



HLAVNÍ PARTNER



PARTNEŘI KONFERENCE



LOGPORT



Deloitte.



REENGO

ADVANCEENERGO



ODBORNÝ PARTNER



HLAVNÍ MEDIÁLNÍ PARTNER

**DEVELOPMENT
NEWS**

MEDIÁLNÍ PARTNEŘI

thePrime

POSITIV
BUSINESS & STYLE

PROPAMÁTKY
PORTÁL - ČASOPIS

KONSTRUKCE
ODBORNÝ ČASOPIS PRO STAVEBNICTVÍ A STROJIRENÍ

POD ZÁŠTITOU

OSTRAVA!!!

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ



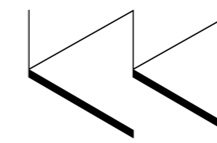
ORGANIZÁTOŘI KONFERENCE



Agentura CzechInvest naplňuje klíčovou úlohu v oblasti podpory podnikání a investic v její komplexní podobě. Unikátní spojení regionálního, centrálního a mezinárodního působení zajišťuje integritu služeb a schopnost propojovat globální trendy s regionálními podmínkami v České republice. CzechInvest je státní příspěvkovou organizací podřízenou Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR. Jedním z jeho hlavních cílů je přeměna České republiky v inovačního lídra Evropy. CzechInvest administruje Národní databázi brownfieldů a dlouhodobě se věnuje mapování brownfieldového prostředí. Veřejným i soukromým investorům poskytuje konzultační podporu v oblasti přípravy, realizace a financování rozvojových projektů.



Ministerstvo průmyslu a obchodu je ústředním orgánem státní správy. Do jeho působnosti patří zejména státní průmyslová a obchodní politika, zahraničně ekonomická politika a export, tvorba jednotné surovinové politiky, energetika, záležitosti malých a středních podniků i živnostníků, průmyslový výzkum či rozvoj techniky a technologií. V oblasti brownfieldové problematiky plní Ministerstvo průmyslu a obchodu roli koordinátora naplňování Národní strategie regenerace brownfieldů. Formou dotačních programů podporuje obnovu nevyužitých a zchátralých lokalit, a to zejména pro účely podnikání.



KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ

Kateřina Kubizňáková je nezávislá poradkyně v oblasti rozvoje brownfieldů. Poskytuje komplexní poradenství městům, obcím a developerům, kteří hledají nové využití zchátralých nebo nevyužívaných nemovitostí a zastavěných území. Spolu s Marií Burdovou každoročně organizuje konferenci Brownfieldy, jejímž cílem je kultivovat realitní prostředí zaměřující se na rozvoj brownfieldů. Akce se dlouhodobě snaží o propojení odborníků a vytvoření prostoru pro komunikaci a spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem. V České radě pro šetrné budovy vede pracovní skupinu Brownfields, která své aktivity směřuje k trvalé udržitelnosti.



Asociace developerů je profesní odborná organizace 33 významných firem z developmentu a stavebnictví. Jejím cílem je vytvořit jasná pravidla pro development v České republice. Asociace usiluje o představení developerů jako investorů, kteří dle obcemi stanovených pravidel rozvíjejí k tomu určené městské lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená všem developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost. Asociace se za dobu své existence stala hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří činnosti v územním rozvoji ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají, i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. A to nejen na úrovni České republiky, ale také Evropské unie. Je otevřena diskusi a konstruktivní spolupráci se všemi, a to jak na odborné, tak laické úrovni. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat, a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.



OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO

KK · Kateřina Kubizňáková	1
Asociace Developerů · Tomáš Kadeřábek	3
Ministerstvo průmyslu a obchodu · Petr Očko	5

BROWNFIELDY MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE

OSTRAVA · PROSPERUJÍCÍ, PROPOJENÉ A KOMPAKTNÍ MĚSTO <i>Zuzana Bajgarová · Statutární město Ostrava</i>	10
VÍTKOVICKÉ BROWNFIELDS <i>Jan Světlík · Cylinders Holding</i>	16
P3 OSTRAVA CENTRAL · PRŮMYSLOVÝ DEVELOPMENT NOVÉ GENERACE <i>Tomáš Míček · P3 Logistic Parks</i>	22
CÉRKA TROJANOVICE · OD UHLÍ K UDRŽITELNOSTI <i>Jiří Novotný · Trojanovice</i>	26
POHO2030 · POHORNICKÁ KRAJINA KARVINSKA <i>Jiří Staš · Moravskoslezské investice a development, a.s.</i>	30

PRŮMYSL PATŘÍ NA BROWNFIELDY

MAPOVÁNÍ A ANALÝZA BROWNFIELDOVÉHO PROSTŘEDÍ V ČR <i>David Petr · Czechinvest</i>	36
VELKÁ BRITÁNIE · ROZVOJ BROWNFIELDŮ PRO LOGISTICKÉ VYUŽITÍ UK · BROWNFIELD DEVELOPMENT FOR LOGISTICS USE <i>Kevin Mofid · Savills</i>	40
LIMITY ROZVOJE BROWNFIELDŮ V ČR A V POLSKU <i>Jan Andrejco · Panattoni</i>	46
BROWNFIELDY PRO PODNIKÁNÍ A NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY <i>Jan Hana · Ministerstvo průmyslu a obchodu</i>	52

KVALITA PLÁNOVÁNÍ A REALIZACÍ

JAK ZAJISTIT PROVEDITELNOST TRANSFORMACE BROWNFIELDU <i>Tomáš Ctibor · 4ct</i>	60
JAK NA SPOLUPRÁCI SAMOSPRÁV A INVESTORŮ PŘI REVITALIZACI BROWNFIELDU? <i>Hana Sotoniaková · Frank Bold Advokáti</i>	68
JAK INVESTICÍ DO BROWNFIELDŮ VYTVOŘIT KVALITNÍ PROSTŘEDÍ? <i>Petr Lešek · Česká komora architektů</i>	72
OPERAČNÍ PROGRAM SPRÁVEDLIVÁ TRANSFORMACE <i>Tomáš Komm a Radana Kratochvílová · Ministerstvo životního prostředí</i>	76
MBARE · ROZVOJ BROWNFIELDŮ V ČR <i>David Mazáček · MBARE</i>	80
MÍSTA S PŘÍBĚHEM <i>Lenka Šubrtová · mmcité</i>	84

DEVELOPMENT V UDRŽITELNÉ ÉŘE

POHLED NA UDRŽITELNOST Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ <i>Olga Kaizar · Deloitte Legal</i>	90
LOGPORT · MODERNÍ OBCHODNĚ-PRŮMYSLOVÉ PARKY PODLE ESG <i>David Vais · LOGPORT</i>	94
ENERGY PERFORMANCE CONTRACTING A DESIGN & BUILD <i>Filip Ovčačík · Advance Energo a.s.</i>	98
BROWNFIELDS JAKO PŘÍLEŽITOSTI I RIZIKA <i>Lukáš Čermák · Ministerstvo životního prostředí</i>	102

KK · KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ

úvodní slovo



Kateřina Kubizňáková · organizátorka a programová ředitelka konference

Čtvrtý ročník konference Brownfieldy hledal cesty, jak stavět na průmyslové historii novou budoucnost. Kde jinde, než v Ostravě a v době energetické krize, diskutovat nutné změny v přístupu k průmyslu, energetice a udržitelnosti. Areál Dolní oblast Vítkovice přibližuje svým návštěvníkům historii těžby uhlí a zpracování železa, které tu ještě v nedávné minulosti zaměstnávaly tisíce lidí. Dnes je areál především kulturním centrem a chloubou Ostravy, a předznamenává postupnou a stále zřetelnější proměnu regionu v inovačního lídra České republiky. Město Ostrava a s ním i celý Moravskoslezský kraj má velký potenciál udržet si obyvatele, nabídnout jim nové pracovní příležitosti a spolu s rozvojem opuštěných a nevyužívaných lokalit vytvořit nové podmínky pro průmysl i bydlení. Pohled na brownfieldy se za posledních pět let změnil. Již není třeba hledat odpověď na otázku, proč rozvíjet brownfieldy, které jsou již všeobecně brány jako příležitost. Tématem k dlouhodobé diskuzi však zůstává, jak k nim přistupovat, abychom získali funkční a udržitelné prostory pro život dalších generací.

ASOCIACE DEVELOPERŮ

úvodní slovo



Tomáš Kadeřábek · ředitel Asociace developerů

Dlouhodobý a plánovaný rozvoj brownfieldů je vhodným místem pro spojení zájmů obcí, veřejnosti a podnikatelů. V žádné jiné oblasti územního rozvoje nejsou zájmy všech těchto částí společnosti tak blízko jako právě v případě brownfieldů. Citlivý stavební rozvoj, nalezení vhodných komerčních i jiných funkcí do jejich prostor a celkové znovuoživení dříve tak významných staveb je možné pouze za součinnosti všech, kteří v územním rozvoji působí. Konference Brownfieldy se snaží být právě oním místem, kde se tato shoda začíná rodit.

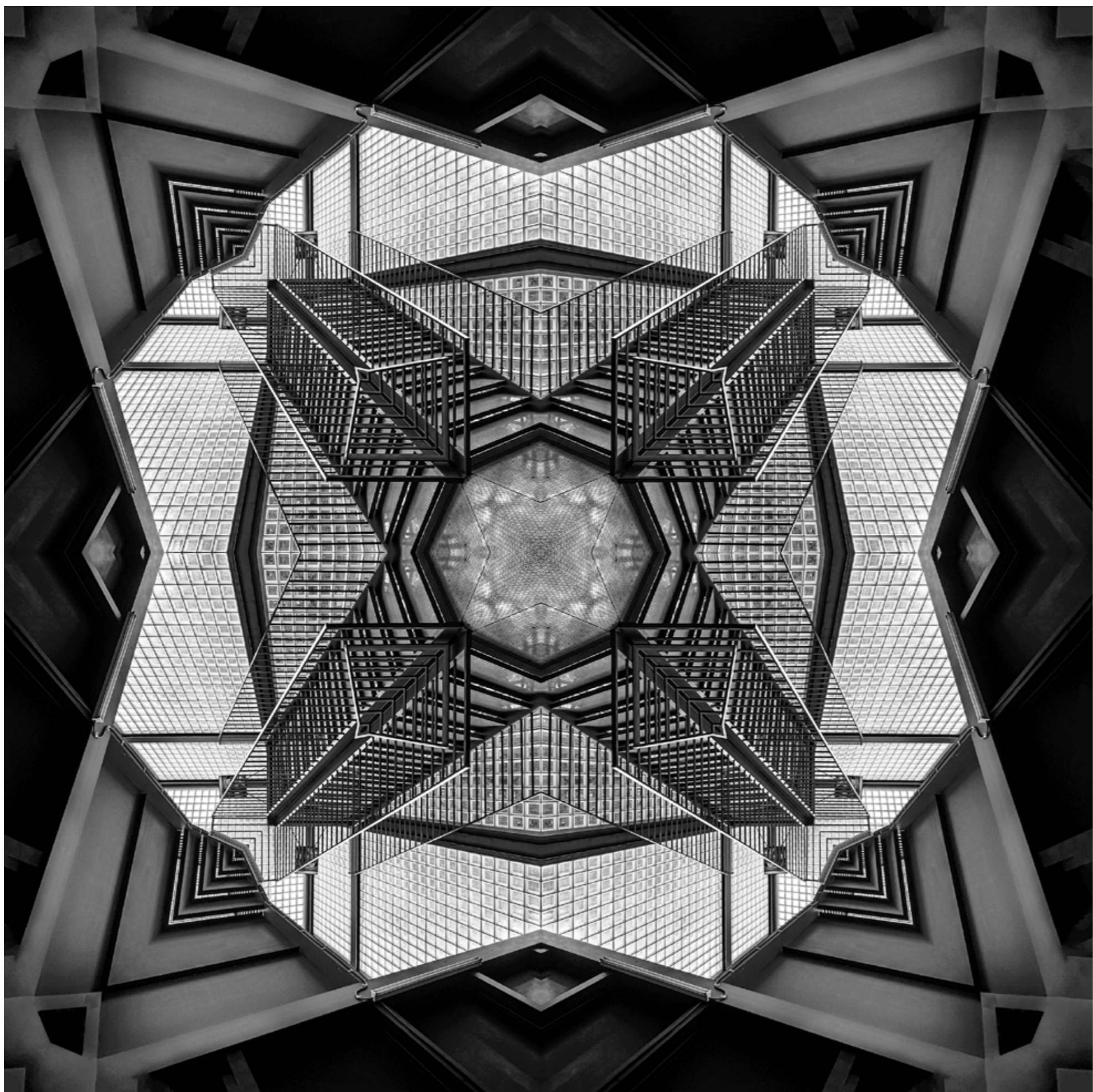
MINISTERVO PRŮMYSLU A OBCHODU

úvodní slovo



Petr Očko · náměstek ministra průmyslu a obchodu, pověřen řízením agentury CzechInvest

Tisíce zchátralých budov či areálů, které čekají na svou druhou šanci, zatímco se tiše a nenápadně objevují brownfieldy nové. Efektivní podpora jejich revitalizace vyžaduje na prvním místě kvalitní data o těchto lokalitách a o potřebách obcí a měst, ve kterých se nacházejí. Toto mapování již několik let zajišťuje agentura CzechInvest skrze Národní databázi brownfieldů a její analýzy pomáhají například v nastavení podmínek dotačních programů nebo slouží jako podklad pro nabídku těchto ploch investorům. V současné době se naše pozornost upíná k takzvaným fondům nové generace z Evropské unie, v rámci kterých podpoříme revitalizaci brownfieldů, ovšem s velkým důrazem na zvýšení energetické účinnosti objektů. Například v Národním plánu obnovy, skrze který bude do brownfieldů distribuováno více než 3,3 mld. korun, má Ministerstvo průmyslu a obchodu nový program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití. V rámci něj se zaměřujeme na projekty přinášející energetické úspory a využití obnovitelných zdrojů energie, což je v dnešních dobách energetické krize důležitější než kdy předtím. Máme tedy skvělou příležitost navrátit život mnoha dalším zapomenutým lokalitám a zároveň podpořit adaptaci měst na současnou energetickou krizi. Při realizaci projektů brownfieldů si často klademe otázku, kam bude směřovat jejich další podpora. V současné době nejen v rámci dotačních programů, ale i bankovních úvěrů je vysoký důraz kladen na tzv. taxonomii EK. Projekty rekonstrukcí a nových budov budou muset plnit stále přísnější požadavky k životnímu prostředí a využívat stále sofistikovanější a vyspělejší technologie energetických úspor a obnovitelných zdrojů. Rovněž vzhledem ke stále menším prostředkům státu, které bude poskytovat na regeneraci objektů brownfieldů, bude daleko větší důraz kladen na využívání finančních nástrojů jako zvýhodněné úvěry, záruky či fondové financování. I do této oblasti by měly směřovat naše úvahy ohledně budoucí podpory regenerací brownfieldů. Jsem v každém případě přesvědčen o tom, že význam brownfieldů poroste i v následujících letech a těší mě, že se tyto lokality stále častěji dostávají do hledáčku soukromých investorů. Podpora revitalizací ze strany státu by měla pokračovat a zaměřit bychom se měli také na větší rozvojová území. Jejich konverzí vznikají unikátní projekty, které mohou zažehnout jiskru dalšího rozvoje a přinést do regionů spoustu navazujících investic. Agentura CzechInvest i Ministerstvo průmyslu a obchodu ke konverzím nevyužitých lokalit přispívají již řadu let. I v této nelehké době chceme společně být silnými partnery pro všechny, kteří vidí v regeneraci brownfieldu příležitost a mají odvalu vydat se mnohdy neprobádanou cestou plnou nových výzev. Konference Brownfieldy každoročně ukazují příklady těchto odvážlivců a jejich úspěšných projektů. Nechť nám jsou inspirací.



Letecký pohled na strategická rozvojová území města



OSTRAVA · PROSPERUJÍCÍ, PROPOJENÉ A KOMPAKTNÍ MĚSTO

ZUZANA BAJGAROVÁ · STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA

Ostrava má jasnou strategii, jak se rozvíjet a být funkčním i architektonicky zajímavým městem. Priority jsou detailně rozepsány ve strategickém plánu známém pod značkou „fajnOVA“. Zásadní je dostavba historického centra řadou proluk, realizace ambiciózních nadčasových projektů, které budou impulsem pro stavby soukromých investorů, a podpora vzniku nových městských čtvrtí. Brownfieldy v tomto ohledu hrají velmi významnou roli.

V mnoha ohledech se daří tyto cíle naplňovat. V Ostravě byla výstavba dlouhé roky omezena, ale v posledních pěti letech nastal obrat, a to jak strany veřejného, tak i soukromého sektoru. Jedním ze strategických úkolů města je dostavba historického jádra, které trpí řadou proluk. Jde o dlouhodobou systematickou práci, která spočívá v rekonstrukcích nefunkčních budov, dostavbě proluk v historické zástavbě i revitalizacích veřejných prostranství.

Jako příklad lze uvést městem letos dokončenou rekonstrukci památkově chráněné budovy bývalých městských jatek na galerii současného umění či novostavbu bytového komplexu Nové Lauby v bezprostřední blízkosti centrálního náměstí, na níž město spolupracuje se soukromým sektorem. Zásadním záměrem je řešení území mezi Černou loukou a Dolní oblastí Vítkovic, kde rostou nové fakulty Ostravské univerzity a rozrůstá se bytová i administrativní zástavba. Nelze opomenout ani projekt Koncertního sálu, který je už nyní prestižním americkým magazínem Architizer zařazen mezi 10 nejočekávanějších staveb celého světa.

Proluky jsou tedy postupně zaplňovány objekty s rozmanitou funkcí. Město se stává kompaktnějším a propojenějším, přitom však na rozdíl od jiných velkých měst stále disponuje četnými rezervami, které jsou příležitostí nejenom pro zástavbu budovami s veřejnou funkcí, ale i pro investory, jejichž počet by Ostrava ráda zvyšovala.

Ostrava má velmi řídkou hustotu zástavby. Brownfieldy se rozkládají i uprostřed města a jejich řešení je klíčové pro celkový urbanistický a ekonomický rozvoj. Zároveň je jejich využití jednoznačně ekologičtější a provozně efektivnější než rozšiřovat město do šířky.

Jednou z klíčových rozvojových ploch uprostřed města je území Pod Žofinkou, které se nachází přímo mezi Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice. Město společně s vlastníky nemovitostí připravuje podmínky k jeho proměně v moderní čtvrť pro bydlení, služby a administrativu. Není však jedinou. Další území, například v části Hrušov, již svou novou funkci našla a slouží lehkému průmyslu či na intenzivní zapojení do organismu města teprve čekají.



Vizualizace novostavby bytového komplexu Nové Lauby · Studio znamení čtyř

Ostrava bere brownfieldy jako příležitost a považuje je za velmi důležitou historickou stopu, na které je možno ukázat jedinečnost města. Zároveň klade důraz, aby přinášely do města nové funkce a přidané hodnoty.

Bývalá jatka ve znamení současné kultury

Revitalizace historické budovy jatek představuje jeden z vlajkových projektů záměru celkového oživení historického centra v rámci Strategického plánu rozvoje města Ostravy. Památkově chráněný a značně zchátralý objekt pamatující 19. století prošel komplexní přestavbou a s ní také zásadní změnou. Z budovy se stalo reprezentativní sídlo městské galerie současného umění PLATO.



Interiér zrekonstruovaných jatek na galerii PLATO

Architektonickou soutěž magistrát vypsal roku 2017. Přihlásilo se celkem devět uchazečů, nechyběly renomované české ani zahraniční ateliéry. Samotná stavba započala v dubnu 2020. Autorem finálního návrhu její podoby se stalo polské studio KWK Promes architekta Roberta Konieczného. Ten je považován za průkopníka „moving architecture“, tedy stylu umožňujícího propojovat budovu a její funkce s veřejným prostorem a ukazovat ji tak netypickým způsobem. Stavební práce představovaly složitý celek. Zhotovitel musel zachovat historický charakter budovy, splnit podmínky památkářů a zároveň realizovat moderní prvky podřízené účelu. Za pozornost stojí využití starých artefaktů nalezených přímo v místě stavby. Pů-

vodním dlažebním kostkám nebo starým cihlám vypáleným našimi předky se tak dostalo opětovného využití.

Nový život jatek zároveň znamená záchranu důležitého prvku městského památkového dědictví. Kombinaci historie s aktuálností město považuje za nejlepší možnou cestu pro architektonický vzhled veřejného prostoru. Ať už má stavba historický nebo moderní ráz, je vždy důležité klást důraz na její funkčnost. Rekonstrukce jatek spojená s proměnou v galerii současného umění tyto představy naplňuje. Podařilo se oživit unikátní objekt, který je obohacen o mnoho současných prvků a zároveň bude sloužit zcela novému účelu.

Nové provedení nabízí pět výstavních sálů fungujících samostatně i při vzájemném propojení. Systém otočných stěn dovoluje začlenit do výstavních částí taktéž venkovní prostranství. Kromě vlastních galerijních ploch nechybí administrativní prostory, kavárna a zázemí pro vzdělávací programy pro školy a přednášky. Vzhled jatek určují klasické „oranžové“ venkovní cihly a vnitřní bílé omytuté stěny doplněné betonovými prvky. Návštěvníky zcela jistě zaujme také šest obrovských otočných stěn.

Po kolaudaci objektu v dubnu tohoto roku následoval měsíc otevřených dveří pro veřejnost. Přes 4 tisíce návštěvníků tak mohly vnímat krásu historické stavby ještě předtím, než se v ní usídli galerie PLATO.

V okolí jatek bude i nadále probíhat stavební činnost, do konce října bude revitalizován bezprostřední veřejný prostor, následně prodloužena ulice Masná a postupně vystavěny nové bytové domy.

Jatka jsou totiž středobodem širšího území nově vznikající městské čtvrti, které je sice v podstatě v docházkové vzdálenosti od historického centra, ale bylo nevyužívanou periferií. Kromě zrekonstruovaných jatek město již v roce 2021 dokončilo výstavbu jednoho z nových bytových domů s 27 nájemními byty a iniciovalo rekonstrukci a výstavbu objektu Rezidence Stodolní, kde vznikne okolo 160 bytů. Objekt koupila na základě soutěže společnost Linkcity, která v tuto chvíli zahájila projektovou dokumentaci a bude nevyužitý soubor staveb rekonstruovat. Město zároveň připravuje dostavbu dalších objektů v okolí tak, aby kolem historických jatek vznikla nová čtvrť. Je to v podstatě jedna velká proluka a brownfield v bezprostřední blí-



Území Pod Žofinkou je spícím pokladem Ostravy

Rozvojová oblast Pod Žofinkou je klíčovou lokalitou v širším kontextu centra města, která se rozkládá v délce jedné míle směrem od Černé louky po Dolní Vítkovice.

Území mezi těmito dvěma ohnisky ve spojení s přírodní krajinou podél řeky Ostravice má pro posílení Ostravy mimořádný význam, proto patří mezi strategické rozvojové zóny zařazené do Strategického plánu rozvoje města Ostravy. Město společně s vlastníky nemovitostí připravuje podmínky k jeho proměně v moderní čtvrť pro bydlení, služby a administrativu.

Brownfield „Pod Žofinkou“ má velikost 18,78 hektarů, celé zájmové území pak necelých 100 hektarů. Studie k území Pod Žofinkou připravil tým profesora Romana Kouckého a Tomáše Ctibora, společnost 4ct a dalších, jejichž sdružení 4ct/koucky-arch.cz/Sendler/Špilar vyhrálo ve výběrovém řízení na zpracovatele urbanistické studie. Zcela zásadní je skutečnost, že město našlo základní shodu s vlastníky i klíčovými aktéry jak na principech území, tak snad i na postupu prací.

Cílem studie bylo zapojit území do funkčnosti města, tedy definovat mantinely dalšího rozvoje včetně návrhu potřebné dopravní a technické infrastruktury a krajinářské části. Studie se pokouší najít novou kompozici celého města, kompozici pro jednadvacáté století s využitím území pro kombinaci bydlení, administrativy a služeb. Lokalita se může stát architektonickým vyvrcholením nové části centra města.

Území Pod Žofinkou je orámované ze dvou stran kolejemi, ze třetí pak řekou Ostravicí, zároveň se v současné době jedná o uzavřený areál, tedy fakticky bariéru v území. Návrh, kterému předcházela důkladná analytická část, pracuje s postupným vznikem čtyř přímých spojení a byl zpracován v několika scénářích v návaznosti na absorpční potenciál města. Scénáře jsou navrženy tak, aby umožnily maximální flexibilitu v přístupu a čase s ohledem na měnící se socioekonomické, ale i technologické podmínky, nové tendence v organizaci práce a formách bydlení, rostoucímu významu vzdělání, a také nutnou změnu přístupu k environmentálním otázkám a mobilitě oby-

vatel a mnoho dalších oblastí. K realizaci je pak doporučen scénář optimální, který předpokládá koncentraci až 12 tisíc nových potenciálních obyvatel a uživatelů území, z toho až 7 600, kteří by zde trvale bydleli. V praxi si lze rozdílnost scénářů představit v hustotě zástavby a výšce nově vznikajících objektů.

Pro Ostravu jako celek je pak na návrhu stěžejní jeho základní struktura. Navrhovaný bulvár, přes kilometr a půl dlouhá městská třída obsahující i tramvajovou trať má za cíl propojit Smetanovo náměstí a Vítkovice. Zasaňuje tak významně širší území, než je nyní zpracováno v rámci lokality Pod Žofinkou. Následujícím krokem města proto bude prověření návrhu v celém dotčeném území, především v zastavěné části, od Černé louky, které aktuálně zpracovává Městský ateliér MAPPA, po budovy Trojhalí, a zároveň příprava podkladů pro nutnou změnu územního plánu.

Práce na základních projektových podkladech pro definici zástavby v celém území a změnu územního plánu zaberou zhruba 1,5 roku. První faktické realizace k propojení území by mohly být realizovány do 5 let. Brownfield Pod Žofinkou současně prochází sanací, která bude podle předpokladů dokončena v roce 2031. Protože záměr významně ovlivňuje i samotné území Dolní oblasti Vítkovice, bylo nutné redefinovat také budoucí rozvoj této jedinečné lokality. Na plánech rozvoje navazujícího území k lokalitě Pod Žofinkou a zároveň přímo sousedící s národní kulturní památkou Dolní Vítkovice pracuje opět architekt Josef Pleskot. Jeho koncept předpokládá dokonale energeticky udržitelné město těsně spjaté s kvalitním přírodním parterem v duchu MĚSTO-PARK.

Zóna pro výrobu a logistiku

Další významnou rozvojovou lokalitou Ostravy, která dostává novou funkci, je území v městské části Hrušov. Území o rozloze cca 35 ha historicky sloužilo jako lokalita pro bydlení a s tím spojené služby, navíc s úzkou vazbou na průmyslovou činnost. Nebyla zde totiž soustředěna samotná výroba, ale stály tu ubytovny dělníků z okolních podniků. Vlivem hornické činnosti zde ve 20. až 60. letech minulého století došlo k poklesům povrchu terénu až o tři metry a celé území se dostalo pod úroveň hladiny „běžných“ průtoků v nedaleké řece Odře. Při povodních v

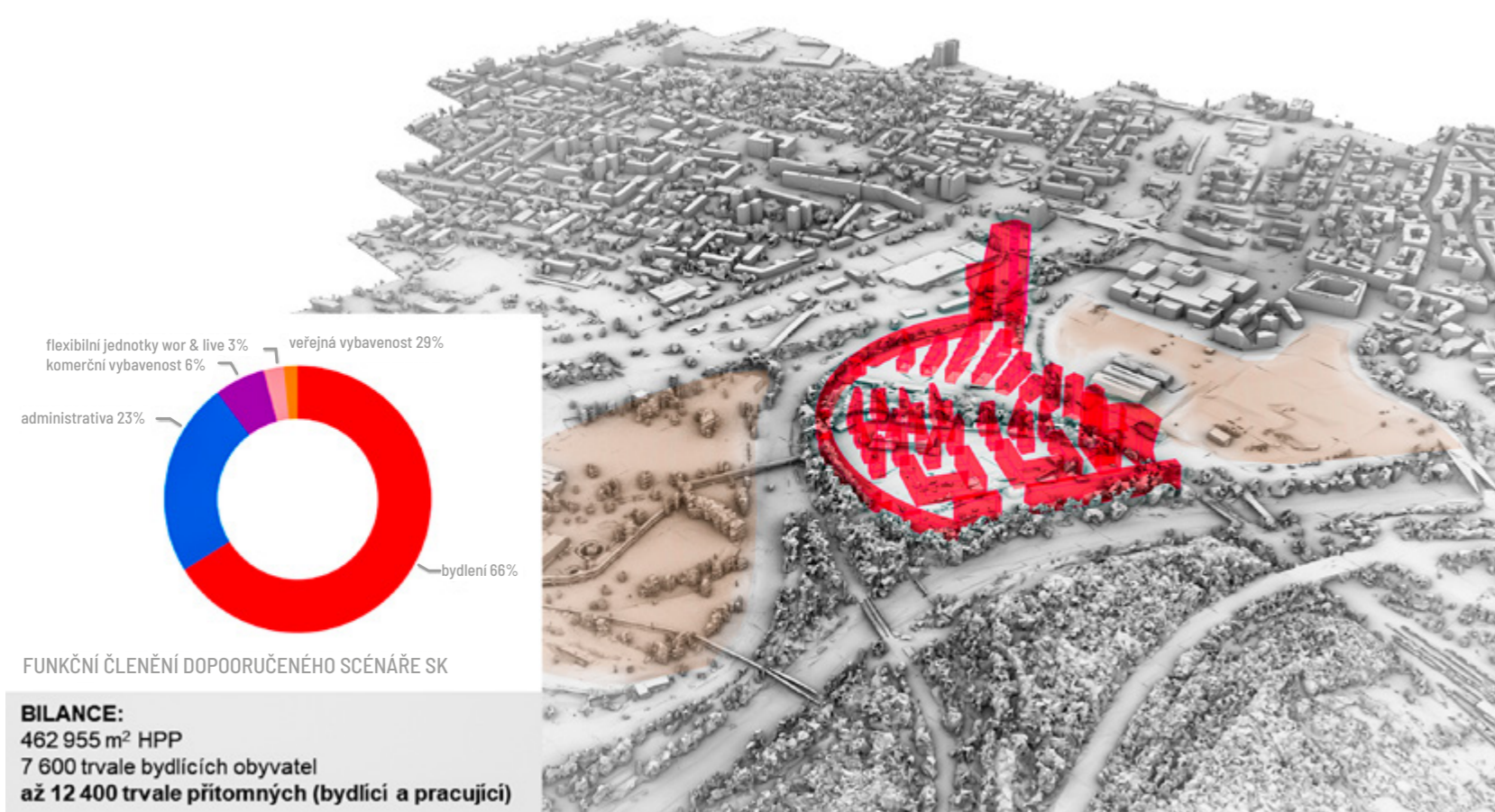
roce 1997 byla celá oblast zaplavena, následovala její devastace, postupné vylidnění a došlo k vzniku tzv. sociálního brownfieldu.



Contera Park Ostrava D1

Po povodních nebylo reálné zajistit obnovu rezidenční zástavby. Proto město v r. 2006 začalo pracovat na majetkovém scelení pozemků se záměrem vybudování zóny pro lehký průmysl. Po ukončení procesu scelování pozemků nabídlo město lokalitu k realizaci vhodného developerského záměru a na základě vyhodnocení všech obdržených nabídek uzavřelo v roce 2018 kupní smlouvu s investorem společností Contera. Společnost Contera a TPG Real Estate zde v podobě Contera Park Ostrava D1 budují průmyslové haly určené pro skladování a lehkou výrobu, dále „flexispace objekty“, které kombinují skladovací prostory s administrativou nebo obchodní částí, a také prostory určené pro vědeckotechnologické účely. Kompletní dokončení zóny, jejíž výstavba probíhá v několika fázích, je naplánováno na rok 2025.

Na tento průmyslový park navazují v Hrušově ale i další brownfieldy. Město v současné době připravuje změnu územního plánu, aby i tyto plochy bylo možné efektivně využívat a mohly být nabídnuty na trhu směrem k rozvoji bydlení, služeb, vědy a výzkumu, aby je bylo možné zapojit jako plnohodnotnou a funkční část do systému města. Jsou to plochy, u kterých město eviduje dílčí zájem. Uvědomuje si však, že pokud připraví dobré vstupní podmínky, tak bude schopno dosáhnout využití těchto ploch daleko rychleji a efektivněji.



Dolní Vítkovice · Bolt Tower



Aktivity holdingu VÍTKOVICE a. s. dalece přesahují jeho původní odborné strojírenské zaměření. Už dávno neplatí, že se tento tradiční významný podnik zabývá především průmyslovou a strojírenskou výrobou. V posledních patnácti letech se významně zapsal do historie Ostravska mnoha aktivitami na poli architektury, průmyslového dědictví i ekologie. Během několika let se firma Vítkovice transformovala do developerské a facilitní společnosti. Abychom zachovali časovou posloupnost, projdeme společně patnáctileté snažení Vítkovic o záchranu nejvýznamnějších budov a objektů v jejich majetku – od těch nejstarších až po ty současné a připravované. Historie vítkovických aktivit v oblasti brownfields je velmi rozsáhlá.



Vítkovický zámek

Jednou z nejvýznamnějších úspěšně ukončených akcí byla revitalizace Vítkovického zámku (2008). Bývalý Rothschildův zámek, sloužící před válkou jako sídlo vedení společnosti a následně jako archiv, utrpěl za minulého režimu značné škody.

VÍTKOVICKÉ BROWNFIELDS

JAN SVĚTLÍK · CYLINDERS HOLDING

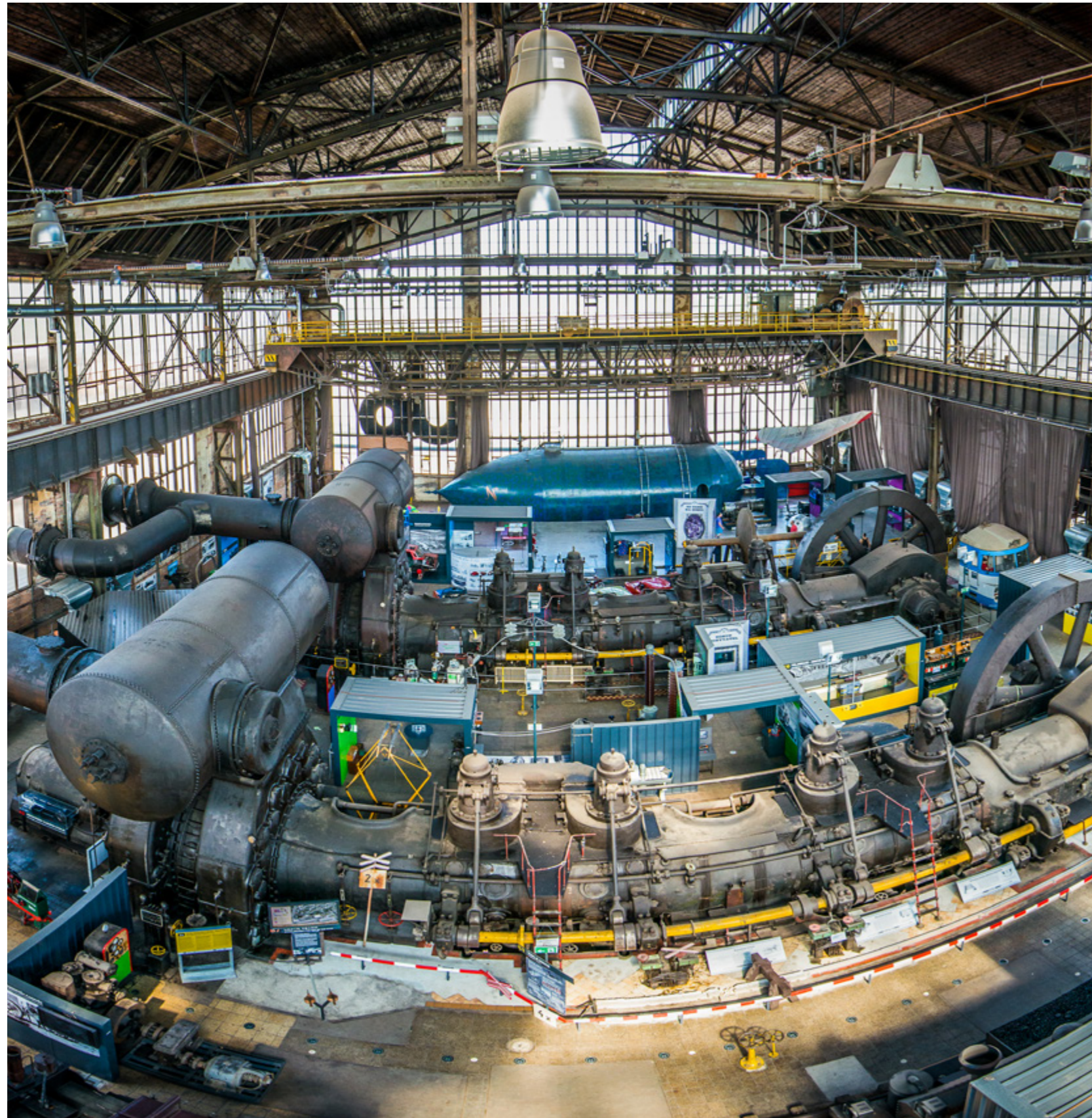
Vedení někdejších Vítkovických železáren Klementa Gottwalda naprosto zanedbalo jeho údržbu a s tím spojenou péči o kulturní a průmyslové dědictví. Celá fasáda zámku, okna, střecha a zejména zahradní altánek tak byly kompletně rekonstruovány až po privatizaci společnosti Vítkovice. A to včetně vnitřního vybavení a nenahraditelných artefaktů. Dnes je Vítkovický zámek opět reprezentativním empírovým zámekem, který dělá čest vítkovické historii.

Přímo ve výrobním areálu Vítkovic proběhla generální oprava střechy Tvarovkové slévárny (2008). Celá střecha, která byla v dezolátním stavu, byla nákladně opravena a nyní slouží původnímu účelu. Vedle toho je nutné zmínit i linku membránových stěn (což je zcela nová moderní hala) a její technologické a energetické propojení s dalšími průmyslovými objekty. Pokud bychom chtěli uvést i ekologicky laděné projekty, nemůže být opomenuta halda Hrabůvka (2021), která byla za cenu značných investic sanována, dekontaminována a připravena pro budoucí nový život, o čemž bude řeč později.

Ani administrativní prostory v majetku VÍTKOVICE a.s. neušly pozornosti. Jedná se zejména o Modrý pavilon na Ruské ulici (2010) a Školící centrum Kotkova (2011), což byla kdysi pouhá personální centrála, která se změnila v moderní školící centrum vybavené elektronikou a interaktivními prvky.

Nejvýznamnější výrobně-technologickou investicí je výstavba zbrusu nové kovářny Vítkovice Hammering (2011), která patří mezi nejmodernější podniky tohoto zaměření na světě. Je jedinou kovárnou v České republice, která dokáže kovat titanové tyče, je vybavena rychlokovacím strojem se dvěma manipulátory a také řadou unikátních dvoupatrových pecí na tepelné zpracování vykováných tyčí.





19

Pokud se budeme zajímat o nevýrobní aktivity Vítkovic, hraje prim Dolní oblast Vítkovice a její revitalizace, která svým rozsahem již dávno překročila hranice Moravskoslezského kraje i ČR. Samostatnou kapitolou je pak zejména Vysoká pec č.1 (2012), která je s výškou bezmála 80 metrů již z dálky dobře viditelnou dominantou Dolní oblasti i celé Ostravy. Širší veřejnosti je známá jako Bolt Tower (podle anglického slůvka šroub), jenž byla navíc pokřtěna slavným jamajským sprinterem, světovým rekordmanem Usainem Boltem.

Mezi další úspěšné projekty v Dolních Vítkovicích patří Energo-centrum (2012), centrála U6, Malý a Velký svět techniky (2014) a celkově zrekonstruované prostředí areálu. Každodenní zájezdy z celé České republiky a zahraničí jsou důkazem o stále rostoucí oblíbenosti této industriální perly. Všechny návštěvníky Dolní oblasti ale nepochybně nejvíce zaujme Multifunkční aula Gong, která vznikla z bývalého plynojemu a proměnila se v supermoderní aulu, kongresovou, vzdělávací a koncertní halu s mnoha dalšími příslušenstvími.

Architektonicky jsou pak velmi zajímavé i zrekonstruované objekty celého území v oblasti Landek Park (2015), správní budovy dolu Hlubina (mj. Brick House - 2015), objektu Trojhalí (2015) a klubu Heligonka (2015), ve kterém můžete čas od času na-

vštívit koncerty regionálního písničkáře Jarka Nohavici. Celkovou rekonstrukcí prošla zcela nedávno i Vila Liběna (2021) v areálu Landek Park, která nyní přitahuje zaslouženou pozornost nejen zevnějškem, ale i vnitřním vybavením.

Co se týče budoucnosti, společnost VÍTKOVICE a. s. připravuje projekt, který svým rozsahem a zaměřením překračuje hranice České republiky. Jedná se o projekt nazvaný H2 district – což odkazuje na vizi nového energetického směru, založeného na vodíkových technologiích. H2 district je pilotním projektem bezemisního vodíkového města, které vyrostě v krajském městě Ostrava na místě výše uvedeného sanovaného brownfieldu halda Hrabůvka. „Pilot“ vodíkové čtvrti se zaměří na praktickou aplikaci bezemisního bydlení, vědecko-výzkumného centra, bezemisní dopravy a volnočasových aktivit. Cílem je vybudování moderního, energeticky autonomního eko-bydlení i vědecko-výzkumného zázemí, primárně zaměřeného na vodíkové technologie. Součástí budou rovněž laboratoře na výzkum termodynamických jevů spojených s využíváním a skladováním vodíku. Výsledkem vědecko-výzkumného projektu bude vybudování veřejné distribuční multifunkční plnicí stanice, která bude sloužit i jako základna pro následné aplikace H2 technologií v bezemisním bydlení, energetice a H2 dopravě.



20

Vítkovický brownfield - vizualizace P3 Ostrava Central



P3 OSTRAVA CENTRAL · PRŮMYSLOVÝ DEVELOPMENT NOVÉ GENERACE

TOMÁŠ MIČEK · P3 LOGISTIC PARKS

P3 Ostrava Central je příkladem industriálního developmentu s respektem ke svému okolí a skutečnou přidanou hodnotou pro město. Určující je pro něj to, že na revitalizovaném brownfieldu zůstane průmysl zachován, jen v nové podobě. Na dohled technické památky DOV se budou potkávat jak výrobní firmy, tak distributoři, ale i prodejci nebo provozovatelé ze sektoru služeb.

Díky osvětlené spolupráci vznikne areál, který má příkladné ambice jak v urbanismu, tak v architektuře, a svým pojetím udá směr, kterým se budou komerční areály ubírat v následujících desetiletích.

Důležitý bod na logistické mapě Evropy

Region má dlouholetou průmyslovou tradici. Slezsko je křižovatkou evropských průmyslových a logistických toků, součástí Baltsko-jaderského koridoru. Poloha samotného P3 parku je výhodná jak napojením na dálniční síť, tak na městský okruh, a v teoretické rovině je do budoucna k potenciálnímu využití i železnice nebo vodní cesta z východní hranice parku. P3 Ostrava Central tak může být skvělou základnou pro mezinárodní logistiku a zároveň i pro city logistiku. Umístění rozsáhlé obchodně-průmyslové čtvrti do Ostravy souvisí také s tím, že region čeká na pracovní příležitosti. Nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji je druhá nejvyšší v republice, v první polovině roku 2022 to bylo 4,75 %. Ostrava a okolí je v rámci ČR druhou nejlidnatější oblastí s potenciálem až 1 milion obyvatel. Budoucí zaměstnanci uvítají dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. Bude to první P3 park, do kterého se dá dojet tramvají.

Průmyslové dědictví lokality určující její budoucnost

Aglomerace, nebo také lidově hrudkovna, tak lidé v Ostravě zřejmě nazývali lokalitu nejčastěji. Území patřilo k Vítkovickým železárnám a v jeho teplém úseku se až do roku 1998 připravovala železná ruda do vysokých pecí, studený úsek sloužil jako surovinová skládka.

Developer pozemek odkoupil od společností Vítkovice a.s. a VTK NCA a. s. v září 2020. Ekologická zátěž byla vyřešena velmi nákladnou sanací financovanou z veřejných prostředků. V rámci prováděných prací proběhla demolice stávajících objektů, sanace částí zemín v oblasti bývalé slévárny barevných kovů a následně pokrytí území sanačním překryvem.

Využití dle územního plánu zůstává nadále stejné, v lokalitě bude zachována výroba a průmysl. Dostane ale moderní háv a novou vizi.

Ambice v urbanismu i architektuře

S ohledem na rozsah projektu a jeho význam v rámci města se průmyslový developer rozhodl pro novátorský krok a vypsal na něj architektonickou soutěž. Podobu celému areálu dal její vítěz a oceňovaný architekt David Kotek z PROJEKTSTUDIA, který stojí například za modernizací vítkovického stadionu nebo návrhem druhé fáze Nové Karolíny.

Jeho cílem bylo zaplnit prázdné místo na mapě Ostravy a včlenit novou čtvrť do okolní zástavby. V koncepci byznys parku respektuje a navazuje na ortogonální vazby, které v oblasti Dolních Vítkovic navrhl Josef Pleskot. Projekt vzniká na místě, které je ohraničeno řekou, Místeckou ulicí a Rudnou ulicí, takže prvním krokem bylo pozemek vhodně napojit na stáva-

jší infrastrukturu. „V projektu jsme udělali dopravní napojení s takovou hlavní „štráse“ a dodali jsme tam dvě osy, které se natáčejí vůči sobě a tím pádem jsou fasády budov fragmentované. Zásobovací dvory jsme otočili směrem od hlavní cesty a ve směru od ní naopak umístili dostatek stromů,“ popsal David Kotek. Při projektování se snažil zachovat co nejvíce industriálních stop a zároveň pracovat se zelenými fasádami a udržitelnými materiály. Projekt má tedy ambice jak v urbanismu, tak v architektuře.

Mix funkcí pro živoucí ekosystém

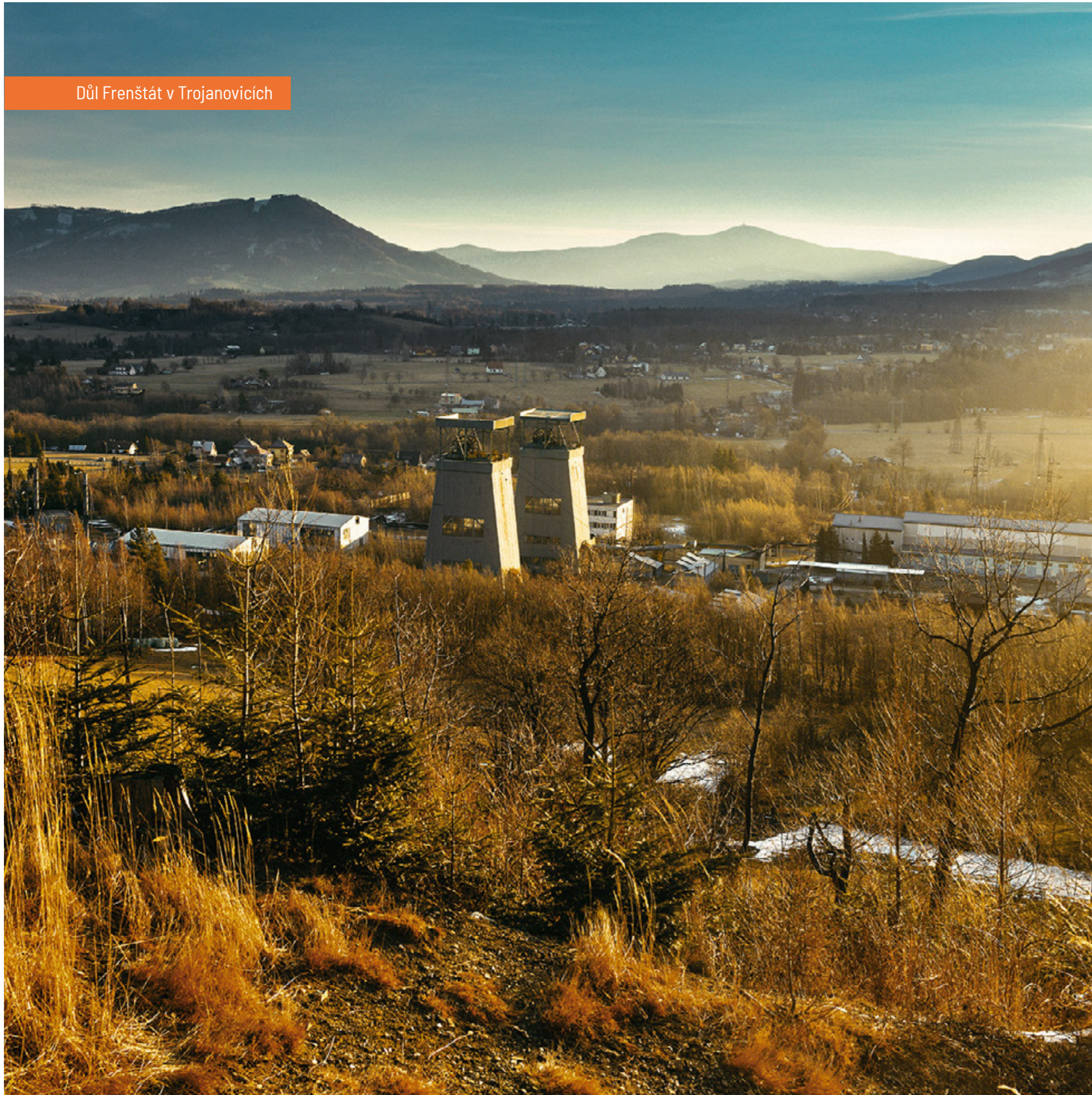
P3 Ostrava Vítkovice bude byznysovým parkem v pravém smyslu slova – potkají se v něm jak výrobní firmy, tak logistické společnosti, retailéři, a otevřený bude i sektor služeb. Konceptce areálu je tvořena s maximálním důrazem na flexibilitu využití jak s ohledem na velikost, tak i samotný provoz nájemních celků. Celkem vznikne 14 hal, přičemž ty nejmenší nemají ani 1 500 m² a hodí se zejména pro showroomy, ty největší přesahují 30 000 m² a poslouží ideálně logistice nebo lehké výrobě. Flexibilita budov umožňuje kombinaci funkcí, skvěle se doplňuje skladování a prodej, ale také služby typu výdejny či opravy. Přibližně desetinu pronajimatelné plochy budou tvořit kanceláře a park má potenciál i pro vědeckou a výzkumnou činnost. Všechny budovy budou certifikovány mezinárodní certifikací BREEAM. Bonusem je nadstandardní počet parkovacích míst. V parku se rovněž počítá s využitím technologické vody a střechy budou připravené na instalaci solárních panelů.

P3 Ostrava Central v číslech

Rozloha pozemku: 44 hektarů
 Zastavěná plocha: 160 000 m²
 Plocha pro zeleň: 130 000 m²
 Pronajimatelné jednotky: od 1 500 m²
 Světla výška: 10 – 12 m, přičemž haly nemají dle ÚP výškové omezení
 Modul sloupů: 24 x 12 m
 Nosnost podlahy: 5 t/m²
 Kapacita elektrického příkonu: až 30 MW
 GSM: 49.8087797N, 18.2822678E



Důl Frenštát v Trojanovicích



CÉRKA TROJANOVICE · OD UHLÍ K UDRŽITELNOSTI

JIŘÍ NOVOTNÝ · TROJANOVICE

Obec Trojanovice ležící na úpatí Beskyd se v posledních letech zapisuje do veřejného povědomí jako obec, kde se úspěšně daří kultivovat veřejný prostor prostřednictvím kvalitní architektury. Před Trojanovicemi teď stojí další výzva: revitalizace areálu nevyužívaného Dolu Frenštát, který se má proměnit v inspirační lokalitu, dobrou adresu pro práci, bydlení i volný čas. Díky vytrvalé práci starosty Jiřího Novotného, který dlouhodobě spolupracuje s architektem Kamilem Mrvou a jeho týmem se v uplynulé době podařilo v Trojanovicích zrealizovat řadu zajímavých a oceňovaných projektů. Jedná se například o rekonstrukci lesního hotelu Rekovice provozovaného obcí, dnes jedno z nejvyhledávanějších míst v regionu pro svatby, oceňovanou stavbu horní stanice lanovky na Pustevnách nebo rekonstrukci dříve nevyužívané a zanedbané lokality v centru obce, která dnes slouží jako malé náměstí s budovou infocentra, knihovnou, kavárnou a obchody. Přístup Trojanovic ke kultivaci veřejného prostoru je mezi obcemi obdobné velikosti (cca 2700 obyvatel) vskutku unikátní. Veškeré rozvojové projekty obce jsou navíc ekonomicky udržitelné a obec hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

Na katastru obce se však nachází mnohem větší a z velké části nevyužitě území – přibližně 25 hektarový areál Dolu Frenštát a přidružených lokalit vodní nádrže Lubina a odvalu Píšova dolina. Pod Beskydami se totiž nachází významné ložisko černého uhlí. V 60. letech minulého století měla být těžba uhlí rozšířena a táhnout se od Příbora až k Vsetínu. Celý Důl Frenštát měl zahrnovat 17 jam, z nichž dvě byly v 80. letech minulého století skutečně vyhloubeny. Politické změny v roce 1989 však tyto aktivity přerušily a nastalo dlouhé období boje místních obcí proti různým snahám o zahájení těžby, která by nenávratně poško-

dila zdejší životní prostředí (samotný areál dolu leží na území CHKO Beskydy). Teprve v roce 2020 stát v souvislosti s celoevropským trendem útlumu hornické činnosti definitivně rozhodl o ukončení udržovacího provozu Dolu Frenštát. Společnost OKD převedla areál na státní podnik Diamo, který má za úkol zasypání důlních jam 214 tisíci tun kameniva a vyčištění důlního areálu. Následně byla v květnu 2021 obec Trojanovice oslovena ze strany Moravskoslezského kraje v souvislosti s možností využití prostředků Fondu spravedlivé transformace na revitalizaci důlního brownfieldu. Od května 2021 tak byl zahájen intenzivní proces příprav projektu revitalizace důlního areálu, projektu CÉRKA.

CÉRKA z chytré vesnice

Projekt CÉRKA plynule navazuje na úspěšné aktivity obce Trojanovice v oblasti architektury a designu veřejného prostoru. Díky prostředkům z Fondu spravedlivé transformace existuje jedinečná příležitost k rozvoji obce i širšího regionu Frenštátska. Cílem projektu je v souladu s principy udržitelnosti a chytrého venkova vytvořit otevřenou lokalitu („Smart Village“) vhodně kombinující mix funkcí v jednom místě (občanská a komunitní vybavenost, komerční, vzdělávací, residenční i volnočasová). Záměrem je tak doplnit chybějící potřeby a zázemí pro místní komunitu, firmy i návštěvníky a podpořit vybudování kvalitní infrastruktury, která podpoří rozvoj obce i regionu. Součástí projektu je i vybudování potřebných úseků cyklostezek, které umožní nadregionální propojení Trojanovic a areálu CÉRKA a podpoří udržitelnou mobilitu i turismus v nových lokalitách vedle dnes již „přelidněných“ tradičních cílů – Pusteven, Radhoště nebo Javorníku.

Díky podpoře Moravskoslezského kraje se v současnosti zpracovává studie proveditelnosti projektu CÉRKA za spolupráce odborníků ze společnosti PricewaterhouseCoopers. Podle starosty Jiřího Novotného je důraz na ekonomickou udržitelnost zásadní. V rámci studie proveditelnosti jsou proto posuzovány různé varianty řešení v návaznosti na etapy realizace, ale i kombinace různých druhů financování. Prostředky Fondu spravedlivé transformace jsou vázány na programové období 2021-2027. Na podzim roku 2022 tak již budou zahájeny projekční práce, aby v závěru programového období mohlo být realizováno stavební řešení areálu.

S přípravou pomáhá expertní skupina i místní obyvatelé

Tempo přípravy projektu je v souvislosti s termíny vysoké. Za uplynulý rok se podařilo uskutečnit téměř 140 jednání s řadou odborníků různého zaměření. Vzhledem ke komplexitě projektu a řešených témat – podnikání, inovace, energetika, životní prostředí, cirkulární ekonomika, architektura a urbanismus, vzdělávání, cestovní ruch aj. byla v únoru 2022 založena expertní skupina ThinkTank CÉRKA, na jejíž platformě je umožněno setkávání odborníků a diskuse řešených témat ve vztahu k plánování projektu CÉRKA. V rámci proběhlých jednání byla podepsána memoranda o spolupráci se 4 univerzitami (VŠB-TUO, Ostravská univerzita, UTB ve Zlíně a Mendelova univerzita). Intenzivně také probíhají jednání se zástupci státního podniku DIAMO v otázkách součinnosti sanačních prací a následného majetkoprávního vypořádání. Pozemky by v ideálním případě měly přejít kompletně do majetku obce. Důležitým aspektem příprav je podpora participace místních obyvatel. Za tímto účelem bylo v březnu 2022 uspořádáno veřejné projednání projektu a navazující dotazníkové šetření, cílem bylo podpořit zapojení veřejnosti a evidovat podněty k záměrům projektu. Za podpory agentury CzechInvest byla provedena podrobná pasportizace podnikatelského prostředí vymezené spádové oblasti Frenštátska a následně byli za účelem profilace projektu CÉRKA osloveni místní podnikatelé. Jedním z rizik pro místní ekonomiku je závislost na několika velkých zaměstnavatelích nadnárodních firem v sektoru automotive. Omezení jejich činnosti nebo relokalizace výrobních závodů pak může výrazně zvýšit nezaměstnanost v regionu.

Cílem projektu CÉRKA je namísto jediného velkého investora podpořit lokální malé a střední podniky, nabídnout příležitost ke kreativnímu uplatnění mladé generace a posílit tak odolnost místní ekonomiky. O nastavení vhodné strategie je proto diskutováno i se zástupci inovačních center v kraji. Jedním z dalších klíčových témat ve vztahu k inovacím a dlouhodobé udržitelnosti je energetika. V současnosti obec aktivně analyzuje možnosti rozvoje komunitní energetiky, uplatnění obnovitelných zdrojů energie nebo udržitelné mobility a snaží se nalézt vhodná řešení pro posílení energetické soběstačnosti v budoucnu. Zároveň jsou prověřovány alternativní možnosti využití těžebních jam.



3D hmotový model projektu CÉRKA

Jedinečná lokalita areálu CÉRKA na úpatí Beskyd předurčuje budoucí charakter lokality, kde velkou roli hraje příroda. Společně s architekty a dalšími odborníky je v současnosti řešen návrh využití lokality bývalého Dolu Frenštát, v jehož rámci je snaha maximálně podpořit realizaci přírodě blízkých opatření. Jedním z cílů projektu je také osvěta a ukázka udržitelných principů v praxi nebo propojování firem aplikujících principy udržitelnosti se zákazníky i vzdělávacími institucemi. Pro budoucí návštěvníky je také plánována interaktivní expozice o vývoji vztahu člověka a přírody. Cílem projektu CÉRKA je tak vytvořit z dosud nevyužitého místa, původně určeného pro těžbu uhlí, inspirativní lokalitu, dobrou adresu pro práci, bydlení i volný čas uprostřed malebné přírody.

Informační centrum a knihovna v Trojanovicích →



Pohornická krajina Karvinska



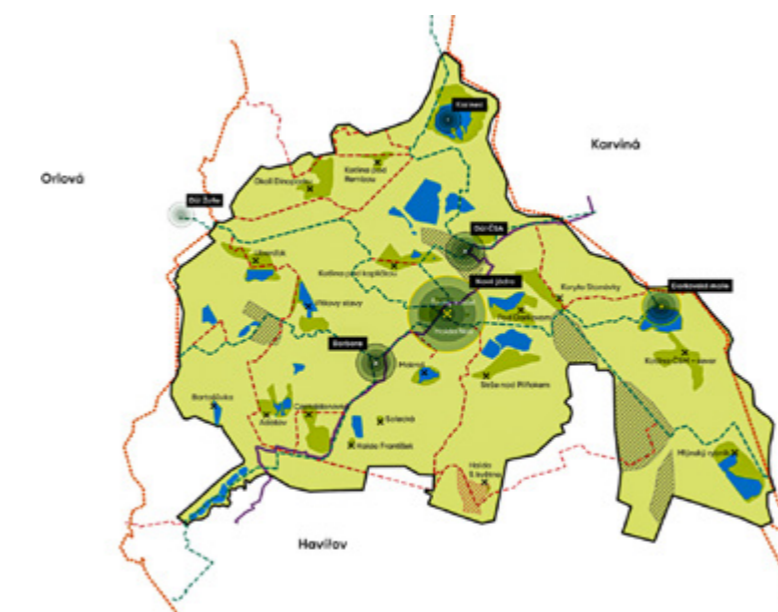
POHO2030 · POHORNICKÁ KRAJINA KARVINSKA

JIŘÍ STAŠ · MORAVSKOSLEZSKÉ INVESTICE A DEVELOPMENT, a.s.

Pohornickou krajinou, zkráceně POHO, nazýváme transformační program pro část území mezi městy Havířov, Karviná a Orlová. Na tomto území, v minulosti silně ovlivněném těžbou uhlí, jsou dnes poslední činné doly, které čeká uzavření.

Krok, který ovlivní nejen krajinný ráz, ale doslova život v celém regionu, nabízí zároveň širokou paletu možností, jak s tímto vzácným územním celkem dále naložit tak, aby z něj lidé mohli mít v budoucnu radost a užitek. Proto vznikl z podnětu Moravskoslezského kraje a aktérů zde působících transformační program POHO2030, který vychází z Konceptce rozvoje Pohornické krajiny Karvinska.

Koordinátorem celého transformačního programu POHO2030 je krajská společnost Moravskoslezské Investice a Development, a.s. (MSID).



Území POHO2030

POHO v roce 2030 je územím, které po období strádání díky koncepčnímu přístupu opět zažívá rozmach. Stává se kolébkou technologického pokroku se silným zázámem pro výzkum a vývoj. Je energeticky soběstačné, propojené chytrou sítí s virtuálním řízením. Je místem, kde se uplatňuje zcela nový, moderní pohled na svět a aplikují se postupy zajišťující minimální vliv člověka na klima. Ekologie je zde integrována do všech rozvojových aktivit. POHO2030 je inspirací a unikátním modelem dobrého příkladu přeměny krajiny pro celý svět.

POHO2030 se stane územím:

- **Pohybu** bez bariér a nebezpečí, přístupné lidem, nabízející příjemnou cestu z města za pohybem, aktivitou, poznáváním a novými zážitky. Území neustálé transformace.
- **Chytrých řešení** přitažlivých pro kreativce a inovátory z celého světa, poskytující prostor pro zkoumání a experimenty. Území aplikující pokrok a vstřícné ke sdílení informací, myšlenek a nápadů nejen za účelem rozvoje nových ekonomických aktivit.
- **Nového podnikání** podporující energeticky nenáročné a bezuhlíkové technologie, chytře využívající obnovitelné zdroje. Území, které efektivně a ekologicky nakládá s vlastními zdroji a nabíjí životní energii své obyvatele.

Autorem Konceptce rozvoje Pohornické krajiny Karvinska je společnost Moravskoslezské Investice a Development, a.s. (MSID). Jejím cílem je do roku 2030 proměnit Pohornickou krajinu Karvinska na prosperující území s pestrým a udržitelným životem. Současný stav vnímáme jako výchozí bod pro rozvoj, kterým bude zpřístupnění a zatraktivnění krajiny lidem a novým nápadům. Území chceme rozvíjet v souladu s novými trendy směřujícími ke klimatické neutralitě a udržitelnosti.

PILOTNÍ PROJEKTY PŘEMĚNY

POHO Park – důl Gabriela

Projekt POHO Park usiluje o vybudování důstojného centra pohornické krajiny, které nabídne zázemí nejen návštěvníkům dolu Gabriela, ale také přilehlého kostela sv. Petra z Alkantary. Jedná se o strategický projekt Moravskoslezského kraje.



Bývalý důl Gabriela

Součástí areálu budou expozice staré hornické Karviné a vize budoucnosti regionu v podobě showroomu a zázemí pro návštěvníky a investory. V nově vybudovaném centru chceme atraktivní formou lidem ukázat, že to, co jsme krajíně a vůbec tomuto regionu dlouhá léta v podobě miliard tun uhlí brali, chceme nyní vracet, a to s respektem k místu, ale s energií, která dá území nový směr. Těžiště celého projektu leží v rekonstrukci památkově chráněného objektu dolu Gabriela a jeho třech budov – kompresorovny a dvou těžních věží. Chceme vybudovat živé centrum, které bude nabízet služby v podobě restaurace, sdílených prostor pro pořádání nejrůznějších akcí a částečně také komerčně využívané prostory. Představujeme si něco jako transformační laboratoř, kde budou vznikat nové nápady a myšlenky, jak zdejší pohornickou krajinu dál rozvíjet. Výsledný areál bude splňovat nejpřísnější environmentální zásady – uhlíková neutralita, energetická koncepce (energeticky aktivní stavby), principy cirkulární výstavby, modrozelená infrastruktura, hospodaření s dešťovou vodou, biodiverzita, od-

padové hospodářství, udržitelná mobilita, obnovitelné zdroje apod. Celý areál bude se sídelními celky – zejména městy Karviná, Orlová, Havířov a Ostrava propojen tak, aby byla zajištěna dlouhodobá udržitelnost mobility v území. Dokončené realizace by měly sloužit jako atraktor pro získávání zájmu nových investorů. Veškerá výstavba a provoz areálu nového kampusu bude v energeticky aktivním standardu se zápornou uhlíkovou stopou. Areál by tak měl také sloužit jako vzorový projekt, neboli příklad dobré praxe, a zvýšit tak zájem a informovanost o udržitelnosti a podnikání.

Cirkulární park Lazy

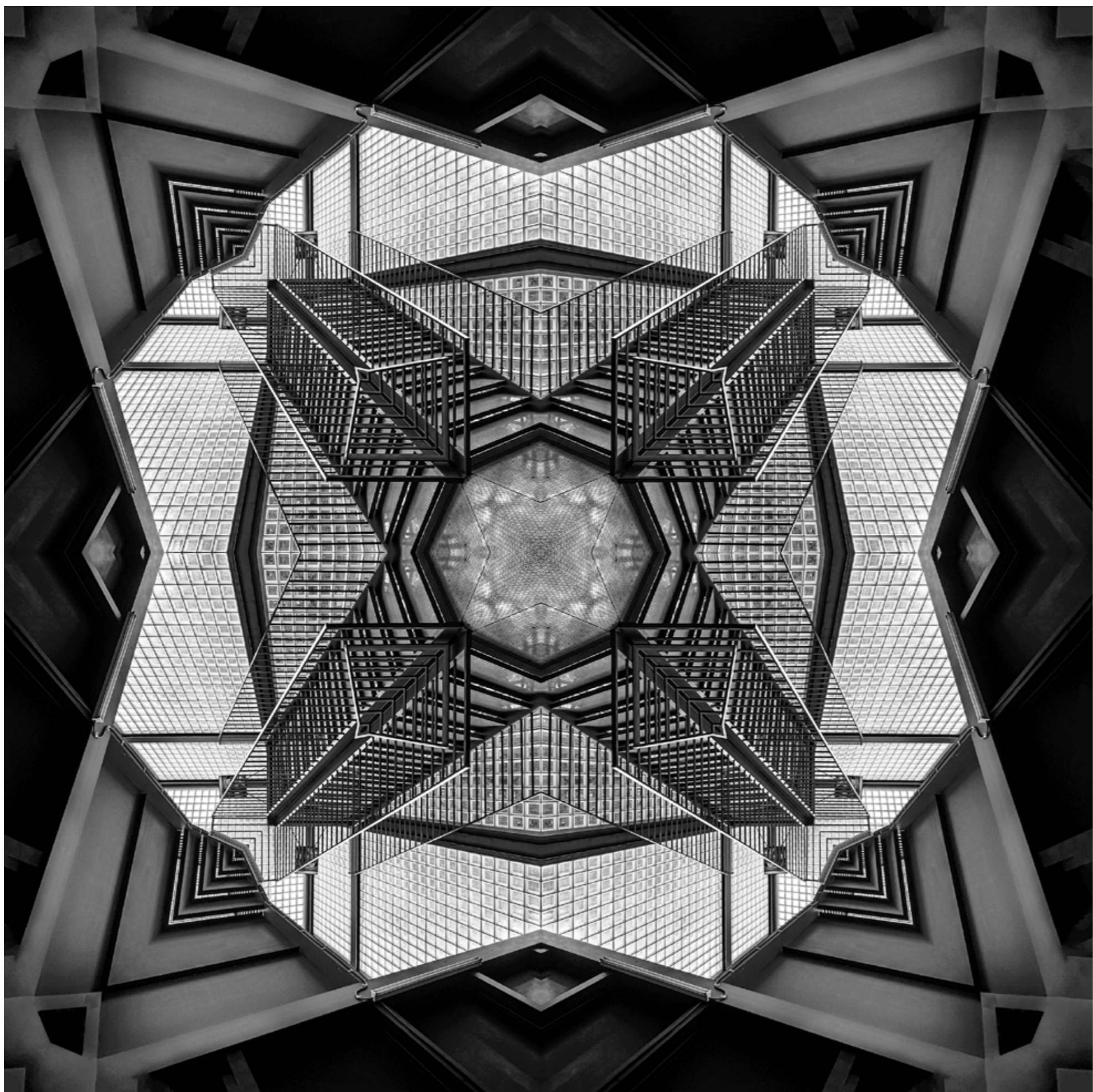
Nabízí prostor primárně pro průmysl ze segmentu cirkulární ekonomiky – recyklaci a vývoj řešení pro nahrazení jednorázových materiálů a výrobků. Díky tomu bude podpořen vznik žádaných inovačních společností v regionu. Kumulací firem do jednoho areálu dojde ke snížení nákladů na logistiku a skladování. V roce 2022 probíhá studie proveditelnosti za podpory Moravskoslezského kraje.

Industriální park Jan Karel

Realizaci moderního industriálního parku nabízí prostor pro segment energetiky, IT a podpory malého a středního podnikání. Areál je postaven na koncepci modrozelené infrastruktury, zahrnující plochy funkční zeleně a systém hospodaření s dešťovými vodami. Dále bude řešeno silniční i železniční napojení areálu. Součástí parku Jan Karel je provoz teplárny, který po ukončení činnosti v roce 2023 rovněž projde kompletní transformací.

Důl Gabriela · interiér, návrh rekonstrukce →





PRŮMYSL PATŘÍ NA BROWNFIELDY

Ostrava - Dolní Vítkovice



MAPOVÁNÍ A ANALÝZA BROWNFIELDOVÉHO PROSTŘEDÍ V ČR

DAVID PETR · CZECHINVEST

Česká republika se díky své průmyslové minulosti, centrálnímu plánování komunistického režimu, ale i historickému odsunu obyvatelstva z oblastí Sudet potýká s poměrně velkým počtem opuštěných a zanedbaných území, která jsou znehodnocena lidskou činností. Brownfieldy jsou nesmírně široké téma, na které se dá dívat z několika perspektiv. Lze se jimi zabývat z pohledu územního plánování či urbanismu, životního prostředí, kulturního dědictví nebo se na ně dá pohlédnout jako na potenciální příležitosti pro nové využití a realizaci investičních projektů. Ty mohou zajistit nebo znovu nastartovat potřebný ekonomický růst území či celého regionu. Pro zachování principů udržitelného rozvoje by nicméně všechny tyto pohledy měly být v rovnováze a problematika brownfieldů by měla být řešena komplexně. K tomu jsou ale zapotřebí kvalitní data o lokalitách i prostředí v jakém se nachází. Dobrá data jsou základ. To platí obecně, ale pro brownfieldové prostředí obzvláště. Nejde jen o efektivní plánování nového využití transformačních ploch, ale data jsou také nezbytná pro cílení a návrh veřejné podpory, bez které se velká část takových lokalit neobejde.

Prvním rozsáhlým projektem, který otevřel problematiku brownfieldů na úrovni veřejných institucí, byla Strategie regenerace brownfieldů financovaná z programu PHARE. Strategii pro agenturu CzechInvest zpracovalo v letech 2003 až 2004 konsorcium mezinárodních a českých konzultačních firem a projekt se pokoušel přenést zkušenosti především z Velké Británie do prostředí České republiky. To se však ukázalo jako velmi problematické. Bohužel byla podceňena role místních samospráv, odlišnost českého a britského právního rámce a také bylo nedostatečně zmapováno lokální prostředí. Proto byla následně v roce 2005

zadána Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů, ve které bylo zmapováno celkem 2 355 lokalit. Na základě těchto dat a výše popsaného projektu vznikla následně Národní databáze brownfieldů (NDB), kterou od počátku spravuje agentura CzechInvest. Také byla vytvořena Národní strategie regenerace brownfieldů, která je v gesci Ministerstva průmyslu a obchodu. V aktualizované verzi je každých pět let překládána vládě a její základ tvoří právě data z NDB.

Databáze je rozdělena na veřejnou a neveřejnou část a aktuálně obsahuje celkem 3 565 lokalit o celkové rozloze 106 km², což je pro představu rozloha průměrného českého krajského města. Jejich rozložení je patrné z heat mapy, kterou zachycuje následující obrázek. Prostřednictvím veřejné části databáze (zhruba 550 lokalit) jsou brownfieldy nabízeny jako investiční příležitost pro investory. 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) anebo čistě statistické účely. V roce 2021 bylo do databáze nově registrováno celkem 679 brownfieldů. Celkem 157 lokalit se díky úspěšné regeneraci či prodeji podařilo z databáze odstranit (z toho 37 ve veřejném vlastnictví). Ale jak je možné, že i přes iniciační prostředky na podporu brownfieldů jich v databázi neubývá? V první řadě jde o dokonalost mapování lokalit. Ne všichni majitelé lokalit mají zájem být registrováni v NDB a samozřejmě detekce lokalit v území hodně závisí i na spolupráci se samosprávami a dalšími partnery v území. Zároveň nám ale vznikají i nové brownfieldy. Jde o kontinuální proces, kde se vlivem různých ekonomických transformací, suburbanizace nebo naopak centralizace tvoří nové opuštěné

lokality. Aktuálním příkladem může být odklon od uhlí a hledání nového využití pro těžební areály. Vznik nových brownfieldů by se zastavil pouze v případě stoprocentního dodržování principů udržitelného rozvoje.

Mimo lokalizační databázi brownfieldů disponuje CzechInvest také databází potenciálních veřejných projektů na těchto lokalitách. Tato data o plánovaných projektech byla sesbírána ve spolupráci s regionálními kanceláři CzechInvestu, s představiteli krajů a měst či regionálních rozvojových agentur. Aktuálně je zmapováno celkem 357 projektů s celkovou investiční hodnotou přesahující 45 mld. Kč. U projektů je sledována jejich aktuální připravenost, budoucí funkční využití, typ projektů či právě jejich investiční hodnota. Když data o potenciálních záměrech porovnáme s aktuální nabídkou veřejné

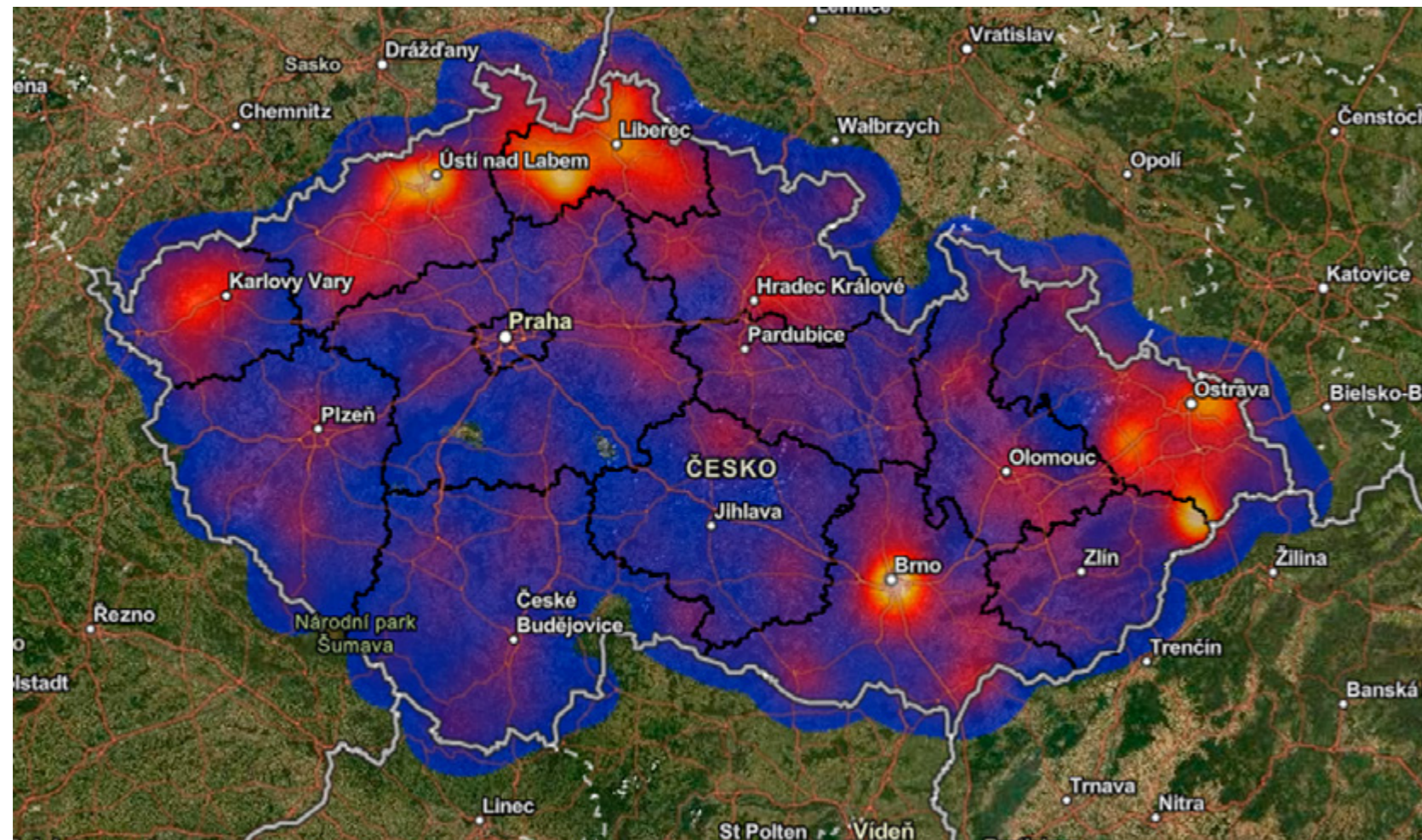
podpory do revitalizací brownfieldů, tak zjistíme, že současné iniciace směřují především do menších projektů, které nemají dostatečný rozvojový potenciál. To je na jednu stranu správně, protože se o ně trh nepostarává, na druhou stranu absence systémové podpory revitalizace větších areálů brání rychlejší a efektivnější reaktivaci těchto lokalit, ve kterých se skrývá velký potenciál.

Jak by se tedy veřejná podpora měla změnit, abychom přispěli rychlejší regeneraci rozsáhlejších areálů? Minulý rok jsme ve spolupráci s územními partnery vytipovali zhruba 70 takových rozsáhlejších rozvojových území a provedli analýzu pomocí výše zmíněných dat. Jedná se o lokality, jako jsou Milovice, Poldi Kladno, lokalita Pod Žofinkou v Ostravě, Cukrovar Břeclav, Nádraží Děčín a mnohé další. Z analýzy vyplynu-

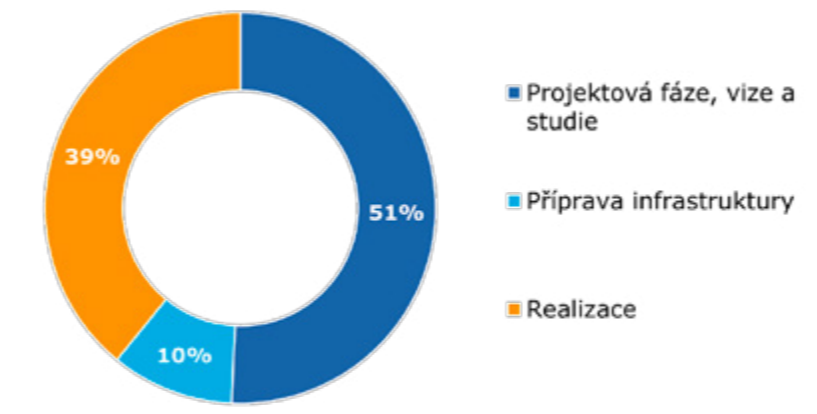
lo, že veřejná podpora by v případě těchto rozsáhlých ploch měla směřovat především do přípravy projektů a infrastruktury (identifikováno u 43 projektů). Díky datům o rozvojovém potenciálu těchto lokalit je pak zřejmé, že právě taková podpora může zvýšit atraktivitu lokality a samotné náklady na realizaci developmentu pak mohou být financovány ze soukromých zdrojů, využitím finančních nástrojů či formou PPP projektů. Inspirací v tomto případě může být program Smart Parks for the Future z dílny Ministerstva průmyslu a obchodu, ve kterém mohou obce či kraje čerpat podporu na výkupy pozemků, tvorbu projektové dokumentace, demolici stávajících objektů a přípravu technické či dopravní infrastruktury. Připravená investiční plocha se pak nabízí v otevřeném výběrovém řízení přímo investorům z povolených oborů podnikatelské činnos-

ti. Tento program tedy podporuje pouze podnikání (zejména výrobu), ale pokud by se rozšířil i na multifunkční využití, stal by se z něj velmi efektivní nástroj pro revitalizaci brownfieldů v ČR.

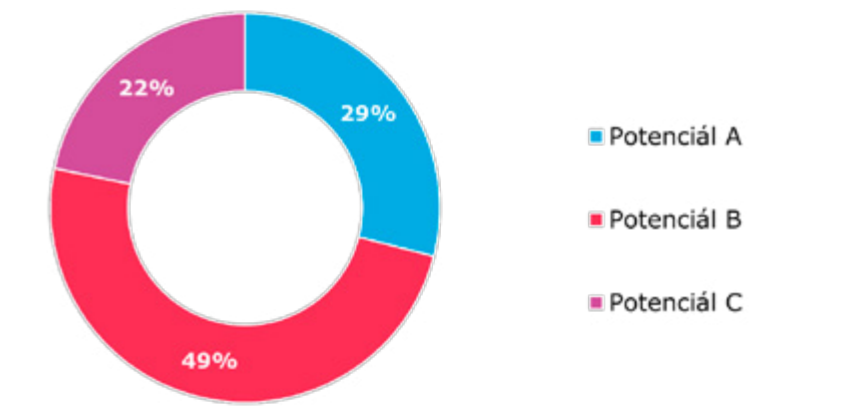
Přímá finanční podpora je však pouze jedním z pilířů. Regeneraci brownfieldů je nutno řešit i z hlediska efektivnějšího územního plánování, stavebního práva, daňového systému atd. V době nedostatku rozvojových ploch a důrazu na udržitelný rozvoj jsou brownfieldy ohromnou příležitostí. A státu se podpora těchto ploch vyplatí, stačí se jen řídit daty.



Heat mapa zachycující rozložení brownfieldových lokalit v ČR (zdroj: CzechInvest)



Identifikace potřebné podpory větších rozvojových ploch (zdroj: CzechInvest)



Ohodnocení rozvojového potenciálu větších lokalit (zdroj: CzechInvest)

Příklad smíšené výstavby · bydlení x průmysl



Ukázka toho, jak by mohly fungovat smíšené průmyslové a obytné projekty ve Spojeném království.

zdroj: Icení Projects

An illustration of how industrial and residential mixed-use schemes could work in the UK

source: Icení Projects



VELKÁ BRITÁNIE · ROZVOJ BROWNFIELDŮ PRO LOGISTICKÉ VYUŽITÍ

UK · BROWNFIELD DEVELOPMENT FOR LOGISTICS USE

KEVIN MOFID · SAVILLS

Velká Británie má jeden z nejvyspělejších trhů logistických nemovitostí v Evropě. Rozvoj započal v polovině 80. let, kdy se britský maloobchodní prodej potravin zaměřil na velké supermarkety. To vytvořilo potřebu dokonalejších logistických objektů a v důsledku toho se vyvinul nový dílčí segment trhu s nemovitostmi. Rozsáhlý rozvoj národních distribučních center na druhou stranu přilákal pozornost globálních realitních investorů, kteří financovali výstavbu, aby si zajistili dlouhodobě příjmy ze svých investic. Rozvoj trhu s nemovitostmi pro skladovací účely se urychlil a přilákal ještě větší pozornost při zavedení online prodeje. Vstup Amazonu koncem 90. let stimuloval další růst sektoru a poptávka kontinuálně rostla z přibližně 1,4 milionu m² ploch ročně na 5,1 milionu m² v postcovidových letech.

Od vypuknutí globální finanční krize v roce 2008/2009 klesala ve Velké Británii každým rokem dostupnost skladových prostor. V roce 2009 byla míra neobsazenosti skladových prostor 24%, zatímco dnes je míra neobsazenosti pouze 2,8%, což je rekordně nízké. Nízká míra neobsazenosti nahrává investorům a developerům tím, že stimuluje růst nájmu. Pro výrobce a logistické firmy, které chtějí rozšířit svou činnost, je nedostatek skladových prostor omezujícím faktorem a vede ke snížení inovací, zpomalení růstu a ve většině případů k vyšším cenám. Místní obce ztratí možnost vytvářet pracovní místa, investovat do infrastruktury a přijdou o příjmy z místních daní k financování veřejných služeb.

Důvodů snižujících se nabídky skladových prostor je několik, ale především je to způsobeno dvěma klíčovými faktory. Za prvé průměrná velikost skladů za posledních 10 let významně vzrostla a pohybuje se kolem 30.000 m² a za druhé ubývá

počet lokalit, ve kterých se uvažuje s výstavbou logistických objektů a kde lze získat povolení od místních samospráv.

S rozšiřující se výstavbou se zvětšuje plocha zabrané půdy. Historicky bývala na rozsáhlé zastavěné ploše řada menších domů a objektů. S rostoucí velikostí staveb dnes není neobvyklé, že lokality se považují za plně zastavěné po vybudování pouze dvou nebo tří objektů. Postupem času je také mnohem obtížnější prosadit stavbu pro logistické účely na zelené louce. Stejně jako jiné země na světě se i Velká Británie potýká s požadavkem postavit více domů k bydlení a zároveň sladit naše cíle s kritérii ESG, což znamená, že výstavba na zelené louce je často neatraktivní z politického hlediska. Je nejenom potřeba podporovat rezidenční výstavbu s minimálními dopady na životní prostředí, ale také navazující průmyslový development vytvářející pracovní místa právě pro nové rezidenty.



Příklady z Velké Británie a potenciální řešení

Nedávný výzkum Britské asociace realitních makléřů (British Property Federation) zjistil, že každý další nový dům vyžaduje aspoň 6,4 m² skladových prostor. To je založeno na skutečnosti, že nové domy jsou skutečně novými dodacími adresami a novými zákazníky pro prodejce. Pro místní samosprávy to znamená sdělení, že rozvoj jiných typů nemovitostí závisí také na rozvoji nových skladových prostor, které budou tento rozvoj podporovat.

Výstavba na brownfieldech se v průběhu let stala klíčovou metodou budování skladových prostor podle různých schémat, která mají rozmanité formy. V městských oblastech jako Londýn jsme viděli několik příkladů intenzifikace předchozího průmyslového využití, často ve formě společného umístění s dalšími, zdánlivě neslučitelnými způsoby využití, jako je rezidenční. Poblíž stanice Kings Cross přebudoval dodavatel stavebních materiálů starý prodejní sklad a ve spolupráci s developerem studentského bydlení vytvořil exemplární projekt, který nastavil nové standardy výstavby. Ve spodních patrech funguje nadále prodejna stavebnin, ale v horních patrech se vybudovalo 572 jednotek, které slouží jako studentské ubytování vyšší kategorie. Tento projekt významně vylepšil veřejné prostory v dané oblasti a zajistil všem investorům návratnost prostředků.

V západní části Londýna na místě bývalé výroby kávy Nestlé se průmyslový developer SEGRO dal dohromady s rezidenčním developerem a předložili projekt, kde se nové skladové prostory staví hned vedle sousedních nových rezidenčních prostor. Projekt skladových prostor vzal v úvahu historické využití výrobního závodu a v rámci projektu zachoval fasádu starých budov závodu.

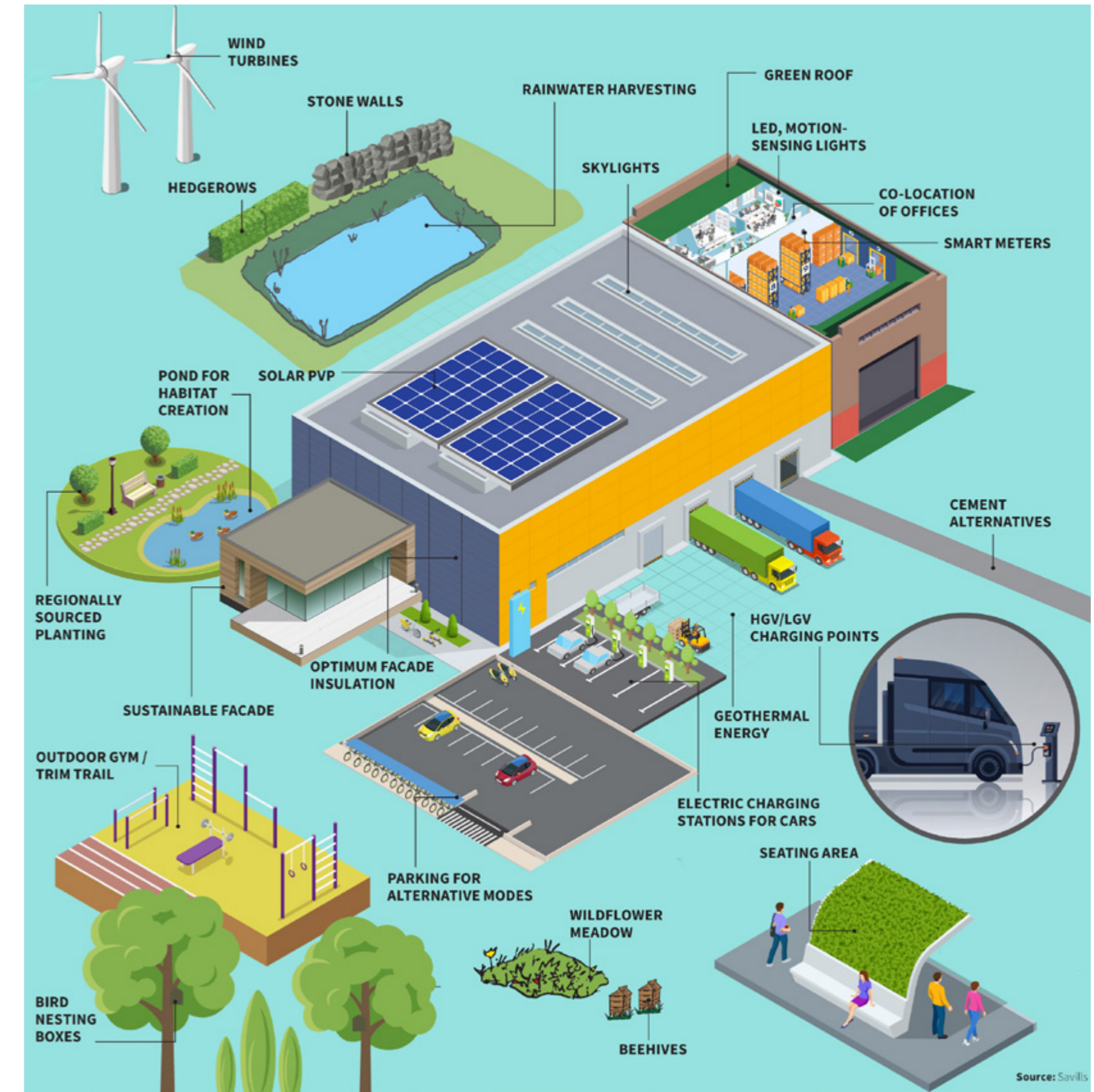
V průmyslovějších oblastech Velké Británie a v oblastech s historií těžby uhlí existují další příklady dlouhodobého územního plánování. V Sheffieldu přilákalo vybudování moderního výrobního parku, který spolupracuje i s místními univerzitami, významné nájemce jako Boeing a Rolls Royce. Na 740 akrech území se díky tomu vytvořila celá udržitelná komunita, která zahrnuje až 3890 bytů, obchodů, restaurací, základní školu a občanskou vybavenost, včetně 310 akrů zeleného prostranství.

Budoucnost?

Jak se půda stává stále vzácnější, je klíčovým aspektem rozvoje brownfieldů ve Velké Británii posunout diskusi a zaměřit se méně na ekonomické benefity budování nových skladových prostor a zlepšit komunikaci ohledně dosažení sociálních hodnot a splnění kritérií ESG v daném odvětví. Nová výstavba často poskytuje občanskou vybavenost pro místní komunitu jako parky, tělocvičny, jesle a stravovací zařízení. Budovy jsou projektovány tak, aby splňovaly stavební normy WELL a zlepšily podmínky zaměstnanců, kteří v nich pracují. Logističní developeři stojí také v popředí při dekarbonizaci vlivu své developerské činnosti a nabízejí inovativní řešení pro dodávky energie, která se vyrábí přímo na místě s využitím větru nebo slunce.

Tyto iniciativy znamenaly, že rozvoj brownfieldů hraje stále větší roli při předkládání nových projektů na různorodé využití a často se stává, že budování logistických hal může odevmknout místa pro rozmanitější využití.

Zelený vývoj u průmyslových a logistických nemovitostí
The Green Evolution of Industrial and Logistic units →



ENGLISH VERSION

The UK has one of the most mature logistics property markets in the EMEA region which stems from the mid 1980's when our grocery retail sector focussed on large scale supermarkets. This created the need for more advanced logistics facilities and as a consequence a new sub sector of the property market evolved.

The large scale development of national distribution centres in turn attracted the attention of global real estate investors who funded development to create long term income streams for their funds.

The maturing of the UK warehouse property market gathered further pace and attention with the onset of online retail. Again, compared with other European markets, the entry of Amazon in the late 1990's stimulated further growth in the sector with take-up levels rising from around 1.4m sq m per year to 5.1m sq m per year in the post Covid years.

Since the onset of the Global Financial Crisis in 2008/2009 the availability of warehouse space in the UK has been declining with every year that passes. Indeed, in 2009 the vacancy rate for warehouse space stood at 24% whereas now the vacancy rate is just 2.8%, a record low level.

Whilst the low vacancy rate benefits investors and developers by stimulating higher rental levels for retailers, manufacturers and logistics companies looking to expand their operations the lack of supply of warehouse space is a constraining factor on business expansion as it leads to less innovation, less growth and more often than not higher costs. Local municipalities will also miss out of job creation, infrastructure investment and the benefit of local taxes paid to fund local services.

The reasons for this falling supply are many, but primarily it is driven by two key factors. 1) the average size of warehouse have increased dramatically over the last 10 years and now stands at around 30,000 sq m and 2) the amount of sites coming forward for future logistics development and gaining permission from local municipalities are falling.

As building footprints get larger the burn rate of land increases. Historically a large scale site may have houses a range of smaller units but given the rate of building size increases, it

is now not uncommon for sites to be considered fully built out after the building of just 2 or 3 units.

As time has progressed it has also become much harder to promote new green field virgin land sites through the planning system for logistics use. Like many countries across the world the UK is grappling with the requirement to build more homes whilst also balancing our objectives for the ESG agenda which means that the loss of large swathes green land is often unappealing politically.

Whilst the need to develop homes for our citizens at the least cost to the environment is to be applauded we also need to consider the level of job creation that needs to go with new residential development.

What has been done in the UK and what are the potential solutions?

Recent research by the British Property Federation states that each additional new home requires at least 6.4sq m of warehouse space to support it. This is based on the fact that new homes are indeed new delivery addresses and new customers for retailers. The message therefore to local authorities is that the development of other forms of real estate is also dependent on the development of new warehouse space to support it moving forward.

The development of brownfield sites has over the years become a key method for warehouse developers to bring forward new schemes which have taken a variety of forms.

In urban areas such as London we have seen a number of examples of intensifying a previous industrial use often co-locating with other, seemingly incompatible, use classes such as residential. Near Kings Cross station a key building supplies company redeveloped an old builders merchant yard but also worked with a major developer of student homes to deliver an exemplar scheme that has set new standards of development. On the lower floors the building supplies merchant remains active but on the upper floors 572 units were delivered for high end student accommodation. This scheme has dramatically improved the public realm in the area and made healthy returns to all of the key stake holders.

In west London on the site of a former Nestle coffee factory major warehouse developer SEGRO has worked with major residential developer to bring forward a scheme where new warehouse development sits adjacent to new residential development. The warehouse design has been sympathetic to the historic factory use and retained the façade of the old factory units within its design.

In more industrial areas of the UK and areas which historically were locations for coal mining we have seen other examples of master planning over a long period of time. In Sheffield for example the creation of an advanced manufacturing park with links to local universities has attracted major warehouse occupiers such as Boeing and Rolls Royce whilst the 740-acre site has created a new sustainable community that will comprise up to 3,890 homes, shops, restaurants, a primary school, and leisure and community facilities, including 310-acres of green open space.

The future?

As land becomes ever more scarce a key aspect of brownfield development in the UK has been to move the debate on and focus less of the economics benefits of new warehouse development but to also improve the messaging around social value and the ESG credentials of the sector.

Many new developments provide amenities for the local community such as park space, gyms, creches and catering facilities. Buildings are also designed to meet WELL building standards to improve the well-being of employees who work in them.

Logistics developers have also been at the forefront of decarbonising the impact of their developments by offering innovative solutions to energy supply through onsite electricity generation through wind or solar.

The initiatives have meant that brownfield development is playing an ever increasing role in the delivery of new mixed use schemes and it is often the case that logistics development can unlock sites for a wider range of uses.

Brownfieldové území Sosnowiec · Polsko



LIMITY ROZVOJE BROWNFIELDŮ V ČR A V POLSKU

JAN ANDREJCO · PANATTONI

Ačkoli se může zdát, že výstavba na brownfieldech je jasná prioritou, protože se o ní v České republice mluví a píše již mnoho let, tak to bohužel stále není zcela jednoznačné. Problematice brownfieldů se společnost Panattoni věnuje v ČR již 15 let. V Polsku dokonce již od roku 2005. Polsko, které je náš blízký soused a zároveň zde působíme s velkým podílem svých projektů na brownfieldech, se stalo zajímavým regionem pro srovnání.

V ČR má Panattoni 2 miliony m² brownfieldů v přípravě a dalších 800 tisíc m² již zasanovaných, na kterých buduje nové projekty. Průkopnické projekty revitalizace brownfieldů a jejich proměny na průmyslové zóny nám zatím přinesly různorodé poznatky. Dobrou zprávou je, že fázi sanací a demolice lze úspěšně zvládnout i za relativně krátké období a odpadní materiál je možné z velké části recyklovat a využít při samotné výstavbě nového industriálního parku. Špatnou zprávou však je, že proměna tohoto typu se zatím odehrává nahodile, nesystémově a prakticky výhradně za velkého nadšení ze strany investora či developera. Stát bohužel aktivity investorů ve většině případů nepodporuje, a dokonce brzdí komplikovanými procesy plánovaného rozvoje.

Přeměna starých zdevastovaných areálů na moderní průmyslové zóny už se neodehrává jen v oblasti rétoriky, ale i díky nám již před pár lety vstoupila do fáze realizace. Z připravovaných 2 milionů m² brownfieldů v ČR předpokládáme, že do dvou let zdoláme hranici 1 milionu m² již realizovaných projektů.

Jako zodpovědný stavitel průmyslových zón upřednostňujeme budování udržitelných moderních skladových a výrobních hal na brownfieldech před greenfielidy. Klíče k rozvoji těchto území však dnes drží obce, na jejichž území se brownfielidy

nacházejí. Pro zastupitelstva, rady a starosty tato území však většinou představují zátěž, se kterou si nevědí rady. Důvodů je několik: komplikované povolovací procesy, přísná ekologická a hygienická legislativa, často velmi rozmanité vlastnictví pozemků, nekoncepční územní plánování, infrastruktura vyčerpaná rozvojem okolního prostředí, nulová motivace ze strany státu a v mnoha případech i obecná neochota cokoliv měnit. Opravdu velký problém vidíme v neochotě samospráv řešit problémy, které mají doslova „za humny“. Často se setkáváme s požadavkem, aby na místě brownfieldu, jenž je v územním plánu deklarován jako území pro průmyslovou výrobu či skladování, vznikl park nebo jiná veřejně prospěšná stavba, ale na tu je samozřejmě těžké, ne-li nemožné získat finanční prostředky, což si místní samospráva často neuvědomuje. Díky našim projektům může přitom dojít k odstranění staré ekologické zátěže a k demolici často nevhledných a opuštěných areálů, které jsou zdrojem problémů a kriminality. Následné přetvoření lokality na nové funkční areály s novou infrastrukturou pak bude přínosem pro lokální komunitu.

Malá motivace zastupitelů připravovat předpoklady pro rozvoj obcí pramení i z velmi malého příjmu z daní generovaných podnikatelskými subjekty v katastru obce. Často skloňovaným pojmem, který se začal diskutovat na různých fórech po zveřejnění výsledků studie KPMG iniciované Panattoni, je rozpočtové určení daní a dnes už i specificky daň z nemovitých věcí (DNV). DNV jde totiž v plné výši, jako jediná daň (kromě místních poplatků), přímo do rozpočtu obce. Celkový výnos z daní v ČR činil v roce 2019 asi 900 mld. Kč, přičemž výnos z daně z nemovitých věcí byl přibližně 10,8 mld. Kč – tedy asi 1,2 %. Ve srovnání s ostatními příjmovými daněmi je toto čís-

lo velice malé. Například daň z přidané hodnoty (DPH) tvořila 47,6 % z celkových daňových výnosů. Pokud se podíváme na mezinárodní srovnání v rámci EU, řadí se Česká republika k zemím, v jejichž daňových výnosech tvoří daň z nemovitosti vůbec nejnižší podíl.



Dle studie České zemědělské univerzity v Praze z roku 2021 s názvem „Možnosti optimálního nastavení daně z nemovitých věcí z pohledu obce“ autorů Gabriely Kukalové a Lukáše Moravce pak vychází, že obce v současnosti využívají potenciál výnosu DNV jen na úrovni 7,8 %. Při teoretickém zohlednění multiplikovaného efektu všech koeficientů, které DNV nabízí, by se celkový výnos mohl zvýšit o téměř 33 mld. Kč. Problémem maximálního využití byla doposud nutnost plošné aplikace, kterou ale zrušila změna v rámci daňového balíčku platná od února 2021. V současnosti tak může obec nastavit místní koeficienty i pro jednotlivé části obce dle znalosti místních reálií. Po sérii online školení se řada obcí rozhodla pro navýšení místních koeficientů, což by mohlo jejich motivaci proaktivně přistupovat k procesu znovuoživení průmyslových zón na brownfieldech v budoucnu zvýšit.

Polsko

Náš severní soused přistoupil k historickému dědictví pragmaticky a s jasným cílem – co nejrychleji rozsáhlým opuštěným průmyslovým areálům vdechnout nový život. Pojďme se společně podívat na několik příkladů aktuálních projektů přeměny brownfieldů v Horním Slezsku na moderní industriální parky. Horní Slezsko je největší průmyslový a těžební region a zároveň aglomerací Polska s 5,2 mil. obyvatel. Má dobře

rozvinutou železniční a silniční síť se snadnou dostupností do Německa, na Ukrajinu, do České republiky a baltských přístavů a na Slovensko. Těžký průmysl a důlní činnost zde byla budována od začátku 19. století.

Vzhledem k dlouhé průmyslové historii regionu je zde mnoho lokalit kontaminováno nebo zásadně znehodnoceno. Přístup místních orgánů k investorům je však pozitivní, protože sanace brownfieldů vytváří nová pracovní místa, pomáhá revitalizovat degradované oblasti a mění strukturu ekonomiky v regionu (od těžby a těžkého průmyslu směrem k high-tech výrobě, e-commerce centru a službám). Povolovací proces je oproti ČR výrazně kratší, ačkoli jsou na brownfieldech často různé komplikace, jako např. poddolované pozemky. Stát v Horním Slezsku podporuje veřejné projekty, místní samosprávy však často nemají dostatek prostředků, aby se komplikované projekty dotáhly do fáze realizace. Řada oblastí je pokryta skládkami těžebního odpadu, škváry, haldami hutní strusky či velkými výkopy. Panattoni právě na takovýchto místech spouští řadu nových projektů.

Například Panattoni park Sosnowiec I, s rozlohou 31 500 m² vzniká na území bývalé pískovny Maczki-Bór. Tento projekt se stal prvním polským projektem svého druhu, který získal certifikaci BREEAM International New Construction 2016 na úrovni „Excellent“. Podařilo se dokonce získat maximální počet bodů (100 %) v kategorii Voda i v kategorii Využití půdy a ekologie. V sekci Energie obdržel projekt 90 %. Díky řešením použitým v parku se podařilo snížit spotřebu vody o 66,5 %. Snížení emisí skleníkových plynů dosáhlo 46 % základní hodnoty. Nejdůležitější je ovšem fakt, že projekt byl vybudován v bývalém průmyslovém areálu, který v důsledku těžební činnosti utrpěl rozsáhlou degradací životního prostředí. Po konzultaci s kvalifikovaným ekologem, jenž vypracoval podrobnou zprávu a detailní studii pozemku, vytvořil náš tým rozsáhlé zelené plochy na řadě míst nového industriálního parku. Téměř třetinu plochy areálu nyní pokrývají květnaté louky s bohatou druhovou rozmanitostí, které poskytují přirozené prostředí (mimo jiné) pavoukovcům a hmyzu. Velká část plochy vyhrazená územním plánem zelení byla osázena ekologickými trávniky s příměsí dvouděložných rostlin z čeledi Fabaceae, které nevyžadují časté sečení.

Druhým příkladem projektu z Polska je demolice bývalé ce-

mentárny a betonárny v městské části Krakova Nowa Huta, která vytvořila prostor pro vznik nového projektu s názvem Panattoni City Logistics Kraków I s rozlohou 36 500 m². Než k tomu mohlo dojít, musela proběhnout detailní analýza průmyslové historie místa a bylo nutné odebrat vzorky půdy a vody, aby se zjistil stupeň kontaminace. Celá železobetonová konstrukce demontované cementárny byla na místě recyklována – získaná ocel putovala ve formě kovového šrotu do hutí, zatímco beton byl rozdrčen a zpracován na kamenivo, které se použilo jako stavební materiál nového logistického parku. Sanace se omezila na oblasti, kde hodnocení rizik pro lidské zdraví a životní prostředí odhalilo významné riziko.



Bývalá cementárna a betonárna v městské části Krakova Nowa Huta.

V méně atraktivních lokalitách (často v menších městech mimo páteřní komunikace) vláda vytvořila zvláštní ekonomické zóny, které pomáhají snižovat nezaměstnanost a kde je otevřená a úspěšná spolupráce se soukromými investory a developery. Mnoho ekonomických zón se nachází na bývalých sovětských leteckých základnách, například Legnica, Stargard či Skarbimierz, které byly znečištěny ropnými látkami. Vláda v minulosti nesla finanční a technickou odpovědnost za sanaci území silně znečištěných sovětskou armádou. Hrubá sanace lokalit probíhala převážně v 90. letech 20. století a částečně ještě po roce 2000. Sanace brownfieldů ze strany developera souvisí především s opětovným využitím drčené stavební suti přímo na stavbě. Panattoni díky hladké spolupráci s motivovanou

samosprávou dokázala ve všech uvedených lokalitách dodat klientům první BREEAM certifikované budovy jen pár měsíců po dokončení nezbytných sanací a terénních prací.

Česká republika

Projekty v České republice mají několik společných jmenovatelů. Těmi jsou neochota samospráv brownfieldy opět oživit a současně velmi rozdílný přístup povolovacích procesů v rámci jednotlivých regionů.

Příkladem projektu, který získal pozornost již ve fázi přípravy území, je Panattoni Park Ostrov North v Karlovarském kraji. Za rekordní recyklaci stavebního odpadu a jeho využití na stavební materiál přímo v areálu, získala naše společnost 1. cenu v soutěži Přeměna odpadů na zdroje, kterou vyhlašuje Ministerstvo průmyslu a obchodu. Nová průmyslová zóna aspirující na nejvyšší ekologickou certifikaci BREEAM vzniká revitalizací rozsáhlého brownfieldu, který na místě zbyl po uzavření závodu Škoda Ostrov na výrobu trolejbusů.

Při revitalizaci ostrovského brownfieldového areálu se nám podařilo v souladu s požadavky České inspekce životního prostředí vytržít a zrecyklovat rekordních 98,7 % demoličního odpadu, který tak nemusel být odvezen na skládku. Z tohoto objemu pak mimořádných 96,7 % demoličního odpadu se zrecyklovalo a upravilo přímo v areálu a použilo se jako náhrada za přírodní zdroje, čímž se zásadně snížil dopad na životní prostředí a nejbližší okolí.



Příprava území Panattoni Park Ostrov North v Karlovarském kraji

V rámci počátečních sanací se přímo v areálu vytřídilo k ekologické likvidaci 12 700 tun nebezpečného odpadu dle typu kontaminace. Zbylo 106 400 tun demoličního odpadu. K výstavbě průmyslové zóny bylo znovu využito 103 000 tun recyklátu, který tak nahradil primární přírodní suroviny. Tím se pro představu uspořila jízda cca 10 300 nákladních vozů mimo areál.

Na základě schváleného územního plánu (z roku 2014) a vydaného územního rozhodnutí (z roku 2017) vzniknou na rekultivovaném brownfieldu po Škodě Ostrov dvě budovy, které aspirují na nejvyšší ekologickou certifikaci BREEAM.

Stavba menší haly B (19 357 m²) byla oficiálně zahájena v listopadu 2021 a již má svého prvního nájemce. Společnost Amphénol se do nové budovy přestěhuje v závěru roku 2022 z již nevyhovujících prostor v Ostrově. Výstavba druhé větší haly A (102 676 m²) je v přípravné fázi, ale proces s povolením změny územního plánu, který by umožnil výstavbu haly s výškou větší, než je současný limit, je komplikovaný a jeho řešení provází řada účelových komplikací. Česká republika tak přichází o zajímavé investory, kteří dávají přednost jiným regionům v rámci střední a východní Evropy.

Dalším projektem, který by si zasloužil větší proaktivitu a součinnost ze strany úřadů je Panattoni Park Pilsen West II. Areál u Nýřan se může pochlubit bohatou průmyslovou historií. Jedná se o lokalitu, která byla vždy vedena v územních plánech města pro průmyslovou výstavbu. Zóna tak pro výstavbu nevyžaduje žádný zábor zemědělské půdy a jedná se čistě opět o smysluplnou revitalizaci území. Na základě studia podkladů a zpráv v archivu Geofondu Praha bylo zřejmé, že dané území je poddolované v důsledku historické důlní činnosti.

Před více jak 150 lety se zde otevřel důl Krimich – ve své době nejhlubší uhelný důl v západočeském revíru. Ve dvacátých letech 20. století zde Škoda postavila tepelnou elektrárnu, jež zásobovala její strojírnské závody v Plzni, město Nýřany i nedalekou muniční továrnu. Na pozemcích se během 50. a 60. let nacházela betonárna společnosti Prefa. Po ukončení provozu elektrárny v 50. letech a uzavření šachty v roce 1971 se území přebudovalo na potravinářský závod Likona Nýřany, který fungoval až do 90. let minulého století.

Panattoni připravuje na tomto brownfieldu výstavbu dvou průmyslových budov o rozměrech 36 tisíc m² a 25 tisíc m² zasta-

věné plochy. První budovaná hala pro výrobce deformačních zón pro automobily Shape Corp bude splňovat přísné požadavky v rámci ekologické certifikace BREEAM New Construction a bude se vyznačovat řadou ekologických a udržitelných prvků. Projekt je připraven na instalaci fotovoltaických panelů na střechu budovy a bude využívat dešťovou vodu pro splachování. Od začátku výstavby se počítá uhlíková stopa, aby investor mohl minimalizovat dopady na klimatické změny.

Prvotní diskuze jsme směřovali k rozvoji důmyslného systému se srážkovou vodou, jelikož vodu vnímáme jako vzácný a omezený zdroj a ne problém, který je nutno odvést z daného území pryč.

S plámem na implementaci „modro-zelené“ infrastruktury, vytvořeným ve spolupráci s kolegy ze Skandinávie, jsme však narazili na místním vodoprávním úřadě. Prosadit moderní technologie a postupy ověřené v zahraničí, které nejsou v ČR zatím běžně používané, je nesnadné a velmi to komplikuje snahy o limitaci dopadů průmyslové výstavby na životní prostředí.

Blýská se na lepší časy?

Ačkoli se může zdát, že rostoucí tlak na snížení využívání kvalitní orné půdy povede k usnadnění transformace nevyužitých brownfieldů na moderní nízkoenergetické průmyslové a logistické parky, tak realita tomu prozatím nenasvědčuje. Zásadní úprava systému rozpočtového určení daní, změna legislativy odpadového hospodářství, která by usnadnila recyklaci stavební suti přímo v areálu či proaktivní přístup ke spolupráci s industriálními developery ze strany státních úřadů či místní samosprávy je zatím v nedohlednu. Zájem odborné veřejnosti a tlak ze strany asociací i odborné konference, například Brownfieldy, napomáhají k osvětě, ale jasné a důrazné kroky státní správy v oblasti legislativy a predikovatelného schvalovacího procesu zatím chybí.

Bývalá cementárna a betonárna v městské části Krakova Nowa Huta →





BROWNFIELDY PRO PODNIKÁNÍ A NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

JAN HANA · MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU



V rámci tohoto článku bych rád představil nový dotační program na podporu revitalizace brownfieldů pro podnikání, který je realizován v rámci Národního plánu obnovy se zaměřením na podmínky DO NO SIGNIFICANT HARM. Stávající dotační program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, jehož správcem je Ministerstvo průmyslu a obchodu, se chýlí ke konci (probíhá realizace projektů poslední V. výzvy) a program by měl být definitivně ukončen v roce 2023. Podpora revitalizace brownfieldů pro podnikání ale nekončí a bude pokračovat prostřednictvím Národního plánu obnovy.

V rámci Národního plánu obnovy je realizována podpora lokalit brownfieldů prostřednictvím subkomponenty 2.8.3 Revitalizace území se starou stavební zátěží ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití (subkomponenty 2.8.1 a 2.8.2 jsou v gesci Ministerstva pro místní rozvoj).

Základními dokumenty, kterými se podpora a podmínky poskytování podpory řídí, jsou:

- 2021/241 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost (dále jen „Nařízení RRF“)
- PROVÁDĚCÍ ROZHODNUTÍ RADY o schválení posouzení plánu pro oživení a odolnost Česka (CID)
- 2021/C 58/01 Technické pokyny k uplatňování zásady „významně nepoškozovat“ podle nařízení o Nástroji pro oživení a odolnost
- 2020/852 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088 (Nařízení o taxonomii EK)

- zákon 218/200 Sb. o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla)
- 651/2014 Nařízení Komise (EU) ze dne 17. 6. 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité typy podpor za slučitelné s vnitřním trhem (GBER)

Oproti bývalému dotačnímu programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů čeká žadatele a příjemce dotace několik změn.

Podporovány budou projekty v celé ČR včetně Prahy. V bývalém programu bylo možné podpořit pouze projekty v uhelných regionech a v hospodářsky problémových regionech. Nemovitost rovněž nemusí být již využita plně k podnikatelským účelům, ale může být využita rovněž k účelům nepodnikatelským (využití pro podnikatelské účely musí ale převažovat). Zde jsme vyslyšeli hlasy obcí, které chtěly podporovat tzv. smíšené projekty. Příkladem smíšeného projektu může být rekonstrukce budovy, kdy v parteru bude umístěna prodejna a ve druhém nadzemním podlaží knihovna provozovaná obcí. Tyto typy projektů dosud nebylo možné podpořit ani z dosavadních programů MPO ani z programů MMR. V rámci nepodnikatelských aktivit lze podpořit i výstavbu obecních bytů.

Celková alokace pro část komponenty 2.8.3 je 500 mil. Kč. Maximální dotace na m³ obestavěného prostoru je 6.500 Kč na m³. Maximální míra podpory může být až 100%, nicméně ve stále vzrůstajících cenách stavebních materiálů práce a energií je předpoklad, že spoluúčast příjemců bude dosahovat 30–60 % investičních nákladů na projekt. Doba udržitelnosti je pouze do roku 2028 (na rozdíl od bývalého programu, kdy udržitelnost je deset let od ukončení realizace akce).

Na rozdíl od předešlého programu již nebude možná podpora regenerace ploch, kdy byly podporovány demolice původních objektů a výstavba dopravní a technické infrastruktury.

V rámci nového programu budou pouze dva typy projektů, a to renovace stávající budovy nebo demolice a výstavba nové budovy (výstavba nové budovy v předešlém programu nebyla možná). Oba typy projektů budou podporovány v rámci tzv. zelených investic, tedy oblastí intervence (klimatické tagy), které jsou uvedeny v příloze č. VI „Metodika pro sledování klimatu“.

Projekty renovace

Pro projekt renovace budovy (klimatický TAG 26) bude předmětem podpory energeticky účinná renovace nebo opatření ke zvýšení energetické účinnosti nově rekonstruované budovy s podmínkou, že do způsobilých výdajů těchto projektů musí být z 90 % zařazeny náklady související s energetickou úsporou, zbývajících 10 % způsobilých výdajů může být tvořeno ostatními náklady projektu. Zrekonstruovaná budova musí dosáhnout 30 % úspory primární energie z neobnovitelných zdrojů. Tato úspora může být prokázána prostřednictvím rozdílu ve spotřebě energie v rámci nového provozu a srovnáním s referenční budovou.

Projekty demolice a výstavba nové budovy

V rámci projektů demolice a výstavba nových energeticky účinných budov (klimatický TAG 25 b) mohou být do způsobilých nákladů zařazeny veškeré investiční náklady demolice, stavby a technologií. Zde ale bude platit podmínka, že potřeba primární energie je alespoň o 20 % nižší než požadavek na budovy s téměř nulovou spotřebou energie.

Specifické podmínky DO NO SIGNIFICANT HARM

Přestože projekty v rámci Národního plánu obnovy nemusí plnit tzv. Evropskou taxonomii tedy nařízení 2020/852 a související předpisy, jsou určité specifické podmínky DO NO SIGNIFICANT HARM, tedy významně nepoškozovat (dále jen DNSH), které plněny být musí. Konkrétně se jedná o naplňování šesti klimatických cílů z článku 17 Nařízení 2020/852. Plnění podmínek DNSH je ukotveno v Nařízení 2021/241 (Nařízení k RRF), které přímo ukládá podmínku plnění článku č. 17. Evropská komise

pro plnění DNSH přímo vydala Technické pokyny k plnění DNSH (2021/C 58/01), kde jsou uvedeny i příklady naplňování těchto šesti klimatických cílů. Některé další konkrétní podmínky plnění DNSH jsou uvedeny v Prováděcím rozhodnutí Rady EK (CID), a to v jeho příloze č. 1.

V návaznosti na tyto dokumenty jsme společně s experty ze společnosti Šance pro budovy sestavili soubor základních podmínek, které by měli příjemci dotace splňovat, a to jak v průběhu stavby, tak i v rámci jejího provozu.

Klimatické cíle dle článku 17 Nařízení 2020/852 jsou následující:

A - Zmírňování změny klimatu

B - *Přizpůsobování se změně klimatu*

C - *Udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů*

D - *Oběhové hospodářství včetně předcházení vzniku odpadů a recyklace*

E - *Prevence a omezování znečištění ovzduší, vody nebo půdy*

F - *Ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů*

ad A. Zmírňování změny klimatu

Aby mohly být podpořené projekty vykazovány v rámci Národního plánu obnovy jako „zelená investice“, tak musí splňovat určité podmínky, které již byly popsány výše. (viz Projekty renovace, Projekty demolice a výstavba nové budovy) Rovněž bude sledován příspěvek z obnovitelných zdrojů. V rámci výzvy budou projekty s příspěvkem z obnovitelných zdrojů bodově zvýhodněny.

ad B. Přizpůsobování se změně klimatu

V rámci Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR (dále jen Adaptační strategie) byly zmapovány hlavní dopady změny klimatu:

1 - *Dlouhodobé sucho*

2 - *Povodně a přívalové povodně*

3 - *Vydatné srážky*

4 - *Zvyšování teplot*

5 - *Extrémně vysoké teploty*

6 - *Extrémní vítr*

7 - *Požáry vegetace*

Žadatel vybere dle lokality projektu minimálně jeden z výše uvedených dopadů na životní prostředí a v rámci projektu pro-

vede vhodné opatření, které bude příslušný dopad minimalizovat. Využívání dešťové vody a zejména nakládání s šedými vodami bude při hodnocení projektu v rámci výzvy opět bodově zvýhodněno.

ad C. Udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů

Kromě již výše popsaného hospodaření s dešťovou a šedou vodou bude při pořizování vnitřního vybavení budovy optimalizována spotřeba vody prostřednictvím instalace produktů, které mají dvě nejvyšší hodnocení EU Water Label (<http://www.europeanwaterlabel.eu/>). Příjemce dotace předloží u všech těchto výrobků příslušné certifikáty (technické listy).

ad D. Oběhové hospodářství včetně předcházení vzniku odpadů a recyklace

Kromě důsledné likvidace a sledování nebezpečného dopadu, bude kladen důraz na recyklaci odpadu, který není nebezpečný, použití recyklovaných materiálů a dřeva z udržitelných lesů.

Nakládání s odpady - příjemce předloží ekologický audit dle metodiky MŽP, který by měl ověřit případnou kontaminaci vod, zemín a konstrukcí původní stavby.

Příjemce bude rovněž sledovat nakládání s nebezpečnými odpady. (vyhláška 273/2021). V případě stavebních a demoličních odpadů, které nejsou nebezpečné, je povinnost minimálně 70 % hmotnostního procenta odpadů recyklovat včetně použití do zásypů. Dle požadavků evropské komise bude za odpad považován veškerý odpad, který na staveništi vznikne (podle současné legislativy ČR je odpadem až materiál, který stavenišť opustí). Před zahájením stavby (nebo i demolice) bude provedena bližší identifikace předpokládaných odpadních materiálů na staveništi zahrnující rovněž obalové materiály a stavení jejich přibližné hmotnosti.

Součástí předání díla bude závěrečná zpráva o nakládání s odpadem, která porovná konečný stav s plánem a zdůvodní odchylky. Přílohou závěrečné zprávy budou doklady, které budou potvrzovat výši konečného hmotnostního procenta a výpočty. Závěrečná zpráva je předkládána příjemcem dotace a potvrzena příslušným technickým dozorem investora. V rámci demoličních prací a stavby bude staveništní odpad roztříděn dle druhu

odpadu a bude určen jeho objem a odhad hmotnosti. V případě, že nelze jednoznačně stanovit objemovou hmotnost příslušného druhu odpadu, bude příjemcem dotace předložena laboratorní zkouška specifické hmotnosti.

V případě použití odpadu do zásypu může žadatel rovněž využít možnosti geodetického zaměření výkopů určeného k zásypu a objemu materiálu z odpadu, který bude použit.

Použití dřeva z trvale obhospodařovaných lesů

Příjemce dotace doloží certifikát potvrzující, že dřevo používané na stavbě pochází z trvale obhospodařovaných zdrojů. Druhy certifikátů jsou buď PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) nebo FSC (Forest Stewardship Council) nebo jejich ekvivalent.

ad E. Cíl prevence a omezování znečištění

Kromě zjištění potenciální kontaminace nebo druhů nebezpečných odpadů, jak je popsáno výše, budou v rámci výstavby nastavena opatření k omezení prašnosti, hluku a emisí znečišťujících látek. Budou vyjmenována a přijata příslušná opatření, například plán skrápění stavenišť, pravidelného čištění lokality a jejího okolí atd.

V rámci provozu nové budovy budou identifikovány příslušné stacionární zdroje emisí a přijata příslušná opatření.

ad F. Cíl ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů

Příjemce dotace bude postupovat v souladu s platnými předpisy v oblasti ochrany přírody a krajiny (zejména dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) a zajistí, že investiční záměr nebude ve významné míře negativně ovlivňovat přírodu a krajinu.

V rámci řešeného brownfieldu nesmí dojít k navýšení zpevněných ploch stavby o více než 5 % oproti stávajícímu stavu stavby. Toto bude doloženo studií potvrzenou příslušným projektantem, ve které budou uvedeny veškeré funkční plochy stávající stavby (tedy kromě plochy budovy i další funkční plochy, bez kterých by budova nebyla funkční, jako jsou parkoviště, chodníky, manipulační plochy, příjezdová komunikace) a plochy stavby nové. Zastavěná plocha budov řešeného území

se může rozšířit maximálně o 5 % více než jsou plochy stávající. Stavba nebude vystavěná na orné a zemědělské půdě se střední až výbornou úrodností a na zelené louce s uznávanou vysokou hodnotou biologické rozmanitosti.

Pro zhodnocení cíle ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů dodavatel popíše, jaká ochranná, zmírňující a kompenzační opatření na ochranu životního prostředí byla před stavbou a během stavby provedena.

Ekologický audit bude kromě zhodnocení kontaminace (viz výše) obsahovat také vyjádření k výskytu zvláště chráněných druhů organismů a zvláště chráněných území. Tím bude splněna podmínka Evropské komise, která stanovila, že tam, kde nebude provedeno posouzení lokality dle zákona 100/2001 Sb., musí být proveden technický screening lokality zaměřený na zvláště chráněné druhy živočichů a zvláště chráněných území (např. území a ochranná pásma NATURA 2000).

Jak je patrné z výše uvedeného textu, v české legislativě ochrany přírody a krajiny je již poměrně dobře zakotvena ochrana těchto šesti cílů DNSH. Kromě procesu posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), který není vyžadován u každého projektu, je orgánem ochrany životního prostředí vydáváno souhrnné stanovisko k projektu, kde jsou příslušná opatření a další požadavky k ochraně životního prostředí již specifikovány. Podmínky tohoto stanoviska jsou následně překloupeny do podmínek stavebního povolení. Toto souhrnné stanovisko odboru životního prostředí obcí s rozšířenou působností nebo krajských úřadů budeme vyžadovat a příslušné podmínky a opatření z tohoto stanoviska rovněž bude příjemce dotace popisovat v monitorovacích zprávách k DNSH. Tím dojde k úspěšné implementaci podmínek DNSH pro jednotlivé projekty.

Více informací o programu Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití a připravované výzvě v rámci Národního plánu obnovy na webu www.mpo.cz.

Příklad úspěšně realizovaného brownfieldu pro podnikání

Na závěr bych rád uvedl příklad úspěšně realizovaného projektu „Dům na rohu“ v obci Valašské Klobouky. Tento projekt byl realizován v rámci 2. výzvy v r. 2018 programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů. Stavba původního objektu byla zahájena v roce 1989. K dostavbě ale nikdy nedošlo, bu-

dova několikrát změnila majitele, nebyla využívána a realizace projektu skončila na úrovni hrubé, nekvalitně provedené stavby s výplněmi otvorů. Opuštěná budova začala chátrat a stala se pro své okolí zátěží. Město vykoupilo budovu se záměrem vytvořit podnikatelské centrum a současně odstranit největší brownfield v centru obce.

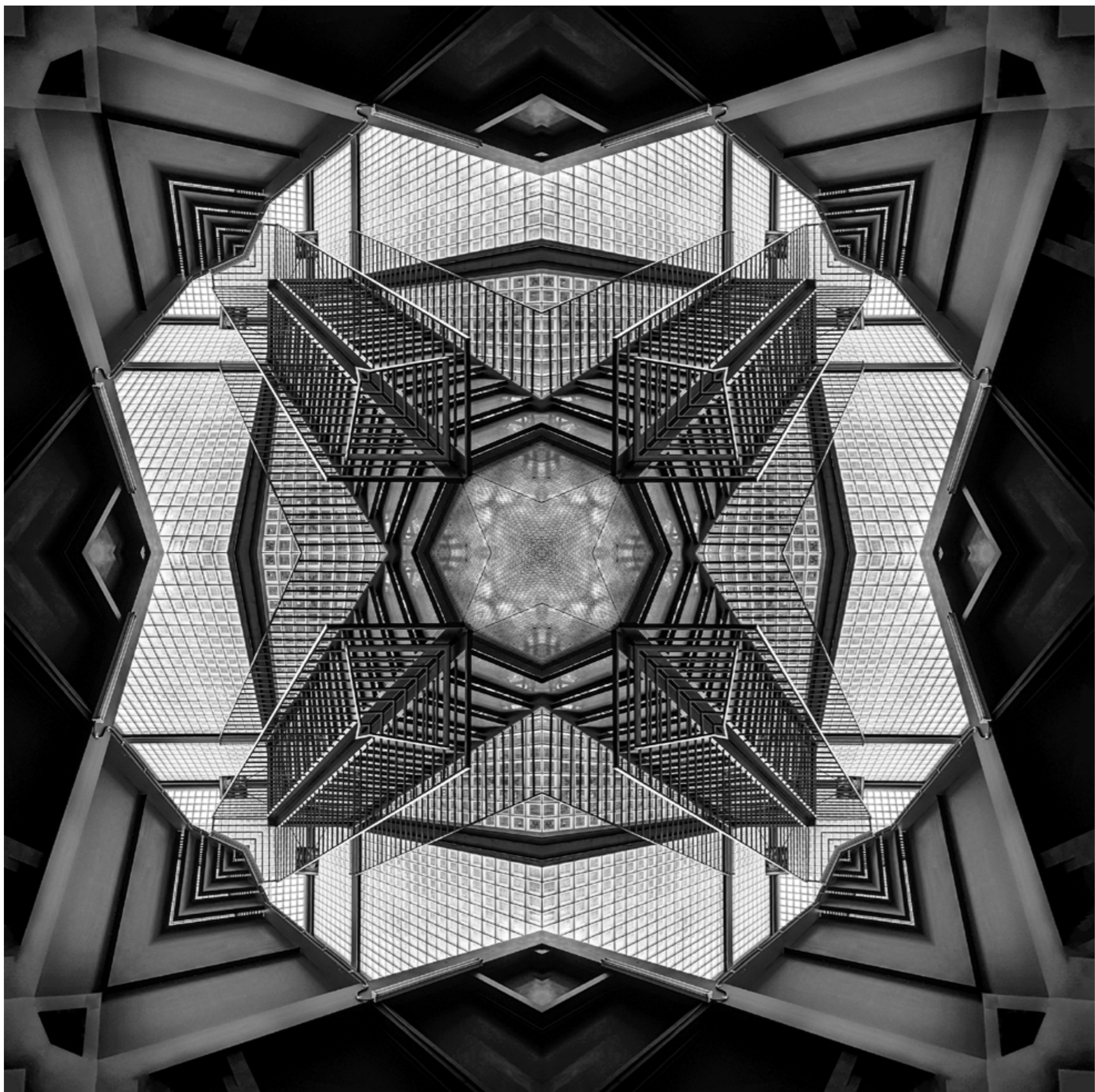
Celkové náklady přesáhly 25 mil. Kč. Dotace MPO byla v celkové výši 21,5 mil. Kč. Revitalizace objektu byla zahájena 07/2020 a kolaudace stavby proběhla dne 1. 3. 2022.

V současné době je nemovitost využívána ze 70 % pro podnikatelské účely. V objektu jsou dva velkoobchody, několik kanceláří, opravna a výroba elektronických přístrojů a strojů, plánuje se obsazení kavárny, školícího a prezentačního centra.



Dům na rohu · proměna brownfieldu v podnikatelské centrum · Valašské Klobouky
↑ Před rekonstrukcí · po rekonstrukci →





Území budoucí výstavby Pod Žofinkou



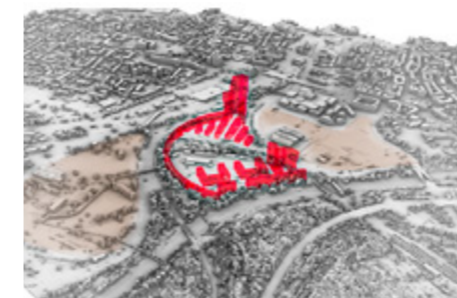
JAK ZAJISTIT PROVEDITELNOST TRANSFORMACE BROWNFIELDU

TOMÁŠ CTIBOR · 4ct

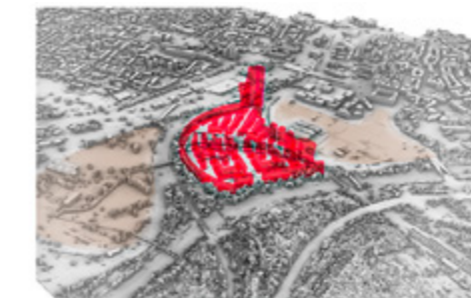
V předchozím ročníku konference Brownfieldy a následně vydaném sborníku jsem se zaměřil na nezbytnost využití dat a nových digitálních nástrojů pro primární analýzu a modelaci budoucího rozvoje území. V letošním roce bych rád více rozvínil jedno klíčové téma, a to ekonomickou a procesní proveditelnost transformace území ve vlastnictví veřejného sektoru. V posledním roce narážíme v různých městech na opakující se situaci, která je v mnoha ohledech velmi podobná a je tedy možné ji do jisté míry zobecnit. Konkrétně se jedná o rozvojové projekty v Ostravě, Táboře, Břeclavi, Karlových Varech nebo v Chabařovicích. Ve všech případech jde o přípravu transformace a rozvoje území převážně ve vlastnictví města. Pro rozvoj území existují různé detailní koncepce a města řeší otázku, jakým způsobem rozvoj realizovat.

Se zvyšujícími se cenami za bydlení ve větších městech, především v Praze a Brně, se menší města stávají pro čím dál více lidí alternativou pro bydlení a život za přívětivějších a dostupnějších finančních podmínek. Ceny bytových novostaveb v těchto územích se v průměru stále pohybují pod magickou hranicí sto tisíc korun za m², oscilují mezi 75 – 90 000 Kč/m² nového bytu. Zásadní je, že při udržení těchto ekonomických parametrů na straně výnosů a zachování adekvátních hladin na straně nákladů, může být investice do výstavby v těchto městech rentabilní a ekonomicky proveditelná.

Území, která řešíme, jsou z pravidla součástí existujících urbanických struktur a velmi často se nacházejí v klíčových pozicích pro budoucí vývoj celého města. Jsou buďto součástí jejich center nebo na ně přímo navazují. To je zásadní zejména při



BILANCE S01:
371 605 m² HPP
5 900 trvale bydlících obyvatel
až 7 700 trvale přítomných (bydlící + pracující)



BILANCE SP:
588 457 m² HPP
9 700 trvale bydlících obyvatel
až 14 700 trvale přítomných (bydlící + pracující)



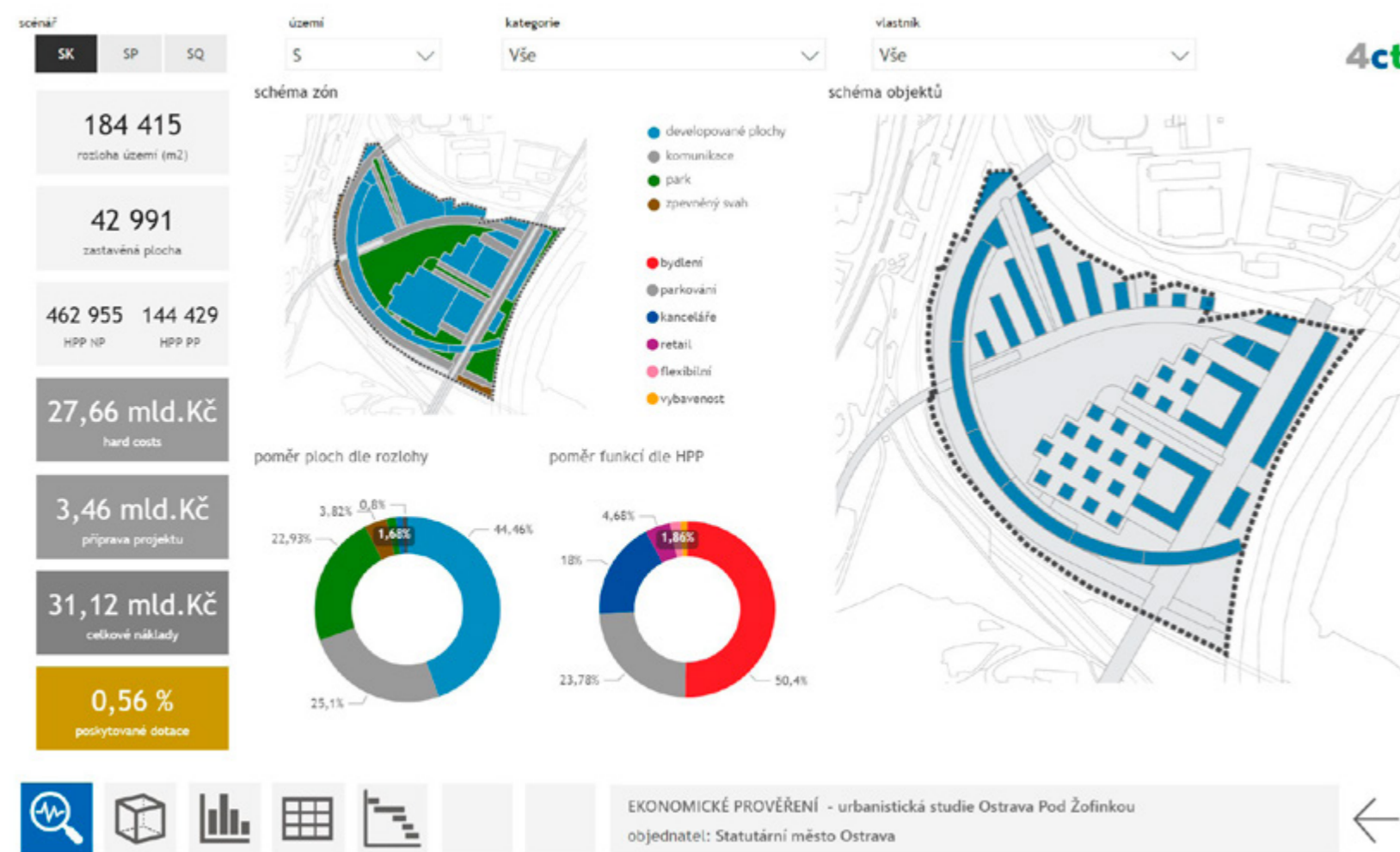
BILANCE SK:
462 955 m² HPP
7 600 trvale bydlících obyvatel
až 12 400 trvale přítomných (bydlící + pracující)

Urbanistická studie Ostrava pod Žofinkou

Autor ilustrace · 4ct/koucky-arch.cz/Sendler/Špilar/AMI

nastavení parametrů intenzity budoucího rozvoje, kdy v těchto centrálně položených územích by měla převažovat vyšší míra využití. Významnou roli hraje dopravní dostupnost klíčových center aglomerací individuální a hromadnou dopravou, tedy i dostupnost pracovních příležitostí a možností vzdělání. Dalším klíčovým faktorem při hledání úspěšného řešení rozvoje v těchto územích je hledání konceptů bydlení, které budou schopny nabídnout stejnou, respektive lepší alternativu oproti samostatnému rodinnému domu mimo město. Tento trend je zřejmý ve všech námi řešených případech, města samotná přicházejí o své obyvatele, kteří se stěhují za hranice těchto měst.

Co mají tato území také společné, je snaha municipalit hledat kvalitní koncepty a řešení rozvoje, a to nejčastěji formou architektonické nebo urbanistické soutěže. To, že si postupně tento nástroj pro hledání podoby nových čtvrtí, budov nebo veřejných prostranství osvojujeme, je v mnoha ohledech velmi dobrá zpráva. Česká komora architektů poskytuje municipalitám bezplatnou odbornou spolupráci při vyhlášení soutěží, dokonce vznikl manuál, jak při vyhlášení soutěží správně postupovat. Lze tedy říci, že v tomto ohledu jsme již v tuzemsku dostatečně zkušení a „soutěžit“ začíná být běžnou praxí.



Urbanistická studie Ostrava pod Žofinkou · Ekonomické prověření
 Autor ilustrace · 4ct/koucky-arch.cz/Sendler/Špilar/AM



Jezero Milada · Soutěžní návrh - Urbanistická situace rozvoje Nových Vyklic →
 Autor ilustrace · 4ct/CIVITAS/Sendler/Col Coll

Vyhlášením výsledků soutěže to ovšem nekončí, ba právě naopak. Právě to, co by mělo následovat, bývá však mnohým představitelům měst nejasné. Ve většině případů se ekonomická a procesní proveditelnost řeší až ve fázi po vyhlášení výsledků soutěže, a to může vést k nutnosti výrazných zásahů do vybrané koncepce a někdy až k nerealizovatelnosti projektu. Současně je potřeba hledat různé formy spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem a nastavovat podmínky a parametry tak, aby došlo opravdu k realizaci vysoutěženého návrhu a výsledek přinesl po všech stránkách kvalitní prostředí pro jeho uživatele.



ZÁKRES — NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA
Obytná čtvrť Dvorce · Vítězný návrh soutěžního workshopu na návrh urbanistického řešení lokality bývalých kasáren Jana Žižky v Táboře
Autor ilustrace · Norma architekti

Co nám tedy chybí?

Obecně tu chybí systematická podpora při přípravě území, a to nejen metodicky, ale i finančně, tedy formou dotací na zpracování analytických a koncepčních podkladů. Pro mnohé municipality je to v mnoha případech, vzhledem k rozsahu řešených území, velká až neúnosná zátěž pro jejich rozpočty. Politická reprezentace je tak postavena do situace, kdy si musí

obhajovat často nadměrné zatížení rozpočtu pro přípravu rozvoje těchto území.

Kromě prověření, zda je vítězný návrh ekonomicky proveditelný, je také nutné definovat jasné parametry pro vyjednávání s budoucími partnery a vytvořit jasnou strategii se všemi navazujícími kroky. Právě s těmito kroky jsme v posledním roce začali pomáhat ve výše zmíněných městech. Hlavním tématem je otázka, jak navázat na ukončenou soutěž a díky tomu úspěšně realizovat vítězný návrh. To, co by mělo následovat po ukončení soutěže, lze rozdělit na tři základní skupiny:

Analýza území

- Tedy zejména analýza existujících podkladů a vstupů, prostudování a posouzení dokumentace vítězného návrhu.
- Strukturace území, tedy jeho rozdělení na zóny a celky, které umožní nastavovat různé možnosti financování, partnerství v projektu a časovou podmíněnost, a to včetně zachování dostatečné flexibility v průběhu realizace.

- Základní analýza stavu a potenciálu řešeného území, zejména s ohledem na jeho vybavenost, limity a důležité kontexty.
- Základní tržní analýza, která musí ověřit aktuální situaci na místním trhu a jeho zasazení do širšího kontextu tak, aby bylo možné správně nastavit agregované ceny jak na straně výnosů, tak nákladů, pro následné ověření ekonomické proveditelnosti.
- Analýza rizik projektu, tedy zejména z hlediska technické, právní a ekonomické proveditelnosti.
- A v ideálním případě i vytvoření základního informačního 3D modelu BIM, který umožní sledovat a vyhodnocovat záměr po celou dobu jeho přípravy a realizace.

Ekonomické ověření

- Základní ekonomické posouzení návrhu na základě výsledků tržní analýzy a ověření jeho realizovatelnosti.
- Příprava obchodního a finančního modelu rozvoje území, tedy ověření vhodných způsobů realizace od jednotlivých částí projektu až po celek, tedy i metod a zdrojů financování.
- Stanovení parametrů, podmínek a pravidel pro výběr partnerů/investorů, na jejichž základě může být zahájeno jejich hledání.



Vítězný návrh urbanistické soutěže revitalizace areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi
Autor ilustrace · Neuhäusl Hunal

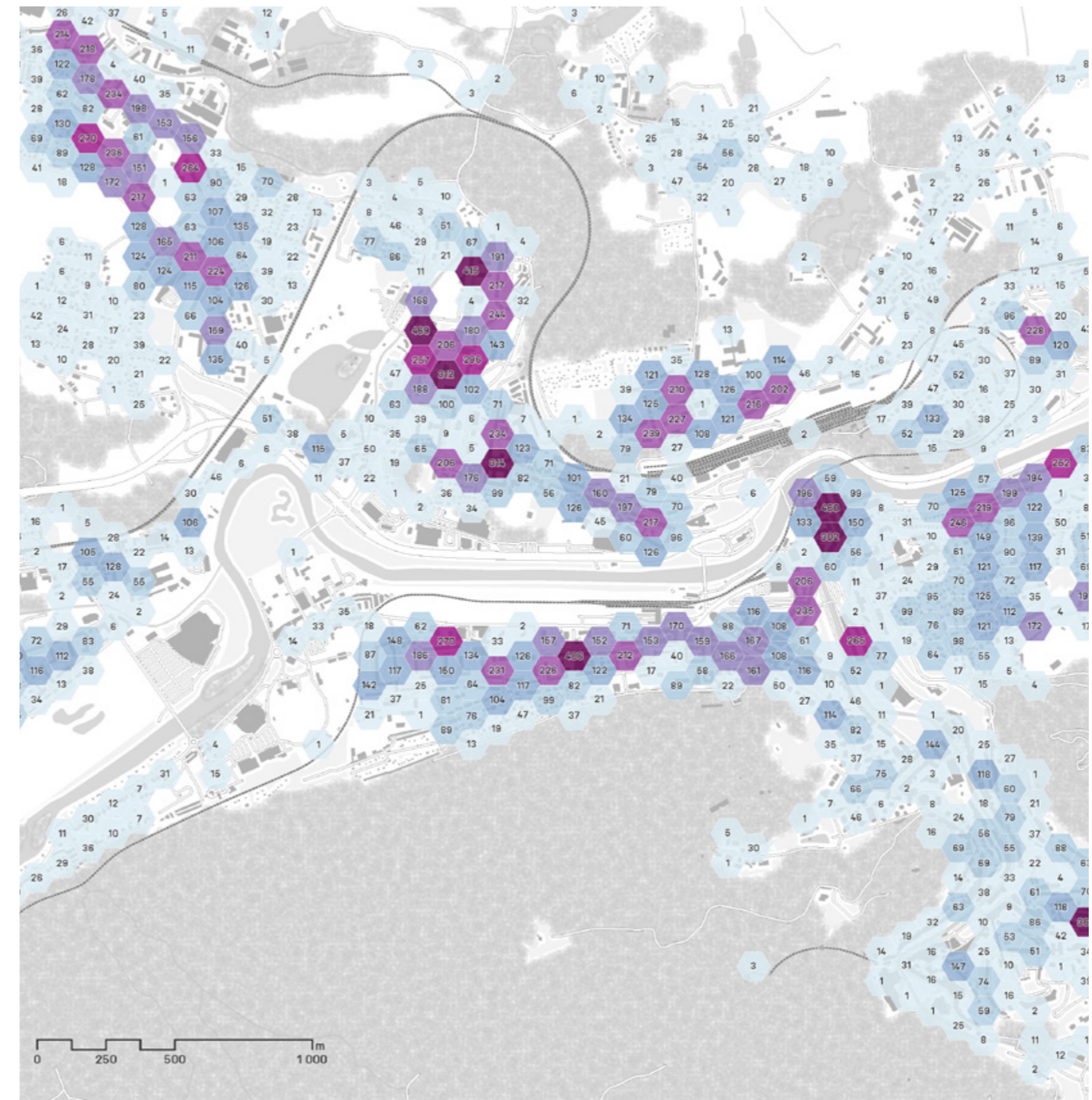
Strategie rozvoje

- Příprava celkové strategie rozvoje území.
- Návrh postupné etapizace a doporučení pro další postup při přípravě realizace.
- Návrh postupu při řízení přípravy a následné realizace projektu.

Při přípravě transformace brownfieldů je dobré si uvědomit, že samotné vypsání architektonické soutěže ještě nezaručuje realizovatelný výsledek. Výstavbě by měla předcházet zevrubná odborná analýza, která prověřuje všechny aspekty popsané výše. Ač se to může zdát jako hodně kroků navíc, ve výsledku má takto prověřený a připravený projekt nejen mnohem větší šanci na realizaci, ale je také z dlouhodobého hlediska více udržitelný a bude lépe odpovídat potřebám budoucích uživatelů. Společnost 4ct aktuálně s fází takzvané „po soutěži“ pomáhá ve všech výše zmíněných městech.

I v této oblasti je potřeba hledat nové formy a přístupy a je zde velký prostor pro moderní a inovativní řešení. V dnešní extrémně dynamické době je to dle mého názoru nutnost a pouze s tradičními postupy si dlouhodobě nevystačíme. Věřím, že i tento přístup se postupně zařadí mezi běžně využívané nástroje při plánování měst, zejména při přípravě transformace brownfieldů. Obdobně jako se běžnou praxí stávají architektonické nebo urbanistické soutěže.

Ekonomická rozvaha pro rozvoj území širšího centra Karlových Varů · Analýza hustoty obyvatelstva v území →
Autor ilustrace · 4ct



Bývalá kasárna Vyšný v Českém Krumlově



JAK NA SPOLUPRÁCI SAMOSPRÁV A INVESTORŮ PŘI REVITALIZACI BROWNFIELDU?

HANA SOTONIAKOVÁ · FRANK BOLD ADVOKÁTI

Ještě před několika lety se města a developeři často vzájemně vnímali jako nepřátelé. Dnes aktivně hledají cesty, jak se stát partnery, jejichž společným cílem je rozvoj území. Posun ke spolupráci vnímáme jako aktuální trend.

Tento sborník zachycuje témata a diskuze z konference, která se z podstaty svého názvu zaměřuje na brownfieldy. Tedy lokality, pozemky či budovy, které už "mají za sebou nějaký příběh" a čekají na druhou šanci. Tato linka se nesla celou konferencí.

Z právního pohledu je revitalizace brownfieldu pro investora mnohdy složitější, než začít svůj projekt na greenfieldu, tedy na zelené louce. Právě proto, že má brownfield svůj příběh, nese si s sebou například roztržštěné majetkové vlastnictví, ekologickou kontaminaci, potřebu změnit územní plán, nutnost v rámci povolování projektu dohodnout a dodržet více podmínek dotčených orgánů a podobně.



Vize revitalizace území bývalých kasáren Vyšný v Českém Krumlově - A8000

Zásadním předpokladem pro úspěšnou revitalizaci brownfieldu je vytvoření vize projektu, které se bude vlastník (ať už z řad samospráv nebo soukromých investorů) držet po celou dobu realizace. Právě dlouhodobá vize pozitivně nutí vlastníka používat nástroje, které mu dokáží hlídat "business case" v čase. Toto považuji za druhou linku, která se konferencí nesla.

Za Frank Bold Advokáty jsme se na konferenci zaměřili na smlouvy o spolupráci mezi samosprávami a investory jako jeden z právních nástrojů revitalizace brownfieldu. Samosprávy díky smlouvě o spolupráci získají nástroj, jímž si udrží v projektu partnery z řad soukromých investorů. Investoři naopak potřebují smluvně podchytit klíčovou podporu samosprávy, která proces revitalizace umožní nebo zrychlí.

Když brownfield vlastní soukromý investor

Pokud vlastní brownfield soukromý investor, přichází do území se svým vlastním investičním záměrem a staví na svém pozemku. Přesto jsou situace, kdy je pro něj podpora samosprávy zásadní. Od samosprávy nejčastěji potřebuje, aby zahájila změnu územního plánu, která umožní nové využití brownfieldu. Dále je potřeba součinnost v povolovacích řízeních, která investorovi umožní vyřešit sporné body a ve výsledku zrychlit celý projekt. Zajímavé jsou také situace, kdy investor po jednání se samosprávou dokáže upravit projekt tak, aby byl "win-win" pro investora i občany města.

Smlouva o spolupráci mezi investorem a samosprávou může obsahovat následující závazky:

- Samospráva zahájí změnu územního plánu a bude poskytovat součinnost ve prospěch schválení změny. Přičemž platí, že se nemůže zavázat přímo ke schválení konkrétní

změny územního plánu (do procesu totiž vstupuje ještě pořizovatel a dotčené orgány státní správy, kteří konají v přenesené působnosti).

- Investor dodrží předem deklarované parametry projektu.
- Investor doplní projekt o další požadavky samosprávy na infrastrukturu (i nad rámec podmínek stanovených stavebním zákonem), na veřejná prostranství atd.
- Samospráva poskytne v povolovacích řízeních součinnost v těch oblastech, které jsou jí svěřeny do samostatné působnosti (majetkoprávní souhlasy, souhlasy s připojením na komunikaci apod.).
- Investor se zaváže k dalšímu plnění, jak k nefinančnímu (stavba chodníků, zvětšení kapacity školy, krajinářská úprava veřejných ploch apod.), tak k finančním příspěvkům.

Cílem smlouvy o spolupráci je zachytit dlouhodobý proces spolupráce. Dobrá smlouva pojmenovává kroky, kterými se strany k výsledku dopracují. Tedy kdo má učinit další krok, až nastane smlouvou předvídaná skutečnost, například schválená změna územního plánu. Jde o mechanismus, který rozpracovává úvodní byznysovou dohodu do konkrétních milníků.



Pražská Pragovka

Když brownfield vlastní samospráva

Častá je také situace, kdy brownfield vlastní samospráva, která většinou nedisponuje dostatečnou kapacitou odborníků ani financí na to, aby brownfield rozvíjela sama. Ve většině případů má k dispozici základní vizi toho, jak by místo mohlo finálně vypadat a čím by mělo občanům sloužit.

Samospráva proto většinou hledá soukromého partnera pro rozvoj brownfieldu a s tímto partnerem se potřebuje dohodnout. I v těchto situacích ve Frank Bold Advokáti doporučujeme uzavření smlouvy o spolupráci s investorem, která vzájemné závazky a milníky pevně zakotví v čase.

Jak jsme zmínili výše, obsah smlouvy o spolupráci může být relativně košatý. Smluvní strany si mohou dojednat vše, co není zákonem zakázáno.

Upozorňujeme na právní mantinely na straně samosprávy:

- Samospráva musí jednat ve veřejném zájmu, předvídatelně a nediskriminačně, s majetkem nakládat účelně a hospodárně.
- Samospráva nemůže v samostatné působnosti zasáhnout do úkolů, které jsou svěřeny do přenesené působnosti.
- Pokud se chce samospráva na rozvoji brownfieldu sama majetkově podílet, tedy spolupráce bude zahrnovat úplatu (finanční i nefinanční plnění) ze strany samosprávy investovi, musí vybrat řešení v souladu se zákonem o veřejném zadávání.

Děkujeme konferenci Brownfieldy, že vytvořila prostor pro diskusi nad revitalizací průmyslových brownfieldů ve městech, a tak v mnohém připravila půdu pro budoucí spolupráci samospráv a investorů. Jen v úzké kooperaci veřejného a soukromého sektoru je možné rozvoj českých měst skutečně nastartovat.

Ostravské Trojhalí →



Vyvýšené odpočívadlo s výhledem na mokřad · Jezero Milada · 1. cena



JAK INVESTICÍ DO BROWNFIELDŮ VYTVOŘIT KVALITNÍ PROSTŘEDÍ?

PETR LEŠEK · ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

Je velmi obtížné měřit hodnotu kvality vystavěného prostředí, jakkoliv je zřejmé, že se jedná o podstatné téma v ČR i v celém světě, Evropskou unii nevyjímaje. Nikdo z ekonomů se do této komplikované úlohy neodvážil. Stále tak máme řadu obecných deklarácí, které na důležitost prostředí, ve kterém strávíme svůj život důrazně upozorňují. Jedněmi z posledních materiálů tohoto druhu je New European Bauhaus vydaný EU, Davoská deklarace vydaná Švýcarskou vládou a jednotlivé politiky architektury vyspělých zemí včetně té české vydané roku 2015. Je velmi obtížné o komplexní kvalitu prostředí usilovat v zastavěném prostředí s velkým počtem aktérů. V případě nezastavěného území by to bylo jednodušší, ale stavbám „na zelené louce“ bychom se měli z principu udržitelnosti vyhýbat. Měly by být až posledním možným řešením.



Landartová instalace potopené vesnice Vyklice · jezero Milada

O to více je téma kvality, komplexity a udržitelnosti zásadní pro rozvoje brownfieldů. Jedná se totiž jednak o významnou investici, která je navíc soustředěná v omezeném a jednodušší uchopitelném území.

Rozvoj brownfieldů v ČR se bohužel těmito tématům (kvality prostředí a udržitelnosti) spíše vyhýbal. Vítězila měřitelná kvantitativní kritéria – počet nových pracovních míst, výměra zastavěných ploch. Naštěstí se ale i v ČR posouváme z gründerkých dob do doby, kdy kvalita začíná být důležitá. První si to, ne náhodou, uvědomují zejména malá a střední města. Zdá se, že v nich je vnímavost politické reprezentace a svázanost s prostředím, kde žijí mnohem přímější a osobnější než ve velkých městech. Politici vnímají jako důležité to, co „po nich zůstane“ a v čem budou žít i jejich děti. Operativa je pak v malých a středních městech jednodušší, úřady samosprávy nejsou rozsáhlé. Města si navíc často prošla hořkou zkušeností s developery právě v případě brownfieldů. Typickým příkladem jsou areály vojenských kasáren. Města je často získala do svého vlastnictví a v 90. letech v jisté pohodlnosti a naivní víře, že soukromý sektor vyřeší problémy měst sám bez osobní angažovanosti samospráv, iniciativu přenášela na developerské společnosti. Ty pochopitelně uvažují v termínech krátkodobých zisků a dlouhodobý rozvoj je pro ně nejistý a ekonomicky nezajímavý.

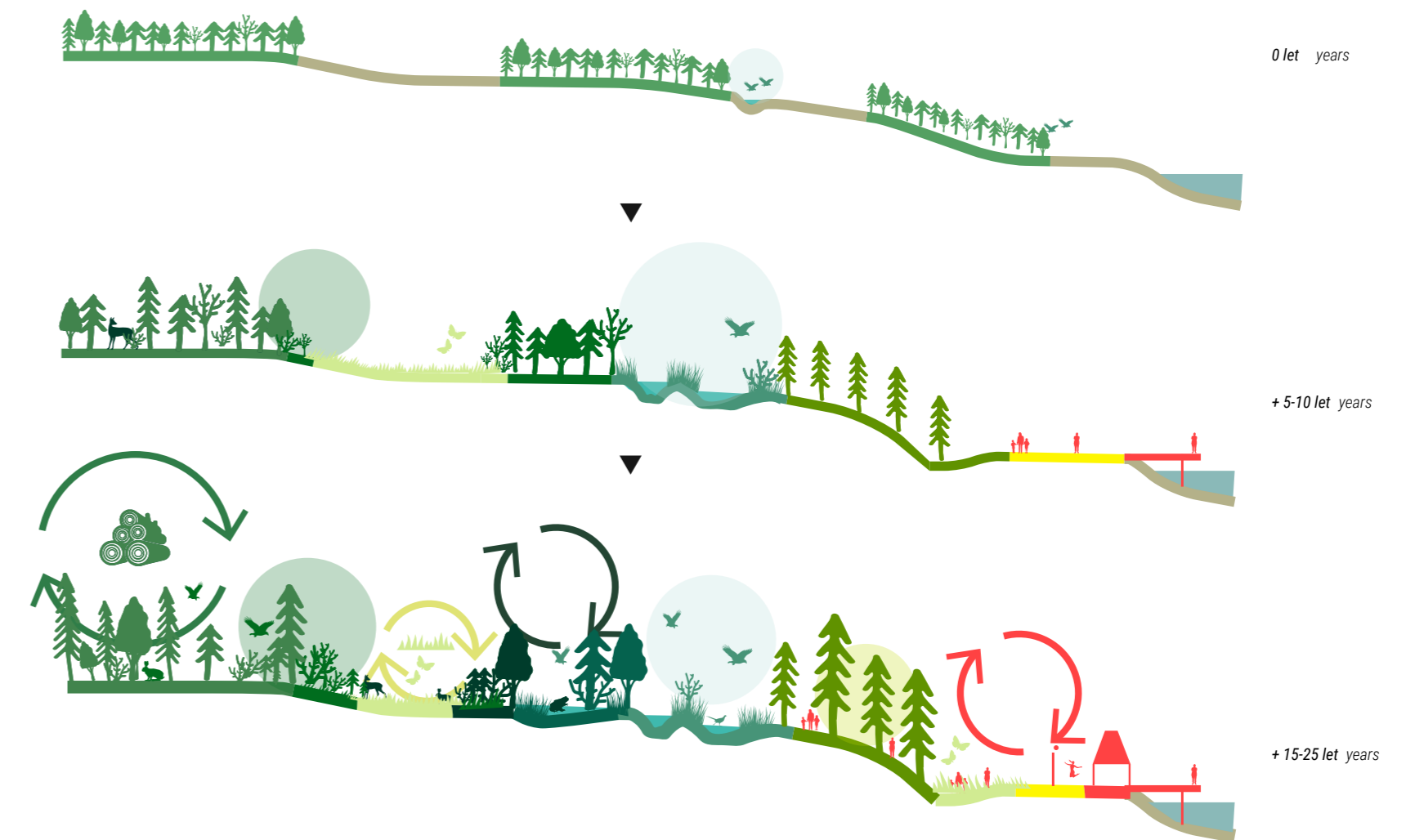
S touto zkušeností, a po často náročných soudních sporech s developery, samosprávy začínají brát svůj dlouhodobý rozvoj do vlastních rukou. Řada z nich pochopila, že potřebují možnost vybírat si z více návrhů rozvoje brownfieldů a že jediným takovým nástrojem je soutěž, kde se takové návrhy předkládají. Tradiční formou organizace takových soutěží je architekt-

tonická soutěž, s níž pomáhá Česká komora architektů. Navíc pokud samospráva má městského nebo obecního architekta, umí si architektonickou soutěž zorganizovat sama. S tématem městských architektů jako koordinátorů rozvoje obcí samosprávám opět poradí Česká komora architektů. Samosprávy se tak mohou poučit u těch, které už procesem architektonické soutěže na rozvoj brownfieldu prošly. Příkladem jsou města Jičín, kde po zainvestování infrastruktury probíhá prodej pozemků na území bývalých kasáren. V nedávné době pak obdobnou soutěž uspořádala města Tábor, kde je navíc zdůrazněn udržitelný aspekt včetně všech chytrých řešení, Náchod, Šlapanice, Ústí nad Orlicí, Dvůr Králové nad Labem nebo Břeclav. Specifickou architektonickou soutěží byla soutěž na jezero Milada u Ústí nad Labem, která řešila rozsáhlé krajinné území bývalého hnědouhelného dolu.

Příklady dobré praxe tedy v ČR existují, bohužel spíše navzdory než se státní podporou. Snad se ale i tady blýská na lepší časy a kromě aktualizované Politiky architektury a stavební kultury ČR (bude vydáno v říjnu 2022) se do podpory kvalitativního udržitelného rozvoje s využitím architektonických soutěží zapojí i státní instituce.



Odpočívadlo s grilem a výhledem na jezero · jezero Milada · Mandaworks AB



STRATEGIE PRO ROZVOJ PŘÍRODNÍCH PROCESŮ A EKOSYSTÉMŮ · JEZERO MILADA

Návrh si klade za cíl diverzifikovat stávající krajinu s převážně lesními a travnatými plochami, a vytvořit tak podmínky pro vznik nových ekosystémů a jejich služeb. Krajina nemá konečný stav a procesy v ní se vyvíjí postupně, i bez lidského zásahu. V raném stádiu však považujeme za vhodné procesům pomoci některými zásahy: ochranou a rozšířením již existujících přírodně cenných ploch, například rozšířením ploch mokřadů nebo

renaturace částí břehů kolem jezera, změnou managementu částí krajiny zajistit expanzi cenných biotopů do okolí a nastartovat tak nové procesy v travnatých i lesních plochách, změnou technického řešení v území, jako například renaturace betonového koryta Modlanského potoka, který by se mohl stát důležitým generátorem biodiverzity v území.

Udržitelná revitalizace lokality Medard



OPERAČNÍ PROGRAM SPRAVEDLIVÁ TRANSFORMACE

TOMÁŠ KOMM A RADANA KRATOCHVÍLOVÁ · MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Když v prosinci roku 2019 představila předsedkyně Evropské komise Ursula von der Leyenová Zelenou dohodu pro Evropu, představila zároveň i mechanismus pro podporu regionů a lidí, které nejvíce zasáhnou negativní dopady zelené transformace. Jednou z klíčových částí tohoto mechanismu se stal Fond pro spravedlivou transformaci. A právě jeho prostředky začne v Česku brzy využívat nový Operační program Spravedlivá transformace 2021-2027 spravovaný Ministerstvem životního prostředí. Očekává se, že první výzvy tohoto programu budou spuštěny v druhé polovině roku 2022.

Cílem programu je zmírnit dopady transformace směrem k uhlíkové neutralitě na obyvatele, ekonomiku a životní prostředí, a to v tzv. uhelných regionech, což jsou regiony, kde dochází nebo postupně bude docházet k útlumu těžby hnědého či černého uhlí. Program tedy směřuje podporu do Karlovarského, Moravskoslezského a Ústeckého kraje. Z celkové alokace programu, která činí přibližně 41 mld. Kč, může až čtvrtina prostředků směřovat do podpory obnovy území po těžbě. Oblast brownfieldů je tak jedno z nejvýznamnějších témat, na které se nový program zaměří.

Na co lze podporu využít?

V rámci obnovy území po těžbě bude možné podporu využít na široké spektrum činností. Ať už se jedná o plánování rozvoje území, přípravné a inženýrské práce, sanaci kontaminovaných lokalit (při respektování principu znečišťovatel platí), odstranění nepotřebných staveb či výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Podpora půjde také na celou škálu projektů nového využití území od přírodě blízkých řešení nebo opatření podporujících biodiverzitu po budování rekreační infrastruktury,

zpřístupnění technických památek nebo podporu nových ekonomických či veřejně prospěšných aktivit v území. To vše zacílené na vymezené území do oblastí přímo postižených těžbou, případně do navazujících a souvisejících lokalit. V případě Moravskoslezského kraje bude tato oblast konkrétněji vymezena územím pohornické krajiny POH02030.

Strategické projekty v krajích

Program také nabídne několik možností, jak projekty revitalizace brownfieldů podpořit. Část podpory půjde do tzv. strategických projektů, tedy do komplexních projektů vybraných jednotlivými kraji, které pro ně mají jasně identifikovaný transformační potenciál. V oblasti obnovy území kraje vybraly dohromady 11 strategických projektů.



Areal bývalého Dalu Gabriela v Karvině

V Moravskoslezském kraji projekt POHO Park změni areál bývalého Dolu Gabriela v Karvině na návštěvnícké centrum pohornické krajiny. Na znovuvyužití Dolu 9. května se zaměřuje projekt PODOLUPARK Karviná, který na místo přinese nové ekonomické aktivity jako například výrobu vodíku, ale také v jeho rámci vznikne centrum vývoje a výzkumu nebo datové centrum. Projekt Education District zase změni část areálu Dolních Vítkovic a Landek Parku na centrum vzdělávání v oblasti transformace a nových technologií a projekt MUSEUM+ přemění vysoké pece v Dolních Vítkovicích na muzeum, které nabídne jak expozice, tak vzdělávací platformu nebo prostory pro rozvoj kulturního a kreativního průmyslu.

V Ústeckém kraji projekt Gigafactory společnosti ČEZ znovu využije plochu po odstavené elektrárně Pruněřov I. a připraví ji pro vstup strategického investora, jenž by zde v budoucnu měl zahájit výrobu lithiových baterií. Projekt Green Mine – celková revitalizace a resocializace lomu ČSA společnosti Se.ven Innovations pak podpoří nové využití potěžební krajiny lomu ČSA.



Vizualizace revitalizace jezera Medard · A8000

Karlovarský kraj vybral hned pět strategických projektů. V rámci projektu Udržitelná revitalizace a resocializace lokality Medard proběhne inženýrská a stavební příprava okolí jezera Medard pro jeho další využití a projekt Sokolovská investiční a green development vytvoří ekonomické zóny hned v několika lokalitách, které by měly pomoci se vznikem a etablováním nových odvětví jako je čistá mobilita nebo nová energetika. Realizá-

torem obou projektů je společnost SUAS a.s. Další strategický projekt Chytrá krajina 2030+ od České zemědělské univerzity v Praze zase pomůže plánovat krajinu připravenou na dopady změny klimatu, a to včetně realizace pilotních projektů. Projekt Krajský Business Park Sokolov realizovaný samotným krajem dále využije část plochy areálu bývalé chemičky Synthomer pro vybudování business parku, který by se měl stát znalostně-ekonomickým srdcem regionu. Město Boží Dar pak připravuje projekt Regenerace brownfieldu Horský hotel Klínovec, který pomůže obnovit kulturní památku na nejvyšším vrcholu Krušných hor.

Tyto strategické projekty jsou nyní ve stádiu předprojektové přípravy a zpracování studií proveditelnosti, po jejich dokončení pro ně bude otevřena výzva, kam budou moci podat žádosti o podporu.

Další možnosti podpory

V rámci programu se ale spustí také další výzvy zaměřené na oblast obnovy území, do kterých se bude možné hlásit s dalšími projekty. V Moravskoslezském kraji, kde se pro toto téma předpokládá největší finanční alokace, se nyní rovněž jedná o možnosti spuštění jiné než dotační formy podpory, například prostřednictvím zvýhodněných úvěrů nebo kapitálového vstupu do projektů. Takové řešení a spuštění tzv. finančního nástroje by přineslo mimo jiné i to, že část prostředků by získala revolvingový charakter (tedy např. po splacení poskytnutého úvěru by je bylo možné znovu využít), a tyto prostředky by tak v kraji mohly být v příštích letech používány opakovaně.

Žádná fosilní paliva

Operační program Spravedlivá transformace vychází z Plánu spravedlivé územní transformace, který blíže popisuje proces transformace a s ním spojené výzvy v jednotlivých uhelných regionech. Plán připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s jednotlivými kraji a dalšími aktéry z těchto regionů. Prostředky z programu budou pro kraje znamenat podporu navíc, tedy nad rámec dalších programů a evropských fondů. Program ale také nabídne určitá specifika. Z jeho podpory budou vyloučena fosilní paliva a bude obsahovat omezení vztahující se na podporu tzv. produktivních investic do velkých

podniků. V případě takových investic bude například nutné prokázat pozitivní dopady na zaměstnanost a splnit některé další podmínky dané evropskou legislativou. V dalších ohledech, například v oblasti veřejné podpory, u něj budou platit podobná pravidla, jako pro další operační programy financované z evropských fondů.

Kromě oblasti obnovy území, operační program podpoří ještě projekty v rámci šesti dalších témat, mezi které patří oblast podnikání, téma výzkumu, vývoje a inovací, oblast čisté energie, digitálních inovací, oběhového hospodářství a tematická oblast lidé a dovednosti, která se věnuje například vzdělávání, zvyšo-

vání kvalifikace, rekvalifikací nebo oblasti sociální podpory. Operační program „Spravedlivá transformace“ je příležitost, jak vdechnout nový život uhelným regionům. Program přinese do těchto krajů další evropské prostředky, nabídne podporu lidem z odvětví v útlumu a pomůže nastartovat nová odvětví budoucnosti, která budou v krajích klíčová pro jejich přechod na nízkouhlíkovou ekonomiku. Dá také novou tvář areálům a územím, která jsou dědictvím uhelné minulosti. Jejich budoucnost tak můžeme začít psát právě teď.

↓ Areál bývalého Dolu Gabriela v Karvině · vizualizace návrhu rekonstrukce



Rozvojové území projektu Pod Žofinkou · Ostrava



MBARE · ROZVOJ BROWNFIELDŮ V ČR

DAVID MAZÁČEK · MBARE

V České republice je v současné době nedostatek nejen bytových ploch v krajských městech, ale i skladových a komerčních ploch. Neobsazenost logistických center se pohybuje okolo 2 %. Tomu samozřejmě přispěla situace posledních měsíců spojená s pandemií COVID-19 a rozvoj e-commerce. Tento nedostatek ploch ale přitom přináší možnost rozvoje stávajících brownfieldů – velkých neudržovaných ploch bývalé, často industriální výroby. Takové plochy, které se nacházejí mimo jiné ve všech krajských městech a jsou buď v soukromém nebo veřejném vlastnictví, mohou poskytnout prostor pro další výstavbu. Při realizaci výstavby je ale nutná komplexní spolupráce veřejného a soukromého sektoru, co se týče plánování, realizace, financování, či odstraňování znečištění z minulého využití těchto ploch nebo výstavby potřebné infrastruktury. Je potřeba nalézt správné a vyvážené funkční využití těchto brownfieldů s ohledem na koncepci, která dává ekonomický smysl, stabilní v co nejdějším časovém horizontu, ideálně dobře odolávající možným výkyvům ekonomiky, a to především díky své variabilitě a přizpůsobení aktuálním potřebám. Právě takový komplexní pohled se snaží svým posluchačům přinést program MBA Nemovitosti a jejich oceňování vyučovaný na Vysoké škole ekonomické v Praze. Pro komplexní pohled na problematiku brownfieldů je potřeba znát dobře nejen ekonomické souvislosti, vazby realitního segmentu na ekonomický vývoj, ale rovněž analyzovat poptávku a nabídku, potřeby města, mít znalost právního rámce a struktury transakcí, joint-venture nebo PPP projektů, které jsou často nejvhodnější formou spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v otázce řešení problematiky brownfieldů. V rámci programu MBARE studenti s významnou praxí z trhu nemovi-

ností zpracovávají každoročně samostatný projekt na zadané území, ve kterém mají nalézt co nejvhodnější využití pro danou oblast z pohledu funkčního, technického a ekonomického a nalézt vhodnou strukturu transakce a projektu. V rámci těchto projektů byly řešeny tři brownfieldy – oblast Pod Žofinkou v Ostravě, Vodárna v Karlových Varech a oblast kolem stanice metra D v Praze.

V rámci projektu v Bývalá vodárna v Karlových Varech tým ve složení Pavel Mráz, MBA, Iana Nurtidinova, MBA, Artem Melnikov, MBA, Martin Šimek, MBA řešil zamýšlený developerský projekt proměňující brownfield bývalé vodárny v městský prostor s polyfunkčními budovami. Velký vliv na projekt měla jeho poloha u řeky a na okraji historického centra turisticky atraktivního města, jehož obliba dlouhodobě stoupá. Řešené území se nachází v meandru Ohře, leží mezi řekou na západě a silnicí v ulici Plzeňská na východě. V okolí se nachází rekreační a sportovní areál Meandr Ohře, dále pak různé stezky, vodní sporty, KV Arena nebo hipodrom Holoubek s golfovým hřištěm.

V rámci návrhu připraveného studenty MBARE by se zde mělo postavit celkem 7 bytových domů, z nichž 2 by měly mít podobu družstevního bydlení. Zároveň s vysokou mírou flexibility bytovou funkci doplní administrativní a retail. Projekt by měl být dle návrhu studentů rozdělen do několika fází. První fázi tvoří tři pětipodlažní bytové domy s parkingy, retailovou částí v přízemí a kancelářské budovy blíže původním objektům vodárny. Druhá fáze zahrnuje čtyři pětipodlažní bytové domy. Ty se budou nacházet v severní části areálu, blíže rekreačnímu území Meandr Ohře. Navrhovaným modelem a velikostí bytů by měly vzniknout jednotky, které díky optimalizaci prostor a ceny přinesou unikátní investiční příležitost na trhu novo-

staveb. Družstevní vlastnictví potom nabídne možnost koupě bytu i těm, kteří nemohou dostat vzhledem ke svému věku hypotéku – projekt cílí nejen na obyvatele Karlových Varů, ale také na seniory, kteří se mohou do tohoto lázeňského města přestěhovat a zároveň provést dobrou investici. Případně mohou senioři prodat svůj stávající byt a ze získaných prostředků financovat splátky družstevního podílu právě v Karlových Varech. V rámci projektu je potřeba řešit nejen vypořádání vlastnických vztahů v rámci území, ale také přání města Karlovy Vary o zachování hodnoty v majetku města v území. Aktivní ekonomická participace města formou přímé finanční investice je dlouhodobě neobhájitelnou překážkou v rozvoji dotčeného území. Důkazem tohoto tvrzení je stávající neutešený stav území. Myšlenkovou úvahu realizačního týmu MBARE bylo proto vyměnit pozemky ve vlastnictví města Karlovy Vary za hotové bytové jednotky za zvýhodněnou cenu (potažmo retailové plochy pro městskou infrastrukturu), a tím zachovat hodnotu majetku města v dané lokalitě, která se bude zvyšovat v čase, a může tak oproti stávajícímu stavu generovat i příjem do městského rozpočtu. Řešením by pak byla spolupráce ve formě směnné smlouvy. Technickým problémem projektu je samozřejmě situace kolem stávajících budov a podzemních staveb (jímeček) v území, které je potřeba zdemolovat, nebo dle návrhu jiného řešitelského týmu zachovat jako podzemní části budoucích staveb.



Rozvojové území bývalé vodárny- Karlovy Vary

Druhým dokončeným projektem studentů MBARE v oblasti revitalizace brownfieldů je území nacházející se mezi Novou Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice v Ostravě. Nejlepší práce studentů řešila koncepci území jako kombinaci využití kancelářského,

rezidenčního a zdravotnického zařízení, senior housingu, inovačního centra a centrální parkové plochy. Meandr řeky přímo sousedící s pozemky nabízí k možné výstavbě možná nejlukrativnějšího bydlení v Ostravě. Větší objem bydlení ale naráží na absorpci ostravského trhu a objem poptávky. Specializace území směrem ke zdravotnictví tak může odpovídat nejen potřebám města na rozšíření moderních nemocničních kapacit, zároveň poskytnout blízkou péči pro možné využití domovů důchodců, a inovační centrum orientované na medicínu a zdravotnictví podtrhne zaměření území a snahu Ostravy o pozici start-upového města. Blízkost letiště v Ostravě a letiště v polských Katowicích zajišťuje obecně velmi dobrou dostupnost. S projektem je ale potřeba vyřešit nejen lehkou kontaminaci území, ale převážně výstavbu infrastruktury, a to především té dopravní, která v území chybí. Ta bude samozřejmě klíčová pro kancelářské využití v tomto území, které přímo navazuje na pozemky již vybudovaného retailového komplexu Nová Karolína, který oblasti dodá další občanskou vybavenost, a může se tak dále rozvíjet směrem k říčnímu meandru. Jednou z myšlenek řešitelských týmů bylo financování výstavby infrastruktury městem a započtení této investice proti předání komplexu zdravotnického zařízení nebo inovačního centra do rukou města Ostrava. Oproti předchozímu případu Karlových Varů, pozemky v Ostravě jsou v majetku soukromých vlastníků, přístup k jednání a možnému výkupu je tak odlišný. Jeden z vlastníků může mít osobní zájem na dlouhodobější spolupráci, zatímco preferovat jednoduché řešení transakce. Projekt je potřeba celkově fázovat, řešitelské týmy se pohybovaly v délce trvání projektu od 20 do 25 let.

Dalším projektem, který řeší stávající studenti MBARE je oblast kolem budoucí stanice metra D, tento projekt probíhá ve spolupráci s Pražskou developerskou společností. Program MBARE vypisuje každoročně přijímací řízení, cílem programu je poskytnout jeho posluchačům široké znalosti a pochopení interakce jednotlivých disciplín z oboru real estate, a to jak ekonomických, právních, technických, ale také etických, a pochopení determinantů hodnoty nemovitosti a jejího vývoje v čase.

Rozvojové území Pod Žofinkou- Ostrava →



Městský mobiliář · lavička Limpido · Znojmo



MÍSTA S PŘÍBĚHEM

LENKA ŠUBRTOVÁ · MMCITÉ

Navázat tam, kde někdo skončil, odešel, je výzvou nejen pro stavitele, ale také dodavatele veřejných prvků, jakým je například městský mobiliář.

V současnosti je dle agentury CzechInvest v Národní databázi brownfieldů registrováno 3 500 lokalit, z nichž přes 450 lokalit je veřejně nabízeno investorům. Další databáze a nabídky jsou pak ve správě několika krajů a měst. Opuštěné průmyslové, vojenské nebo zemědělské areály, výrobní haly, skladištní a dopravní plochy bývají mnohdy označovány za problém pro udržitelný rozvoj obcí, měst i regionů. V regeneraci těchto nemovitostí se však skrývá také velký rozvojový potenciál. Řada skvělých realizací za poslední roky v České republice ukazuje, že veřejnost taková místa vítá, mladá část populace přímo vyhledává.

Právě na tuto proměnu využívání veřejného prostoru je dobré reagovat. Z historického pohledu se lidé dříve zdržovali více doma a veškeré aktivity byly směřované spíše do soukromí. S uvolněním společenské atmosféry vzrostla potřeba využívat veřejné prostory i k volnočasovým aktivitám, odpočinku nebo setkávání s přáteli. To potvrzuje uznávaný designér městského mobiliáře, David Karásek. „Je velmi zajímavé, podíváme-li se na veřejný prostor z pohledu potřeb lidí. Pro předchozí generaci bylo až žinantní lehnout si v parku. Nyní je běžné, že se v parku relaxuje i sportuje. Doba je méně formální, a lidé už veřejný prostor vnímají jinak.“

Karásek ve své práci klade velký důraz na to, aby městský mobiliář nebyl jenom funkční, ale také, jak sám říká, krásný. „Z mého pohledu je velice potřebné připomínat důležitost kvalitní architektury veřejných prostor. Naše dlouholetá zkušenost

ukazuje, že díky použití kvalitních prvků a materiálů se omezi vandalismus a lidé se chovají méně destruktivně, protože se v prostoru cítí dobře,“ vysvětluje svůj postoj. Kultivovanější chování umožňuje urbanistům větší různorodost mobiliáře a použitých materiálů.

Na jeho slova navazuje také obchodní ředitel mmcité ČR, Lukáš Vařečka: „Lokality jako brownfieldy jsou velmi choulostivé, až intimní, mají historickou a duševní hodnotu, většinou s puncem nějakého šrámu, proto jsem velmi rád, že už i v Česku se k jejich obnově přistupuje s mnohem větším respektem a úctou. Tato místa nabízejí mnohem více potenciálu, který musíme umět pouze správně najít a uchopit, i z pohledu mobiliáře a veřejného prostoru kolem. Naše výrobky tvoří už jen třešničku na pomyslném dortu, ale jsem hrdý na to, že můžeme pomáhat znovu vracet život tam, kde z nějakých důvodů zanikl,“ uzavírá.

Podívali jsme se na 3 zdařilé, a přitom odlišné přístupy k revitalizaci veřejných prostor. Sjednocujícím prvkem je kvalitní stavba a její moderní a kultivované prostranství.

Znojmo v souladu historie i designu

Důkazem, že na Moravu se jezdí nejen za vínem, ale i kvalitní architekturou, je projekt vinného baru a degustačního prostoru ve Znojmě od studia Chybík & Kryštof. Enotéka je krásným příkladem možné konverze starých industriálních budov na prostory s novým, odlišným využitím. Projekt se nachází v přestavěném pivovaru z 19. století a přilehlém technickém prostoru, který byl k budově dostavěn v 70. letech. Na dohled je rotunda sv. Kateřiny z 11. století a sousedící gotický kostel sv. Mikuláše – vše dohromady vystihuje spleť historické

a architektonické vrstvy města. Architekti propojili dvě místa s osobitým dědictvím a u každého z objektů uplatnili individuální koncepční přístup k renovaci, čímž reflektovali strukturální a funkční historii budov s ambicí posunout konvenční představu o rekonstrukcích budov. Symbolickým propojením mezi historizující a moderní architekturou je použitý mobiliář – lavičky Limpido od mmcité, jejichž autorem je designér Roman Vrtiška.

Humpolec: zóna pro život i umění

Jedním z příkladů povedené revitalizace veřejného prostoru je také město Humpolec a architektonická soutěž na obnovu parku Stromovka. Hlavní snahou bylo vytvoření městské zahrady, ponechání maximální plochy zeleně uprostřed města. Architekt Luděk Rýzner z vítězného studia OK Plan, které se projektu ujalo, popisuje: „Park jsme otevřeli slunci a udělali ho přehlednější a tím i bezpečnější. Ozdrami jsme stávající stromy, pokáceli přerostlé a nebezpečné, park je doplněn o stromy nové, květinové záhony a trvalkové porosty. Ulice jsou od parku odcloněny pomocí nízkých živých plotů.“ Park se nachází v sousedství oblíbené galerie a kulturního centra Osmička vzniklé rekonstrukcí bývalé textilky. Centrem parku se stal zahradní altán ve tvaru elipsy, který slouží nejen jako zázemí



Městský mobiliář - lavičky Limpido · Znojmo

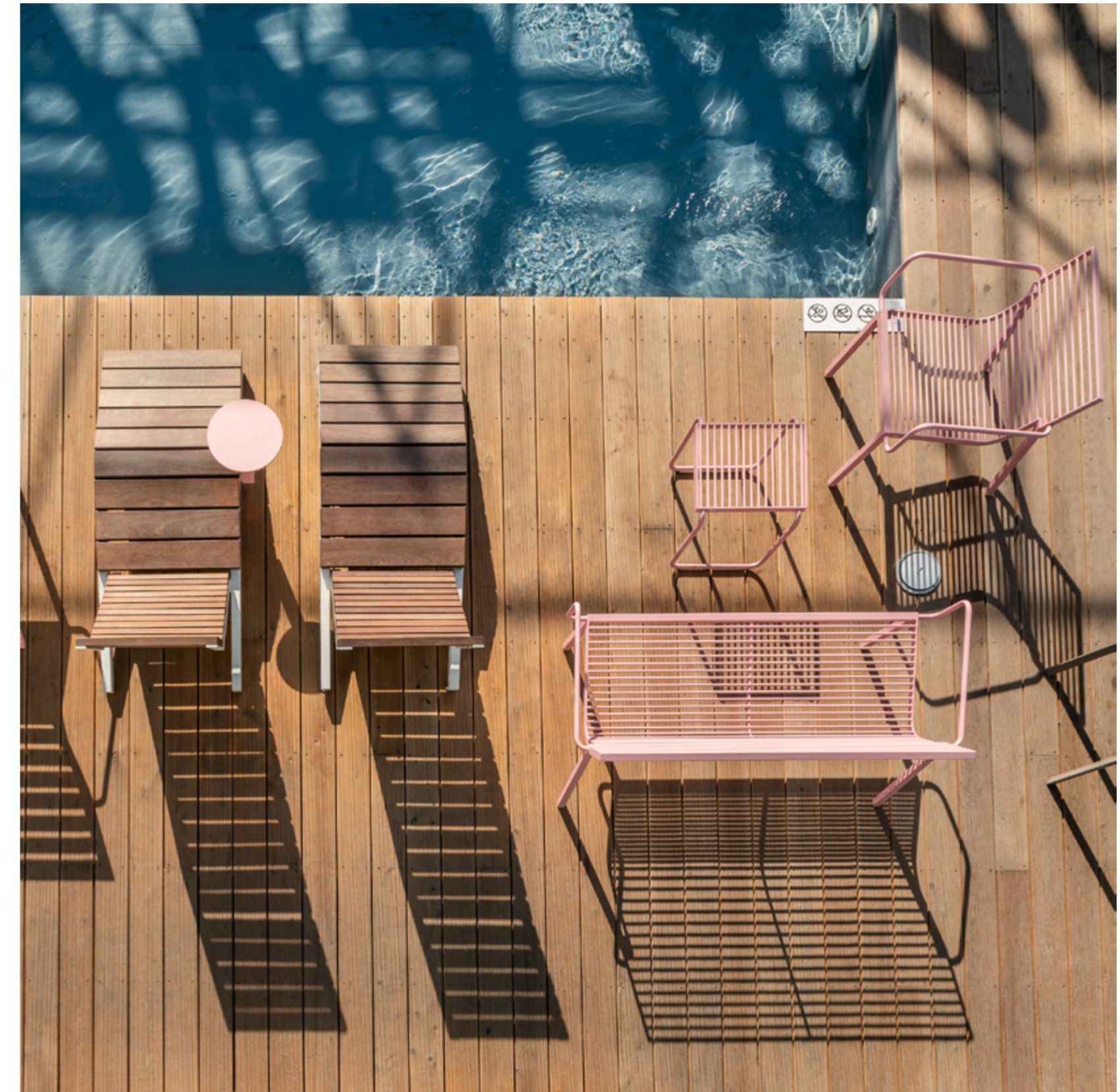
parku, ale také jako veřejné toalety. V přední části altánu je pronajimatelný prostor, využitý jako kavárna, s možností výstupu na terasu. Netradiční koncept venkovního posezení Bistrot či lavičky Woody s průřezem pro parkování kol mmcité jsou hravým a estetickým doplněním místa.

Neopouštět opuštěná místa

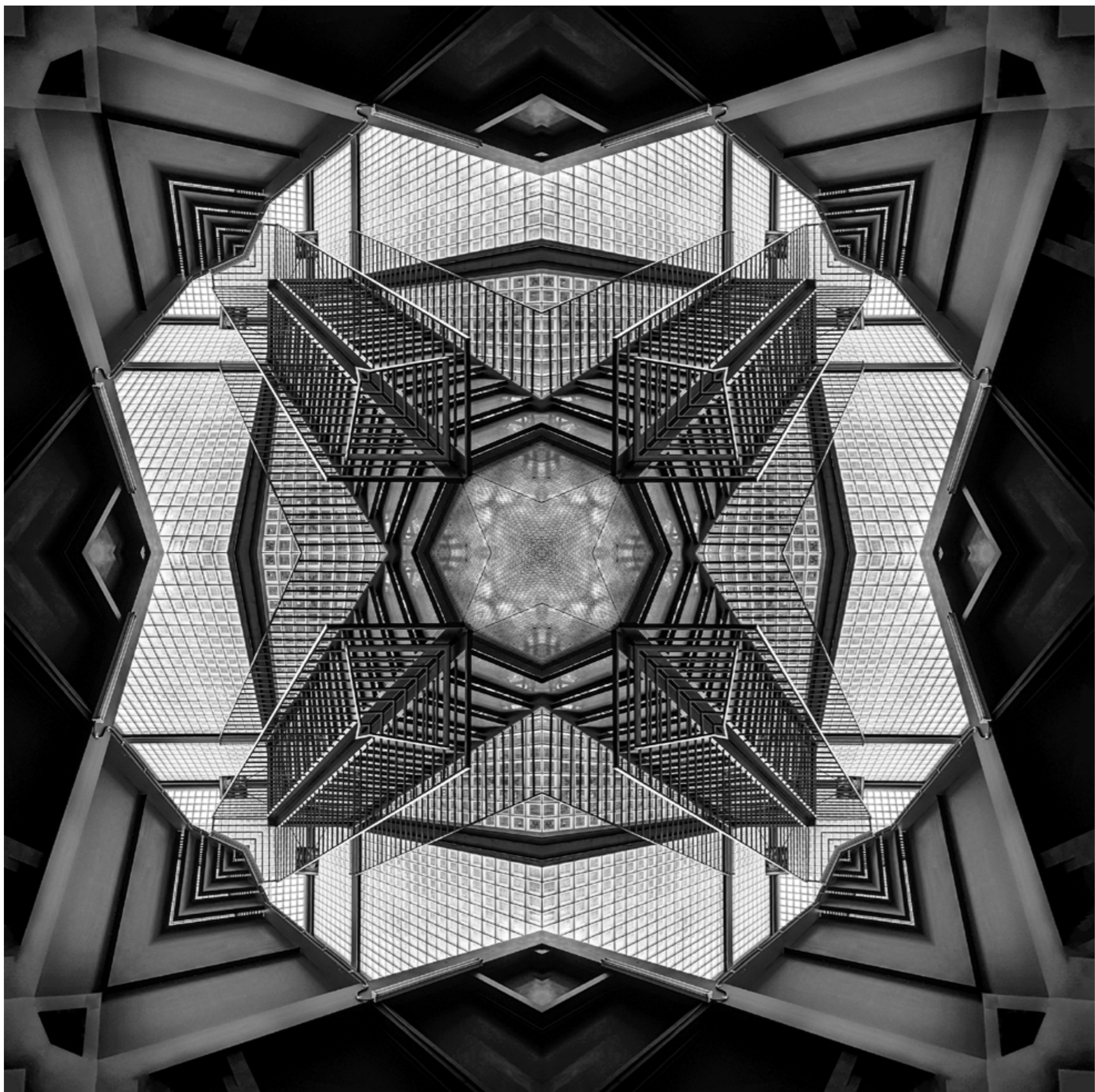
Martin Barry je krajinářský architekt z New Yorku žijící v Praze, nositel prestižní ceny American Society of Landscape Architects a také zakladatel oblíbeného gastronomického konceptu Manifesto v Praze. Již třetí koncept tržnice pod širým nebem, tentokrát v lokalitě Anděl, je důkazem, že lidé chtějí trávit čas a stolovat venku a zároveň skvělým příkladem využití proluk. Specializace na takzvané „brownfieldy“, tedy opuštěné areály uvnitř města, pro které se Barry snaží najít nová využití, je dle jeho názoru nejefektivnějším konceptem rozvoje městské infrastruktury bez nutnosti rozšiřovat hranice zastavěného území do okolí. Koncept dočasné stavby, tak jako je tomu u Manifesta, má další velmi významný přesah. Zanedbanou či opuštěnou lokalitu nejen očistí a oživí, ale především naučí obyvatele takové místo používat a generuje přirozený pohyb. Na oblíbeném a tudíž atraktivním místě se každému developorovi stává mnohem lépe.



Venkovní posezení Bistrot a lavička Woody · Humpolec



Mobiliář Rautster a Cuby · Manifesto, Praha Smíchov



Hotel Vauban · Freiburg am Breisgau



POHLED NA UDRŽITELNOST Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

OLGA KAIZAR · DELOITTE LEGAL

Pojem udržitelnosti se objevuje pravidelně od 70. let 20. století. Přes četné diskuze, konference a proklamace byl doposud používán spíše v kontextu zlepšování image společností, a to na dobrovolné bázi. V posledních letech jsou na úrovni EU přijímána konkrétní opatření za účelem prosazení prvků udržitelných financí, které začleňují environmental, social and corporate governance („ESG“) ohledy do rozhodovacích procesů v rámci investičního sektoru. Téma udržitelných financí navazuje na aktuální celospolečenské výzvy v podobě změn klimatu a negativních vlivů na jednotlivé složky životního prostředí i společenské problémy.

Hlavním cílem agendy udržitelných financí je podpora investic do udržitelných hospodářských činností a zajištění dostatečného kapitálu pro tento přechod. Veřejné i soukromé prostředky mají být investovány na základě sjednocených konceptů environmentálně udržitelných hospodářských činností, transparentního informování o rizicích dopadů činností jednotlivých aktérů a zajištění zmírnění těchto rizik.

Oblast výstavby, případně investic do nemovitostí je s externím financováním úzce spjata. V rámci nové evropské legislativy na poli udržitelnosti je proto oblast nemovitostí v popředí a uplatnění a pravidla udržitelných financí se v této oblasti projeví jako v jedné z prvních.

Za účelem harmonizace konceptu environmentální udržitelnosti na vnitřním trhu EU bylo v roce 2020 přijato nařízení o Taxonomii EU, které na vědeckém základě stanovuje jednotný klasifikační systém pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Taxonomie EU stanovuje 6 vybraných základních environmentálních cílů (zmírňování změny klimatu, prevence a omezování znečištění, aj.) a podrobná screeningová kritéria.

Mezi klíčové aspekty celospolečenské udržitelnosti pak patří také firemní udržitelnost, popř. firemní odpovědnost. Firemní udržitelnost se projevuje odpovědností směrem k životnímu prostředí, komunitám, svým zaměstnancům a zákazníkům i dalším stranám, a to v souvislosti se svou hlavní obchodní aktivitou, kterou nejvíce působí na své okolí. Své obchodní aktivity firma musí posuzovat komplexně včetně souvisejících aktivit a všech dopadů.

Typickým a aktuálním příkladem může být zastoupení žen mezi zaměstnanci, a to zejména ve vedení společností. Tato problematika se řeší po celém světě, celkový trend se však zlepšuje jen velmi pomalu. Mezi úspěšnější země se řadí například Francie, kde zastoupení žen v řídicích orgánech firem dosahuje 43,5 %. Této otázce se v roce 2022 věnovalo také sedmé vydání studie Deloitte. Z průzkumu vyplývá, že k rovnému zastoupení žen a mužů v nejvyšším vedení dojde nejdříve v roce 2045, přičemž nyní je mezi výkonnými ředitelkami (CEO) podíl žen pouhých 5 %. Počet žen zastoupených v řídicích orgánech firem se sice v roce 2021 celosvětově zvýšil na 19,7 % (oproti 17 % v roce 2018), s rostoucím profesním postavením však zastoupení žen klesá.

Ukazuje se také, že spotřebitelé, zaměstnanci, akcionáři, regulující orgány a investoři vyžadují od společností větší odpovědnost za soulad se standardy ESG. Rostoucí poptávka spotřebitelů po udržitelnosti vede ke změně přístupu společností v mnoha odvětvích. Zejména environmentální udržitelnost je i nadále hnacím motorem agendy správních rad a neuniká ani pozornosti spotřebitelů v souvislosti se změnou klimatu. Nedávný průzkum společnosti Deloitte zjistil, že 98 % spotřebitelů věří, že značky mají povinnost zlepšovat svět. Průzkum dále

uvádí, že čtyři z deseti lidí dávají přednost nákupu udržitelného zboží. Zmiňuje také velmi zajímavý fakt, že 35 % vedoucích pracovníků ze společností věnujících se výrobě spotřebního zboží se domnívá, že postoje spotřebitelů přímo přispívají ke směřování společnosti k udržitelnosti, a to více než požadavky investorů, správních rad nebo jiných zúčastněných stran. Ruku v ruce s tlakem na environmentální udržitelnost ze strany ostatních účastníků trhu jdou strategie EU k naplnění plánu EU k splnění klimatického cíle snížit emise o 55 % do roku 2030, a to i nově plánem představeným Komisí v květnu 2022 REPowerEU. Plán je reakcí na radikální proměnu trhu s energiemi zapříčiněnou konfliktem na Ukrajině. Naléhavým důvodem pro transformaci evropského energetického systému je nejen ukončení závislosti EU na ruských fosilních palivech, ale také hrozící klimatická krize. Komise proto nyní předložila návrhy na aktualizaci a modernizaci směrnice o průmyslových emisích. Aktualizovaná pravidla podpoří směřování průmyslových investic nezbytných pro transformaci Evropy do klimaticky neutrálního konkurenceschopného hospodářství s nulovým znečištěním do roku 2050. Pravidla mají za cíl podněcovat inovace, odměňovat průkopnické společnosti a přispívat k vytvoření rovných podmínek na trhu EU. U developerských činností jsou tyto cíle promítány například do otázky energetické náročnosti budov.

Výše zmíněné příklady ukazují vybrané aspekty firemní odpovědnosti, kterou musí tržní účastníci přijmout a otevřeně ji komunikovat směrem ke koncovým spotřebitelům, vlastním zaměstnancům i investorům. Vysoká míra transparentnosti má být právě tím největším nástrojem progresu k udržitelnosti. Transparentnost má podobu požadavku na zveřejňování informací o udržitelnosti finančních produktů dle regulačních technických norem (RTS) k Nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (Sustainable Finance Disclosure Regulation, „SFDR“). RTS vnáší světlo do metodologie, rozsahu, způsobu a kritérií, dle kterých subjekty vykazují informace v návaznosti na SFDR. Za zmínku také stojí, že v České republice nabyl v květnu účinnosti nový zákon novelizující zákony v oblasti finančního trhu, který zavádí přestupky za porušení taxonomie EU a SFDR, čímž došlo k posílení vymahatelnosti požadavků na transparent-

nost firem v praxi. Zprávy budou podávány každoročně do 30. června, přičemž referenčním obdobím je předchozí kalendářní rok. Dle SFDR musí být firmy působící na finančním trhu transparentní v oblasti hlavních nepříznivých dopadů jejich investičních rozhodnutí na úrovni subjektu a na úrovni finančního produktu a zveřejňovat informace o těchto konkrétních dopadech. Další požadavky se pak týkají finančních produktů prosazujících environmentální nebo sociální vlastnosti (tzv. světle zelené produkty) a finančních produktů sledujících cíl udržitelných investic (tzv. tmavě zelené produkty).



Legends residential complex · Karres en Brands

Toto se bude bezprostředně týkat i celého nemovitostního trhu, a to i v oblasti financování přeměny brownfieldů. Nyní se jak finanční trh, banky i jiné finanční instituce připravují na implementaci těchto nových trhů. Snaží se zejména nastavit co nejvíce vyhovující produkty pro financování projektů splňujících taková kritéria, ale i pro refinancování projektů, které již existují a požadovaná kritéria splní. Nicméně je nutné konstatovat, že s ohledem na stávající strukturu financovaných nemovitostních projektů půjde o proces pozvolný. Jako bonus pro investory a developery, kteří jsou nebo budou v budoucnu vlastníky takových produktů, budou různé pobídky představovat výhodnější formu financování. Půjde tedy mimo jiné o motivační prvek pro zlepšení celkové kultivovanosti oboru. Samozřejmě se dané nebude týkat pouze nových developmentů, ale i plánované rekvilivace starších a historických projektů. Kritéria budou

v tomto případě odlišná od těch nových tak, aby bylo vůbec možné s ohledem na různá omezení implementace dosáhnout, i na to vše Taxonomie EU myslí.

Významným proudem v oblasti udržitelného investování jsou pak zelené dluhopisy se standardem EuGB. V červenci 2021 byl Evropskou komisí uveřejněn návrh nařízení o EuGB, tedy o standardu, jímž se potenciální emitenti zelených dluhopisů musí řídit v případech, kdy dané označení („evropský zelený dluhopis“ nebo „EuGB“) budou chtít používat. Návrh upravuje podmínky pro využívání daných označení a z větší části se pak zabývá procesem posuzování těchto dluhopisů, jakož i náležitostmi, které budou muset tyto posuzovatelé splňovat. Cílem návrhu je usnadnit systematické a standardizované získávání kapitálu pro udržitelné projekty v souladu s Taxonomií EU, posílení transparentnosti emitentů, nezávislé externí posouzení projektů a dohled nad posuzovateli prostřednictvím Evropského orgánu pro cenné papíry a trhy („ESMA“), u které-

ho budou externí posuzovatelé registrováni. Nicméně i zde jde spíše o sjednocení dluhopisového trhu, kdy tyto byly vydávány dle různých standardů a s různými kritérii a zejména pak jde o snahu minimalizovat tzv. greenwashing, který byl dost často spíše negativním aspektem zeleného financování. Co se týče nové výstavby a případně investic do komerčních nemovitostí, je vhodné se již dnes zorientovat v nově platné, anebo aktuálně připravované regulaci. Soulad s nastavenými pravidly může mít vliv na možnosti financování, stejně jako možnosti zpeněžení vybudovaných projektů v horizontu budoucích let.

↓ Solarsiedlung Vauban · Freiburg im Breisgau





Ekosystém Logport parků

- | | |
|---|---|
| <p>1 Střešní solární panely mají příznivý ekonomický dopad na provoz celého parku a jeho nájemců.</p> | <p>5 Zařízení pro cyklisty jsou základem aktivního životního stylu a ochranu životního prostředí.</p> |
| <p>2 Dešťová voda se používá na splachování a zavlažování rozsáhlé zeleně, která je vysazena kolem Logport parků.</p> | <p>6 Nabíjecí místa v Logport parcích jsou nepostradatelnou součástí rozvoje elektromobility.</p> |
| <p>3 Zelené fasády přirozeně ochlazují a izolují, čímž zabraňují vzniku tepelných ostrovů.</p> | <p>7 Venkovní prostor pro relaxaci a pohybové aktivity nájemců a místních obyvatel je nezbytnou součástí podpory občanské vybavenosti.</p> |
| <p>4 Napojením na místní infrastrukturu (cyklostezky, veřejná doprava) se zlepšuje celková dostupnost Logport parků.</p> | <p>8 Díky parkovým úpravám je zajištěna nejen funkčnost ale i estetičnost projektů Logport.</p> |

LOGPORT



LOGPORT · MODERNÍ OBCHODNĚ-PRŮMYSLOVÉ PARKY PODLE ESG

DAVID VAIS · LOGPORT

Česká společnost Logport přichází na realitní trh s projekty obchodně-průmyslových parků, které plánuje stavět v Praze a v okolí krajských měst. Na podzim 2022 zahájí výstavbu prvních dvou areálů – Logport Prague West v Jinočanech u Prahy a Logport Kladno Poldi. Tyto a všechny další projekty jsou připravovány podle komplexní firemní ESG strategie, díky které bude zázemí pro klíčovou městskou infrastrukturu vznikat s ohledem na potřeby místní komunity a ochranu životního prostředí a klimatu. Zatímco moderní industriální development v České republice vyniká především v plnění environmentálních aspektů, Logport parky kladou stejný důraz také na aspekty S (sociální) a G (governance, řízení). Aby postavené areály splňovaly kritéria všech tří ESG oblastí, je třeba je zohledňovat již od prvních přípravných kroků, tj. od výběru pozemku, prvních studií proveditelnosti i prvních architektonických návrhů.

Koncept parků

Logport je synonymem pro špičkové zázemí pro klíčovou městskou infrastrukturu. Jde o koncept semi-industriálních hal, které nabízí dva typy prostor. LogSpace je vhodný pro městskou logistiku, distribuci a lehkou výrobu. LogBox představuje zázemí pro showroomy, menší sklady, výrobní firmy, prodejny velkoskladů a kanceláře. Multifunkční parky vytváří synergické efekty mezi nájemci, a tak podporují rozvoj tamějšího podnikatelského prostředí. Součástí areálů budou také maloobchodní prodejny, supermarkety a restaurace, event. provozovny rychlého občerstvení. Díky tomu areál využijí nejen nájemci a jejich zákazníci, ale také lidé žijící v blízkém okolí. Parky v dané lokalitě vytvoří nová pracovní místa, která zaplní především lidé v jejich okolí.

V parku Logport Prague West vznikne cca 400 a v Logport Kladno Poldi cca 50 nových pracovních míst.

Výběr vhodného pozemku

S ohledem na to, že Logport vytváří zázemí pro městskou infrastrukturu, budou parky vznikat buď na okraji velkých měst, nebo na revitalizovaných brownfieldech v jejich širším centru. Nevyužívané průmyslové areály jsou obvykle dobře dopravně dostupné a mívají již vybudované technické zázemí. V případě projektu Logport Prague West vznikne nový areál u pražského okruhu a odcloní tak rezidenční část obce Jinočany od Pražského okruhu. Logport Poldi Kladno vznikne na menší části brownfieldu kladenských železár, který projde celkovou revitalizací. Společnost je prvním komerčním developerem, který vstoupil do areálu Poldi Kladno a zahájí tak proměnu největšího brownfieldu ve Středočeském kraji.

Úvahy nad skladbou konkrétního parku a mixem jednotlivých prostor se odvíjí od možností daných konkrétní lokalitou a vždy jde o kompromis mezi požadavky potenciálních nájemců, dané municipality a místních obyvatel. Cílem je vytvořit moderní, dlouhodobě udržitelný obchodně-průmyslový areál, který zároveň přispěje ke zvýšení kvality života místní komunity.

E – Logport Ekosystém

V jednotlivých parcích bude zaveden tzv. Logport Ekosystém. Jedná se o unikátní technický standard budov, který splňuje nejpřísnější kritéria dlouhodobé udržitelnosti a minimalizuje jejich vliv na životní prostředí. Základním pilířem Ekosystému je využití alternativních zdrojů energie. Solární panely na střeších zcela pokryjí spotřebu elektrické energie nutnou pro

provoz jednotlivých nemovitostí. Z části zelené fasády fungují jako přírodní izolant, a tím výrazně sníží energetickou náročnost provozu v halách. Zároveň zabráňují tvorbě tepelných ostrovů a přirozeně ochlazují své okolí.

Velká pozornost je věnována také hospodaření s vodou. Na pozemku budou retenční nádrže na zachytávání dešťové vody, jež bude využívána ke splachování toalet, zalévání zeleně a případně jako technická voda pro nájemce. Průměrná spotřeba pitné vody se díky tomu sníží o 33 % a například v Logport Prague West bude veškerá zbývající pitná voda čerpána ze studny na pozemku a čištěna ve vlastním vodojemu.

Logport podporuje alternativní způsoby dopravy, a proto bude každá zóna napojena na městskou hromadnou dopravu a síť cyklostezek. V parcích nebudou chybět stojany pro kola a nabíjecí stanice pro elektrokola. 30 % parkovacích míst bude vybaveno nabíjecími stojany pro elektromobily. Venkovní prostory pro relaxaci a pohybové aktivity nájemců a místních obyvatel budou součástí podpory občanské vybavenosti. Součástí Logport areálů bude také parková zeleň, která například v Logport Prague West pokryje 48 % celého areálu. Developer zde vysadí 277 nových stromů a mezi areálem a rezidenční zástavbou Jinočan vybuduje zelený val.

Všechny zóny budou stavěny tak, aby získaly mezinárodní environmentální certifikaci budov BREEM na úrovni Excellent.

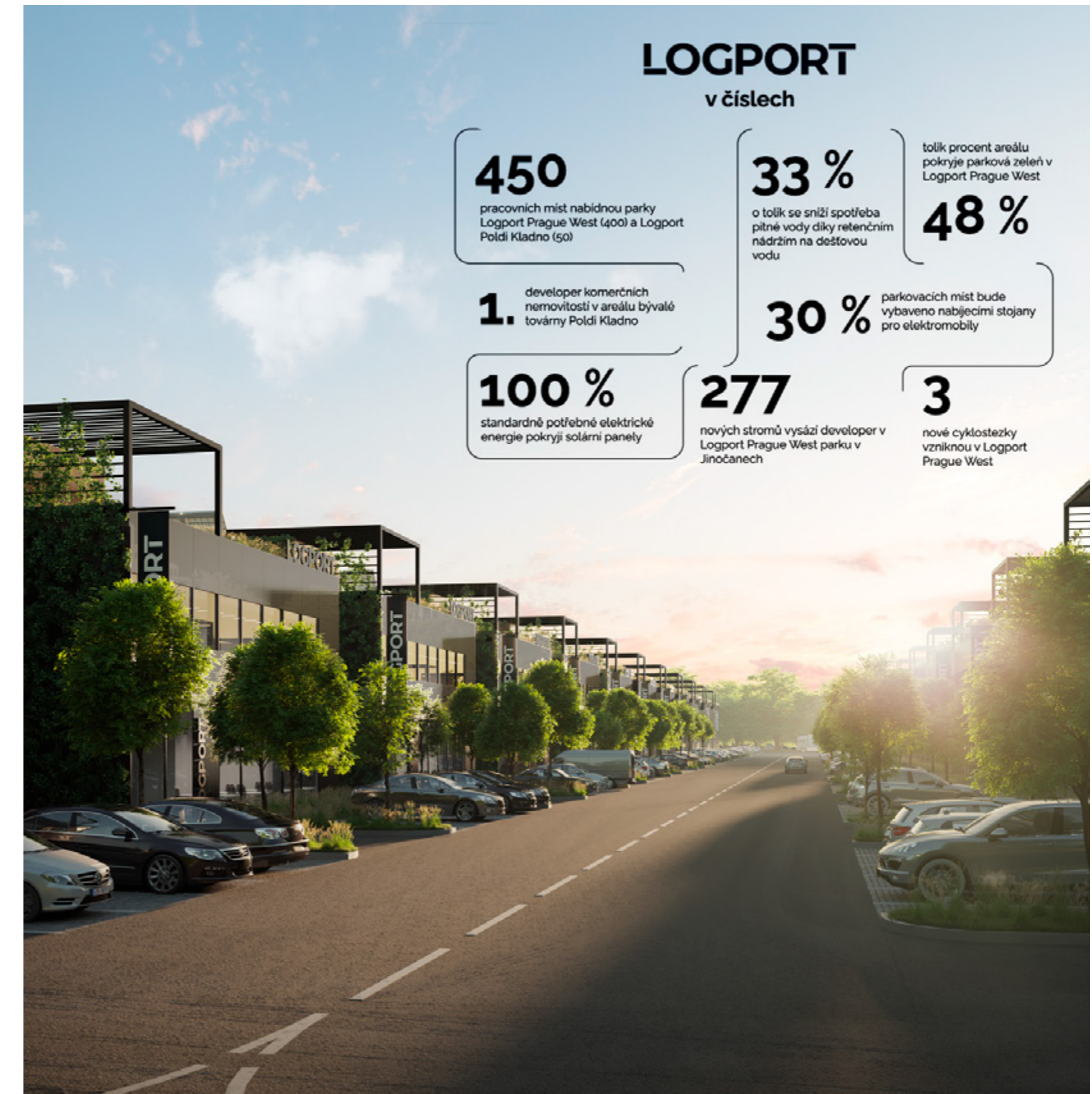
S – Spolupráce s místními komunitami

Logport parky jsou koncipovány tak, aby měly přidanou hodnotu také pro místní komunitu. V jednáních s danou municípalitou a jejími obyvateli je společnost maximálně vstřícná a spolupracuje s nimi na tvorbě projektu. Cení si detailní znalosti lokality, respektuje potřeby tamějších obyvatel a jejich doporučení, jak projekt zlepšit. Spolupráce s obcí je ukotvena v investorské smlouvě, která definuje jak základní urbanisticko-architektonické řešení developerského projektu, tak rozsah spolupráce. Důležitou součástí smlouvy s obcí je také finanční příspěvek na rozvoj infrastruktury a podporu obce. Parky jsou navrženy tak, aby urbanisticky vhodně doplňovaly stávající zástavbu. Díky tomu, že 48 % plochy areálu bude tvořit zeleň a jednotlivé haly budou ze 30 % pokryty zelení, celá zóna vizuálně lépe naváže na své, obvykle rezidenční, okolí.

Areály nabídnou místním lidem jednak pracovní místa a jednak příležitosti nakoupit si, využít drobné služby nebo si zajít do restaurace, za kterými byli zvyklí dojíždět do města. Logport tak doplní nebo rozšíří občanskou vybavenost dané obce. Developer počítá s tím, že komerční prostory (skladové, výrobní nebo administrativní) využijí také místní firmy. Důležitým aspektem je také napojení parků na dopravní systém dané obce. Cílem je navrhnout areál tak, aby obsluha jednotlivých hal nezajížděla do obce a nezahušťovala tamější dopravu. V areálech budou vybudovány zastávky městské hromadné dopravy se spoji do centra města (v Praze na nejbližší stanici metra). Pokud je to možné, parky budou napojeny na městskou síť cyklostezek a vybudování dalších tras parkem developer podpoří. Například v Logport Prague West budou vybudovány 3 nové cyklostezky o celkové délce 1 km, které propojí Prahu a Středočeský kraj.

G – Transparentní a etické podnikání

Logport Development je součástí české realitní skupiny EBM Group. Díky své pozici ve skupině je součástí Asociace developerů, která prosazuje etické principy realitního podnikání. Logport parky jsou navrhovány, připravovány a realizovány s ohledem na potřeby nájemců a jejich zákazníků, požadavky místních komunit a jejich obyvatel a ochranu životního prostředí a klimatu. Všechny projekty vznikají pod jednou střešou a využívají synergických efektů v rámci skupiny. Od architektonické studie, přes stavbu až po samotný provoz hotových parků využívá Logport sesterské společnosti v rámci skupiny EBM.



modernizace kotelny



ENERGY PERFORMANCE CONTRACTING A DESIGN & BUILD

FILIP OVČÁČEK · ADVANCE ENERGO a.s.

Spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem se v obecném kontextu v posledních dvou desetiletích pozoruhodně rozšířila. Nicméně rostoucí obtížnost přístupu na kapitálový trh a rostoucí náklady na zdroje financování, které jsou v posledních letech patrné, vedly ke zpomalení iniciativ partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP). Mezitím společnost vyjadřuje nové potřeby, které je třeba uspokojit, jako je konverze brownfieldů, obnova bytového fondu z dřívějších dob, stejně jako rekonstrukce veřejných úřadů nebo škol. Cílem této eseje je popsat možnosti využití PPP s ohledem na energetickou účinnost budov, tedy za použití nástrojů Energy Performance Contracting (EPC) případně Design and Build (D&B). S přijetím Zelené dohody pro Evropu (Green Deal) v roce 2019 se směr udržitelného stavitelství a obnovitelné energetiky stal jednou z hlavních priorit Evropské unie. Zásadním cílem Zelené dohody je nyní nastartovat transformaci evropské ekonomiky. Kdo si bude chtít udržet co nejlepší přístup k finančním nástrojům, bude tedy muset myslet daleko udržitelněji než tak činil dosud. Změny se dotknou financování z privátního sektoru i výdajů z veřejných rozpočtů. V prvním případě jde o nástroje označované jako EU Taxonomie udržitelných aktivit a nefinanční reporting, které budou důležité především pro developery a stavebníky vůbec. Ve druhém případě půjde o postupné zpříšňování environmentálních podmínek při zadávání veřejných zakázek, což je důležité pro všechny samosprávné celky i státní instituce.

Co je to metoda EPC?

Zkratka EPC (z angl. Energy Performance Contracting) se v překladu do češtiny používá jako poskytování energetických

služeb se zaručeným výsledkem, případně jako energetické služby se zárukou. Základní princip metody EPC spočívá v tom, že úsporná opatření jsou splácena z dosažených úspor. Pro celý projekt je vybrán jeden generální dodavatel (firma energetických služeb, označuje se zkratkou ESCO), který na sebe bere většinu finančních i technických rizik. Průběžné dosahování úspor energie a provozních nákladů je garantováno ustanovením ve smlouvě, smluvně je ošetřeno i nedosažení garantovaných úspor. Metoda EPC je obecně vhodná pro objekty a zařízení, kde lze snížit spotřebu energie a kde je potřeba rekonstrukce energetického systému.

Co je to metoda Design & Build (& Operate)?

D&B je metodou dodávky výstavbových projektů, která je charakteristická tím, že odpovědnost za zpracování projektové dokumentace projektu a tím i za celkovou kvalitu provedení je přenesena zcela, nebo částečně, na zhotovitele stavby. Objednatel (dále též „zadavatel“) obvykle specifikuje ve svém zadání pouze účel, standardy, rozsah a výkonová kritéria plnění. Cena je obvykle stanovena paušální cenou bez vymezení soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Platby se provádí podle harmonogramu plateb. Zadavatel tak může lépe předvídat celkovou cenu a dobu dokončení. Naopak, zhotovitel na sebe bere vyšší riziko, které je zohledněno v jeho cenové nabídce či jeho nabízeném technickém řešení. Výběrem zhotovitele a uzavřením příslušné výstavbové smlouvy mezi zadavatelem a zhotovitelem celý proces nekončí, ale pokračuje samotnou realizací projektu D&B a zahrnuje bez ohledu na zvolený provozní model projektovou přípravu, provedení stavby a poskytnutí smluvních záruk. V případě pokročilého

provozního modelu pak zahrnuje energetický management ze strany zhotovitele a v případě komplexního provozního modelu technický facility management. Efektivní správa projektu DB, která bude zahrnovat koordinaci, monitorování a dohled nad samotnou realizací je nezbytným předpokladem pro jejich úspěšnou realizaci. Z hlediska správy projektů D&B bude zpravidla nejčastějším buď zástupce zadavatele, pokud zadavatel spravuje projekt D&B přímo, nebo správce stavby, jako zástupce zadavatele s povinností monitorovat a dohlížet na jejich průběh s oprávněním činit rozhodnutí v určitých záležitostech. Jednou ze základních charakteristik metody EPC je smluvní záruka úspěšnosti projektu. Generální dodavatel (ESCO) projekt realizuje od počátku do konce (s případnou pomocí subdodavatelů či v rámci konsorcia). Dodavatel zpracovává projektovou dokumentaci, zajišťuje realizaci, garantuje dosažení úspor a podle potřeby provádí dohled nad způsobem provozu. V případě požadavku zákazníka může dodavatel převzít i provozování včetně údržby. Dodavatel obvykle také zajišťuje celé financování, ale byly realizovány i projekty financované zákazníkem. Obvyklá délka smluvního vztahu je pro projekt EPC 8–12 let. V rámci EPC projektů má zákazník i dodavatel stejný zájem na úsporách a nedochází k umělému navyšování investic na rozdíl od jiných dodavatelských vztahů.



Obě metody jsou určeny jak pro veřejný, tak pro soukromý sektor a v základních rysech se překrývají: při obou se vybírá jeden dodavatel na vyhotovení projektové dokumentace a následnou realizaci, případně jen opatření směřujících k úsporám energie. Objednatel stanoví věcné požadavky na výkon a funkci objektu a může je stanovit i na dobu jeho provozování. Dodavatel zpracovává dokumentaci a provede dílo a přitom odpovídá za to,

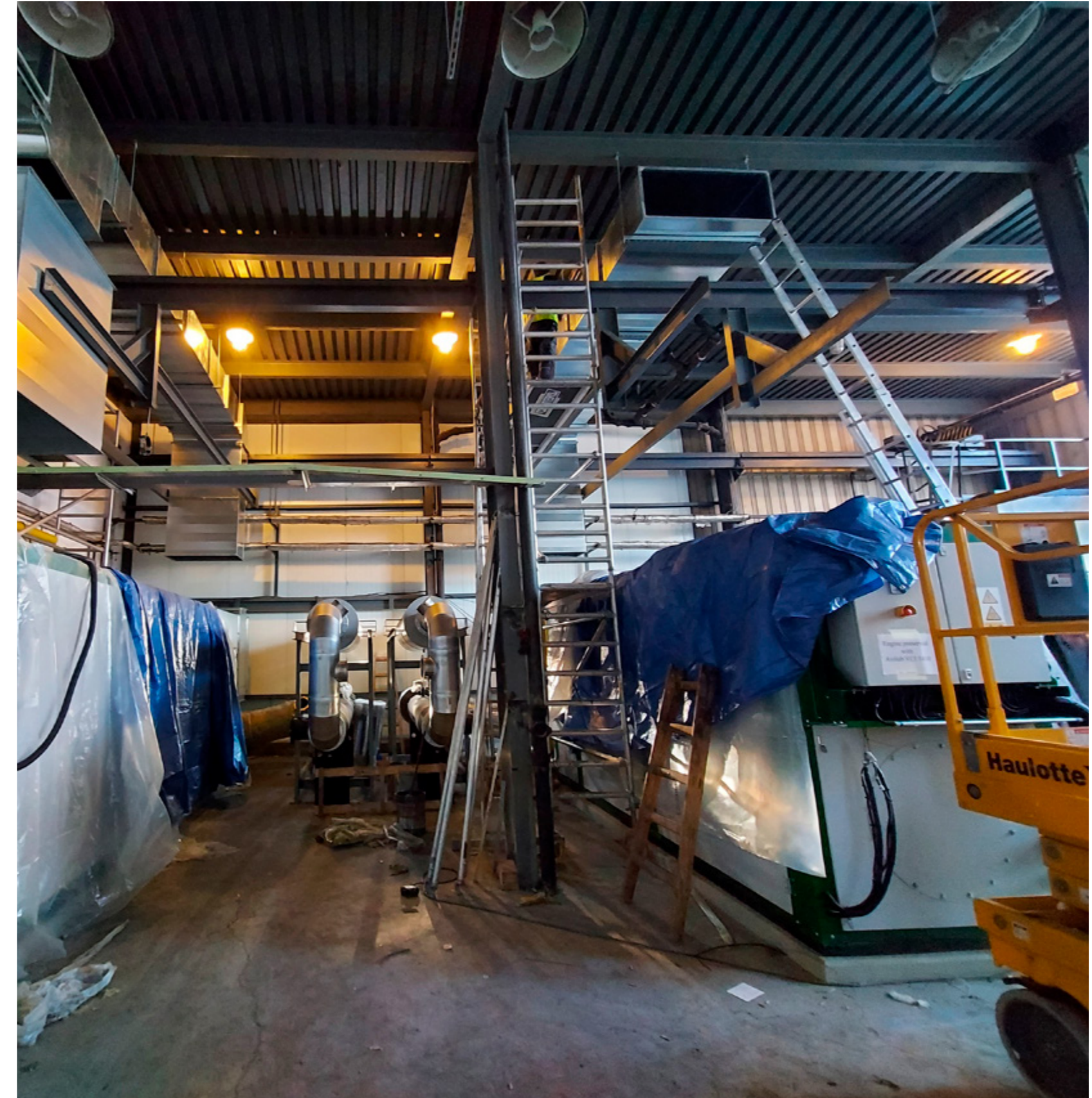
že budova skutečně bude plnit smluvně dohodnuté výkonné parametry. Typicky jde o energetickou spotřebu a náklady na vytápění. Je možné dohodnout se na smluvní pokutě nebo naopak bonusu pro dodavatele v situacích, kdy provozní náklady v jednom nebo druhém směru neodpovídají výpočtu. Příklady, kdy byl tento postup využit, je hodně hlavně u rekonstrukcí budov metodou EPC.

Využití D&B pro novou výstavbu je zatím ojedinělé, konkrétní případy už ale také známe. Běžná jsou i taková smluvní řešení, kde dodavatel realizuje stavbu částečně na vlastní náklady a cena se splácí postupně z prostředků ušetřených na provozních nákladech. Za vyšší těchto úspor dodavatel ručí. Dodavatel v praxi často zajišťuje také energetický management budovy nebo její provoz v plném rozsahu (facility management). Přesné nastavení toho, co je předmětem zakázky a jaké jsou povinnosti dodavatele, záleží na zadavateli.

Výše uvedené nástroje dávají všem zúčastněným maximální možnou flexibilitu v přístupu k projektu již v jeho počáteční fázi a zajišťují jeho energetickou efektivitu po celou dobu životnosti. Obě popsané metody lze použít jak pro rekonstrukce objektů na brownfieldech, tak při budování nových staveb jako jsou nové budovy, příslušné inženýrské sítě a technická zařízení budov.

S energetickými úsporami se vyplatí počítat co nejdříve. Za správného použití těchto metod výstavby, rekonstrukcí objektů je úspora při následném provozu zajištěna.

Instalace kogeneračních jednotek →



Brownfields mohou skrývat nejedno překvapení...



BROWNFIELDS JAKO PŘÍLEŽITOSTI I RIZIKA

LUKÁŠ ČERMÁK · MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

„Brownfield jako investiční příležitost.“ Taková může být mantra rezonující nejen světem podnikání a výstavby. Možná, že lze dokonce očekávat, že s rostoucími provozními náklady a vstupy budou podobné formulace o to častější. Investice do brownfieldu s sebou samozřejmě nese mnoho pozitiv nejen pro investora, který získává šanci „levně“ pořídit často velmi rozsáhlé, s infrastrukturou propojené pozemky v dostupné vzdálenosti od velkých sídel. Přínosy z takové investice pak má obvykle i širší společnost/stát, zejména díky eliminaci nejviditelnějších doprovodných negativních jevů, jako je snížení prodejní hodnoty okolních nemovitostí, riziko růstu kriminality a sociální vyloučení lokalit v okolí brownfieldu, vznik černých skládek a s tím související zhoršené hygienické podmínky a tak dále. Tato rizika jsou předem jasně viditelná, nezpochybnitelná a realizaci prakticky jakéhokoliv investičního záměru v brownfieldu jsou postupně eliminována. Náklady spojené s jejich řešením lze do investičního záměru předem implementovat, aniž by vznikalo zásadní riziko extrémních vícenákladů pro investora. Jsou zde ovšem i další rizika, závažnější jak pro investora, tak pro budoucí uživatele či majitele území.

Mám na mysli rizika přímo spojená s historií areálu brownfieldu, s původní výrobní činností v něm kdysi provozovanou, rizika environmentální. Každý z průmyslových, zemědělských či potravinářských brownfieldů s sebou jistě „ekologickou“ stopu nese právě z doby, kdy v něm ještě legálně probíhala čilá ekonomická činnost. Samozřejmě, místy lze v brownfieldech nalézt ekologické škody po nelegální činnosti, například výrobě omamných látek, ale mnohem častěji nalezneme ty tzv. „staré“ ekologické zátěže. Ty vznikaly obvykle jako důsledek technologické nekázně, drobnějších i větších havárií, pro-

vozu či prostě jen „zvykového práva“ ve stylu „takhle se to tady vždycky dělalo“. V důsledku desítky let trvajícího neutěšeného stavu nakládání se závadnými látkami pak docházelo často k masivní kontaminaci konstrukce i podloží staveb, okolních zemín i podzemních vod.

Stavební činnost na takto zasaženém pozemku pak může znamenat významné vícenáklady v podobě výrazně větších objemů nebezpečných odpadů nezbytně odstraňovaných z lokality během zakládání stavby. Nemusí se přitom jednat o relativně banální kontaminace po nakládání s naftou, oleji nebo benzinem. Často jsou ve hře i výrazně toxičtější a nebezpečnější látky, jako jsou těžké kovy po provozu galvanoven, pesticidy po skladech agrochemikálií nebo chlorované ethyleny po prádelnách nebo strojárnách. O co méně patrné mohou být tyto kontaminanty v terénu, o to větší a záluďnější mohou být další náklady a rizika s nimi spojená. Neznamená to sice, že by tyto lokality byly pro výstavbu nebo jiné využití zcela nevhodné, že by se jednalo o „mrtvou půdu“. Dokonce to automaticky neznamená ani výrazně vyšší náklady při řešení takové ekologické zátěže. Ale pakliže nejsou pozemky adekvátně ošetřeny, sanovány, mohou kontaminanty znamenat zásadní zdravotní rizika pro budoucí uživatele, nové vlastníky, nájemníky. Následky dlouhodobé expozice se díky toxicitě nebo karcinogenitě těchto látek na zdraví dětí či dospělých mohou projevit v řádech měsíců, ale i desítek let.

Koupě a investice do brownfieldu tedy může přinést královské zisky i značné problémy. V současné době je ovšem možné i tato rizika výrazně eliminovat, aniž by bylo současně nutné přesouvat investici na zelenou louku. Možnost rizika přítomnosti ekologické zátěže na lokalitě či v její blízkosti je možné ověřit

v databázi kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných míst vedené Ministerstvem životního prostředí (www.sekm.cz). Ať už ovšem lokalita je v současnosti vedená v SEKM či ne, je možné využít prostředky strukturálních fondů EU prostřednictvím Operačního programu životní prostředí (OPŽP) pro efektivní průzkum lokality, který ověří přítomnost kontaminace a posoudí její rizikovost. Průzkumné práce s 85% podporou OPŽP zahrnují geofyzikální průzkum, vzorkování stavebních konstrukcí, zemin, sedimentů, podzemních i povrchových vod. Výstupem je pak ucelený dokument, který hodnotí rizikovost lokality, nastíní možné způsoby řešení i jejich časový a finanční rámec. Takový dokument je tedy významným environmentálním a ekonomickým nástrojem, který usnadní rozhodování o budoucím smysluplném využití lokality.



103

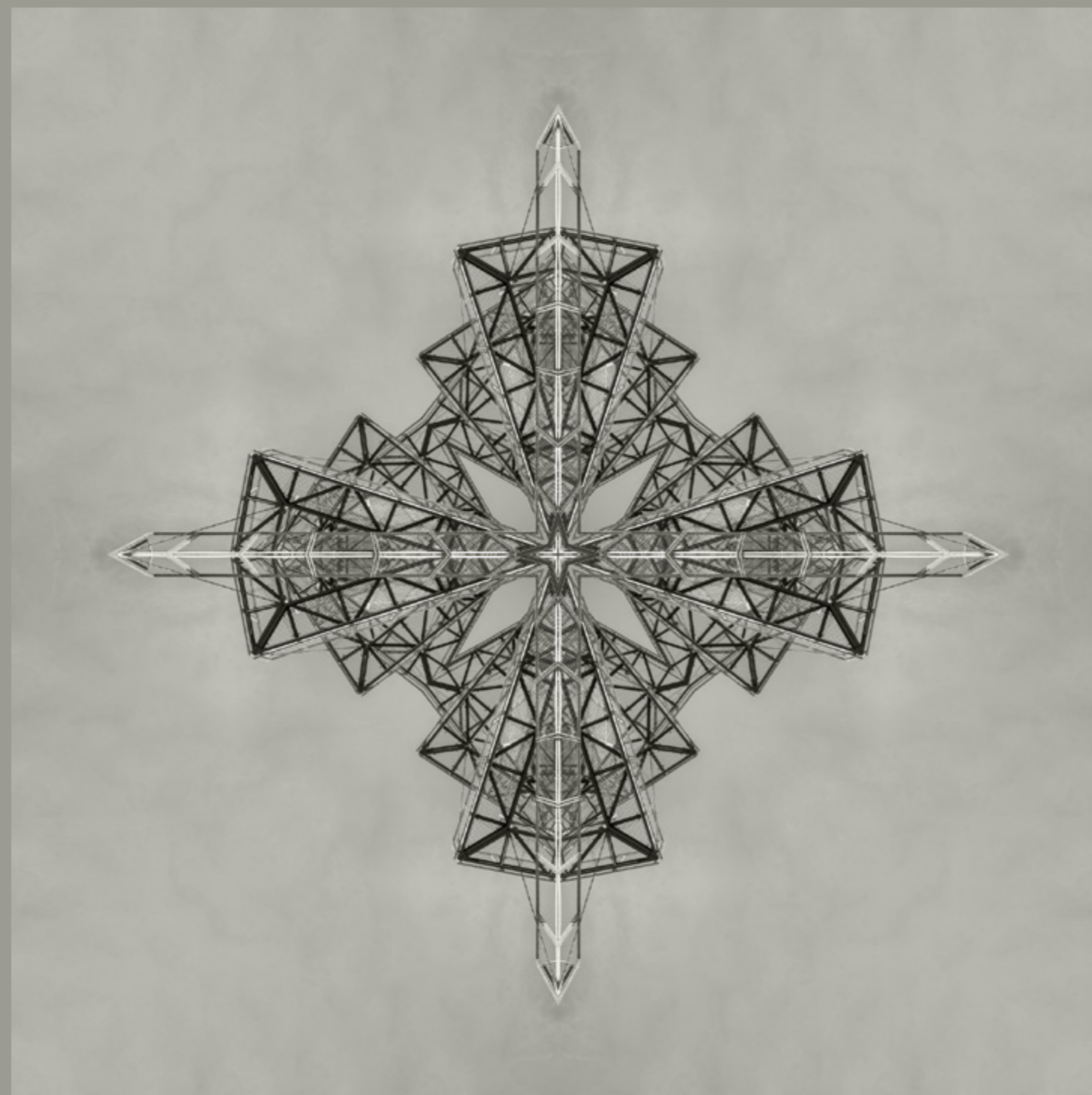
Obdobná možnost pak vyvstává u lokalit, u kterých geologický průzkum a analýza rizik prokáže přítomnost rizikové kontaminace, kterou nemá za povinnost odstranit její původce. Kofinancování investice do odstranění ekologické zátěže ve výši 70-50 % umožní výrazně eliminovat neočekávané náklady na odstranění ekologické zátěže. Investice do brownfieldu je nepochybně investicí v mnoha ohledech komplikovanou, rizikovou, na druhou stranu s sebou nese mnoho pozitiv jak pro investora, tak pro širokou společnost, a současně je možné případné vícenáklady redukovat, aniž by výrazně zasáhly investora.

Aktuální informace k OP ŽP naleznete na Programové období 2021-2027 – Operační program Životní prostředí (opzp.cz)



104





Bolt Tower · „Kříž.sv. Bolta“ · Vladan Piša

BROWNFIELDSY 2022 · SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ Z KONFERENCE

Vydáno u příležitosti konference Brownfieldy 2022
konané 16. 06. 2022 v areálu Dolní oblast Vítkovice v Ostravě

Editor

Kateřina Kubizňáková
Marie Burdová

Korektura

Ivana Dostálová

Texty příspěvků

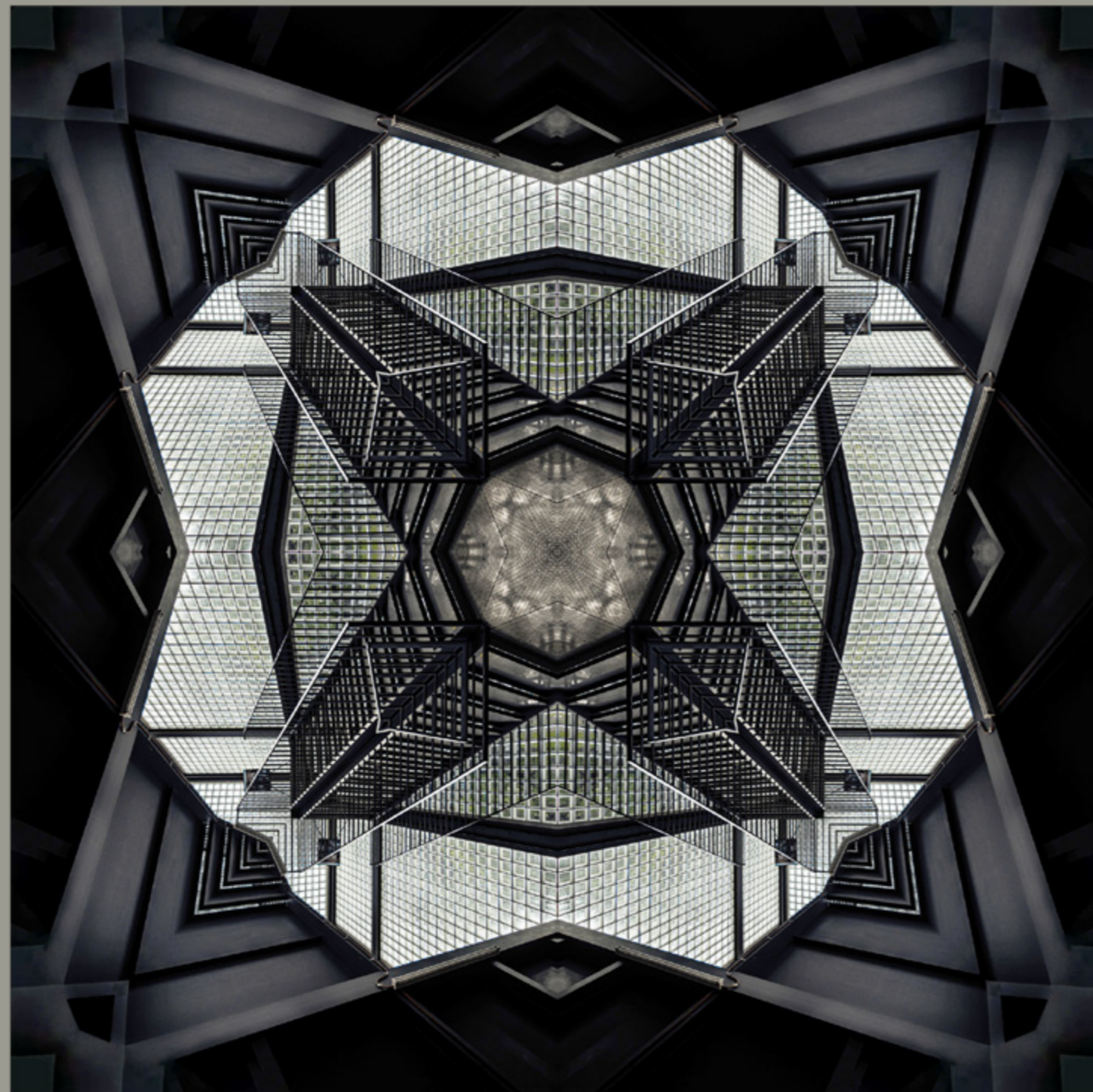
Zuzana Bajgarová, Jan Světlík, Tomáš Míček, Jiří Novotný, Jiří Staš,
David Petr, Kevin Mofid, Petr Lešek, Tomáš Ctibor, Olga Kaizar,
Hana Sotoniaková, Tomáš Komm, Radana Kratochvílová,
Lukáš Čermák, Jan Hana, Jan Andrejco, David Vais,
Filip Ovčáčík, Lenka Šubrtová, David Mazáček

Autoři fotografií

Dominik Kučera, Petr Sznapka,
archiv - město Ostrava, Cylinders Holding,
P3 Logistic Parks, Obec Trojanovice, POH02030,
Savills, MPO, Logport, Advance Energo, Panattoni,
A8000, Contera, mmcité, MBARE, Lukáš Čermák, Vladan Piša.

Grafické zpracování

Vladan Piša



Schodiště DOV · „Vítkovické Art Deco“ · Vladan Piša

Tisk

TISKÁRNA PROTISK, s.r.o.

Vydavatel



Asociace developerů
Na Příkopě 15, 110 00 Praha 1
www.wedevelop.cz

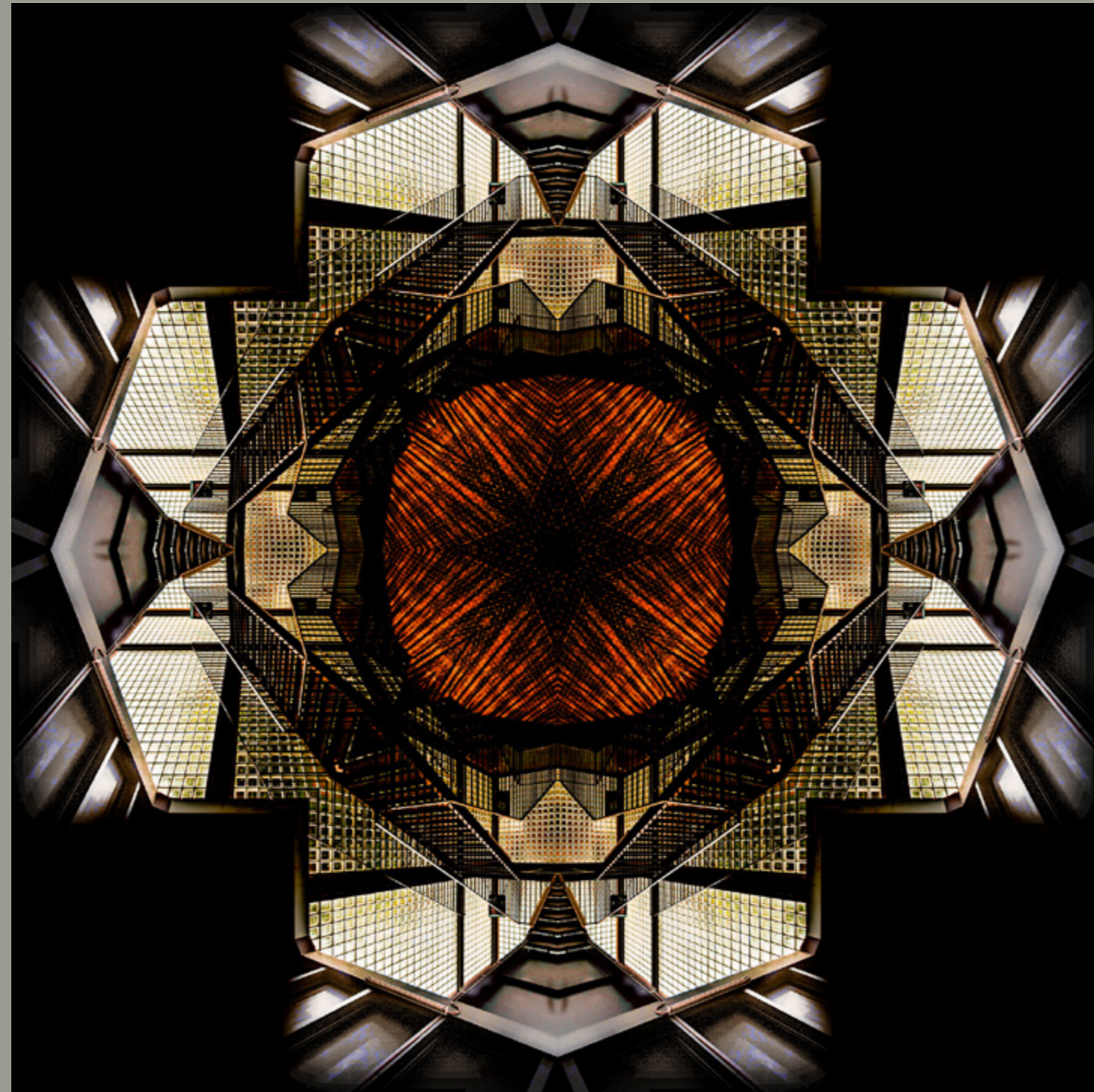


Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Štěpánská 15, 120 00 Praha 2
www.czechinvest.org

Tisk sborníku byl spolufinancován z prostředků:

OSTRAVA!!!

Města Ostravy
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
www.ostrava.cz



Schodiště DOV · „Vítkovické oko“ · Vladan Piša

ostrava 2022



brownfieldy

