC In the Czech Republic, a brownfield is considered to be a long-term unused and dilapidated building that cannot be used appropriately and efficiently without undergoing a regeneration process. In the National Database of Brownfields there are 3,278 similar sites registered with a total area of 9,094 hectares, most often former agricultural, industrial and military sites. The current National Brownfields Regeneration Strategy guarantees a coordinated approach of the State to the topic, including the provision of funding. This is provided by a combination of national and European resources, the beneficiaries are most often local self-governing units or businesses. Support for brownfield regeneration will now be part of the Czech National Recovery Plan.