

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Bc. Vojtěch Šponar

**Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields
(příklad města Přerov)**

Vedoucí práce: RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

Olomouc 2017

Bibliografický záznam

Autor (osobní číslo): Vojtěch Šponar (R141010)

Studijní obor: Regionální geografie

Název práce: Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)

Title of thesis: Potential and barriers of urban brownfields regeneration (case study of Přerov city)

Vedoucí práce: RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

Rozsah práce: 76 stran, 17 stran vázaných příloh

Abstrakt: Předmětem diplomové práce je výzkum potenciálu a bariér regenerace brownfields v Přerově. Teoretická část práce se věnuje nejprve obecným teoretickým základům problematiky brownfields, které jsou následně doplněny o poznatky z výzkumu faktorů ovlivňujících proces regenerace. Praktická část práce obsahuje analýzu brownfields, dotazníkové šetření s odborníky a případové studie brownfields ve vybraných městech České republiky, na základě kterých dojde k identifikaci klíčových faktorů úspěchu a bariér regenerace lokalit brownfields v Přerově.

Klíčová slova: faktory úspěchu, bariéry, regenerace brownfields, brownfields, prostorová distribuce, Přerov

Abstract: The aim of the thesis is research of potential and barriers of brownfields regeneration in Přerov city. First, theoretical part inscribes to common brownfields theoretical principals which are subsequently complemented by findings from research of the factors that affect regeneration process. The practical part includes brownfield analysis, questionnaire survey with experts and case studies of brownfield sites in selected cities of the Czech Republic, on the grounds which reach identification of key success factors and barriers of brownfields regeneration in Přerov city.

Keywords: success factors, barriers, brownfields regeneration, brownfields, spatial distribution, Přerov

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Olomouci dne

.....

podpis

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval panu RNDr. Bohumilu Frantálovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky při zpracovávání mé diplomové práce. Děkuji také mé rodině, která mě po celou dobu studia podporovala.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Vojtěch ŠPONAR**
Osobní číslo: **R141010**
Studijní program: **N1301 Geografie**
Studijní obor: **Regionální geografie**
Název tématu: **Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)**
Zadávající katedra: **Katedra geografie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Předmětem diplomové práce bude výzkum potenciálu a bariér regenerace brownfields v urbánním prostoru na příkladu vybraného města. Na základě dostupných databází a s pomocí vlastní mapování a výzkumu v terénu bude provedena analýza prostorové distribuce a funkční struktury existujících a regenerovaných brownfields v daném městě. Budou diskutována specifika zkoumaného města z hlediska problematiky brownfields v porovnání s jinými městy dané velikostní kategorie. Na základě srovnávací případové studie vybraného regenerovaného a ne-regenerovaného brownfieldu a s pomocí dotazníkového šetření s vybranými experty v dané oblasti budou identifikovány klíčové faktory úspěchu a hlavní bariéry projektů regenerace v podmínkách zkoumaného města.

Rozsah grafických prací: **Podle potřeb zadání**
Rozsah pracovní zprávy: **20 000 - 24 000 slov**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

- Frantál, B., Greer-Wootten, B., Klusáček, P., Krejčí, T., Kunc, J. (2015). Exploring spatial patterns of urban brownfields regeneration: The case of Brno, Czech Republic. *Cities*, 44, 9-18.
- Frantál B., Kunc J., Nováková E., Klusáček P., Martinát S., & Osman, R. (2013). Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21(2), 519.
- Kadeřábková, B. et al. (2009): Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Praha: C.H. Beck. 138 s.
- Kunc, J., Klusáček, P., Martinát, S. (2011): Percepce a lokalizace urbánních brownfields: podobnosti a rozdíly na příkladu Brna a Ostravy. *Urbanismus a územní rozvoj*, 14 (1), 13-17.
- Novosák, J., Hájek, O., Nekolová, J., & Bednář, P. (2013). The Spatial Pattern of Brownfields And Characteristics Of Redeveloped Sites In The Ostrava Metropolitan Area (Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21(2), 36-45.
- Osman, R., Frantál, B., Klusáček, P., Kunc, J., Martinát, S. (2015): Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. *Land Use Policy*, 48, 309316.
- Vojvodíková, B. (ed.): Brownfieldy - cesta od minulosti do budoucnosti. Praha: European Science and Art Publishing. ISBN 978-80-87504-22-2.
- Vojvodíková, B. (ed.): Brownfieldy souvislosti a příležitosti. Ostrava: Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-089-8.

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.**
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **2. prosince 2015**
Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2017**

L.S.

prof. RNDr. Ivo Frébort, CSc., Ph.D.
děkan

doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 2. prosince 2015

Obsah

Úvod	9
1. Cíle, metodika a struktura práce.....	10
1.1 Cíle práce	10
1.2 Metodika práce.....	10
1.3 Struktura práce	12
2. Brownfields – teoretická východiska.....	14
2.1 Definice pojmu brownfield	14
2.2 Vznik brownfields.....	15
2.3 Klasifikace brownfields	15
2.3.1 Klasifikace z hlediska ekonomické proveditelnosti regenerace.....	16
2.3.2 CABERNET klasifikace (ABC model).....	16
2.3.3 Klasifikace brownfields podle předešlého využití	17
2.4 Brownfields jako problém v regionálním rozvoji	18
2.4.1 Důsledky brownfields.....	18
2.4.2 Regenerace brownfields	18
2.4.3 Zahraníční přístupy k regeneraci	20
2.4.4 Udržitelný rozvoj a problematika brownfields.....	21
2.5 Brownfields v České republice	22
2.5.1 Národní strategie regenerace brownfields	22
2.5.2 Výsledky Vyhledávací studie	23
3. Faktory regenerace brownfields.....	25
3.1 Makro úroveň – obecné faktory	27
3.1.1 Legislativní nástroje	27
3.1.2 Ekonomické nástroje	29
3.1.3 Regenerační management.....	30
3.2 Mezo úroveň – lokalizační faktory	30
3.3 Mikro úroveň – místní specifické faktory	31
3.4 Faktory regenerace dle jejich charakteru	33
4. Brownfields v Přerově	35
4.1 Charakteristika sledovaného území.....	35
4.1.1 Geografická a dopravní poloha	35
4.1.2 Obyvatelstvo.....	38
4.1.3 Hospodářství, ekonomická aktivita, nezaměstnanost.....	41
4.2 Analýza brownfields	44

4.2.1	Struktura dle původního využití – počet lokalit	46
4.2.2	Struktura dle původního využití – plocha lokalit	49
4.2.3	Struktura dle budoucího využití	50
4.2.4	Srovnání předchozího a budoucího využití	51
4.2.5	Struktura podle druhu vlastnictví	53
4.2.6	Probíhající proces regenerace	53
4.2.7	Zregenerované brownfields	56
4.3	Faktory regenerace	58
4.3.1	Rozhovory s odborníky	58
4.3.2	Komparace případových studií ve vybraných městech České republiky	63
4.3.3	Diskuze výsledků.....	66
	Závěr	68
	Summary.....	70
	Seznam použitých zdrojů	71
	Seznam zkratk	75
	Seznam příloh.....	76

Úvod

Lokality brownfields a otázka jejich nového využití jsou tématy, která jsou v posledních letech stále diskutovanější napříč různými obory. Tato problematika se dotýká širokého spektra vědních oborů, mohou jimi být např. geografie, urbanismus, architektura, ekologie nebo ekonomie, které se stále častěji svými výzkumy zabírají lokalitami brownfields. Rostoucí zájem o tyto oblasti projevují také politici či státní a místní správa. Jsou to právě obce, případně regiony, které existencí brownfields trpí nejvíce v důsledku jejich negativních projevů. Kromě problémů ekonomického, sociálně-kulturního či environmentálního charakteru představují nevyužívané objekty a lokality problém také z hlediska udržitelného rozvoje. Tento koncept je nedílnou součástí vyspělé moderní společnosti a snaží se mimo jiné zabránit záboru volné půdy a podporovat využití již zastavěného a v současnosti nevyužívaného území. Kromě problémů ale brownfields představují i příležitosti, které mohou dát vzniknout projektům jejich regenerace a smysluplného využití.

Proces regenerace je ovlivňován řadou faktorů, které mohou působit pozitivně jako hnací síly či katalyzátory, nebo také negativně jako bariéry. V závislosti na diferenciaci prostředí a jeho širokého kontextu se různé faktory projevují jinak nebo vůbec, a proto je třeba při jejich studiu a následných implementacích různých opatření věnovat velkou pozornost právě prostředí, ve kterém se dotčené lokality brownfields nachází. V každém případě je však regenerace záležitostí, která je neodkladná a kterou je důležité řešit co nejdříve. Čím déle se bude totiž s revitalizací brownfields čekat, tím vyšší budou následně i finanční náklady spojené s revitalizací. Regenerace lokalit brownfields je významným předpokladem pro zvýšení konkurenceschopnosti obcí a regionů a projevuje se pozitivně nejen v oblasti hospodářství, ale i v oblasti sociální či environmentální.

Tato diplomová práce se zabývá brownfields a faktory působícími při regeneraci brownfields ve městě Přerov. Nedostatečně využívané a chátrající objekty jsou zde velmi aktuálním a diskutovaným fenoménem. Svědčí o tom např. jednání ze strany města, které na podporu hledání nových investorů pro tyto lokality vytvořilo veřejnou databázi lokalit brownfields (a které také několik brownfields vlastní) nebo ze strany soukromých subjektů, které projevují zájem o tyto lokality za účelem firemní expanze. Město Přerov jsem si dále vybral kvůli vazbě na rodinu a také proto, že o některých lokalitách jsem již delší dobu měl povědomí a věděl jsem, že je zapotřebí pro ně nalézt vhodné využití. Několik těchto lokalit se vyskytuje i přímo v centru města a vytváří tak pro Přerov již typickou a pro místní obyvatele i turisty ne úplně přívětivou image, se kterou souvisí mnoho dalších negativních dopadů lokalit brownfields na své okolí.

1. Cíle, metodika a struktura práce

1.1 Cíle práce

Hlavním cílem práce je identifikace faktorů působících jak pozitivně, tak negativně při regeneraci lokalit brownfields v Přerově. Tomu bude předcházet nejprve analýza místního prostředí spolu s analýzou lokalit brownfields v Přerově. Následně se za pomoci dotazníků a odpovědí klíčových aktérů v procesu regenerace zpracují jejich odborné názory na tuto problematiku. Nakonec se prostřednictvím komparace vybraných regenerovaných a neregenerovaných lokalit brownfields v několika městech České republiky spolu s názory zainteresovaných odborníků určí nejvýznamnější faktory úspěchu či hlavní bariéry regenerace lokalit brownfields v Přerově.

Dílčím cílem je v rámci analýzy lokalit brownfields zjistit prostorovou distribuci těchto nevyužívaných objektů, funkční strukturu jak u neregenerovaných, tak u již regenerovaných lokalit brownfields a na tomto základě vytvořit klasifikaci brownfields v Přerově, která může např. pomoci místní správě při podnikání vhodných kroků pro následné využití těchto lokalit nebo soukromému sektoru při výběru nových prostor pro svou podnikatelskou či jinou činnost. K dosažení tohoto cíle bude třeba důkladně prostudovat databázi brownfields vytvořenou Magistrátem města Přerov a také provést vlastní terénní průzkum, v rámci kterého dojde k mapování prostor města a k identifikaci lokalit brownfields nezahrnutých do databáze vytvořenou magistrátem města.

Dosažením těchto cílů dojde k zodpovězení následujících výzkumných otázek. Jaká je prostorová distribuce lokalit brownfields v Přerově? Jak lze lokality brownfields v Přerově klasifikovat? Které faktory podporují regeneraci lokalit brownfields v Přerově? Které faktory brání regeneraci lokalit brownfields v Přerově?

1.2 Metodika práce

Teoretická část práce informuje čtenáře o problematice brownfields a o faktorech úspěchu a bariérách regenerace těchto lokalit. Stěžejní byla tedy práce s literárními zdroji, což zahrnovalo získávání informací týkající se definic pojmu brownfield, jejich klasifikace, vznik, důsledky jejich existence, zahraniční přístupy týkající se této problematiky a možnosti regenerace. Z velké části se teoretická část práce zabývá faktory regenerace, které představují stěžejní téma celé práce, na které navazuje následně i praktická část práce. Literatura byla většinou k dispozici buď na internetových stránkách licencovaných databází (Scopus či JSTOR), serveru Google zaměřený na vzdělávání, tzv. Google Scholar, nebo v místní univerzitní knihovně. Z citovaných autorů ze zahraničí (převážně anglosaských), kde jsou s problematikou brownfields větší zkušenosti a existuje zde i víc příkladů projektů regenerace včetně tzv. projektů nejlepší praxe (best practise), lze zmínit např. autory jako jsou De Sousa (revitalizace ploch brownfields v Kanadě), Dixon (udržitelná regenerace brownfields a faktory úspěchu regenerace brownfields ve Velké Británii), Ferber s kolektivem (problematika brownfields na

národní a evropské úrovni) či Filip & Cocean (omezení a příležitosti lokalit brownfields v Rumunsku). Z českých autorů byli převážně citováni Frantál s kolektivem (problematika brownfields a faktory regenerace v Brně, Jihomoravském kraji i v celé republice s mezinárodním přesahem), Jackson (klasifikace brownfields), Jankových-Kirschner (klasifikace, problémy a důsledky brownfields, zahraniční přístupy regenerace), dále Kunc s kolektivem autorů (percepce, lokalizace a prostorové vzorce brownfields), Novosák a kolektiv (prostorové vzorce brownfields v Ostravě) či Osman s kolektivem (faktory regenerace brownfields v České republice). Kromě těchto autorů byly také jako zdroj dat využity informace agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

Empirická část se v první řadě snaží o charakteristiku sledovaného území, která zahrnuje vybrané ukazatele související s problematikou brownfields. Zde bylo využito několika zdrojů dat a postupů zpracování jednotlivých ukazatelů. Kromě tabulek a grafů zpracovaných v Microsoft Excel z kancelářského balíku MS Office byly zpracovány také mapové výstupy, a to v GIS software, konkrétně v ArcMap 10 od společnosti ESRI. Data pro tvorbu map byla získána z digitální vektorové geografické databáze České republiky ArcČR 500 (dopravní infrastruktura, administrativní členění), z Geoportálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ZABAGED – základní báze geografických dat České republiky – jde o komplexní digitální geografický model území České republiky, ze kterého byla využita data o dopravní infrastruktuře, vodstvu nebo ortofoto mapa), z Magistrátu města Přerov (návrh připravovaného úseku dálnice D1 a lokality brownfields) a z vlastního terénního šetření (lokality brownfields). Tabulky a obrázky v charakteristice území byly z naprosté většiny vytvořeny z dat Českého statistického úřadu a Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011 (obyvatelstvo a jeho věková a vzdělanostní struktura, ekonomická aktivita, zaměstnanost v sektorech národního hospodářství). Data týkající se nezaměstnanosti byla získána z Integrovaného portálu Ministerstva práce a sociálních věcí.

Pro analýzu brownfields byla klíčová databáze brownfields (v textu jako DBFMP) vytvořená Magistrátem města Přerov v roce 2015. Databáze byla vytvořena paní Ing. Kamilou Lesákovou z odboru koncepce a strategického rozvoje města, která vybírala z územního plánu města především plochy určené pro výrobu a skladování. Následně kontaktovala jednotlivé podnikatelské subjekty s otázkami, zda se na jejich území nachází nevyužívané a chátrající objekty či jiné nemovitosti. Pokud ano, měl každý z podnikatelských subjektů možnost být zařazen do veřejné databáze brownfields, ale pouze s jejich souhlasem. Takto bylo v roce 2015 vedeno v databázi na dvě desítky lokalit. Toto číslo však vůbec neodpovídá realitě. Několik subjektů si totiž nepřálo být v souvislosti s brownfields vedeno v žádné veřejné databázi z různých důvodů. Další lokality brownfields byly zjištěny vlastním terénním průzkumem. Ten byl proveden letos v únoru a byly při něm mapovány lokality, které nebyly součástí databáze. Analýza brownfields potom zahrnovala pouze ty lokality, které nebyly využívány déle než jeden rok a pokud vykazovaly známky částečného využití (např. skladování, malovýroba,

kulturní a společenské akce), nesmělo toto využití přesáhnout více než 50 % užité plochy lokality, přičemž zbylá plocha byla celoročně nevyužívána. Kromě databáze a terénního průzkumu bylo dále zapotřebí pracovat s územním plánem města a katastrální mapou území z ČÚZK.

Rozhovory s odborníky byly provedeny v průběhu února a března a opíraly se o dotazník (přiložen v příloze práce) o celkovém počtu jedenácti otázek. Vzhledem k velmi nízké (nebo téměř žádné) návratnosti vyplněných dotazníků či ochotě provést rozhovor byly dále vytvořeny klíčové otázky zabývající se problematikou brownfields, které byly znovu zaslány dotčeným osobám.

Pro porovnání vybraných případových studií z Přerova s jinými městy České republiky byly vybrány následující města: Olomouc, Jihlava, Brno a Ostrava. Případové studie byly získávány především ze zdrojů šedé literatury. Pro Olomouc šlo o diplomovou práci Bc. Dušana Karla s názvem Brownfields v Olomouci: vývoj, současný stav a perspektivy využití, vedoucím práce byl RNDr. Pavel Ptáček, Ph.D. Případové studie z Jihlavy byly zjištěny v bakalářské práci Karolíny Žáčkové s názvem Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Jihlavy, kterou vedl Mgr. Petr Klusáček, Ph.D. Příklady z Brna byly vybrány z příspěvku Marcely Drkošové (2005) a z webových stránek občanského sdružení Staré Brno. Ostravské příklady byly vybrány z bakalářské práce Marka Suchého s názvem Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Ostravy, kterou vedl Mgr. Petr Klusáček, Ph.D. a z webových stránek města Ostravy.

1.3 Struktura práce

Samotná práce je kromě úvodu a této kapitoly popisující cíle a metodiku práce členěna do tří hlavních kapitol. Kapitola 2 se zabývá teoretickými východisky souvisejícími s brownfields. Popisuje tedy různé definice přijímané ve světě, v Evropě či u nás v České republice, vysvětluje vznik těchto lokalit a také jejich klasifikaci z různých hledisek. Dále se tato kapitola věnuje problémům a důsledkům spojených s existencí brownfields, s čímž dále souvisí i regenerace těchto oblastí a různé zahraniční přístupy, které lze při regeneraci aplikovat. Závěrem kapitola 2 shrnuje poznatky o brownfields v České republice, přibližuje přístup k řešení této problematiky v České republice v rámci Národní strategie regenerace brownfields a interpretuje hlavní výsledky Vyhledávací studie provedené agenturou CzechInvest v letech 2005-2007.

Kapitola 3 je věnována faktorům regenerace lokalit brownfields. Zprvu v obecné rovině popisuje důvody identifikace faktorů a jejich význam při regeneraci, následně se snaží tyto faktory klasifikovat. Dle prostorového měřítka rozděluje faktory úspěchu na faktory obecné (makro úroveň), lokalizační (mezo úroveň) a místní specifické faktory (mikro úroveň). Dle charakteru faktorů regenerace potom rozděluje faktory na ekonomické, environmentální, geografické, politické atd.

Následující kapitola 4 je empirickou částí diplomové práce. Její první podkapitola přibližuje sledované území města Přerov a podává jeho geografickou, dopravní, demografickou a hospodářskou charakteristiku vztahující se k problematice brownfields. Druhá podkapitola zahrnuje detailní analýzu sledovaných lokalit brownfields, tedy jejich přehled a strukturu z několika různých hledisek. Kromě existujících lokalit jsou v této podkapitole uvedeny i právě probíhající projekty regenerace a již regenerované brownfields. Třetí podkapitola rozebírá rozhovory s odborníky na téma faktory regenerace brownfields v Přerově a případové studie regenerovaných a existujících brownfields v Přerově a ve vybraných městech České republiky. Na základě rozhovorů a případových studií dojde k identifikaci klíčových faktorů úspěchu a hlavních bariér regenerace lokalit brownfields v Přerově.

Následně jsou v závěru práce shrnuty hlavní poznatky zjištěné při zpracování empirické části práce. Shrnutí tematického vymezení, metodiky a hlavních výsledků práce podává tzv. summary v anglickém jazyce. Následuje seznam použitých literárních a elektronických zdrojů a vázané přílohy.

2. Brownfields – teoretická východiska

2.1 Definice pojmu brownfield

Termín brownfield je charakteristický svou diverzitou, pružností a dynamikou vývoje a nalézt konsensus v jeho definování je v současné době předmětem výzkumů (Frantál et al., 2013). Pojem byl zpočátku spojován s městským zastavěným prostorem a průmyslovým využitím, postupem času se ukázalo, že brownfields jsou problémem i ve venkovském prostoru a týkají se i jiných druhů využití (zemědělské, vojenské atd.). Kontaminace byla potom dalším významným kritériem, které ovlivnilo podobu definicí termínu brownfield.

Široce akceptovatelná definice brownfields ve světě je od EPA¹ v USA, která charakterizuje brownfields jako „*opuštěná, nečinná nebo nedostatečně využívaná průmyslová a komerční zařízení, u kterých je rozvoj komplikován reálnou či předpokládanou kontaminací prostředí*“ (cit. In De Sousa, 2003, s. 182). Pro evropský prostor zmiňuje Jankových-Kirschner (2005) ve své studii definici projektu CLARINET², který za brownfield považuje opuštěné a nedostatečně využívané plochy většinou v zastavěných městských oblastech, zatížené svým předešlým využitím a se zřejmými nebo pravděpodobnými problémy s kontaminací. V Evropě i světově nejvyužívanější definicí je definice skupiny CABERNET³ (Ferber et al., 2006; Osman et al., 2015), která vychází z předchozí definice a doplňuje ji o nutnost intervence, pokud má být brownfield znovu prospěšně využíván.

V České republice je široce akceptována definice Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest, která je součástí Národní strategie regenerace brownfieldů. Podle ní je brownfield „*nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.*“ (CzechInvest, 2008a, s. 3). Další definice říkají, že „*brownfields jsou plochy zcela nebo zčásti opuštěné či minimálně využitě uvnitř urbanizovaného území*“ (Drkošová, 2005, s. 2), nebo že „*brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily své původní využití nebo jsou nedostatečně využívány*“ (Jackson, 2003, s. 1).

Všechny definice mají společný základ v dřívějším využití pozemků či budov, v jejich nedostatečném nebo žádném současném využití, v prokázané nebo předpokládané kontaminaci a v komplikacích pro investice do nového využití brownfields.

¹ Agentura pro ochranu životního prostředí.

² Projekt Evropské Komise řešící problematiku a management kontaminovaných půd v Evropě.

³ Evropská síť subjektů zabývajících se problémy regenerace brownfields.

2.2 Vznik brownfields

Prvotní impulz vyšel v 2. polovině 18. století, kdy v Anglii dochází k tzv. Průmyslové revoluci, která se postupně z Britských ostrovů šířila ze západu na východ evropského kontinentu a také na západ do zámoří. Toto období je charakteristické výstavbou nejprve textilních továren, posléze těžebních dolů, hutí a železáren, v jejichž okolí vznikala obydlí pro zaměstnance. Dochází tedy k procesům industrializace, urbanizace, zvyšování počtu obyvatel, růstu HDP apod. Tyto společenské a prostorové procesy se v průběhu času měnily, nejprve v jádrových oblastech západní Evropy a Severní Ameriky. Trh s výrobky zde byl dostatečně nasycen a muselo tak dojít ke změnám vzorců výroby, spotřeby a společenského chování. S příchodem terciarizace a postmodernismu dochází k úpadku tradičních průmyslových odvětví, jako je těžba, těžký a textilní průmysl a k přelivu pracovní síly do jiných sektorů (především do sektoru služeb). Obecně tedy můžeme říct, že brownfields vznikají v důsledku restrukturalizace průmyslu či jiných aktivit, jako jsou např. zemědělské, vojenské, institucionální aktivity atd. (Ferber et al., 2006).

Ve vyspělých a rozvinutých zemích (např. Velká Británie, Německo, Francie, USA) se problémy s brownfields objevují již v 70. letech 20. století, kdy dochází k úpadku tradičních odvětví. V méně rozvinutých zemích post-socialistického prostoru v Evropě se problém s brownfields objevuje až po pádu socialismu a přechodu od centrálně plánované ekonomiky k tržní ekonomice po roce 1989 (Frantál et al., 2013; Osman et al., 2013; Kunc et al., 2014). Tyto změny znamenaly restrukturalizaci mnoha sektorů, od tradičního průmyslového, přes zemědělství (úpadek jednotných zemědělských družstev) a armádu (odchod sovětských vojsk, postupné rušení branné povinnosti) až po institucionální změny a obecné změny vzorců chování obyvatel. Výsledkem těchto změn je vznik nevyužívaných a chátrajících objektů a areálů – brownfields.

2.3 Klasifikace brownfields

Klasifikace slouží k rozřídění brownfields podle stanovených kritérií, kterými mohou být např. ekonomická proveditelnost regenerace, předchozí využití (počet a plocha lokalit), možné budoucí využití, stupeň kontaminace či druh vlastnictví. Jackson (2003) uvádí, že každý brownfield se odlišuje od ostatních, a ne všechny mají stejné nebo podobné charakteristiky, a proto je dobré je klasifikovat. Dle Jankových-Kirschner (2005) je cílem klasifikace její následné využití jako podklad pro rozhodování, kterým brownfields dát při regeneraci přednost a které brownfields regenerovat později, které regenerovat ze soukromých zdrojů a které ze zdrojů veřejných.

2.3.1 Klasifikace z hlediska ekonomické proveditelnosti regenerace

Tento druh klasifikace pochází z USA, bývá uplatňován především v zahraničí a identifikuje tři základní skupiny brownfields (Jankových-Kirschner, 2005):

- Ekonomicky životaschopné – malá environmentální rizika nebo ekonomická návratnost projektu regenerace převáží náklady na dekontaminaci plochy. Pro investory jsou tyto typy brownfields příležitostí k zisku, a proto přitahují investice soukromého sektoru.
- Částečně návratné – kvůli vyšší nákladnosti na odstranění ekologické zátěže nebo zmírnění environmentálních rizik je zapotřebí spoluúčast veřejného sektoru (ve vyspělých zemích západní Evropy a Severní Ameriky formou PPP). Soukromý sektor tak ztrácí zájem o tyto brownfields a omezuje se na společnosti s rizikovým kapitálem a místní kapitálové zdroje.
- Nenávratné – environmentální zátěž je zde příliš velká a investovat do těchto území není výhodné. Proto jsou tato území bez většího zájmu veřejného i soukromého sektoru.

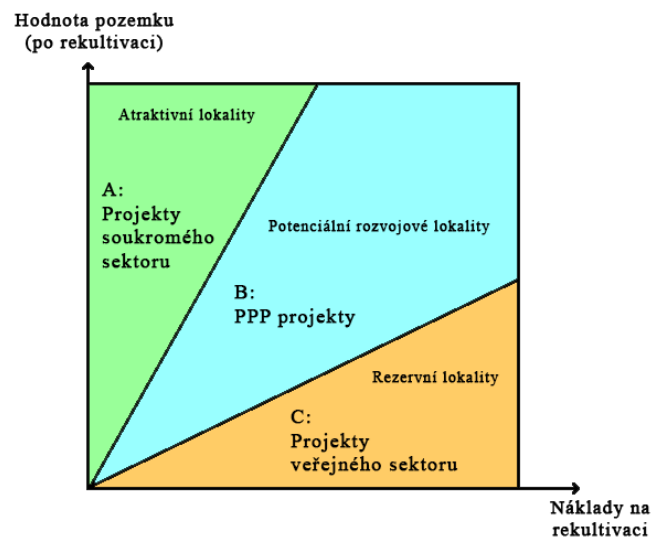
2.3.2 CABERNET klasifikace (ABC model)

Cílem této klasifikace je podpořit účelné a efektivní udělování prostředků pro regeneraci brownfields. Tato klasifikace identifikuje tři typy brownfields podle jejich ekonomického statusu na základě nákladů na regeneraci a hodnoty území (Jackson, 2003; Ferber et al., 2006):

- Kategorie A (lokality, které se samy rozvíjejí) – brownfields v komerčním prostředí, kde problém vyřeší samotný trh a soukromý kapitál, není tedy zapotřebí veřejná intervence (ta může ale celý proces regenerace urychlit např. daňovými pobídkami nebo rychlým správním řízením). Výsledkem je přetvořené území, které přináší investiční výhody, generuje zisk a daňové příjmy investorovi a obci a tím i celé společnosti.
- Kategorie B (lokality s potenciálem dalšího rozvoje) – brownfields s dostatečným rozvojovým potenciálem, ale jejich komerční a jiná rizika jsou příliš velká, aby je financoval sám soukromý sektor. Může jít např. o kontaminované brownfields ve velmi dobré lokalitě nebo o atraktivní brownfields v ne příliš vhodné lokalitě pro investici. Návratnost financování tohoto typu projektů je nejistá a objevuje se zde tzv. nákladová mezera⁴, kterou je zapotřebí kofinancovat z veřejného kapitálu. Pokud veřejný sektor financuje tuto nákladovou mezeru, získá výhodu celé investice za cenu nákladové mezery. Tato investice potom generuje daňové příjmy a vytváří pracovní místa. Vhodnou formou financování je PPP.

⁴ Rozdíl mezi cenou realizace a mezi budoucími příjmy projektu, které by měly realizaci uhradit.

- **Kategorie C** (lokality bez naděje na obnovu) – brownfields prozatím bez naděje na obnovu. Jsou to lokality bez dostatečné poptávky po nemovitostech, kde nefungují tržní síly, a proto se investice nevyplatí ani veřejnému sektoru, který nemůže sám pokrýt nákladovou mezeru. Jsou to lokality s vysokou ekologickou zátěží, kterou je i přes moderní technologie velice drahé odstranit. Přednostně se odstraňují ty zátěže, které mají dopad na zdraví obyvatel či negativní dopad na životní prostředí.



Obr. 1 ABC model

Zdroj: Ferber et al., 2006; vlastní zpracování

Obě výše zmíněné klasifikace jsou si podobné a jsou založeny na způsobu financování, které se odvíjí od stupně kontaminace a prostředí, ve kterém se samotné brownfields nachází. Nutno podotknout, že regenerace brownfields je velice náročný proces z hlediska časového a finančního. Regenerace totiž může kvůli dlouhodobému odstraňování ekologických zátěží trvat i několik let a platí, že čím déle se revitalizace odkládá, tím více prostředků bude potom zapotřebí na projekt obnovy (Jackson, 2003). Zároveň platí, že pro investory se soukromým kapitálem je velmi atraktivní prostředí, které zaručí rychlou návratnost investic a ekonomický profit projektu (Kunc et al., 2014).

2.3.3 Klasifikace brownfields podle předešlého využití

Ferber s kolektivem (2006) rozlišují brownfields:

- Průmyslové
- Vojenské
- Železniční
- Institucionální (např. školy, nemocnice)
- Obchodní (např. nákupní střediska, úřady)
- Kulturní (např. kulturní domy, kina)
- Rekreační (např. sportovní hřiště, parky)

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest provedla klasifikaci brownfields pro Českou republiku v rámci Vyhledávací studie. Tato klasifikace je součástí kapitoly 2.5.2.

2.4 Brownfields jako problém v regionálním rozvoji

Brownfields působí negativně na své okolí. Způsobují problémy přímo svou existencí (např. ekologické, prostorové) nebo nepřímo ovlivňují ekonomický či sociokulturní rozvoj měst a regionů (Jankových-Kirschner, 2005). Důsledkem toho jsou potom ekonomické ztráty, kdy území, na kterém se brownfield nachází, leží ladem a chátrá a nepřináší obci či regionu daňové výnosy. Regenerace těchto území je proto nezbytným krokem k jejich novému využití. Jedná se však o mezioborový a mezirezortní problém, který je velmi složitý, finančně a časově náročný a aby mohl být skutečně vyřešen, je třeba, aby získal politickou podporu (Drkošová, 2005).

2.4.1 Důsledky brownfields

Brownfields ovlivňují své okolí v několika ohledech. Tím nejzávažnějším je hledisko ekologické. Problémem zde může být kontaminace půd, povrchových a podpovrchových vod způsobená předchozím využitím pozemku a celkové negativní působení na životní prostředí s možnými dopady nejen na faunu a flóru, ale také na lidské zdraví. S ekologickými problémy úzce souvisí problémy ekonomické. V tomto případě platí přímá úměra, tedy čím více je lokalita ekologicky zatížena, tím více prostředků bude zapotřebí pro její přípravu k novému využití. Toto je klíčové zejména pro investory ze soukromého sektoru, kteří vyhledávají atraktivní lokality, pokud možno bez kontaminace a s dobrým fyzickým stavem budov. Brownfields obecně působí jako „brzda“ rozvoje území nejen obcí, ale celých regionů a brání v dalším hospodářském rozvoji (CzechInvest, 2008a). Brownfields jsou také vnímány jako problém urbanistický či prostorový, protože zabírají nevyužívané plochy, které by mohly být využity efektivněji. Rozsáhlé areály mohou navíc způsobovat bariérový efekt (Jankových-Kirschner, 2005), tedy odloučení určitých lokalit v okolí brownfields od jiných oblastí v obci. V poslední řadě se s brownfields pojí sociálně kulturní problémy např. dlouhodobě zvýšená nezaměstnanost způsobená ukončením činnosti podniků nebo sociálně patologické jevy jako jsou zvýšená kriminalita či toxikomanie.

2.4.2 Regenerace brownfields

Stejný problém jako s definicí pojmu brownfield je i s definováním pojmu regenerace (Frantál et al., 2013). Regenerace má prostorový aspekt (může existovat brownfield, který je regenerován jen zčásti na rozdíl od ostatních jeho částí, které jsou stále opuštěné, nebo může nastat situace, kdy brownfield získá nové funkční využití, přičemž neproběhla žádná revitalizace či ozdravení území) a časový aspekt (jaké časové období musí uběhnout mezi původním a novým využitím, aby se jednalo o regeneraci, a

ne kontinuální rozvoj). Regenerace znamená tedy provést komplexní zásah, změnu či ozdravení daného území, které určitou dobu leželo ladem bez využití.

Problematika regenerace a nového rozvoje brownfields se v posledních letech stává jednou z největších výzev pro urbanisty a developery a zároveň jde o téma, které se stává diskutovanější i v politice (Frantál et al., 2015a, Frantál et al., 2015b; Kunc et al., 2014). Greenfields⁵ jsou totiž méně dostupné a jejich cena v hustě osídlených oblastech roste. Stejně jako brownfields představují problém, představují ale i příležitost a jejich nové využití může vést k zatraktivnění území, přilákání developerů a investorů, zvýšení hodnoty pozemků apod. Pro investory a developery ze soukromého sektoru je nejvýhodnější komerční model regenerace, to znamená získat zpět investici v co nejrychlejším časovém horizontu a nadále profitovat.

Dle CzechInvest (2008a) většina případů regenerace spočívá v rekonstrukci objektů pro nové využití. Existují ale i případy, kde rekonstrukci provést nelze z důvodu např. vysoce nevyhovujícího fyzického stavu objektů nebo kontaminace území. Regenerace bude zahrnovat tedy dvě fáze. První, rekultivace, znamená vyčištění území a vytvoření takových podmínek, které odpovídají lokalitám greenfields. Kvůli vysokým nákladům na rekultivaci je pro úspěšnou regeneraci klíčové působení veřejného sektoru. Druhá fáze, obnova, má uvést lokalitu k jejímu efektivnímu využívání. Ferber et al. (2006) uvádí devět fází, kterými prochází proces regenerace:

- Rekultivace – uvedení území do stavu podobnému greenfields.
- Definování cílů projektu a příprava – provádí se rizikové analýzy, připravují se programy prací, zajišťuje se financování a potřebná povolení. Tyto úkoly musí být provedeny ještě před zahájením stavebních prací na staveništi.
- Demolice a asanace – zahrnuje odstranění budov, podzemních staveb a jiných konstrukcí, likvidace nebezpečného odpadu.
- Dekontaminace – vyčištění kontaminované zeminy a podzemních vod, odstranění odpadů. Tento proces je náročný na finance (často tvoří hlavní položku nákladů projektu), čas (může trvat i několik let) a technologie (nutné využití moderních technologických postupů).
- Obnova a terénní úpravy – závisí na stavu staveniště a na plánovaném využití, jedná se o zatravnění, výsadbu stromů a další úpravu estetického charakteru. Tyto aktivity mají vliv na atraktivitu místa a jeho prodejnost.
- Nová výstavba – může ji provádět veřejný sektor, soukromý sektor nebo se uplatňují projekty typu PPP.
- Infrastruktura a služby – stavba komunikací, parkovišť, osvětlení a celkové vybavení lokality technickou infrastrukturou.
- Výstavba objektů – běžné projekty výstavby.
- Provoz a údržba – zvláště v případech, kdy jsou budovy pronajímány.

⁵ Doslovně přeloženo jako „zelená pole“. Jde o nezastavěná území, vegetací pokrytá pole a louky (zemědělská půda).

Regenerace je proces, který ve výsledku umožňuje využít potenciál daného místa a který se pozitivně podepisuje v několika oblastech. Dochází zejména k celkovému zlepšení všech složek životního prostředí a k ozdravení dříve ekologicky zatíženého území. Velký význam má regenerace pro hospodářství obce či regionu, protože nové využití (hlavně komerční) s sebou přináší nová pracovní místa, rozšíření nabídky pro podnikatele a generování daňových příjmů. Tím, že je podpořena infrastruktura pro podnikatele, zlepšuje se podnikatelské prostředí a posiluje se tak konkurenceschopnost dané oblasti (CzechInvest, 2008a). Regenerace řeší také sociální problémy spojené s nezaměstnaností a negativními projevy sociálně patologického chování. Kromě toho zlepšuje image území a jeho původně negativní vnímání obyvateli a investory.

2.4.3 Zahraniční přístupy k regeneraci

Jak již bylo zmíněno, vyspělé země západní Evropy a Severní Ameriky mají s brownfields větší zkušenosti (už od 70. let) v porovnání např. s postsocialistickými zeměmi, u kterých se snahy řešit problémy s brownfields objevují až v průběhu 90. let a na počátku 21. století. Tento rozdíl je vidět v přístupech k regeneraci, které se opírají o vytvořený legislativní rámec, politiky, strategické dokumenty a národní programy. Jankových-Kirschner (2005) popisuje přístupy k regeneraci ve Velké Británii, Francii a v Německu.

Velká Británie

V 70.-80. letech bylo hlavním strategickým záměrem dosáhnout ekonomického rozvoje na regenerovaných územích – přilákat investory a vybudovat obchodní a průmyslové parky. Dnes má strategie jiný charakter, který definuje britská vláda v Urban White Paper z roku 2000. Zaměřuje se především na umístování bytové výstavby na území brownfields. Vyhláška z roku 2001 definovala hlavní cíle strategie a stanovovala, že do roku 2008 by 60 % nových ploch pro bydlení mělo být vystavěno buď na původně využívaných územích, nebo konverzí existujících budov (Dixon, 2007). Vyhláška se prioritně zabývá zmírněním tlaku na greenfields, zlepšením a regenerací prostředí ve městech. Pokud by mělo dojít k výstavbě na greenfields, musí příslušný úřad potvrdit, že v okolí není žádný brownfield, na kterém by se dalo stavět.

Francie

Ve Francii bylo v 70. letech v rámci evidence opuštěných ploch průmyslu a služeb zjištěno, že průmyslové plochy zabíraly přes 20 tisíc hektarů půdy, většina z nich v tradičních průmyslových regionech, na které se vláda zaměřila. V 80. letech byla vytvořena strategie, jejímž cílem bylo vytvořit novou ekonomickou základnu a zmodernizovat infrastrukturu a urbánní struktury, které měly původně průmyslové využití. Strategie z roku 1986 se zabývala ekologickou stránkou a ztrativním negativní image, kterou brownfields mají a tak se začalo s velkými krajinnými úpravami a dekontaminací dotčených území.

Německo

Německý přístup je ovlivněn množstvím kontaminovaných ploch z 80. let. Investice do těchto území byly rizikové, a proto byly upřednostňovány pro výstavbu bytů a jiných investičních projektů greenfields. V 90. letech vznikla legislativa týkající se kontaminace a vznikly technické standardy a přístupy. V roce 1998 Ministerstvo životního prostředí vyhlásilo program, jehož hlavním cílem byla ekologická rehabilitace a ekonomický rozvoj oblastí. V roce 2000 bylo evidováno přes 300 tisíc ploch, které byly pravděpodobně kontaminovány. Postupně se asanovaly ty, které byly dle průzkumu nejvíce znečištěny a měly dopad nejen na životní prostředí, ale i na lidské zdraví.

USA a Kanada

Podle De Sousa (2003) se v USA a Kanadě rozvoj oblastí brownfields soustřeďoval především na takové využití, které přináší ekonomický profit skrze daňové příjmy a vznik pracovních míst, tzn. výstavbu průmyslových, obchodních a rezidenčních komplexů. V posledních letech se ale často v souvislosti s životním prostředím a udržitelností hovoří o využití, které může být příležitostí z hlediska sociálního a environmentálního. Jedná se o tvorbu zelených ploch, parků, zahrad, hřišť, stezek apod., které mohou vyplnit „díry“ v urbanistické struktuře měst po stěhování průmyslu z vnitřních měst na periferie. Zeleň ve městech zlepšuje sociální blahobyt obyvatel, zatraktivňuje a oživuje dané území a prostředí, láká investory a podporuje turismus.

2.4.4 Udržitelný rozvoj a problematika brownfields

Jankových-Kirschner (2005) uvádí, že termín brownfield vznikl jako protiklad ke slovu greenfield, který představuje územní rezervy, nevyužitá a nezastavěná území. Právě tyto plochy jsou dnes poměrně závažným problémem, protože bývají zvyhodňovány před brownfields (ty jsou často kontaminované, mají komplikovanou vlastnickou strukturu a jsou finančně náročnější). Zabor nové půdy je ovšem z hlediska udržitelnosti důležité omezovat (Novosák et al., 2013). Udržitelný rozvoj je v dnešní společnosti důležitým konceptem, který se za posledních 30 let vyvíjel skrze silné lobby různých environmentálních uskupení (Dixon, 2007). Jde o rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace a zároveň neznemožňuje uspokojovat potřeby budoucím generacím. Dixon (2007) dále popisuje přístupy k udržitelnému rozvoji, např. Trojí zodpovědnost, podle které jde o rozvoj podporující ekonomický růst, udržující sociální inkluzi a minimalizující dopady na životní prostředí. Typickým modelem je také model Tří pilířů, ekonomického, sociálního a environmentálního, jejímž průnikem dosáhneme udržitelného rozvoje.

Otázka udržitelnosti se tedy nevyhnutelně musela dotknout i regenerace brownfields. Udržitelnou regeneraci popisuje RESCUE⁶ jako „*management, rehabilitaci a návrat k prospěšnému využití brownfields takovým způsobem, který zajistí dosažení a*

⁶ Výzkumný projekt EU integrující koncept udržitelnosti do regenerace brownfields.

uspokojení lidských potřeb pro současnou a budoucí generace environmentálně citlivým, ekonomicky životaschopným, institucionálně silným a sociálně akceptovatelným způsobem“ (cit. In Dixon, 2007, s. 2381-2382). Jde tedy o prosté přenesení konceptu udržitelnosti na proces regenerace. Otázkou ovšem zůstává, do jaké míry se udržitelnost při regeneraci uplatňuje, protože developeři velmi často upřednostňují ekonomickou stránku nad tou sociální a environmentální. Pokud chceme tedy hovořit o udržitelné regeneraci, je třeba, aby všem třem složkám udržitelnosti byl přikládán stejný význam a důležitost.

2.5 Brownfields v České republice

V České republice řeší problematiku brownfields několik strategických dokumentů a institucí. Tradiční roli hraje agentura CzechInvest (Grulich, Gargoš, 2009), která je založena a spravována Ministerstvem průmyslu a obchodu. Jde o státní příspěvkovou organizaci, jejímž cílem je propagace České republiky v zahraničí jako lokality vhodné pro umístění investic. Nabízí služby a vytváří rozvojové programy, které podporují domácí firmy, české a zahraniční investory, podnikatelské prostředí a konkurenceschopnost ekonomiky (CzechInvest, 1994-2017).

2.5.1 Národní strategie regenerace brownfields

Pro tvorbu Národní strategie regenerace brownfields (dále jen „Strategie“) bylo nejprve nutné detailně zmapovat území České republiky. Toho bylo dosaženo v letech 2005-2007, kdy agentura CzechInvest zpracovala ve spolupráci s kraji Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields (dále jen „Vyhledávací studie“), která se zaměřovala na lokalizaci brownfields na území státu a která měla sloužit jako podkladový dokument pro tvorbu Strategie.

Vyhledávací studie lokalizovala 2355 ploch brownfields s celkovou rozlohou 10326 ha a zastavěnou plochou celkem 1412 ha. Data pro tuto studii byla sesbírána ze všech krajů kromě Prahy, přičemž se evidovaly pouze ty brownfields, jejichž rozloha byla větší než 1 ha (nebyly zahrnuty těžební brownfields). To znamená, že nemohly být evidovány všechny lokality, kterých je dle odhadů CzechInvestu z roku 2004 mezi 8 až téměř 12 tisíci (CzechInvest, 2008a). Kromě počtu lokalit a jejich rozlohy byly zjišťovány i další charakteristiky, jako předchozí a možné budoucí využití, stupeň kontaminace či vlastnické vztahy.

Na základě těchto poznatků mohla vzniknout Národní strategie regenerace brownfields pro Českou republiku, kterou stejně jako Vyhledávací studii zpracovala agentura CzechInvest. Strategie komplexně a uceleně řeší problematiku regenerace brownfields. Jejím základním cílem je vytvořit takové prostředí, které umožní rychlou a efektivní regeneraci ploch brownfields a která zamezí dalšímu vzniku těchto ploch. Strategie se dále opírá o střednědobé cíle (např. zapojení všech možných evropských zdrojů při regeneraci v období 2007-2013, podpora smíšených projektů regenerací – ne

jen průmyslové využití, rozvoj vzdělávání v oblasti regenerace a profesionalizace veřejné správy) a dlouhodobé cíle (snížení počtu brownfields a omezení zábor zemědělské půdy, prevence vzniku brownfields, zlepšení kvality urbanizovaného a životního prostředí, odstranění starých ekologických zátěží, cílené a efektivní využívání veřejných prostředků).

Strategie by měla být přínosem hlavně z hospodářského hlediska. Má zlepšit podnikatelské prostředí, mobilizovat soukromý kapitál, efektivněji využívat zdroje, vytvářet nová pracovní místa, zvýšit ekonomickou aktivitu a přilákat zahraniční investory. Dále se předpokládá, že Strategie bude mít přínosy i v oblasti sociální a environmentální (CzechInvest, 2008a).

Kromě dlouhodobé Strategie regenerace brownfields vypracoval CzechInvest na základě sesbíraných dat a údajů z Vyhledávací studie také Národní databázi brownfields (Národní databáze brownfieldů, 1994-2008). Tato databáze nabízí volné a nevyužívané plochy brownfields k prodeji či pronájmu a pomáhá tak investorům s hledáním a výběrem vhodných lokalit. Důležitou charakteristikou databáze je možnost vlastníků brownfields jejich nemovitosti do databáze přidat. Dnes (29. 1. 2017) se v databázi nachází celkem 489 veřejných záznamů. Každý ze záznamů obsahuje fotografickou dokumentaci a stručný popis. Databáze je kromě pravidelného doplňování o nové lokality i průběžně aktualizována.

2.5.2 Výsledky Vyhledávací studie

Základní statistické výsledky⁷ Vyhledávací studie CzechInvest prezentuje formou klasifikace brownfields dle daných kritérií, kterými jsou (CzechInvest, 2008b):

Struktura dle původního využití – počet lokalit

Rozdělení ploch brownfields dle původního využití může být poměrně překvapující zvláště v případě, kdy se jako nejčastější typ předchozího využití ukázalo zemědělství (34,9 %) a až na druhém místě průmysl (33,3 %). Třetím nejčastějším typem jsou objekty občanské vybavenosti (školy, kulturní střediska apod., 12,9 %).

Struktura dle původního využití – plocha lokalit

V tomto případě jednoznačně největší rozlohu zaujímají průmyslové brownfields (42,8 % z celkové rozlohy všech brownfields) a proto se Strategie primárně zaměřuje na tyto plochy. Armádní a vojenské prostory (23,2 %) a zemědělství (17,8 %) jsou dalšími nejčastějšími typy brownfields podle jejich celkové rozlohy.

⁷ Výsledky jsou formou grafů a tabulek uvedeny v příloze.

Struktura dle budoucího využití

Jako nejvhodnější způsoby nového využití se jeví smíšené funkce průmyslové (kombinace průmyslu a služeb, 20,8 %) a městské (kombinace bydlení a služeb, 20,7 %). Dále čistě průmyslové využití (16,5 %) a občanská vybavenost (12,4 %).

Srovnání předchozího a budoucího využití

Největší změna se týká zemědělských ploch, kterých původně bylo 821 a jako budoucí využití v zemědělství se předpokládá pouze 166. Velký rozdíl je i v průmyslu, kdy z původních 785 lokalit se v budoucnu bude opět průmyslově využívat pouze 389. Úplně zaniklo využití pro vojenské účely a armádu, z původních 151 lokalit se nepočítá do budoucna s žádnou s tímto typem využití. Naopak vznikla řada nových typů využití, jako jsou smíšená zemědělství, smíšená městská funkce, smíšená průmyslová funkce či veřejná zeleň.

Struktura podle velikostí obcí

Téměř polovina brownfields (48,6 %) se nachází v obcích do 2 tisíc obyvatel. Toto může z části potvrzovat fakt, že nejvíce brownfields v České republice je původně zemědělského charakteru, kvůli koncentraci těchto lokalit na venkově a v menších obcích. Čtvrtina brownfields (25,1 %) je lokalizována v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

Struktura podle druhu vlastnictví

Převážná většina brownfields (72,5 %) je v soukromém vlastnictví. Mnoho z nich je v držení více vlastníků nebo se jedná o vlastnictví smíšené, kdy jedna lokalita je ve vlastnictví soukromém i veřejném. Veřejné vlastnictví je v 20,3 % lokalit a nejasné či neurčené vlastnictví je u 7,2 %.

Struktura podle ekologické zatíženosti

U více než poloviny brownfields (52,4 %) se nepočítá s ekologickou zátěží. Ekologicky zatížené lokality představují pouze 7,5 % a u dalších 38 % lze kontaminaci prostředí předpokládat.

3. Faktory regenerace brownfields

Jak uvádí Frantál et al. (2015b), faktor je cokoliv, co přispívá k procesu nebo k výsledku. V kontextu regenerace jsou faktory úspěchu determinanty (např. podmínky, okolnosti, aktéři), které přispívají k úspěšné regeneraci brownfields. Tyto faktory tak zapříčiňují to, že o určité brownfields mají investoři, politici a další aktéři zájem, chtějí do nich investovat peníze, čas a energii a jsou jakousi prioritou na rozdíl od ostatních brownfields, které zůstávají mimo pozornost a opuštěné nebo byl u nich proces regenerace neúspěšný. Proto je také těžké vymezit pojem „úspěšná regenerace“. Podle některých politiků je jakákoliv regenerace úspěchem, záleží ale, z jakého pohledu se na úspěch díváme a jak lze vůbec úspěch měřit (Frantál et al., 2013). Tato problematika je tedy poněkud složitější už jen proto, že po úspěšné regeneraci může dojít k neúspěšnému rozvoji území.

Brownfields nevznikly jen tak bezdůvodně a nezávisle a neexistují ve vakuu, ale jsou výsledkem vzájemných vztahů mezi místem, kde jsou lokalizovány a mezi sociálními a ekologickými procesy. Jsou zakořeněny v určitém geografickém prostoru a čase, který je hierarchicky a funkčně strukturován – geografický prostor a jeho hnací síly podnítily vznik brownfields, které potom zpětně působí a ovlivňují prostředí kolem sebe samotných (Frantál et al., 2015a, 2015b). Proto je klíčové vnímat brownfields z hlediska jejich prostorového kontextu tzn. nezkoumat pouze místní specifika, ale zaměřit se i na širší kontextuální faktory na vyšších hierarchických úrovních. Prostorově jsou brownfields diskutovány v různých souvislostech a prostor se stal velmi důležitým prvkem při studiu brownfields (Novosák et al., 2013). Jeho analýza umožňuje identifikaci potenciálu a bariér rozvoje lokalit brownfields, které jsou podstatné pro řešení jejich problémů s nedostatečným či žádným využitím a pro jejich oživení a opětovné využití.

Aby tedy došlo k ohodnocení rozvojového potenciálu brownfields, je zapotřebí nejprve zjistit, identifikovat a klasifikovat faktory, které jsou významné pro úspěšnou regeneraci (Frantál et al., 2015b), přičemž není možné zcela přesně určit, které faktory jsou nejdůležitější. Jejich identifikace a analýza je úkolem pro současné interdisciplinární výzkumy, které jsou omezeny zdrojem dat a také faktem, že některé faktory nelze kvantifikovat a měřit (Frantál et al., 2013). Navzdory rozdílům v terminologii a v metodologii můžeme hovořit o konsenzu dvou aspektů týkajících se faktorů úspěchu regenerace (Frantál et al., 2015b). Jsou jimi multidimenze (faktory tvoří skupiny podle prostorové úrovně – národní, lokální, místní specifické) a charakter faktorů (ekonomické, environmentální, politické, sociální atd.). Tyto faktory mohou však různí investoři nebo jiné subjekty vnímat odlišně v závislosti na osobních či kolektivních zájmech, zkušenostech a hodnotách. Pro některé může daný faktor znamenat příležitost a potenciál, pro jiné ten samý faktor naopak bariéru.

Ferber a kolektiv (2006) tvrdí, že klíčové pro odstranění bariér je nutnost koordinace na národní, regionální a lokální úrovni (vazba na multidimenzionální přístup),

tn. jasná strategie a politiky na národní úrovni a silné vedení na úrovních nižších. Bariéry brownfields také nemohou být odstraněny v případě, že v nich investoři nevidí příležitosti a za pokračujícího neporozumění veřejnosti, co se týče této problematiky (např. Kunc et al., 2014). Jako hlavní bariéry vidí Ferber s kolektivem (2006) know-how, koordinaci, motivaci (i), nástroje a politiku (ii) a širší podmínky trhu (iii).

Dixon (2007) ve svém příspěvku popisuje konceptuální rámec regenerace brownfields v Anglii s důrazem na udržitelnost regeneračního procesu a hlavní bariéry spatřuje v rizicích (technologických a finančních) a v deficitech z hlediska dostupných informací a z hlediska právního/politického. Do procesu dále vstupují „policy push“ faktory (urbánní regenerace, udržitelná města, zlepšení životního prostředí, ochrana krajiny) a „opportunity pull“ faktory (udržitelné komunity, zlepšená kvalita života a životní prostředí, chráněná krajina), které představují hnací síly procesu regenerace. Později (2011) se Dixon, Otsuka, Abe zabývali identifikací faktorů regenerace brownfields v Anglii (Manchester) a v Japonsku (Osaka) a to v období hospodářské krize v letech 2009-2010. V obou městech je velkou a významnou bariérou kontaminace. Existují ale i bariéry, které jsou z hlediska obnovy brownfields důležitější. V Japonsku např. rozdrobené vlastnictví pozemků, dohody s vlastníky půdy, nedostatečné množství vládních pobídek, v Anglii potom slabá poptávka po lokalitách brownfields nebo nepříznivý socioekonomický rozvoj oblastí zapříčiněný ekonomickou recesí. Jako kritické faktory úspěchu uvedli Dixon, Otsuka, Abe (2011) silné trhy, snahu vytěžit z krize a brát ji jako příležitost, dlouhodobé vize, silný branding, silná partnerství, velké měřítko projektů a infrastrukturu.

De Sousa (2003) se při regeneraci brownfields na zelené plochy v Kanadském Torontu zabývá problémy, překážkami a procesy týkající se ozdravování kontaminovaných území. Pro úspěšný proces tvorby zelených ploch je zapotřebí multifunkční způsob rozvoje, který bere v potaz ekonomické, environmentální, biologické, rekreační a estetické problémy (i), zaměřovat se na ochranu, obnovu a ozdravení životního prostředí (ii), zahrnout místní obyvatelstvo do rozhodovacího procesu (iii). Hlavní překážkou v rozvoji kontaminovaných území je nedostatek finančních zdrojů na plánování, koordinaci a realizaci ozdravení území a jeho rozvoj. Druhou významnou bariérou je otázka ekonomické rentability nebo profitu, která je v tomto případě sporná. Jako další překážky uvádí De Sousa (2003) nedostatek znalostí o kontaminaci a jejich dopadů na člověka a životní prostředí, nedostatek vhodných vědeckých metod týkajících se kontaminace, slabé vládní vedení a koordinace mezi vládními agenturami a nedůvěra mezi veřejnými a soukromými subjekty.

Tabulka 1 ukazuje faktory úspěšné regenerace dle různých prostorových úrovní. Lokality brownfields by měly být zkoumány a řešeny z různých úrovní tak, aby nebyly vytrženy z kontextu jejich širokého okolí, které vznik a vývoj brownfields ovlivňuje. Následující kapitoly se zaměří na jednotlivé úrovně a detailněji popíší s nimi spojené faktory.

Tab. 1 Prostorové měřítko faktorů úspěšné regenerace

Prostorová úroveň	Faktory	Charakteristika
Makro úroveň	Obecné faktory	Obecné faktory jsou spojeny s politickým, sociálním a ekonomickým klimatem země nebo regionů. Zahrnují legislativní nástroje (národní a regionální rozvojové politiky, prostorově-plánovací strategie), ekonomické nástroje (granty, půjčky, subvence, daňové zvýhodnění, PZI) regenerační management (dostupnost informací, databází, vzdělávání).
Mezo úroveň	Lokalizační faktory	Lokalizační faktory jsou charakteristiky a vlastnosti oblastí, ve kterých se dané brownfields nachází. Pro různé prostorové úrovně to mohou být města, městské čtvrti či regiony. Každý faktor (nebo měřitelný indikátor) je významný na různé úrovni podle dostupnosti dat. Zahrnují geografickou polohu v rámci regionu, dopravní spojení, sociodemografickou strukturu místní populace, ekonomický potenciál, míry nezaměstnanosti a podnikatelské aktivity, sociální kapitál a měkké faktory (politické vedení, zapojení místních komunit, spolupráce mezi subjekty apod.).
Mikro úroveň	Místní specifické faktory	Tyto faktory se vztahují ke konkrétním lokalitám brownfields. Představují velikost nemovitosti, předchozí využití, počet budov a staveb, kvalitu půdy, rozsah kontaminace, dostupnou infrastrukturu, vlastnické vztahy, hodnotu nemovitostí, cenu demoličních nebo sanačních prací atd.

Zdroj: Frantál et al., 2013; vlastní zpracování

3.1 Makro úroveň – obecné faktory

Tato úroveň je nejvýše hierarchicky položenou úrovní a zastřešuje tak všechny ostatní. Je důležité, aby právě na této úrovni vznikala opatření na podporu regenerace brownfields (v podobě např. strategií či zákonů), neboť „shora“ lze dobře ovlivnit jakým způsobem se problematika brownfields bude vyvíjet na úrovni regionální a lokální.

3.1.1 Legislativní nástroje

Mezi klíčové bariéry rozvoje brownfields řadí Ferber a kolektiv (2006) právě politiku a nástroje, hlavně jejich nedostatečné určení a vymezení, spolu s nepružnými

plánovacími nástroji, nedostatečnými fiskálními stimuly a nástroji, nedostatečnými analytickými nástroji, nedostatečně definovanými předpisy pro dekontaminaci, neexistencí unifikovaného přístupu k inventarizaci brownfields atd.

Národní politika podpory rozvoje brownfields dopadá na lokální úroveň a proto její absence způsobuje nízkou angažovanost a koordinaci. Bez této politiky je těžké podnítit politickou vůli problémy s brownfields řešit. Měla by tedy vyjadřovat vládní záměry a podporu a pro její naplňování je také důležitá zpětná vazba, evaluace a monitoring (Ferber et al., 2006). Pro politickou podporu regenerace jsou zásadní i strategické dokumenty, které shrnují vize a poskytují kohezivní rámec pro danou problematiku na všech úrovních, národní, regionální i lokální. Jednotlivé regionální strategie by měly zahrnovat specifické programy, pomocí nichž se dosáhne cílů strategie. Může se jednat o programy zaměřené např. na tvorbu pracovních míst, ekonomického rozvoje nebo na podporu přípravy projektů (Ferber et al., 2006). Politiky a programy musí mít rámec, který zohledňuje různé potřeby menších a větších projektů a různé zájmy investorů. Při působení stejných tržních sil mohou být menší projekty oproti těm větším znevýhodněny, mají menší šance získat vládní subvence, hůř získávají soukromý kapitál a postrádají informace o procesech spojených s regenerací. Naopak větší projekty získávají větší benefity v podobě veřejného financování, sítě podpůrných organizací pro management rozvoje a pro úspěšné dokončení projektu (Frantál et al., 2013).

V České republice se problematikou brownfields zabývá hned několik strategických dokumentů a politik. Patří mezi ně Strategie udržitelného rozvoje, Strategie hospodářského růstu, Strategie regionálního rozvoje, Politika územního rozvoje a Státní politika životního prostředí (CzechInvest, 2008a). Blíže se strategii rozvoje brownfields v České republice věnuje kapitola 1.5. V zahraničí se politiky a strategie týkající se regenerace brownfields liší v závislosti na zkušenostech s regenerací a konkrétních podmínkách dané země. Země jako Velká Británie, Kanada, USA, Německo, Nizozemsko a další vyspělé země mají s brownfields větší zkušenosti. Potřeba regenerovat tyto lokality se během několika dekad začlenila do politik a strategií a nyní se v těchto zemích uplatňují různé přístupy, které napomohly při regeneraci již mnoha projektů.

Konkrétně např. v Anglii, kde od roku 1997 (skrže politiky „Planning for Communities of the Future“ nebo „Urban White Paper“) kladla britská vláda velký důraz na nové využití pro brownfields, aby se podpořila městská regenerace spjatá s konceptem udržitelného rozvoje. Vláda proto stanovila, že do roku 2008 se 60 % nových ploch pro bydlení mělo vystavět buď na původně využívaných územích, nebo konverzí existujících budov (Dixon, 2007; Dixon, Otsuka, Abe, 2011). Touto recyklací brownfields dochází k omezování výstavby na greenfields a omezuje se také vznik prostorově nežádoucího urban sprawl. Jako druhý příklad můžeme uvést Japonsko, kde brownfields nebyly klíčovým tématem pro politiky až do roku 2007, kdy byla přijata oficiální definice pojmu Ministerstvem životního prostředí. Už během 90. let se ale zvyšovalo povědomí o

kontaminovaných oblastech v souvislosti s přílivem PZI a s přesunem výrobních aktivit do nevyužívaných oblastí. V roce 2002 tak byl přijat zákon „Soil Contamination Countermeasures Law“, o rok později následovala implementace právního rámce. Tento zákon se zabývá kontaminovanou půdou a jasně určil např. fakt, že pokud dojde k prodeji dříve nebo současně kontaminovaného území, je na prodávajícím, aby ekologickou zátěž před prodejem odstranil (Dixon, Otsuka, Abe, 2011).

3.1.2 Ekonomické nástroje

Regenerace brownfields není levná záležitost. Do procesu vstupuje několik zdrojů financování a očekává se, že se vynaložené náklady vrátí zpět a projekt začne vydělávat. Investoři ze soukromého sektoru požadují rychlou a vysokou návratnost investic a nízké riziko. Pokud jsou rizika větší, je zapotřebí, aby do financování vstoupil i veřejný sektor. V několika případech je velmi prospěšné partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP), ze kterého těží obě dvě strany. Soukromý sektor poskytne finance, veřejný sektor může pomoci urychlit rozhodovací a administrativní procesy nebo může poskytnout pozemky, případně vyřešit problémy týkající se pozemků (jejich odkupování kvůli majetkovým problémům). Soukromý sektor bude po realizaci projektu dosahovat zisku a veřejný sektor ve svém vlastním zájmu dopomohl obnovit efektivní využití dříve chátrajícího území.

V posledních letech jsou poměrně populárním a hojně využívaným nástrojem dotace, které lze čerpat z veřejných rozpočtů, státních fondů nebo ze strukturálních fondů EU prostřednictvím operačních programů (OP). Na problematiku brownfields se zaměřují OP PIK (Program Nemovitosti), OP ŽP, Program rozvoje venkova či ROP. Financování jednotlivými programy je dáno rozlohou brownfields, velikostí obce a druhem ekonomických činností, které v nich budou provozovány (Dotace EU | Dotace z EU na klíč, c2017).

Dalším zdrojem jsou klasické bankovní půjčky, kdy jsou finance banky obvykle zaručené hodnotou nějaké formy záruky a pokud dotyčný subjekt nesplácí, stává se záruka majetkem banky. Častou formou ručení je pozemek (Ferber et al., 2006). Nekryté půjčky lze využít také, ale za cenu vyššího rizika a vyšší úrokové míry. U těchto rizikových investic hraje důležitou roli čas, protože *„čím déle trvá získávání výnosu, tím vyšší musí výnos být, aby odůvodnil investici“* (Ferber et al., 2006, s. 71).

Podporou financování projektů regenerace jsou také finanční pobídky, které mohou mít podobu např. nízko úročených půjček či daňového zvýhodnění. Tyto pobídky stimulují aktivity soukromých investorů a přispívají tak k regeneraci.

V neposlední řadě je třeba zmínit PZI. Příchod velkého investora do oblasti s brownfields s sebou přináší kromě obnovení využití lokality i několik dalších výhod – vznik nových pracovních míst, hospodářský růst oblasti, generování daňových příjmů, zlepšování image.

3.1.3 Regenerační management

Ferber s kolektivem (2006) vidí jako velkou bariéru problémy s know-how, které je neodpovídající u potenciálních zájemců, investorů a místních orgánů a vyzdvihují potřebu vzdělávacích nástrojů. Vzdělávání je totiž nejlevnější přenos know-how a znalostí a pouze prováděním skutečných činností, vzdělávacích kurzů a workshopů nebo sdílením znalostí mezi obory, institucemi a odbory uvnitř institucí se zvyšuje odbornost a kompetence zainteresovaných aktérů.

Získávání informací je také důležité v souvislosti s inventarizací lokalit brownfields. Přehledné a informačně obsáhlé inventáře a databáze totiž pomáhají vlastníkům nemovitostí s jejich prodejem a investorům s výběrem nových vhodných lokalit pro investice. Dostupnost dat a možnost jejich porovnání ale komplikuje konceptuální rozdílnost v regeneraci. Mapování a inventarizace také nebývají ve většině zemí centrálně organizovány, detailní inventáře s informacemi o lokalitě nejsou dostupné, úplné nebo metodologicky správné. Často jsou tyto zdroje informací v soukromých rukách a jsou chráněny nebo poskytovány s omezením (Frantál et al., 2015b).

Oficiální databáze brownfields neexistují např. v Německu, kde federální agentura životního prostředí poskytuje data o možných znečištěných a znečištěných lokalitách a různé instituce poskytují návody, příručky, dokumenty a pokyny týkající se regenerace. Dále v Polsku, kde Ministerstvo životního prostředí monitoruje potenciální brownfields nebo v Rumunsku, kde národní agentura pro ochranu životního prostředí vytvořila databázi s kontaminovanými oblastmi (Frantál et al., 2015b). Oficiální inventář brownfields existuje např. v České republice (Národní databáze brownfields) nebo v Anglii, kde hlavní data o lokalitách brownfields poskytuje „National Land Use Database“ (Dixon, Otsuka, Abe, 2011).

3.2 Mezo úroveň – lokalizační faktory

Podle Frantál et al. (2013) mohou být lokalizační faktory považovány za místní rozvojový potenciál nebo konkurenceschopnost – komplexní pojem pro environmentální podmínky, ekonomický potenciál a sociální kapitál. Rozvojový potenciál lokality je důležitý faktor pro regeneraci brownfields z několika úhlů pohledu, které spolu navzájem souvisí. Brownfields mají původ v oblastech se socioekonomickými strukturami a koncentrací průmyslu a byly ovlivněny ekonomickými, demografickými a sociálními změnami. Jejich dlouhodobá přítomnost a větší koncentrace v daných lokalitách negativně ovlivňuje image lokality a snižuje rozvojový potenciál.

Frantál a kolektiv (2013) empiricky ověřil a dokázal, že regenerované brownfields se častěji nachází v obcích s vyšším rozvojovým potenciálem, který vyjadřuje a je měřen specifickými faktory a indikátory:

- Lokální podnikatelské aktivity (daňové příjmy na osobu, počet podnikatelů, úroveň vzdělání místní populace a podíl osob pracujících v sektoru služeb)
- Perifernost (vzdálenost k regionálnímu centru, vzdálenost k hlavní silniční síti)
- Kvalita lokální infrastruktury

Podobné poznatky o rozvoji brownfields jsou např. z USA, kde se lokality brownfields v blízkosti letišť, městských center a železnic rozvíjí rychleji nebo z Anglie, kde jsou brownfields v ekonomicky prosperujících regionech (South West, Sout East, Londýn) regenerovány mnohem častěji v porovnání s ostatními regiony. Investoři a odborníci se shodují na tom, že poloha brownfields je klíčový faktor ovlivňující rozhodnutí investorů a potenciální využití (Frantál et al., 2015a). Spolu s polohou je důležitým lokalizačním faktorem v rozhodovacím procesu developerů a investorů i dopravní infrastruktura, která je podstatná hlavně pro větší a dražší projekty regenerace (Novosák et al., 2013).

Pro méně drahé projekty jsou typické jiné faktory, které podmiňují regeneraci brownfields. Mohou jimi být vysoká míra nezaměstnanosti, klesající ekonomický potenciál nebo nepříznivý demografický vývoj. Brownfields jsou oblastí, které doslova deprimují své okolí. Kvůli uzavírání továren a společností a vzniku brownfields lidé přicházejí o práci, kterou často nemohou znovu najít i několik měsíců. Tento ekonomický propad a špatný hospodářský vývoj se projevuje i na struktuře obyvatelstva. Mladší a ekonomicky aktivní obyvatelstvo odchází do jiných, pro práci a život atraktivnějších regionů, což vyvolává tlak na migraci v lokalitách s brownfields.

Kromě tvrdých lokalizačních faktorů, jako jsou např. poloha nebo dopravní dostupnost, hrají velkou roli i tzv. měkké faktory, mezi které můžeme zařadit politické vedení, zapojení místního obyvatelstva do procesu regenerace, spolupráci mezi subjekty atd. Vhodné soft faktory mohou z nepříznivé lokality pro regeneraci udělat úspěšný projekt regenerace (Frantál et al., 2013). Pokud se do procesu přípravy a rozhodování zapojí místní obyvatelstvo, může dojít ke zvýšení kvality projektu a k upevnění vztahů ve zničených a narušených komunitách. Brownfields jsou často nedílnou součástí života obyvatel, protože se mnohdy nachází ve vnitřních částech měst nebo v hustě zastavěných a osídlených oblastech (Ferber et al., 2006). Proto by tyto lidé měli být zapojeni do procesu regenerace jakožto odborníci na místní prostředí, ve kterém žijí. Brownfields jsou velmi komplexní záležitostí, a tak je také žádoucí, aby docházelo ke spolupráci na všech úrovních mezi obory, profesemi, úřady, regulačními orgány a soukromíky a aby měl projekt jasnou vizi a silné vedení, které celou práci a úsilí dotáhne do úspěšného konce.

3.3 Mikro úroveň – místní specifické faktory

Jedná se o faktory, které přímo souvisí s danou lokalitou a které jsou pro ni specifické. V regeneraci ovšem nemusí být tak důležité (kromě kontaminace), pokud jsou brownfields lokalizovány na atraktivním místě nebo blízko hlavní dopravní infrastruktury.

Velikost brownfields je kritický ukazatel zejména pro vyčíslení dekontaminačních prací, oprav apod. přičemž s rostoucí velikostí brownfields rostou i investice do území. Velké plochy proto velmi často zůstávají nevyužité a je důležité, aby právě rozvoj těchto ploch byl podporován (Jankových-Kirschner, 2005). Investice budou vyšší i v případě většího počtu budov. Záleží, v jakém technickém a fyzickém stavu se objekty nachází. Investořům může naopak šetřit prostředky vybavenost lokality infrastrukturou – pozemní komunikace, energie, ICT, voda, potrubní systém atd.

Frantál a kolektiv (2015a) tvrdí, že velké oblasti s mnoha budovami a zařízeními znamenají smíšené vlastnictví s více vlastníky s různými zájmy (důsledek privatizace a restituace majetku), což představuje bariéru rozvoje. Obecně jsou vlastnické vztahy velmi ožehavým tématem při regeneraci brownfields, protože některé pozemky mohou být rozdrobeny do několika menších částí s různými vlastníky (následek postupného rozprodávání). Takové rozprodávání majetku zvyšuje příjmy správcům nemovitostí a láká i spekulativní kupce, kteří čekají na vyšší hodnotu pozemku za účelem jeho dalšího prodeje (Ferber et al., 2006). Developeri se tedy velmi často musejí potýkat s problémem scelování pozemků, bez tohoto procesu zůstává mnoho brownfields dále nevyužito a spekulativně drženo. S vlastnictvím souvisí ještě jeden problém, a sice nerealistické očekávání vlastníků s nedostatkem znalostí. Klíčové pro regeneraci brownfields je zainteresovanost vlastníka nemovitosti. Pokud takový není, může v těchto případech zasáhnout místní samospráva, která formálně (skrze nástroje územní plánování) nebo neformálně (poradenství) může přebrat iniciativu nad problémem a svým způsobem donutit vlastníky k akci (Ferber et al., 2006).

Obecně můžeme tvrdit, že kontaminace, její úroveň a s ní spojené náklady na regeneraci jsou jedním z nejdůležitějších faktorů (Frantál et al., 2015b). Kontaminace je výsledek lidské činnosti (průmyslové či zemědělské) a vztahuje se k půdě, vodě a ovzduší. Kromě složek životního prostředí může dojít i ke kontaminaci konstrukcí a staveb. Mezi nejobvyklejší znečišťující látky patří azbest, různé oleje a nátěry, na opuštěných průmyslových plochách se mohou dodnes vyskytovat uložiska se škodlivinami z předešlé výroby, nádrže a jímky se zbylými náplněmi, stará kanalizace, potrubí. Proto je důležité brát v potaz předešlé využití daného území (Ferber et al., 2006).

Úroveň znečištění zásadně ovlivňuje cenu prací, kterou lze ale výrazně snížit způsobem dekontaminace a využitím stávajících budov (Jankových-Kirschner, 2005). Dekontaminaci lze provést přímo na místě (in situ) nebo na speciálním místě k tomu určeném (ex situ, např. skládky), kdy dochází k převozu kontaminované zeminy. Trvá se na tom, aby dekontaminace byla především bezpečná, nákladově efektivní a pokud možno, aby se kontaminanty zlikvidovaly v co největší míře přímo na místě (De Sousa, 2003). Při dekontaminaci lze využít několika technik a metod, např. fyzické (vymývání půdy, parní extrakce půdy), termální (ohřev místa, spalování), chemické (oxidace, redukce), pasivní (přírodní útlum, instalace reaktivních zdí), experimentální (biologické metody, technologie rentgenového světla) (Jankových-Kirschner, 2005; De Sousa, 2003).

3.4 Faktory regenerace dle jejich charakteru

Frantál a kolektiv (2015b) rozdělují faktory úspěšné regenerace podle jejich charakteru na faktory politické, ekonomické, geografické, technické, environmentální, fyzické, informační, sociokulturní a socioekonomické.

Tab. 2 Faktory regenerace dle jejich charakteru

Charakter	Faktory
Politické faktory	- národní politika (legislativa, regulace a kontrolní nástroje)
Ekonomické faktory	- dostupnost finančních pobídek (granty, subvence, fondy, daňová zvýhodnění) - PZI - cena pozemků a nemovitostí - regenerační náklady a návratnost investic
Geografické faktory	- obecná poloha (regionální poloha v rámci státu) - specifická poloha (v rámci místních prostorově-funkčních struktur) - koncentrace jiných brownfields v lokalitě (konkurence lokality) - dopravní spojení (vzdálenost k páteřní silniční síti, železnici, letišti)
Technické faktory	- rozloha brownfields - typ předchozího využití (průmyslové, zemědělské, vojenské atd.) - typ předpokládaného budoucího využití (kvalita a realizovatelnost projektu) - rozsah zastavěného území a technický stav budov
Environmentální faktory	- ekologická zátěž (rozsah kontaminace půdy a zdrojů podzemních vod)
Fyzické faktory	- fyzický stav území (terén, podzemní stavby atd.)
Informační faktory	- dostupnost a kvalita informací (o existujících brownfields, nástrojích, nejlepší praxi atd.)
Sociokulturní faktory	- názor široké veřejnosti (politické zapojení, přijímání inovací atd.) - sociální status lokality (sociální struktura a koheze místní komunity) - místní zapojení a spolupráce s dotčenými subjekty
Socioekonomické faktory	- ekonomický status lokality (míra nezaměstnanosti, míra podnikatelské aktivity) - place marketing ⁸ (strategie místního rozvoje, územní plán, place marketing) - atraktivita lokality a objektů (historická a architektonická hodnota) - majetkové vztahy (vlastnická struktura, možnost prodeje)

Zdroj: Frantál et al., 2015b; vlastní zpracování

Faktory, které mají klíčový význam při regeneraci brownfields, jsou ekonomické faktory (např. De Sousa, 2003). Investoři mají rádi atraktivní prostředí, do jehož ozdravení či dekontaminace nemusí investovat mnoho prostředků. V opačném případě hraje velmi důležitou roli veřejný sektor, který by měl tyto náklady uhradit v co nejvyšší

⁸ Jedná se o aktivity zahrnující aplikaci branding (budování značky) a strategií prodeje daného místa. (Online Business Dictionary - BusinessDictionary.com, c2017). V případě brownfields je nutné na dané místo přilákat co nejvíce lidí, aby lokalita fungovala a prosperovala z nového využití.

možné míře. Pro investory a developery (soukromý sektor) je podstatné celkové množství vynaložených prostředků a časové období, během kterého se investovaná částka navrátí a projekt začne vydělávat. Frantál a kolektiv (2013, 2015b) vyzdvihují polohu (tedy geografické faktory) jako faktor, který může významně přispět k regeneraci brownfields. Pokud se brownfield nachází v atraktivní lokalitě a má přívětivou vlastnickou strukturu, je pravděpodobné, že bude zregenerován i přes např. jeho úroveň kontaminace nebo původní využití. Politické faktory se v procesu regenerace mohou projevovat jako příležitosti i jako bariéry rozvoje (Dixon, Otsuka, Abe, 2011) a mají také velký význam už jen proto, že se jedná především o dokumenty, vyhlášky, zákony apod. na vyšších hierarchických úrovních, které ovlivňují i úrovně nižší. Environmentální faktory související s ekologickými zátěžemi jsou problémem, nicméně u řady projektů je jejich význam menší než u jiných faktorů, které na konkrétním místě mají mnohem větší vliv na regeneraci.

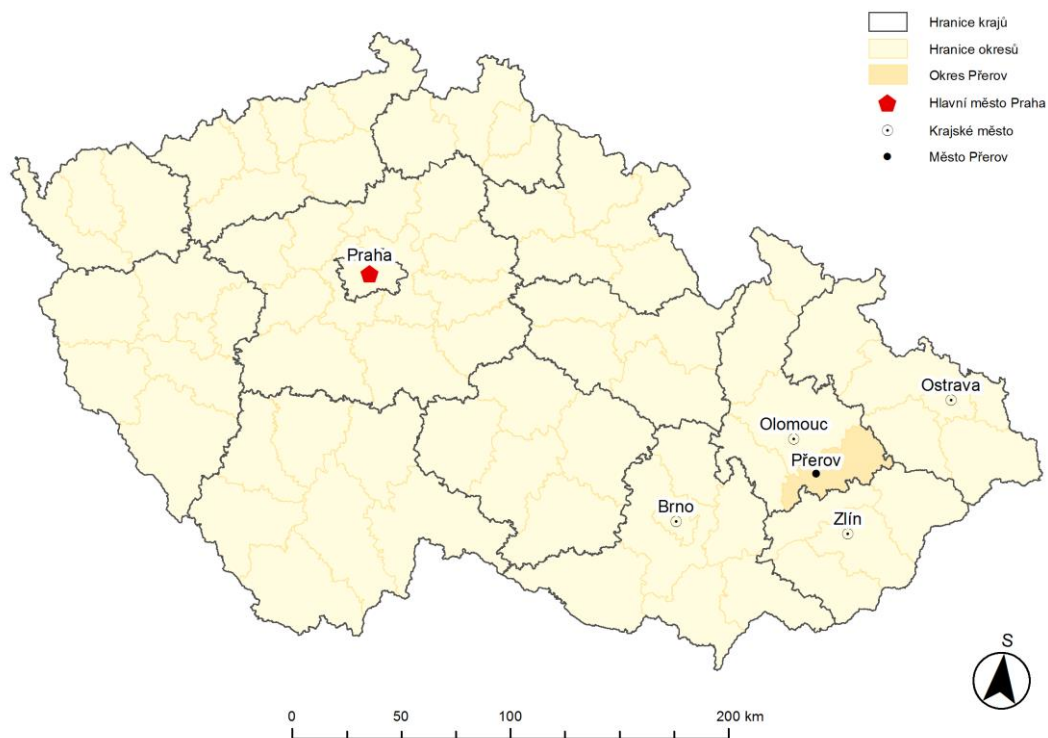
4. Brownfields v Přerově

4.1 Charakteristika sledovaného území

4.1.1 Geografická a dopravní poloha

Statutární město Přerov se nachází ve východní části České republiky v historické zemi zvané Morava, konkrétně na jihu Olomouckého kraje, kde vytváří centrum stejnojmenného okresu. V rámci Olomouckého kraje sousedí okres Přerov na západě a severozápadě s okresy Prostějov a Olomouc. Na severovýchodě sousedí s okresem Nový Jičín, který administrativně spadá pod Moravskoslezský kraj. Jižní a jihovýchodní hranici okres Přerov sdílí s okresy Kroměříž a Vsetín, které jsou součástí kraje Zlínského.

Co se týče polohy města vůči okolním krajským městům, je Přerov vzdálen 21 km od Olomouce, 71 km od Ostravy, 30 km od Zlína a 68 km od Brna. Nejbližší významná okresní města jsou Prostějov (25 km), Kroměříž (19 km), Vsetín (42 km) a Nový Jičín (44 km). Od hlavního města Prahy je Přerov vzdálen 227 km.



Obr. 2 Poloha města Přerov v rámci České republiky
Zdroj dat: ArcČR 500; vlastní zpracování v ArcMap 10

Město samotné se potom rozléhá na ploše o výměře 58,4 km² (5845 ha) a skládá se celkově z 13 městských částí, kterými jsou: Přerov-město (I), Předmostí (II), Lověšice (III), Kozlovice (IV), Dluhonice (V), Újezdec (VI), Čekyně (VII), Henčlov (VIII), Lýsky

(IX), Popovice (X), Vinary (XI), Žeravice (XII), Penčice (XIII). Největší a nejlidnatější částí je Přerov-město, kde se nachází největší počet lokalit brownfields.

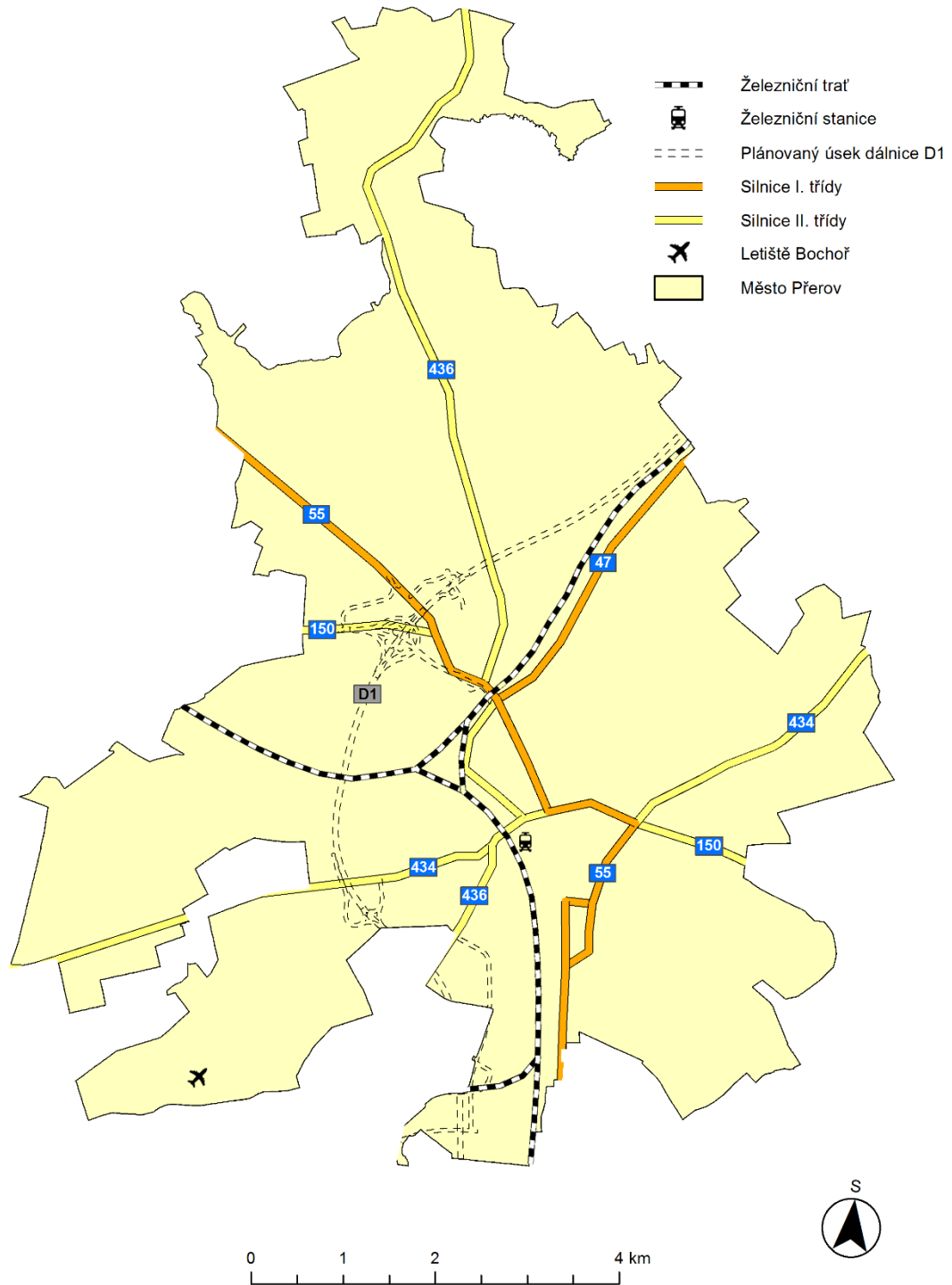
Z hlediska dopravní polohy je Přerov umístěn na začátku Moravské Brány, která svým fyzicko-geografickým charakterem determinuje i směr dopravy ze severovýchodu na jihozápad. Městem dále prochází dopravní cesty ve směru z jihu na severozápad, což z Přerova dělá důležitý dopravní uzel. Důležitost a význam Přerova bude po dopravní stránce v budoucnu ještě větší a souvisí s dostavbou úseku dálnice D1.

Město protínají dvě významné komunikace, I/47 a I/55, které napojují město na hlavní silniční síť České republiky. Silnice I/47 vede z Vyškova přes Kroměříž až do Přerova a dále údolím Moravské Brány do Hranic. Původně tato komunikace spojovala Brno s Ostravou, s výstavbou dálnice D1 jsou ale některé její úseky nahrazovány a později převáděny do kategorie II. třídy. Silnice I/55 vede z Olomouce dále na jih přes Přerov, Otrokovice, Staré Město u Uherského Hradiště, Hodonín, Břeclav až do Rakouska. Úsek z Hulína do Otrokovic je označen jako D55 a je součástí budoucí dálnice D55, která v podstatě kopíruje I/55. Obě tyto komunikace jsou z velké části využívány jako tranzit městem, což způsobuje v Přerově dle magistrátu města i místních obyvatel obrovský problém. Průchod těchto komunikací centrem města komplikuje a ucpává dopravu a znemožňuje plynulý pohyb. Tuto palčivou a špatnou dopravní situaci by měly vyřešit dvě stavby. První z nich je zmíněná dálnice D1, resp. úseky 136 z Říkovice do Přerova o délce 10,1 km (zahájení stavby v prosinci roku 2017, plánované zprovoznění v prosinci roku 2020) a 137 z Přerova do Lipníku, dlouhý 14,3 km (zahájení stavby v červenci roku 2015, plánované uvedení do provozu v srpnu roku 2018) (České dálnice | Úseky ve výstavbě, c2002-2016). Dálnice bude tvořit obchvat městem a ulehčí tak dopravě v centru zejména od kamionové dopravy. S výstavbou dálnice souvisí i zatraktivnění města pro investory, kteří mají zájem o co nejlepší dopravní spojení a dostupnost. Druhá stavba, která má ulehčit dopravě v centru a zvýšit plynulost provozu je tzv. průpich (průtah centrem města), který povede z ulice Komenského na ulici Denisova a prochází skrze nevyužívané areály firmy Juta a sociálně vyloučenou lokalitu Škodova ulice, která je také vedena na magistrátu města jako brownfield.

Železniční doprava hrála velkou roli v Přerově už v první polovině 19. století, kdy byla dostavěna Severní dráha císaře Ferdinanda vedoucí z Vídně do Polska. Dnes je tento úsek (Břeclav-Přerov-Ostrava-Petrovice u Karviné) součástí II. tranzitního železničního koridoru. Městem prochází i III. tranzitní železniční koridor, který horizontálně protíná celou Českou republiku (Cheb-Plzeň-Praha-Pardubice-Olomouc-Ostrava-Mosty u Jablunkova), ale železniční stanici v Přerově mívá, vlaky tudy pouze projíždějí po tzv. rameni.

V budoucnu bude pro město Přerov klíčová i letecká doprava, a to v souvislosti s vládním záměrem z roku 2016 vybudovat strategickou průmyslovou zónu v Bochoři jihovýchodně od Přerova. Letiště původně sloužilo výhradně vojenským účelům až do roku 2013, kdy byly vojenské jednotky přesunuty z Bochoře do Náměště nad Oslavou.

V současnosti toto vnitrostátní veřejné letiště provozuje letecká společnost LOM Praha, která prostory, haly a budovy na letišti pronajímá dalším subjektům z oboru letectví.



Obr. 3 Dopravní infrastruktura v Přerově

Zdroj dat: ArcČR 500, Magistrát města Přerov; vlastní zpracování v ArcMap 10

4.1.2 Obyvatelstvo

Vývoj počtu obyvatel je v posledních necelých třech dekadách v Přerově nepříznivý. Klesající trend je dán záporným přirozeným a migračním přírůstkem, a tedy i výsledným celkovým přírůstkem. V roce 1989 v Přerově žilo téměř 52 tisíc obyvatel. Od 90. let můžeme pozorovat zpočátku mírný pokles počtu obyvatel, který v roce 2006 a 2007 vystřídal nepatrný nárůst. Následně se v průběhu ekonomické krize počet obyvatel snižoval a v roce 2015 se zastavil na necelých 44 tisících.

Počet narozených a zemřelých ve sledovaném období proměnlivě klesal a stoupal. Nejvíce narozených bylo v letech 1989, 1990 a 1991, kdy se jejich počet pohyboval nad hranicí 600, ale přesto klesal. Generace narozené v těchto letech jsou potomci tzv. Husákových dětí, které označují populaci narozenou v průběhu 70. let 20. století. V první polovině 90. let tedy můžeme sledovat stále poměrně vysoký přirozený přírůstek. Situace se ale v následujících letech mění. V průběhu transformace a vlivem narůstajících globalizačních trendů (změna životního stylu, kariérismus, pozdější zakládání rodiny) dochází k hlubšímu poklesu narozených obyvatel a přirozený přírůstek nabývá především záporných hodnot. Nejméně obyvatel se narodilo v roce 2014. Rozdíl počtu narozených mezi rokem 1989 a 2015 je 291, tedy necelých 43 %. Počet zemřelých obyvatel se pohybuje v rozmezí mezi čtyřmi a pěti stovkami. Nejvíce lidí zemřelo v roce 1995 (517 lidí), naopak nejméně v letech 2003 a 2006 (407 lidí).

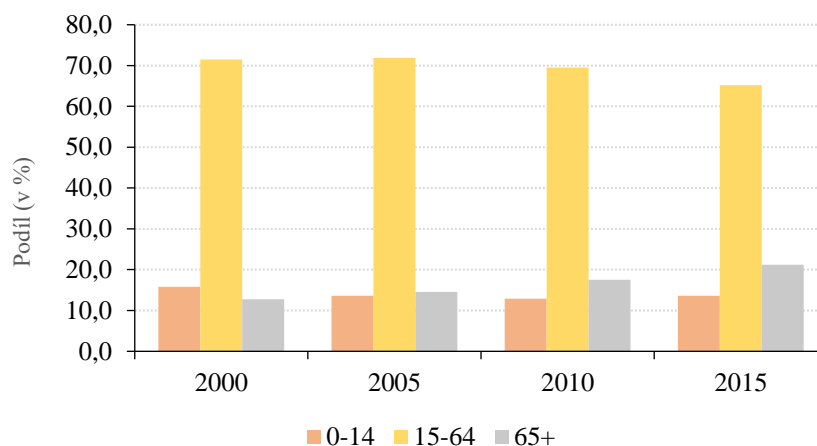
Z hlediska migrace obyvatel je Přerov městem, které jeho obyvatelé mezi roky 1989 a 2015 převážně opouštěli. Výjimku tvoří roky 2006 a 2007, kdy byl migrační přírůstek kladný a dosahoval hodnot 22 v roce 2006 a 105 v roce 2007. Největšího úbytku obyvatel bylo dosaženo v roce 2008 (596 osob), kdy se projevila světová hospodářská krize. V tomto roce byl také nejnižší celkový přírůstek (-534). Ekonomická krize měla velký dopad na obyvatelstvo v Přerově, jehož hospodářství je založeno především na průmyslu, kterého se krize podstatně dotkla v podobě snižování produkce a tím i propouštění zaměstnanců. Přerov je ale městem, které úbytek obyvatel bude pravděpodobně sužovat i nadále, a to kvůli problémům s místními nepřizpůsobivými obyvateli (převážně romského původu), na to navazujícími sociálně-patologickými jevy a také kvůli ne příliš pozitivně vnímané image města (nevzhledné budovy v centru města, brownfields, sociálně vyloučené lokalita Škodova ulice a oblast okolo vlakového nádraží – Husova a Tovární ulice).

Tab. 3 Vybrané demografické charakteristiky obyvatelstva v Přerově v letech 1989-2015

Rok	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	PP	MP	CP	Stav 31.12.
1989	51 870	682	470	930	1 097	212	-167	45	51 915
1990	51 915	651	438	875	1 066	213	-191	22	51 937
1991	51 400	624	486	729	1 281	138	-552	-414	50 986
1992	50 986	558	432	939	1 093	126	-154	-28	50 958
1993	50 958	569	459	696	999	110	-303	-193	50 765
1994	50 765	478	436	636	715	42	-79	-37	50 728
1995	50 728	466	517	613	843	-51	-230	-281	50 447
1996	50 447	425	434	598	830	-9	-232	-241	50 206
1997	50 206	452	448	517	797	4	-280	-276	49 930
1998	49 930	400	441	542	871	-41	-329	-370	49 560
1999	49 560	397	440	506	870	-43	-364	-407	49 153
2000	49 153	385	443	619	813	-58	-194	-252	48 901
2001	48 409	401	438	556	940	-37	-384	-421	47 988
2002	47 988	432	465	647	1 020	-33	-373	-406	47 582
2003	47 582	377	407	707	948	-30	-241	-271	47 311
2004	47 311	424	433	654	1 018	-9	-364	-373	46 938
2005	46 938	416	434	867	929	-18	-62	-80	46 858
2006	46 858	439	407	1 050	1 028	32	22	54	46 912
2007	46 912	454	434	1 360	1 255	20	105	125	47 037
2008	47 037	487	425	651	1 247	62	-596	-534	46 503
2009	46 503	479	433	634	929	46	-295	-249	46 254
2010	46 254	471	450	555	1 052	21	-497	-476	45 778
2011	45 390	389	452	611	856	-63	-245	-308	45 082
2012	45 082	416	445	626	855	-29	-229	-258	44 824
2013	44 824	405	496	650	845	-91	-195	-286	44 538
2014	44 538	372	453	662	841	-81	-179	-260	44 278
2015	44 278	391	493	682	864	-102	-182	-284	43 994

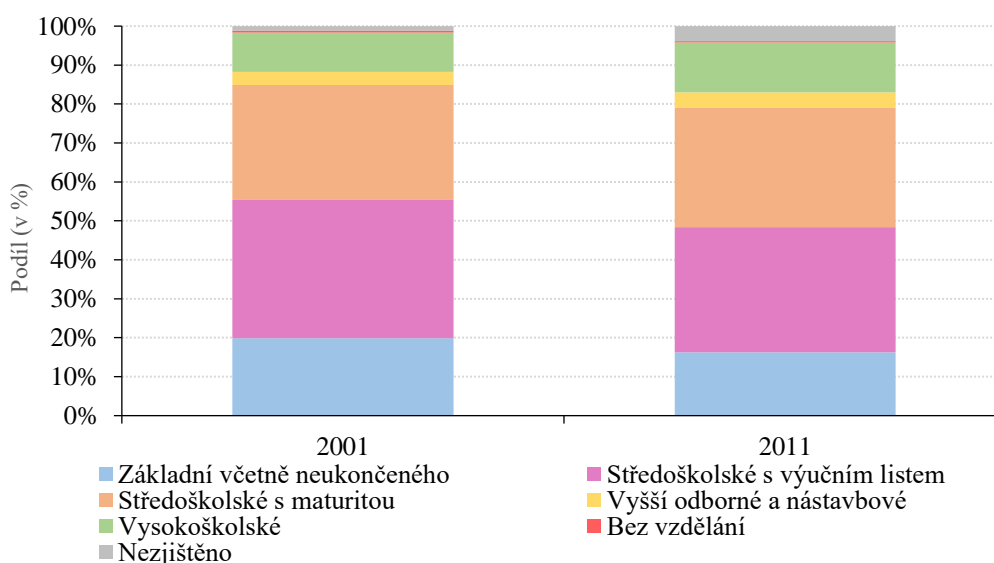
Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Věková struktura obyvatelstva odráží republikové i evropské trendy. Dochází tedy ke stárnutí populace (zvyšování počtu osob v poproduktivním věku) a ke snižování počtu dětí ve věku do 14 let (předproduktivní věk) a osob ve věku od 15 do 64 let (produktivní věk). Tato skutečnost ovlivňuje budoucí vývoj obyvatelstva ve městě a do jisté míry i rozvoj města jako celku. V období mezi lety 2000 a 2015 se v Přerově zvýšil podíl osob v poproduktivním věku z 12,7 % (6229) na 21,2 % (9340). Tento nárůst je způsoben jednak nižší porodností a také zvyšující se kvalitou zdravotnické péče. Naopak počet dětí, tedy osob v předproduktivním věku, se v Přerově od roku 2000 do roku 2015 snížil o více než 2 % (z 15,8 % na 13,6 %), stejně jako počet obyvatel v produktivním věku, jejichž podíl v roce 2000 tvořil 71,5 % a v roce 2015 už jen 65,2 %.



Obr. 4 Podíl věkových skupin obyvatelstva v Přerově v letech 2000-2015
Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Vzdělanost obyvatelstva (odborníků i laické veřejnosti) je důležitý předpoklad pro širší pochopení problematiky brownfields a pro její následné možné řešení. Pozitivním trendem u obyvatelstva v Přerově ve věku 15 let a starší je rostoucí počet osob s vyšším a vysokoškolským vzděláním. Vyšší odborné vzdělání mělo v roce 2001 ukončeno 1355 osob, v roce 2011 potom 1500 osob. V roce 2001 žilo v Přerově 4132 osob s vysokoškolským diplomem, v roce 2011 to bylo už 4916. Domnívám se, že tento trend bude v budoucnu pokračovat kvůli změnám v prioritách mladých obyvatel toužící po vzdělání a kariéře a neustálému rozšiřování a zkvalitňování oborů na místní Vysoké škole logistiky, která spolu s Univerzitou Palackého v Olomouci a Moravskou vysokou školou Olomouc tvoří nejdůležitější vysokoškolské instituce v regionu a jeho nejbližším zázemí. Ubývá také osob bez jakéhokoli vzdělání, kterých v roce 2001 bylo 190 a v roce 2011 jen 123. Kategorie „Nezjištěno“, která v roce 2011 obsahuje třikrát více osob než v roce 2001, však vyvolává dojem, že méně (či nijak) vzdělaných obyvatel bude v Přerově více.



Obr. 5 Nejvyšší ukončené vzdělání obyvatel starší 15 let v Přerově v letech 2001 a 2011
Zdroj: SLDB 2001, SLDB 2011; vlastní zpracování

4.1.3 Hospodářství, ekonomická aktivita, nezaměstnanost

Okres Přerov se řadí k hospodářsky slabým regionům v České republice, což znamená, že na základě ukazatelů hospodářského a sociálního rozvoje vykazuje výrazně nižší úroveň rozvoje, než je průměrná úroveň České republiky. Proto je tento region zahrnut do regionů se soustředěnou podporou státu, který se snaží hospodářskou a celkovou úroveň okresu pozvednout např. skrze investice do vzdělávání, rozvoj malého a středního podnikání či výstavbu technické infrastruktury.

Ekonomická aktivita obyvatel v Přerově klesá a souvisí jak s úbytkem obyvatelstva, tak se snižováním počtu obyvatel v produktivním věku a zvyšováním poproduktivní složky obyvatelstva. Oproti roku 2001 klesla ekonomická aktivita obyvatel v roce 2011 o 4,4 % a dostala se tak pod úroveň kraje i státu.

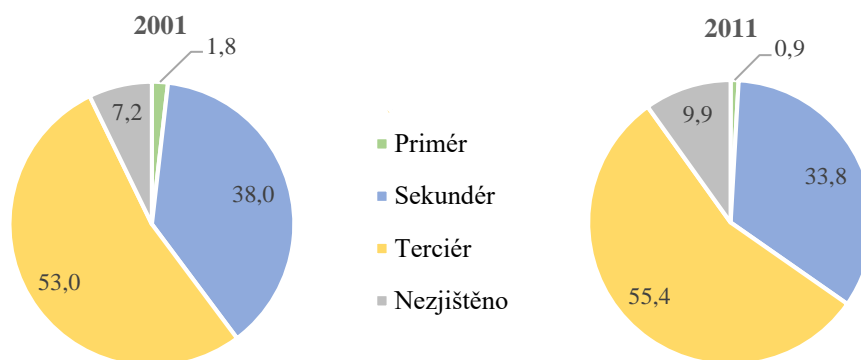
Tab. 4 Počty a podíly EA obyvatel v Přerově a vybraných regionech v letech 2001 a 2011

Obec, region	2001		2011	
	Počet EA	Podíl EA	Počet EA	Podíl EA
Přerov	25 442	52,6	21 396	48,2
Okres Přerov	68 625	50,5	62 577	48,1
Olomoucký kraj	326 541	50,7	303 992	48,4
ČR	5 253 400	51,4	5 080 573	48,7

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

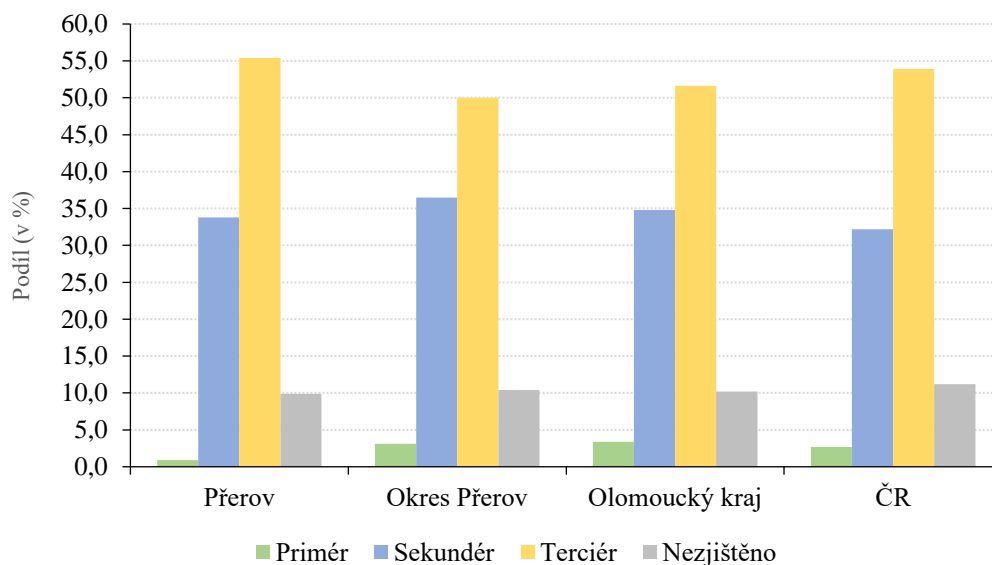
Struktura ekonomicky aktivních obyvatel dle sektorů národního hospodářství ukazuje, že je Přerov tradičním průmyslovým městem s vyspělými službami. Zaměstnanost v průmyslu ale i přes svůj charakter oslabuje, v roce 2001 zaměstnával průmysl 38 % ekonomicky aktivních, zatímco v roce 2011 o více než 4 % méně. Vzrostl počet osob zaměstnaných v terciérním⁹ sektoru hospodářství, který je dán přelivem zaměstnaných původně v průmyslu do sektoru služeb či neochotou zejména mladých lidí pracovat v technicky založených oborech. Přesto, že je oblast Hané, kam se řadí i Přerovsko, typickou zemědělskou oblastí, zaměstnanost v sektoru zemědělství klesá z 1,8 % v roce 2001 na necelé 1 % v roce 2011.

⁹ Zahrnuje i kvartérní sektor, tedy činnosti spojené s vědou, výzkumem, vzděláváním atd.



Obr. 6 Sektorová struktura zaměstnanosti v Přerově v letech 2001 a 2011 (v %)
 Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

V porovnání s okresem Přerov, Olomouckým krajem a Českou republikou v roce 2011, je zaměstnanost v zemědělském sektoru v Přerově nejnižší. Nejvyšší zaměstnanost je ale ve službách. S 55,4 % zaměstnaných v tomto sektoru je nad úrovní okresu (50 %), kraje (51,6 %) i státu (53,9 %). V sektoru průmyslu je zaměstnanost v Přerově vyšší pouze ve srovnání s úrovní státu, o 1,6 %. Okres i kraj zaměstnává o 2,7 % resp. o 1 % více obyvatel.



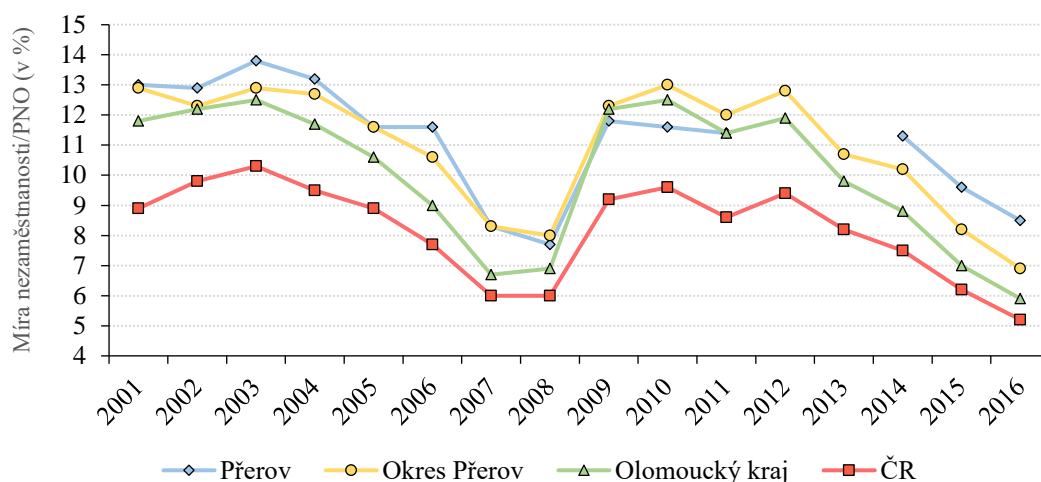
Obr. 7 Sektorová struktura zaměstnanosti v Přerově a vybraných regionech v roce 2011
 Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Průmysl, zejména zpracovatelský, je ve městě Přerov hlavním zaměstnavatelem. Největší z nich, nadnárodní společnost Meopta – optika, je dlouhodobě největším zaměstnavatelem v Přerově s více než dvěma tisíci zaměstnanci. Tato společnost se zabývá výrobou, montáží, výzkumem a vývojem optických systémů (čochky, dalekohledy, různé optické komponenty). Mezi další velké průmyslové podniky se řadí Gambro Czech Republic (do 1000 zaměstnanců; výroba farmaceutických nástrojů potřeb), PRECHEZA

(do 1000 zaměstnanců; výroba anorganických sloučenin a barviv), PSP Machinery (do 500 zaměstnanců; výroba těžebních a stavebních strojů), Pekařna Racek (do 250 zaměstnanců; výroba pekařských a cukrářských výrobků), Vodovody a kanalizace Přerov (do 250 zaměstnanců; úprava a rozvod vody). Do 200 zaměstnanců pracuje i ve firmách holdingu PSP, PSP Engineering (výroba strojů pro těžbu, dobývání a stavebnictví), PSP Technické služby (rozvod elektřiny), PSP Pohony (výroba ložisek, ozubených kol, hnacích prvků). Významné zpracovatelské podniky pro Přerov jsou také Pivovar ZUBR či Olympus Medical Products Czech (výroba lékařských přístrojů a potřeb). Mezi další velké zaměstnavatele patří DPOV (do 500 zaměstnanců; oprava a údržba kolejových vozidel), Statutární město Přerov (do 500 zaměstnanců; činnosti veřejné správy), Montáže Přerov (do 250 zaměstnanců; opravy strojů) nebo EMOS (do 250 zaměstnanců; velkoobchod s elektronikou a elektrospotřebiči). Po průmyslu jsou tedy nejvíce zastoupená odvětví velkoobchod a maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel a veřejná správa (Lapáček, 2009).

Co se týče nezaměstnanosti, můžeme Přerovský region zařadit mezi regiony s vyšší nezaměstnaností, než je republikový průměr a zaostává i za krajem (pravidelně nejvyšší nezaměstnanost v rámci kraje). Poměrně vysoká nezaměstnanost je i přes příznivé podmínky (vysoký počet podnikatelských subjektů ve zpracovatelském průmyslu) způsobena hospodářskými výkyvy, které v roce 2008 umocnila hospodářská krize. Do roku 2008, kdy byla nezaměstnanost v Přerově nejnižší (7,7 %), můžeme pozorovat klesající míru nezaměstnanosti. S příchodem krize docházelo k rapidnímu snižování stavů, poklesům zakázek a ekonomickým obtížím. Situace se dále zhoršovala i v následujícím roce 2009, kdy míra nezaměstnanosti dosáhla svého vrcholu po krizi, 11,8 %. Krizí byl víc zasažen celý okres i kraj, kde se míra nezaměstnanosti vyšplhala až na 12,3 %, resp. 12,2 % v roce 2009. Po odeznění recese a jejich důsledků se míra nezaměstnanosti, později od roku 2013 podíl nezaměstnaných osob¹⁰, opět snižovala a v roce 2016 se v Přerově zastavila na 8,5 %. V porovnání s okresem, krajem i republikou je to ale stále vysoká hodnota.

¹⁰ Podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku od 15 do 64 let na celkovém počtu obyvatel ve věku od 15 do 64 let.



Obř. 8 Míra nezaměstnanosti/PNO v Přerově¹¹ a vybraných regionech v letech 2001-2016
Zdroj: Integrovaný portál MPSV; vlastní zpracování

4.2 Analýza brownfields

Celkově bylo pro analýzu vybráno 25 existujících lokalit brownfields. Většina z nich byla vybrána dle stanovených kritérií z databáze vytvořené Magistrátem města Přerov (1-15). Zbylé lokality (16-25) byly zjištěny vlastním terénním průzkumem. Je však nutné zmínit, že brownfields existuje v Přerově mnohem víc. O současném stavu dalších objektů zatím nemá Magistrát Přerova, který má problematiku brownfields v Přerově v gesci, dostatek informací anebo si majitelé těchto nevyužívaných lokalit nepřejí být zveřejňováni a spojováni s problematikou brownfields. Obrázek 9 s příloženou tabulkou navíc obsahuje i lokality již zregenerované (26, 27, 28), kterým se blíže věnuje kapitola 4.2.7.

Z prostorového hlediska jsou zkoumané lokality brownfields lokalizovány pouze v oblasti Přerov-město. Přerov-město je částí, která byla od začátku vývoje města Přerov nejlidnatější a nejvíce zastavěná různými druhy staveb, od bydlení, přes občanskou vybavenost až po průmyslové stavby. V průběhu dynamických změn, které přišly nejprve v období průmyslové revoluce, následně v průběhu 20. století, a nakonec na počátku 21. století, se významně měnila struktura využití nejen budov, ale i prostoru jako celku. Tyto změny se mimo jiné projevíly vznikem brownfields, kterých je právě v této městské části nejvíce. Okolní městské části jsou převážně venkovského charakteru a dá se očekávat a předpokládat výskyt zemědělských nevyužívaných ploch a objektů či objektů občanské vybavenosti (církevní stavby, obchodní jednoty apod.). Žádný z těchto objektů mi ovšem nebyl ze strany Magistrátu Přerova potvrzen jako brownfield. Buď nebyla splněna stanovená kritéria, nebo nebylo k dispozici dostatečné množství informací o daném území.

¹¹ V důsledku změny registračního systému nejsou za roky 2012 a 2013 dostupná data za jednotlivá města.

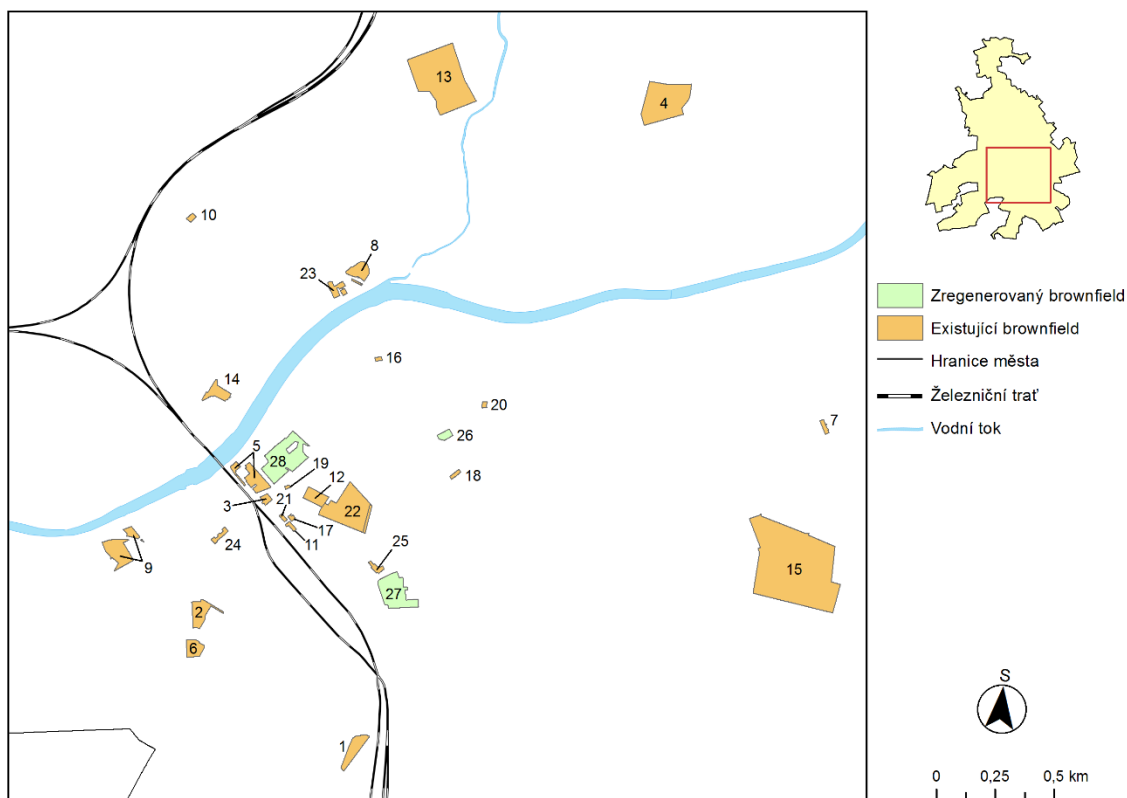
Dále, co se týče prostorové distribuce brownfields v Přerově, jsou lokality rozmístěny nerovnoměrně po takřka celé ploše centrální městské části Přerov-město. V rámci této nerovnoměrnosti však lze vyznačovat v souvislosti se vznikem brownfields jisté shluky (klastry). Tyto shluky můžeme identifikovat buď podle počtu (koncentrace) lokalit na určité ploše, nebo podle jejich původního využití (více v kapitole 4.2.1). V obou případech jde o zvýšenou koncentraci lokalit brownfields poblíž železniční trati. Brownfields v Přerově tedy představují tzv. prostorově rozptýlený vzorec distribuce brownfields (Filip, Cocean, 2012), který se vyznačuje ostrovní distribucí těchto lokalit v rámci urbánního systému, přičemž některé brownfields mohou vytvářet zmíněné klastry. Ty potom dominují ve vnitřní městské oblasti, kde vytváří specifickou městskou zástavbu.

Tab. 5 Zkoumané lokality brownfields v Přerově a jejich základní charakteristiky

Číslo	Název lokality	Původní převažující využití	Rozloha (v ha)	Budoucí využití	Vlastnictví
1	Dílny ČD	dražní	0,79	dražní	soukromé
2	Euros Moravia	průmysl	1,00	smíšené průmyslové	soukromé
3	Hospodářská správa ČD	dražní	0,12	dražní	soukromé
4	Interlov	průmysl	2,70	průmysl	soukromé
5	Kazeto	průmysl	0,76	průmysl	soukromé
6	MABA	administrativa	0,46	smíšené průmyslové	soukromé
7	Meopta	průmysl	0,10	smíšené průmyslové	soukromé
8	Montáže Brabansko	administrativa	0,63	administrativa	soukromé
9	MSEM	průmysl	1,17	smíšené průmyslové	soukromé
10	PMF Real	administrativa	0,09	smíšené průmyslové	soukromé
11	Poštovní budova	dražní	0,20	dražní	soukromé
12	Škodova ulice	bydlení	0,48	veřejná zeleň	veřejné
13	Výstaviště	občanská vybavenost	5,00	občanská vybavenost	soukromé
14	Výtopna	průmysl	0,43	občanská vybavenost	soukromé
15	Želatovská kasárna	armáda	10,10	smíšené průmyslové	soukromé
16	Blažkův dům	administrativa	0,04	administrativa	veřejné
17	Budova pošty na nádraží	dražní	0,05	dražní	veřejné
18	Bývalý vojenský soud	administrativa	0,08	občanská vybavenost	veřejné
19	Dům na Komenského	bydlení	0,03	bydlení	soukromé
20	Dvojdům na Komenského	bydlení	0,05	smíšené městské	soukromé
21	Hala ČD	dražní	0,06	dražní	soukromé
22	Juta	průmysl	2,60	smíšené městské	soukromé
23	Strojař	občanská vybavenost	0,28	občanská vybavenost	veřejné
24	Střelnice	průmysl	0,12	smíšené průmyslové	soukromé
25	Ubytovna u nádraží	občanská vybavenost	0,14	občanská vybavenost	soukromé
26	Okresní hygienická stanice	administrativa	0,19	občanská vybavenost*	soukromé
27	Albert	průmysl	1,67	občanská vybavenost*	soukromé
28	Tesco	průmysl	2,16	občanská vybavenost*	soukromé

*současné využití

Zdroj: DBFMP; ČÚZK; vlastní zpracování



Obr. 9 Prostorová distribuce existujících a zregenerovaných brownfields v Přerově
 Zdroj dat: ZABAGED, Magistrát města Přerov; vlastní zpracování v ArcMap 10

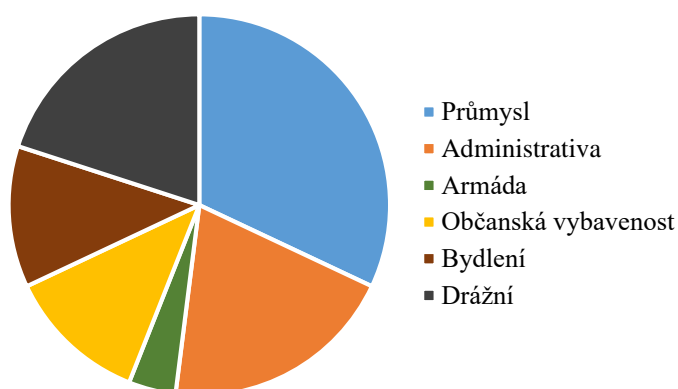
4.2.1 Struktura dle původního využití – počet lokalit

Nejčtenějšími lokalitami brownfields v Přerově jsou původně průmyslové areály a objekty. Celkem bylo zmapováno osm takových lokalit a na celkovém počtu se podílí téměř jednou třetinou. Vyšší počet průmyslových brownfields lze odůvodnit průmyslovým charakterem města, který byl ovlivněn restrukturalizací v průběhu 90. let 20. století, což vedlo k postupnému ukončování činnosti daných objektů (Interlov, objekt v areálu firmy Meopta), změnám výrobních postupů nebo změnám využití (Juta, Kazeto či MSEM). Druhým nejčastějším původním využitím jsou drážní a administrativní objekty, které po pěti lokalitách zaujímají 20 % z celku. Nevyužívané drážní objekty jsou tvořeny zejména zázemím pro zaměstnance a budovami sloužícím nádražní poště. Administrativní objekty jsou tvořeny převážně kancelářskými prostory soukromých subjektů (MABA, Montáže Brabansko) či státní správy (Blažkův dům, Bývalý vojenský soud). Mezi dalšími objekty s nejčastějším využitím se řadí objekty občanské vybavenosti (Výstaviště, ubytovací zařízení) a budovy s rezidenční funkcí (domy na ulici Komenského, Škodova ulice). Oba tyto druhy využití jsou zastoupeny třemi lokalitami, které se podílejí na celku 12 %. Poslední typ předchozího využití je armádní a vojenské využití, které se týká lokality Želatovská kasárna.

Tab. 6 Počet a podíl lokalit dle původního využití

Převažující původní využití	Počet lokalit	Podíl (v %)
Průmysl	8	32
Administrativa	5	20
Armáda	1	4
Občanská vybavenost	3	12
Bydlení	3	12
Drážní	5	20
Celkem	25	100

Zdroj: DBFMP; vlastní zpracování



Obr. 10 Podíly převažujících původních využití lokalit brownfields v Přerově

Zdroj: DBFMP; vlastní zpracování

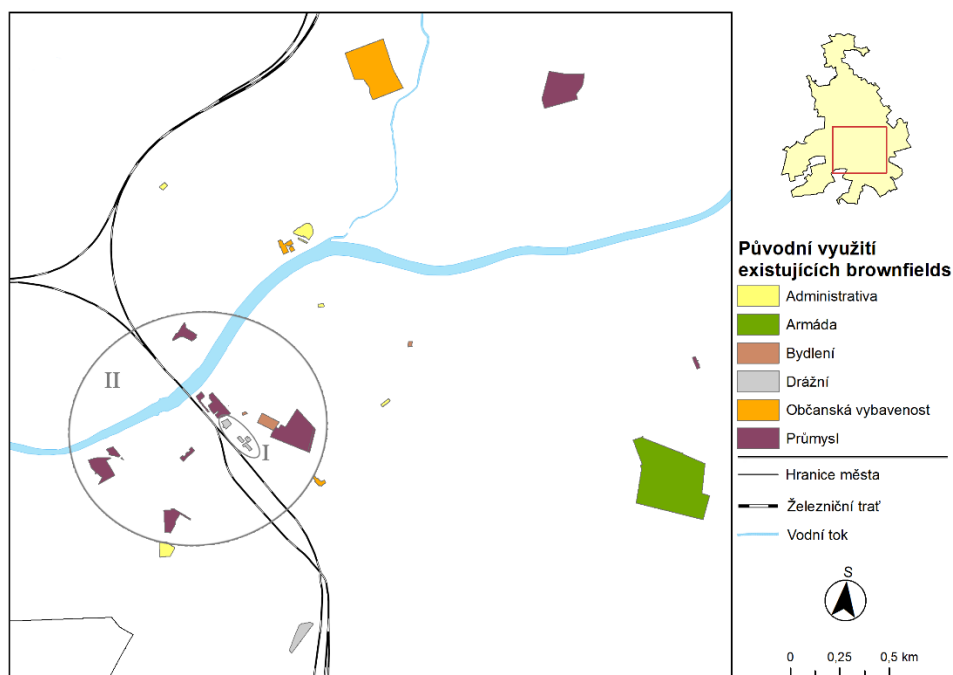
Jak již bylo zmíněno výše, brownfields vytváří v rámci jejich nerovnoměrné distribuce shluky. Na základě jejich lokalizace ve struktuře města můžeme identifikovat dvě oblasti se zvýšenou koncentrací lokalit brownfields. První z nich je oblast Přerovských strojíren, kde se v těsné blízkosti nacházejí čtyři lokality brownfields. Druhá oblast, před nádražím a v jeho okolí, je co do počtu a brownfields bohatší. Nachází se zde celkem devět objektů.



Obr. 11 Zvýšené koncentrace brownfields v Přerově

Zdroj dat: ZABAGED, Magistrát města Přerov; vlastní zpracování v ArcMap 10

Co se týče původního využití jednotlivých lokalit, jsou opět patrné dva významné shluky. Prvním je klastř čtyř drážních objektů v oblasti nádraží. Druhým je klastř průmyslových areálů a objektů, které se rozkládají na relativně větší ploše od areálu Strojíren, přes oblast přednádraží až po pravý břeh řeky Bečvy. V rámci tohoto uskupení vystupuje však šest původně průmyslových objektů z celkových osmi. V této oblasti se také nachází dva větší objekty s původním průmyslovým využitím, které jsou již zregenerované. Jde o supermarkety Albert a Tesco.



Obr. 12 Shluky existujících lokalit brownfields v Přerově dle jejich původního využití

Zdroj dat: ZABAGED, Magistrát města Přerov; vlastní zpracování v ArcMap 10

Obecně se dá tedy tvrdit, že oblasti Přerovských strojíren a okolních firem spolu s přednádražní oblastí jsou typické vyšším výskytem lokalit brownfields (hlavně průmyslových a drážních) a s nimi provázanými jevy a dopady, které se pravděpodobně nejvíce projeví v ulicích Kojetínská, Husova a Škodova. Tyto ulice obývají hlavně sociálně slabší obyvatelé, převážně Romové. Obyvatelstvo v této části města vykazuje vyšší míru nezaměstnanosti a sklony k sociálně patologickým jevům (kriminalita, gamblerství). Tento způsob života může vést až ke vzniku sociálně vyloučené lokality, kterou je zmíněná Škodova ulice. Zde došlo až k takové situaci, kdy místní domy nebyly nadále obyvatelné (bez přívodu elektrického vedení, plynu, vody) a byly opuštěny, což vedlo ke vzniku lokality brownfield.

4.2.2 Struktura dle původního využití – plocha lokalit

Rozloha ploch brownfields v Přerově odpovídá požadavkům na jejich původní využití. Celková rozloha všech sledovaných lokalit je 27,48 ha, přičemž na ploše města tvoří brownfields necelých 0,5 %. Největšími plochami obecně bývají rozsáhlé areály kasáren nebo průmyslových podniků. Pokud seřadíme sledované brownfields v Přerově dle jejich velikosti, na prvním místě bude s rozlohou přes 10 ha objekt Želatovských kasáren, která zabírají více než třetinu plochy všech sledovaných lokalit. Druhý největší objekt je s rozlohou 5 ha Výstaviště, které samo o sobě představuje přes 18 % rozloh všech brownfields. Pokud k tomu připočteme i zbylé objekty občanské vybavenosti, dostaneme téměř 20% podíl. Druhý největší podíl (skoro třetinový) ale tvoří bývalé průmyslové lokality. Ty mají celkovou rozlohu 8,88 ha. V součtu dávají lokality těchto druhů původního využití skoro 90 %. Marginální jsou svou rozlohou objekty administrativní (4,7 %), drážní (4,4 %) a bydlení (2 %).

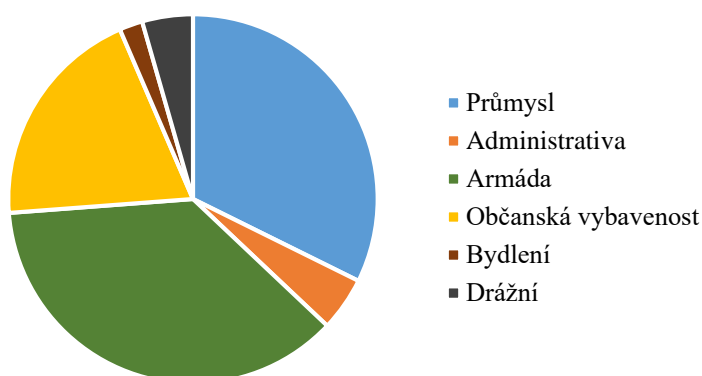
V průměrné velikosti lokalit jasně vedou kasárna jakožto představitel armádního využití. Druhou největší průměrnou velikost, 1,81 ha, vykazují objekty občanské vybavenosti, a to díky velké rozloze areálu Výstaviště. Na třetím místě jsou potom průmyslové objekty s průměrnou rozlohou 1,11 ha. Tyto druhy využití převažují nad celkovou průměrnou velikostí lokalit brownfields v Přerově, která je 1,1 ha. Zbylé objekty ostatních druhů využití nedosahují ani této průměrné velikosti, protože se jedná o menší budovy.

Prostorově jsou největší objekty lokalizovány na okraji centrální části Přerova a jedná se o Želatovská kasárna, Výstaviště a Interlov. Zbylé největší (hlavně průmyslové) areály se nachází v oblasti shluku průmyslových brownfields, tedy v okolí vlakového nádraží a Přerovských strojíren.

Tab. 7 Rozloha, průměrná velikost a podíl na celkové rozloze brownfields v Přerově

Převažující původní využití	Rozloha lokalit (v ha)	Průměrná velikost lokalit (v ha)	Podíl (v %)
Průmysl	8,88	1,11	32,3
Administrativa	1,30	0,26	4,7
Armáda	10,10	10,10	36,8
Občanská vybavenost	5,42	1,81	19,7
Bydlení	0,56	0,19	2,0
Drážní	1,22	0,24	4,4
Celkem	27,48	1,10	100

Zdroj: DBFMP; ČÚZK; vlastní zpracování



Obr. 13 Podíl ploch brownfields v Přerově dle jejich předchozího využití

Zdroj: DBFMP; ČÚZK; vlastní zpracování

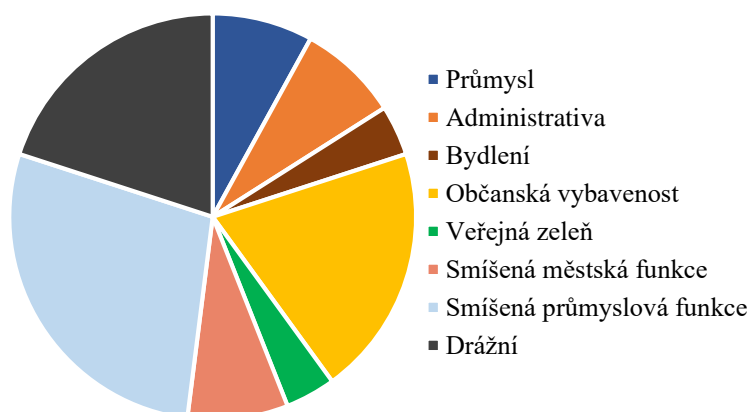
4.2.3 Struktura dle budoucího využití

Možností pro budoucí využití brownfields je podle územního plánu či kolaudace objektů v Přerově několik. Nejčastěji se v možném budoucím využití objevuje úplné nebo částečné průmyslové využití (smíšená průmyslová funkce – výroba spojená např. s maloobchodem a jinými službami), které by se týkalo devíti lokalit a které tak představují více než třetinový podíl. Dále pětinový podíl vytváří drážní využití a občanská vybavenost. U drážního využití jde o lokality, které jsou oproti ostatním znevýhodněny tím, že podléhají dle územního plánu výhradně drážnímu využití a bylo by tedy v případě jejich jiného využití nutné změnit územní plán. To samozřejmě případným investorům způsobuje komplikace nejen časové, ale i administrativní. Kromě těchto nejvíce zastoupených druhů využití se dále jako možné budoucí využití objevuje administrativa, smíšená městská funkce (kombinace bydlení se službami, případně administrativou), bydlení a veřejná zeleň.

Tab. 8 Počet a podíl lokalit brownfields dle budoucího využití v Přerově

Možné budoucí využití	Počet lokalit	Podíl (v %)
Průmysl	2	8
Administrativa	2	8
Bydlení	1	4
Občanská vybavenost	5	20
Veřejná zeleň	1	4
Smíšená městská funkce	2	8
Smíšená průmyslová funkce	7	28
Drážní	5	20
Celkem	25	100

Zdroj: DBFMP; Územní plán města Přerov; vlastní zpracování



Obr. 13 Podíl lokalit brownfields dle jejich budoucího využití

Zdroj: DBFMP; Územní plán města Přerov; vlastní zpracování

4.2.4 Srovnání předchozího a budoucího využití

Při porovnání předchozího a budoucího využití je z Obrázku 14 vidět několik důležitých skutečností. V první řadě se do budoucna nepočítá s jakýmkoliv armádním a vojenským využitím v žádné z lokalit brownfields. Tento trend je typický nejen pro Přerov, ale i ostatní obce a také celou Českou republiku. Zadruhé vznikly nové druhy využití, se kterými se v předchozím využití lokalit nesetkáváme. Jedná se o veřejnou zeleň, smíšenou průmyslovou a smíšenou městskou funkci. Stejně využití čeká všechny drážní brownfields za předpokladu, že nedojde ke změně vlastníka, který by skrze změnu územního plánu změnil využití na jiné než drážní.

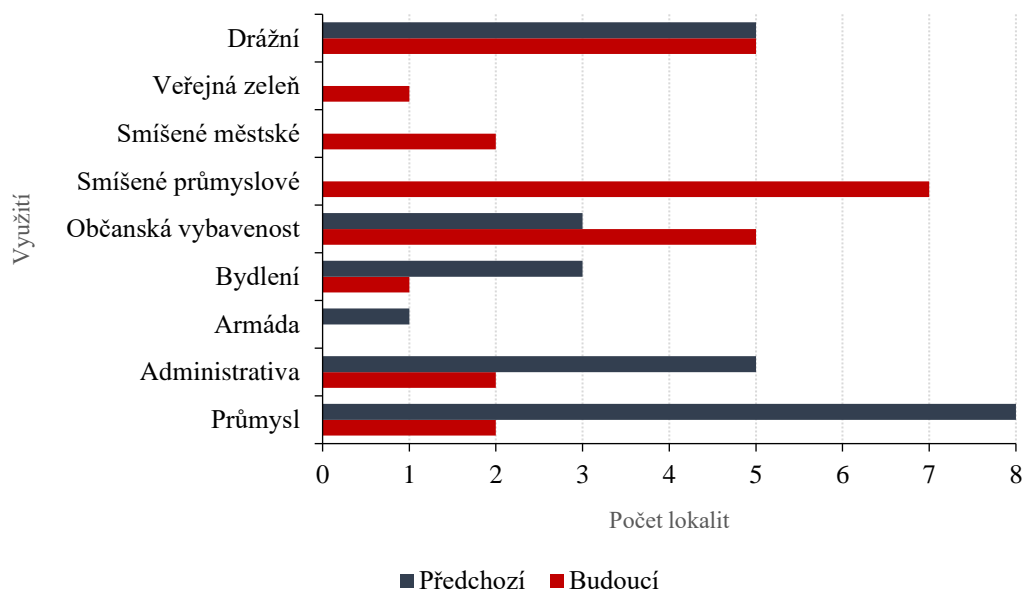
Největší změnu ve využití lze pozorovat u čistě průmyslového využití, které se díky restrukturalizaci, změnám výrobních procesů, vzorců atd. mění na smíšené průmyslové.

To může zahrnovat v podstatě všechny fáze výroby daného produktu od výzkumu a vývoje, jeho výroby, přes kontrolu, marketing a propagaci až po předváděcí akce a prodej. Pokles je patrný také u budoucího administrativního využití. Toto lze dle Magistrátu Přerova vysvětlit tím, že je v Přerově dostatek kancelářských prostor a že poptávka směřuje spíše na skladovací a výrobní prostory, což také vyvolává tlak na tvorbu právě těchto prostor. Občanská vybavenost je potom využití, u kterého se v budoucnu předpokládá nárůst.

Tab. 9 Srovnání počtu lokalit brownfields v Přerově dle jejich předchozího a původního využití

Využití	Předchozí	Budoucí
Průmysl	8	2
Administrativa	5	2
Armáda	1	0
Bydlení	3	1
Občanská vybavenost	3	5
Smíšené průmyslové	0	7
Smíšené městské	0	2
Veřejná zeleň	0	1
Drážní	5	5
Celkem	25	25

Zdroj: DBFMP; Územní plán města Přerov; vlastní zpracování



Obr. 14 Srovnání předchozího a budoucího využití lokalit brownfields v Přerově

Zdroj: DBFMP; Územní plán města Přerov; vlastní zpracování

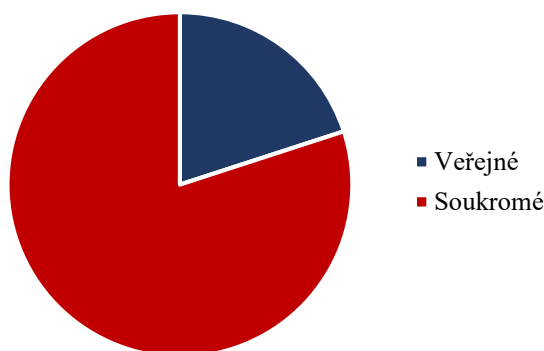
4.2.5 Struktura podle druhu vlastnictví

Většina (80 %) lokalit brownfields je v soukromých rukou. V naprosté většině jde o firmy, výjimečně o fyzické osoby. Existují i lokality, kde je vlastníků hned několik (např. Želatovská kasárna). Ve veřejném vlastnictví je pouze pět lokalit, z nichž tři vlastní město.

Tab. 10 Počet a podíl lokalit brownfields dle druhu vlastnictví

Typ vlastnictví	Počet lokalit	Podíl (v %)
Veřejné	5	20
Soukromé	20	80
Celkem	25	100

Zdroj: DBFMP; ČÚZK; vlastní zpracování



Obr. 15 Podíl lokalit brownfields v Přerově dle druhu vlastnictví

Zdroj: DBFMP; ČÚZK; vlastní zpracování

4.2.6 Probíhající proces regenerace

Brownfields jsou v Přerově velkým tématem. Už jen proto, kolik se jich ve městě (hlavně v centru města) nachází a jaké mají negativní dopady na své okolí, je zapotřebí problémy s těmito lokalitami řešit. To si místní správa velice dobře uvědomuje a činí kroky, kterými hodlá nevyužívaným a chátrajícím lokalitám vrátit zpět život a nové využití. Takovými kroky mohou být např. tvorba databáze lokalit brownfields, která usnadňuje potenciálním investorům výběr vhodných lokalit pro jejich investice či podnikání. Dalším takovým krokem může být vykupování pozemků lokalit brownfields do vlastnictví města a jejich následná revitalizace z veřejných rozpočtů.

Na území města v současnosti probíhá několik projektů regenerace brownfields. Jde o lokalitu Škodovy ulice, kterou regeneruje město z veřejných rozpočtů a za pomoci dotací a lokality Želatovská kasárna, MSEM, Juta a Výstaviště, které jsou, nebo brzy budou, regenerovány soukromými subjekty. V případech areálu MSEM a Výstaviště lze předpokládat, že k jejich rychlejšímu prodeji napomohla DBFMP.

Zajímavým faktem je, že k revitalizaci v Přerově dochází převážně u větších objektů. Kasárna, Výstaviště, Juta a MSEM jsou v pořadí od největšího na 1., 2., 4. a 5. místě z celkových 25. Z hlediska jejich původního využití jde o různorodé lokality, dva průmyslové objekty a lokality armádní, rezidenční a občanské vybavenosti. Jejich následné využití je hlavně komerční a zahrnuje průmysl se službami a funkci bydlení společně s maloobchodem či administrativou. Pouze jeden projekt vznikne pro nekomerční účely.



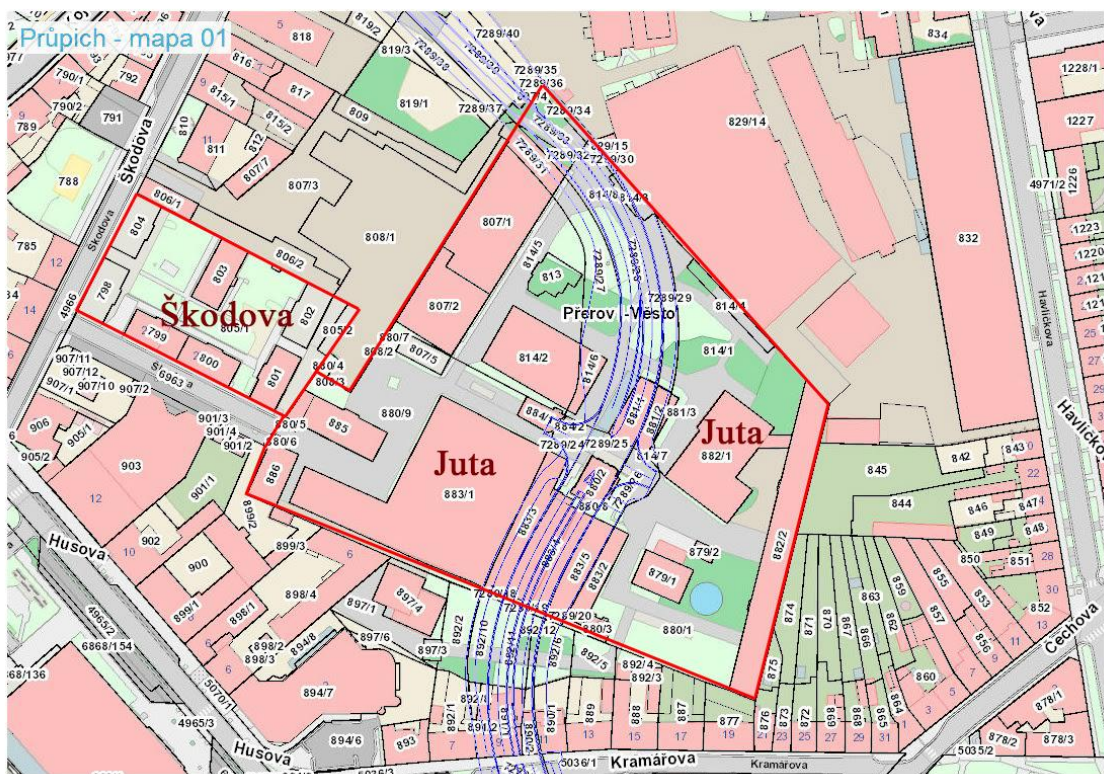
Obr. 16 Zregenerované, existující a právě regenerované lokality brownfields v Přerově
Zdroj dat: ČÚZK: Geoportál; Magistrát města Přerov; vlastní zpracování v ArcMap 10

Škodova ulice a areál firmy Juta

Tato část města nebyla nikdy v minulosti chloubou Přerova. Právě naopak. Původně čtvrť nedaleko vlakového nádraží obývali železničáři, později se do lokality začali stěhovat Romové a sociálně slabší obyvatelé. Postupně vznikající romské ghetto (sociálně vyloučená lokalita) vystřídaly zchátralé a vybydlené domy s všudypřítomným nepořádkem. Historie regenerace této lokality sahá až do roku 2007, kdy město prodalo pozemky Škodovy ulice soukromé společnosti Opera Bohemia, která zde měla vybudovat novou obytnou čtvrť s polyfunkční budovou. Společnost však svůj závazek nedodržela a v roce 2009 vyhlásila bankrot (následně v roce 2012 bylo zahájeno insolvenční řízení). Došlo pouze k vystěhování místního obyvatelstva a demolici dvou budov, a proto město muselo čtvrť odkoupit zpět, paradoxně za vyšší cenu, než ji v roce 2007 prodalo (v roce 2007 město prodalo čtvrť za 1,5 mil. korun, v roce 2016 zaplatilo město za ruiny a skelety

budov téměř 3,3 mil. korun). Město letos v únoru začalo s odklizením sutin po dvou zdemolovaných budovách, ostatní budovy čeká demolice v průběhu letošního roku (Bývalé ghetto ve Škodově ulici bude srovnáno se zemí, od února nastupuje likvidační četa | Přerov objektivem, c2014-2016; Strojař a Škodova ulice se budou řešit v pondělí na zastupitelstvu | Přerov objektivem, c2014-2016).

Záměrem města je v této oblasti vybudovat průtah městem (tzv. průpich), který by měl pomoci rozředit dopravu městem před dobudováním dálnice D1 tím, že propojí ulici Tovární a křižovatku ulic Kojetínská, Velké Novosady a Komenského. Stavba tohoto průtahu by měla začít v roce 2018 a povede poblíž Škodovy ulice skrze areál firmy Juta. Potřebné pozemky pro stavbu jsou již ve vlastnictví ŘSD, čeká se na demolici zbylých čtyř budov ve Škodově ulici, kde by po kompletním vyčištění území měl vzniknout prostor pro veřejnou zeleň, který bude po dobu pěti let podléhat období udržitelnosti, následně bude objekt nabídnut případným investorům. Zhodnocení pozemků čeká i firmu Juta, kde by po dobudování průtahu měl vzniknout komplex rezidenčního charakteru doplněný o služby a maloobchod.



Obr. 16 Plánovaný průtah areálem firmy Juta
Zdroj: Magistrát města Přerov; vlastní zpracování

Želatovská kasárna

Kasárna byla využívána jako výcvikové středisko pro příslušníky letectva až do roku 2007. Po odchodu armády byla zchátralá lokalita k prodeji, nakonec je koupila společnost Avezo plus, která nabídla vyšší částku než město. Objekt kasáren měl být původně přestavěn na obytnou čtvrť s obchody. Z tohoto záměru však sešlo a do volných prostor kasáren se začaly stěhovat firmy, které v Přerově dle informací magistrátu vyhledávají zejména skladovací prostory. Kromě výrobních a skladovacích prostor zde bude postaven také hypermarket s obchodní zónou s několika prodejny (Další nákupní centrum? Plánují ho v Přerově v bývalých kasárnách - ESTAV.cz, c2014-2017). Díky tomu by zde mohla až stovka lidí nalézt pracovní uplatnění. Spousta budov je však stále v držení realitní společnosti Avezo. Jde o menší, maximálně dvoupodlažní budovy v zanedbaném stavu.

Výstaviště

Výstaviště v posledních letech hostilo pouze několik kulturních a společenských akcí. Areál jinak neměl žádné využití, chátral a byl nabídnut k prodeji. Město nemělo na tuto investici finanční prostředky, a proto bylo Výstaviště prodáno firmám EMOS a Visimpex. Firma EMOS, která severně od areálu Výstaviště vlastní skladovací a distribuční centrum, koupila největší halu a rozšiřuje tak své prostory. O firemní expanzi jde i firmě Visimpex, která by zde vystavila obchodní prodejnu a showroom a zároveň by lokalitě zachovala společenský a kulturní ráz v podobě revitalizovaných venkovních ploch a budov. Město by tak mohlo i nadále pořádat koncerty, výstavy a další podobné akce. Pro město Přerov je důležité, že toto zastavěné území bude nadále využíváno a že se regenerace chopily stabilní místní firmy s dlouholetou tradicí.

Bývalý areál MSEM

Po změně prostor firmy MSEM vznikl na původním místě v ulici Tovačovská nevyužívaný, ale relativně zachovalý komplex vhodný pro výrobu. Novým majitelem komplexu se stal Elektro Bukáček, firma, která od roku 2015 hledala nové prostory pro expanzi. Při osobní návštěvě této lokality mi bylo místními dělníky, kteří zde prováděli dělnické práce, řečeno, že po rekonstrukci zde vzniknou nové prostory pro maloobchod a výrobní činnost.

4.2.7 Zregenerované brownfields

Ukončených projektů regenerace brownfields je v Přerově velmi málo. Celkově jde o tři lokality, které byly zregenerovány v průběhu první dekády 21. století. Můžeme tedy říci, že je Přerov na samém počátku, co se týče regenerace objektů brownfields, nicméně v blízké budoucnosti by měly následovat další projekty, které město obohatí o znovu využívané a původně chátrající lokality.

U dvou lokalit původně převažovalo průmyslové využití, třetí lokalita byla administrativní budovou. Zmíněné průmyslové lokality se nachází v oblasti shluku

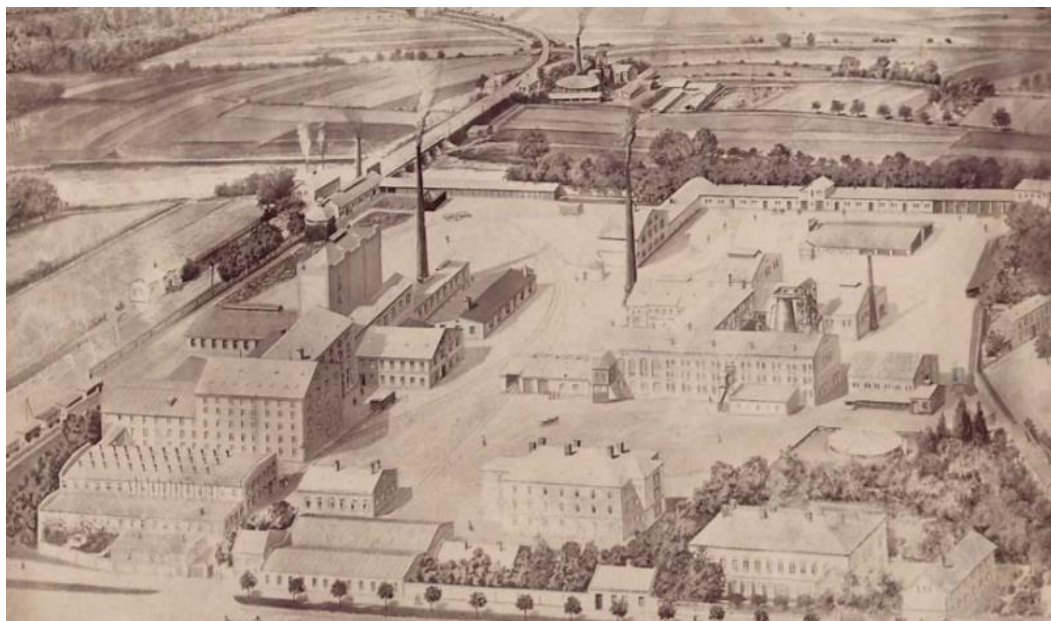
průmyslových brownfields a jejich revitalizace silně souvisí s restrukturalizací hospodářství a novými globálními trendy, jako byla výstavba supermarketů. Co do rozlohy jde také o větší lokality v porovnání s plochami existujících brownfields a jejich regenerace proběhla dřív (zahájení provozu v letech 2001 a 2005) oproti budově bývalé hygienické stanice (znovu otevřena od roku 2010).

Supermarket Albert

Tato lokalita byla v minulosti součástí komplexu firem a továren na Tovární ulici. Až do 30. let minulého století se zde vyráběly kočáry v Továrně na kočáry Jana Weigla. Jako poslední ji využívala firma LIAZ (dříve Československé automobilové opravny), která zde od 60. let minulého století měla montovnu. Automobilka se ale po rozpadu Sovětského svazu dostala do ekonomických potíží a jednotlivé továrny (včetně přerovské) byly v 90. letech uzavírány. Nově se tato oblast začala využívat od roku 2001 otevřením prvního velkého supermarketu v Přerově, Hypernovy (dnes Albert).

Supermarket Tesco

Podobně jako u lokality Albert i toto území bylo součástí větší aglomerace průmyslových objektů a továren. Již v 19. století se zde nacházel cukrovar, který byl v 2. polovině 19. století rozšířen o další budovu, konírny a jízďárnu (objekt jízďárny s kulatým půdorysem se na místě zachoval dodnes). V 30. letech minulého století byla činnost cukrovaru ukončena, pozemek rozparcelován a rozprodán. Následně zde vyrostla firma Karla Zejdy, KAZETO, spolu s dalšími firmami zabývající se hlavně výrobou nábytku, stavebnictvím či optikou. Po změně režimu v 90. letech došlo k opuštění a nevyužívání některých budov v areálu firmy KAZETO. Tyto budovy byly v roce 2005 zbourány a nahrazeny novým supermarketem Tesco (Zmizelá místa v Přerově: Cukrovar, 2016).



Obr. 17 Areál cukrovaru v 2. polovině 19. století
Zdroj: Zmizelá místa v Přerově: Cukrovar, 2016

Bývalá okresní hygienická stanice

Tento objekt byl v roce 2003 odkoupen od města firmou Přerovská stavební. Původním záměrem bylo vybudovat zde podnikatelský inkubátor. Pro nedostatečný zájem se ale místo inkubátoru pro začínající podnikatele muselo vymyslet nové využití. Objekt prošel kompletní revitalizací a své místo zde po otevření v roce 2010 našly lékařské ordinace, lékárna, květinářství či banka (Z bývalé hygieny budou ordinace a možná i obchůdky – Přerovský deník, c2005-2017).



Obr. 18 Objekt okresní hygienické stanice před (vlevo) a po (vpravo) celkové regeneraci
Zdroj: Stavební úpravy bývalé hygienické stanice města Přerova | PSS.cz, c2016

4.3 Faktory regenerace

4.3.1 Rozhovory s odborníky

Detailní rozhovory (případně pouhé odpovědi na vybrané dotazy v rámci emailové korespondence) na téma brownfields a jejich regenerace probíhaly v průběhu února letošního roku a jejich hlavním úkolem bylo identifikovat klíčové faktory úspěchu a hlavní bariéry regenerace lokalit brownfields v Přerově. Následující tabulka ukazuje výčet kontaktovaných osob spolu s institucí, ve které působí, a také s jejich reakcí na mé dotazy týkající se problematiky brownfields v Přerově.

Tab. 11 Dotazování odborníci v oblasti brownfields

Jméno	Instituce	Odpověď na dotazník/otázky
Ing. Kamila Lesáková	Magistrát města Přerov, odbor koncepce a strategického rozvoje, referent oddělení koncepce a rozvoje města	Ano
Ing. Marta Novotná	Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, vedoucí oddělení regionálního rozvoje	Částečně
Ing. arch. Klára Koryčanová	Magistrát města Přerov, odbor koncepce a strategického rozvoje, městský architekt	Ne
Mgr. Miroslava Švástová	Magistrát města Přerov, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, vedoucí oddělení ochrany životního prostředí a památkové péče	Ne
Ing. Pavlína Slepíčková	CzechInvest – Olomoucký kraj, regionální projektová manažerka	Částečně
Martin Dýčka	Okresní hospodářská komora Přerov, vedoucí úřadu	Ne
Iveta Klimešová	Okresní hospodářská komora Přerov, odborný konzultant	Ne
Ing. Aleš Frídl	Přerovská stavební a.s., místopředseda představenstva	Ne
Dagmar Přecechtělová	Přerovská stavební a.s., člen představenstva	Ne
Radek Zahradník	OknoRealit, jednatel, makléř	Ano

Zdroj: vlastní zpracování

Mezi kontaktovanými osobami se tedy vyskytují zástupci veřejného sektoru, hlavně z Magistrátu města Přerov a také zástupci soukromého sektoru zahrnující oblast realit a stavebnictví v Přerově. Zarážející je fakt, že odpovědi na dotazníky, resp. rozhovor jsem získal pouze od paní Ing. Lesákové, odpovědi na jen některé otázky od paní Ing. Novotné a paní Ing. Slepíčkové a odpovědi v rámci emailové korespondence pouze od jedné osoby, pana Zahradníka.

Přerovská stavební společnosti vlastní v Přerově jeden brownfield vedený v databázi brownfields (Interlov) a navíc se této společnosti podařilo jeden brownfield v Přerově koupit a zrehabilitovat (bývalá okresní hygienická stanice). U obou zástupců této firmy jsem se však nedočkal žádné odpovědi ani reakce. Napoprvé jsem zmíněným osobám zaslal dotazník s žádostí o poskytnutí rozhovoru případně pouze vyplnění dotazníku. Při dalším pokusu kontaktovat Přerovskou stavební došlo k výběru následujících tří otázek: Jaké jsou příčiny vzniku brownfields v Přerově? Které faktory jsou klíčové pro úspěšnou revitalizaci brownfields v Přerově? Které bariéry brání

revitalizaci lokalit brownfields v Přerově? Nicméně opět bez reakce. Může to vypovídat o jejich nezájmu a neochotě řešit tyto záležitosti nebo se k nim jakkoli jinak vyjadřovat.

Situace, kdy jsem nezískal od konkrétních osob žádné odpovědi na mé dotazy či dotazník se opakovala také při kontaktování přerovské městské architektky, která žádost o odpovědi odmítla z důvodu pracovní vytíženosti. Dotazoval jsem se na následující otázky: Jaké jsou příčiny vzniku brownfields v Přerově? Čím se vyznačují tyto lokality v rámci městské struktury? Které faktory jsou klíčové pro úspěšnou revitalizaci brownfields v Přerově? Které bariéry brání revitalizaci lokalit brownfields v Přerově? Bez odpovědi jsem byl také v případě kontaktování dvou zástupců okresní hospodářské komory, kterých jsem se dotazoval stejné otázky jako v případě Přerovské stavební společnosti.

Odpovědi přímo od dotazovaného jsem nezískal ani v případě oslovení vedoucí ochrany životního prostředí a památkové péče. Ptal jsem se na následující dotazy: Vyskytují se v Přerově kontaminované lokality brownfields? Pokud ano, v jakém rozsahu? Pokud ano, pomáhá při jejich dekontaminaci veřejný sektor svými prostředky? Představuje kontaminace lokalit brownfields v Přerově závažnou bariéru v jejich dalším rozvoji/při jejich regeneraci? Místo odpovědí jsem byl odkázán na jiná oddělení odboru a na odbor koncepce a strategického rozvoje, odkud mi nakonec odpověděla paní Ing. Lesáková, která tvrdila, že u žádné veřejně evidované lokality brownfield není známa ekologická zátěž.

Ostatně, na Ing. Lesákovou jsem byl odkázán také z CzechInvestu, kde mi bylo odpovězeno na dvě otázky z dotazníku z celkových jedenácti. Zbylých devět bylo směřováno právě na autorku databáze brownfields v Přerově, protože otázky byly příliš specifické. Na pět otázek z jedenácti mi ze stejného důvodu neodpověděla ani paní Ing. Novotná z oddělení regionálního rozvoje krajského úřadu. Z toho lze usoudit, že komplexní a detailní znalosti o problematice brownfields má z místních orgánů státní a místní správy pouze jedna osoba.

Odpovědi na otázky z dotazníku mi neposkytl ani pan Zahradník z místní realitní společnosti z důvodu časové vytíženosti. Na další výzvu mi ale odpověděl na následující otázky:

Jaké jsou příčiny vzniku brownfields v Přerově?

Změna výrobního procesu nebo ukončení činnosti společností.

Které faktory jsou klíčové pro úspěšnou revitalizaci/prodej brownfields v Přerově?

Poloha v rámci dopravní infrastruktury, poloha v rámci města, územní plán a spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem.

Které bariéry brání revitalizaci/prodeji lokalit brownfields v Přerově?

Podfinancovaný vnitřní trh a nezájmem investorů zde investovat z důvodu návratnosti investice.

Kromě těchto zodpovězených otázek byly provedeny dva rozhovory a to s klíčovou osobou, autorkou databáze brownfields v Přerově, paní Ing. Lesákovou a s vedoucí oddělení regionálního rozvoje krajského úřadu v Olomouci, paní Ing. Novotnou. První dvě otázky jsou doplněny o odpovědi paní Ing. Slepíkové z CzechInvestu.

První otázka se týkala hlavních příčin vzniku brownfields v Přerově. V podstatě všechny tři získané názory odborníků vychází ze stejného základu, a to hospodářských změn. Paní Ing. Lesáková uvádí jako hlavní příčinu přechod k tržní ekonomice a také ukončení činnosti armády na území města. Paní Ing. Novotná vidí hlavní příčiny ve strukturálních změnách v hospodářství, hlavně v privatizaci a změnách účelu využití daných objektů a ploch. Paní Ing. Slepíková dodává, že hlavní příčinou vzniku brownfields je hospodářský vývoj jednotlivých odvětví či podniků.

Na druhou položenou otázku ohledně typů brownfields v Přerově odpověděli všichni dotazovaní opět podobně. Shodnou odpovědí u všech byly průmyslové brownfields, paní Ing. Slepíková dále uvádí administrativní a paní Ing. Lesáková armádní a drážní brownfields.

Další otázka se ptala na nejúspěšnější regenerovaný brownfield v Přerově. Na tuto otázku, stejně jako na následující dvě, odpovídala pouze paní Ing. Lesáková. Podle ní jsou nejúspěšnější projekty regenerace výstavby supermarketů Tesco a Albert.

Na otázku, jaká pozitiva plynou z těchto regenerovaných ploch, mi paní Ing. Lesáková odpověděla: „*hlavně smysluplné využití území, na přelomu 20. a 21. století v Přerově neexistovaly žádné supermarkety. Výhodou bylo navíc to, že bylo využito ploch brownfields místo greenfields.*“ Dále dodala, že při výstavbě dnešního supermarketu Albert bylo využito i jednoho stávajícího objektu.

Pátá otázka byla zaměřena na klíčové faktory úspěšné regenerace. Nejdůležitějším z nich je dle Ing. Lesákové soukromý kapitál. Město by nemohlo financovat projekty takových rozměrů z důvodu nedostatku prostředků. Důležitou roli hrál v případech Albert a Tesco také aktivní přístup obou investorů.

Následující položená otázka, který existující brownfield je v Přerově nejproblémovější, přinesla různé odpovědi. Ing. Novotná se domnívá, že nejvíce problémová je lokalita letiště Bochoř, kde se nacházelo několik nevyužívaných objektů, které jsou v současnosti již zdemolovány. Tato lokalita však nebyla zahrnuta do analýzy brownfields a to z toho důvodu, že většina letištní plochy byla kontinuálně využívána - letiště přešlo z využití pro armádní a vojenské účely na veřejné vnitrostátní letiště využívané fyzickými osobami a firmami z oblasti letectví, které přilákaly volné prostory a moderní letecká infrastruktura. Letiště poblíž Přerova je v poslední době velmi diskutované v souvislosti s výstavbou strategické průmyslové zóny, jejíž by se mělo stát součástí. Paní Ing. Lesáková uvedla jako nejproblémovější lokality brownfields Škodovu ulici, hotel Strojář a některé další nevyužívané obytné budovy v centru města (z nichž jen některé splňují potřebná kritéria lokalit brownfields).

Další otázka navazovala na předchozí a ptala se na negativní dopady těchto lokalit. Ing. Novotná dávala letiště do souvislosti se strategickou zónou a jako hlavní negativní dopad uvedla nevyužitý prostor, zahrnuje další desítky hektarů zemědělské půdy vyčleněné právě pro novou strategickou zónu. Ing. Lesáková potom jako hlavní negativní dopady uvádí horší image centra města a celého Přerova, tedy estetické důvody.

Na osmou otázku, zabývající se faktory bránící regeneraci těchto lokalit, uvedla Ing. Novotná nerozhodnutí o využití daného prostoru. Opět, v souvislosti s průmyslovou zónou, kdy bylo složité např. vykupování pozemků či vládní jednání ohledně samotné zóny. Ing. Lesáková uvedla jako hlavní bariéry v případě Škodovy ulice finance a jednání vlastníka (firma Opera Bohemia), který po koupi lokality Škodovy ulice pouze dvě budovy zdemoloval a nic víc neudělal z důvodu zkrachování firmy. Město poté muselo lokalitu Škodovy ulice odkoupit zpět a draž.

Na následující dvě otázky odpovídala pouze Ing. Lesáková a týkaly se brownfields s největším potenciálem pro obnovu a bariér jejich regenerace. Takové mohou být např. lokality Škodovy ulice a areál firmy Juta. „*Po dostavbě průtahu se zhodnotí pozemky a území bude atraktivnější*“, dodala Ing. Lesáková a uvedla, že největší bariérou pro rozvoj této oblasti byla stavební uzávěra, která se k tomuto území vztahovala. „*Výstavba průtahu se neustále oddalovala a regenerace celé lokality se tak opožďovala*“, dodala. Dalšími lokalitami s velkým potenciálem pro svou obnovu jsou také Želatovská kasárna a Výstaviště. U kasáren se jako velký problém jevil vlastnické vztahy, protože bylo zapotřebí odkoupit velké množství pozemků od fyzických osob (převážně garáže) a navíc bylo třeba tyto vykoupené pozemky nahradit jinými, což ve výsledku oddalovalo výstavbu slibované obchodní zóny.

Poslední, jedenáctá otázka se ptala na faktory, které podporují a které naopak brání regeneraci brownfields v Přerově. Dle Ing. Novotné jsou nejdůležitějšími faktory úspěchu soukromý kapitál a jejich zájem a aktivní přístup k využití nevyužívaného území pro své aktivity. Dodala taky, že: „*veřejný sektor má zájem také, není ale hlavním hybatelem v procesu regenerace, tím je soukromý sektor*“. Kvalitní záměr je potom další faktor, který ovlivňuje to, zda bude daná lokalita znovu využívána či nikoliv. Vhodným a v Přerově vítaným záměrem je účelně zastavět intravilán města a vyhnout se výstavbě na zelené louce. Největší bariéry potom spatřuje Ing. Novotná v nedostatku finančních prostředků a také ve vlastnických vztazích, které často proces regenerace brzdí. Podle Ing. Lesákové má velký podíl na regeneraci brownfields to, že „*v Přerově není žádná průmyslová zóna, a to vede firmy k tomu, že rozšiřují do lokalit brownfields*“. V souvislosti s průmyslovými zónami uvedla, že jejich výstavba je v Přerově problematická a v podstatě závisí na dobudování plánovaného úseku dálnice D1. Významně se na regeneraci dále podílí soukromý kapitál. Hlavní bariéry spatřuje Ing. Lesáková ve finančních prostředcích, vlastnických vztazích a nedostatečně atraktivním prostředí pro případné investory.

4.3.2 Komparace případových studií ve vybraných městech České republiky

Přerov

Příkladem úspěšně regenerované lokality brownfields v Přerově je supermarket Albert (původně Hypernova). Ten byl postaven v původně průmyslovém areálu automobilky LIAZ, která po změně režimu v 90. letech ztratila důležité východní trhy a začala upadat. Postupně během 90. let minulého století došlo k ukončení výroby ve všech závodech automobilky po celé České republice. Nevyužívaného areálu se ujala společnost Ahold, která zde v roce 2001 otevřela vůbec první velký supermarket na území města. Šlo tedy o úplně nový druh využití, který se od počátku 21. století objevuje ve všech větších městech České republiky. Důležitým faktorem pro revitalizaci tohoto objektu byl především soukromý kapitál a jasná vize, jakým způsobem bude nadále území využíváno. Kromě toho je lokalita pro své využití velice dobře umístěna, nachází se totiž v přímé blízkosti autobusového a vlakového nádraží a umožňuje snadnou dojížděku obyvatel z přilehlých místních částí Přerova a okolních obcí. Výhodou v tomto případě hrálo i to, že při výstavbě supermarketu bylo využito již stávající budovy a nemuselo tedy dojít k úplné demolici původních budov.

Lokalit brownfields, které působí městu nemalé problémy, je několik. Obzvláště problémové jsou ty, které jsou ve veřejném vlastnictví a to z důvodu nedostatečných finančních prostředků pro jejich obnovu. Takovou lokalitou může být např. budova bývalého vojenského soudu na Čechově ulici, kde dříve sídlilo i státní zastupitelství. Město získalo tuto budovu v roce 2009 bezplatným převodem od státu a zavázalo se, že pro ni do pěti let najde vhodné využití. Opravy by se ale vyšplhaly až do 180 mil. Kč, které ovšem město nemělo, a proto muselo budovu znovu vrátit státu. Původní využití pro státní správu podmiňuje i budoucí využití, které zahrnuje opět státní správu, samosprávu nebo městskou knihovnu a vylučuje jakékoliv podnikatelské aktivity. V tomto vidím jedno ze zásadních omezení pro případné investory, kteří by zde v případě knihovny mohli provozovat např. kavárnu nebo jinou provozovnu s občerstvením, v případě využití pro účely státní správy nebo samosprávy by zde mohla fungovat např. kantýna nebo jídelna pro místní zaměstnance.

Jihlava

Povedeným příkladem dobré praxe regenerace brownfields v Jihlavě je City Park. Původně průmyslový areál se zaměřením na slévárenskou činnost stál přímo v centru města až do roku 2005, kdy jej koupila společnost CEI Building. Ta zde o rok později začala se stavebními pracemi, které trvaly až do roku 2008. City Park byl otevřen v říjnu roku 2008 a kromě rozsáhlé nákupní a zábavní zóny zahrnovala revitalizace i výstavbu cyklostezky, revitalizaci koryta místního potoka a vybudování nových kamenných svahů. Opět se jako významný faktor úspěšné regenerace projevil soukromý kapitál a kvalitní záměr, jak nevyužívanému území vrátit život. Navíc je objekt City Parku příhodně situován přímo v centru města, takže je velmi dobře dostupný (Žáčková, 2015).

Opačným příkladem, který ve městě působí velké problémy, je vojenský areál Pístov. Areál byl vystavěn v roce 1982 armádou České republiky a sloužil protiletadlové brigádě. Pístov zahrnuje bývalý vojenský autopark a Nová kasárna, která ještě do roku 2003 fungovala. V roce 2003 byl ale útvar zrušen a začal chátrat. Město Jihlava však musí do tohoto objektu ročně investovat několik desítek tisíc Kč kvůli alespoň základní údržbě. Rozsáhlý komplex Nových kasáren je tvořen převážně ubytovacími objekty, dále ošetrovnou, jídelnou apod. Velká část těchto objektů leží na katastru území obce Rančířov, která je také vlastníkem těchto objektů. Tímto vzniká velký problém týkající se vlastnictví tohoto objektu, protože část vlastní obec Rančířov a část město Jihlava a vznikají tak zde spory o území. Případnou investici může odradit také velmi špatný stav stávajících budov, nevýhodná poloha, špatné dopravní napojení či nedobudovaná technická infrastruktura – chybí připojení k zemnímu plynu, topí se pouze tuhými palivy (Žáčková, 2015).

Olomouc

V Olomouci je přikládán velký význam regeneraci bývalého objektu MILO Olomouc, který byl přestaven na novou moderní čtvrť s názvem Šantovka. Původně se zde nacházel průmyslový komplex zaměřený na výrobu kosmetiky a potravinářských produktů. V roce 2001 byl areál opuštěn a začal chátrat. V roce 2005 areál koupila společnost ZENMEX, která hledala nového investora pro tuto lokalitu. Tím se stala společnost SMC Development, která naplánovala výstavbu nové čtvrti zahrnující obchodně-zábavní park (Galerie Šantovka) a administrativní a rezidenční objekty. Opět se tedy ukazuje, že investor s finančními prostředky a kvalitním záměrem jsou hlavními hybateli celé regenerace, kterou navíc podporuje velmi výhodná poloha v centru města, nedaleko historického jádra Olomouce (Karl, 2014).

Opačným případem jsou opět vojenské prostory, konkrétně kasárna Neředín. Jde o rozsáhlý komplex, který v roce 2004 opustila armáda České republiky a přenechala jej městu. Velkým problémem, který armáda po sobě zanechala, byla ekologická zátěž z místního letiště (kontaminace půdy z leteckých paliv a jiných látek). Proto muselo město začít s asanačními pracemi. Kontaminace nezpůsobuje jedinou bariéru rozvoje této lokality. Důležité pro jakoukoliv regeneraci jsou vlastnické vztahy, které jsou v kasárnách sice jasné (některé budovy jsou ve vlastnictví fyzických osob, zbylá část kasáren patří městu), ale znemožňují komplexní revitalizaci celého objektu (fyzické osoby velmi pravděpodobně spekulativně drží svůj majetek ve prospěch jeho pozdějšího a výhodnějšího prodeje). Další problém může být také velice špatný stav chátrajících budov anebo chybějící přípojka na komunikaci D35 (Karl, 2014).

Brno

Velice známým projektem dobré praxe regenerace brownfields v Brně je Vaňkovka. Původně šlo o továrnu na parní stroje, kterou vlastnil Fridrich Wannieck. Od roku 1988 ale areál chátral a neměl využití. V roce 1993 byl představen vůbec první návrh na revitalizaci. Velmi pozitivním impulzem pro revitalizaci celého komplexu byla

iniciativa ze strany občanů, kteří v roce 1994 založili občanské sdružení Nadace Vaňkovka, jejímž cílem bylo podporovat záměr revitalizace a oživit areál v centru města. Sdružení pomáhalo pořádat různé kulturní akce či workshopy, v rámci kterých docházelo k osvětě a k zapojení odborné i laické veřejnosti a k propagaci celého území a záměru tuto oblast revitalizovat. V roce 2000 se Brno stalo majitelem areálu a hledalo vhodného investora, který se objevil záhy v roce 2000 a byla jím společnost ECE. Ta po investici 3 mld. Kč z bývalého nevyužívaného komplexu vytvořila nákupní centrum s názvem Galerie Vaňkovka. Kromě tohoto komerčního prostoru zde také vyrostla umělecká Galerie Wannieck, informační centrum pro mládež YMCA nebo kavárna Café Prah. Klíčovými faktory úspěchu jsou tak zde nejen soukromý kapitál s kvalitním záměrem, ale také iniciativa samotných občanů, kteří svou angažovaností a aktivním přístupem významně pomohli revitalizaci. Důležitá je také poloha v rámci města, která je přímo v centru. Vaňkovka je také velmi dobře dostupná nejen místním občanům, ale také dojíždějícím ze vzdálenějších obcí, protože se nachází u vlakového nádraží a na dopravním uzlu pozemních komunikací protínající celou republiku (Drkošová, 2005).

Problémovou lokalitou brownfields v Brně je např. Kohnova cihelna. Ta po ukončení činnosti slouží jako skládka recyklovaného materiálu a jiných odpadů včetně kontaminovaných. Velkým problémem je tady především ekologická zátěž, která navíc nabývá na intenzitě kvůli neustálému dovážení nového odpadu. Dalším problémem je také vlastnická struktura tohoto areálu. Vlastníků je zde hned několik, od města Brno, přes stát až po jednotlivé fyzické osoby. V souvislosti s těmito vlastnickými vztahy zde také probíhá soudní spor o toto území – restituční nárok paní Schmidtové (Kohnové). Bez vyřešení těchto nároků nelze zahájit jakoukoliv výstavbu a začít regeneraci. Další bariérou může být také nevybudovaná technická infrastruktura. Pro případné investory je tedy tato lokalita, která se nachází pouze 3 km od centra města a která je v podstatě skládkou, velmi neatraktivní (Občanské sdružení Staré Brno – Aktuálně, 2017).

Ostrava

V Ostravě je pravděpodobně nejdiskutovanější a nejkontroverznější regenerovanou lokalitou Nová Karolina. Jde o původně těžební důl a bývalou koksovnu, která ukončila svou činnost v roce 1964 a elektrickou ústřednu, jejíž provoz byl ukončen v roce 1974. Všechny budovy kromě ústředny byly zdemolovány, ústředna byla zachována a zapsána na seznam památek průmyslové architektury. Území bylo velmi silně kontaminováno, a proto muselo dojít k časově a finančně náročné dekontaminaci. Po kompletní asanaci území zde vzniklo území se znaky lokalit greenfields, tedy nezastavěná volná plocha. Důležitý byl příchod investora, společnost Multi Development, se záměrem vytvořit zde novou čtvrť v centru města, kde došlo v etapách k výstavbě obchodního centra, administrativní budovy a rezidenčních objektů. Pozitivně se na regeneraci podepsalo samotné město Ostrava, které na své náklady (cca 1 mld. Kč) provedlo dekontaminaci území a následně spolupracovalo s investorem v projektové fázi a výstavbě (Suchý, 2013).

Dlouhodobě problémovou oblastí v Ostravě je Hrušov. Jedná se o brownfield sociálního typu. Původně se zde nacházely totiž rezidenční objekty, které sloužily jako ubytování pro pracovníky nedaleké chemické továrny a dalších podniků. Tyto rezidenční objekty fungovaly do roku 1989, kdy došlo k částečnému odlivu obyvatel. Stěhování obyvatel z této lokality dále posílily povodně v roce 1997. Následně se zde vytvořil sociální brownfield. V současnosti probíhají dlouholeté asanační práce, které brzdí projekt regenerace této lokality, protože jsou velmi nákladné (asanace celé plochy vyjde na částku přesahující 2 mld. Kč) a bez jejich dokončení není možné začít stavební práce. Problémem jsou kromě asanace také vlastnické vztahy, město Ostrava vlastní tuto lokalitu z 94 %, zbylou část plochy musí odkoupit od fyzických osob. Realizace projektu revitalizace a výstavby je podmíněna i 100% vlastnictvím celé lokality (Hrušov – Ostrava, 2017).

4.3.3 Diskuze výsledků

Po shrnutí získaných odpovědí od odborníků a vyhodnocení vybraných případových studií lze poměrně jasně odvodit následující faktory úspěchu a bariéry regenerace brownfields v Přerově. Mezi nejvýznamnější faktory úspěchu lze zařadit soukromý kapitál, polohu lokality v rámci města a její dopravní dostupnost. Jako hlavní bariéry byly identifikovány vlastnické vztahy, nedostatek financí, neatraktivní prostředí pro investory či pasivní nebo nevhodné jednání vlastníků.

Soukromý kapitál je faktorem, který hraje důležitou roli nejen v Přerově, ale i ve všech ostatních sledovaných regenerovaných lokalitách v Jihlavě, Olomouci, Brně a Ostravě. Hlavním důvodem investora pro investici je v první řadě návratnost investice a následně zisk. Investuje se tedy tam, kde zisk bude přiměřený riziku spojeným s revitalizací brownfields (Frantál et al., 2013). Toto riziko je dle mého názoru v Přerově vysoké, což potvrzuje i pan Zahradník z realitní společnosti, který označil trh v Přerově za podfinancovaný a celkově neatraktivní pro investory. Existuje zde vysoké riziko nenávratnosti investice, tedy zbytečně proinvestovaných finančních prostředků. Investory může v Přerově odrazovat kromě vysokého rizika a nedostatku kapitálu také image města, která je již několik let vnímána negativně a je spojována především s místním problematickým obyvatelstvem, průmyslovým rázem města a jeho celkovým vzhledem.

Dalším faktorem s velkým významem je poloha dané lokality v rámci města a její dopravní dostupnost či napojení na hlavní dopravní infrastrukturu. Jak v Přerově, tak v ostatních sledovaných lokalitách je poloha s dopravou vnímána jako faktor úspěchu, může také ale představovat bariéru. To potvrzuje i Dixon (2007) a k tomu dodává, že infrastruktura (a to nejen dopravní) má podstatný dopad na životaschopnost projektů regenerace. Poloha obecně je potom faktorem, který je jeden z rozhodujících při rozhodování investorů a který také ovlivňuje budoucí využití dané lokality (Frantál et al., 2015a). Pokud brownfields disponují dobrou dopravní dostupností a výhodnou polohou v rámci města (případně regionu), je mnohem pravděpodobnější, že budou regenerovány.

Vlastnické vztahy se jeví nejen v Přerově, ale i v ostatních městech České republiky (Frantál et al., 2015b) i zahraničí (Dixon, Otsuka, Abe, 2011), jako jedna z největších bariér regenerace, která především oddaluje proces regenerace. V tomto ohledu je důležitá spolupráce všech vlastníků, kteří by měli najít společnou řeč a vizi o tom, jakým směrem ubírat rozvoj daného území. Takovou oblastí jsou v Přerově Želatovská kasárna, kde je hned několik vlastníků z řad právnických a fyzických osob a jen zabezpečení všech potřebných pozemků pro výstavbu nákupní zóny znamenalo několikaměsíční jednání, administrativu, anebo také novou výstavbu několika desítek garážových objektů, které se zde původně nacházely. V Přerově je v souvislosti s problematikou vlastnictví kamenem úrazu i samotné chování vlastníků nemovitostí, kteří ne vždy jednají ve prospěch regenerace nevyužívaného území. Takovým příkladem může být Škodova ulice, kde investor po koupi lokality sice začal s demolicí, ale následně zkrachoval a o samotné provedení revitalizace se tak muselo postarat město.

S veřejným vlastnictvím nemovitostí je spojována také další bariéra rozvoje lokalit brownfields v Přerově, a to nedostatečné finanční prostředky. Ty uvádí jako kritické např. De Sousa (2003) nebo Frantál et al. (2015b). Z přerovských brownfields ve veřejném vlastnictví právě probíhá regenerace lokality Škodova ulice, kde bylo město v podstatě donuceno tuto oblast na vlastní náklady začít co nejdříve revitalizovat a řešit hlavně z důvodu vzniklé sociálně vyloučené lokality. Pro zbylé objekty bude ale zapotřebí částka v řádech několika stovek mil. Kč (jen bývalý vojenský soud a hotel Strojař si dohromady vyžádají pro svou revitalizaci téměř 350 mil. Kč), které velice pravděpodobně město ani stát mít v brzké době nebude a bude muset začít lépe spolupracovat se soukromým sektorem, který těmito prostředky disponuje.

Závěr

Diplomová práce si kladla za cíl identifikovat faktory úspěchu a bariéry regenerace lokalit brownfields na území města Přerov. Nejprve bylo zapotřebí provést analýzu lokalit brownfields, na základě které bylo možné zjistit prostorovou distribuci těchto lokalit a jejich klasifikaci. Následně, prostřednictvím dotazníkového šetření a rozhovorů s odborníky a komparace případových studií brownfields v Přerově a vybraných městech České republiky, byly zjištěny klíčové faktory ovlivňující proces regenerace.

Analýza brownfields odhalila nerovnoměrnou, ostrovní distribuci těchto lokalit, které ve struktuře města vytváří dva shluky. Jde o oblasti přednádraží a Strojíren, kde se koncentrují zejména průmyslové a drážní brownfields. Tyto oblasti, konkrétně ulice Kojetínská, Husova a Škodova, jsou také nejvíce zasaženy negativními dopady spojenými s existencí brownfields – žijí zde sociálně slabší obyvatelé vykazující vyšší nezaměstnanost a rysy sociálně patologického chování.

Vzhledem k vysokému počtu brownfields vytvořil magistrát města databázi ploch brownfields a dalších objektů s pouze částečným využitím za účelem jejich snazšího prodeje či pronájmu. Domnívám se, že tento přístup ze strany samosprávy města je dobrým krokem, jak brownfields zviditelnit u případných investorů a jak pomoci jejich regeneraci. Zájem o tyto plochy posledních několik let roste a potvrzují to právě probíhající projekty regenerace, z nichž některým pomohla právě vytvořená databáze. Kromě tohoto způsobu prezentace nevyužívaných ploch v Přerově by však město mohlo využít i přímého styku s potenciálními investory prostřednictvím např. workshopů nebo seminářů zaměřených na problematiku brownfields ve městě.

Faktory, které se dají značit za hnací síly regenerace, jsou v Přerově soukromý kapitál, poloha a napojení na hlavní dopravní infrastrukturu. Všechny tři objekty zregenerovaných brownfields v Přerově byly projekty soukromého sektoru, který se kromě jednoho případu (Škodova ulice) podílí i na všech právě probíhajících projektech regenerace. Poloha a dopravní dostupnost dané lokality jsou potom pro investory velmi důležitými aspekty, které ovlivňují jejich rozhodnutí o investici. Naopak, faktory vnímané jako bariéry, jsou hlavně vlastnické vztahy a jednání vlastníků brownfields, nedostatek financí pro revitalizaci a neatraktivní prostředí pro investory. Vlastnická struktura s financemi jsou velmi často největšími „brzdami“ regenerace, které v Přerově neumožňují revitalizovat především ty plochy brownfields, které jsou vlastněny veřejným sektorem. Možným řešením by v těchto případech mohla být lepší a těsnější spolupráce veřejného a soukromého sektoru a změny v plánovaných budoucích využitích konkrétních lokalit. Image města jde potom ruku v ruce s revitalizací starých, nevzhledných a často nevyužívaných ploch a objektů, kterých je ve městě poměrně velké množství a nevytváří dobrý dojem u turistů, místních obyvatel ani u investorů.

Rozvoj lokalit brownfields v Přerově bude v budoucnu pravděpodobně ovlivněn dostavbou úseku dálnice D1 a s ní spojenou výstavbou plánovaných průmyslových zón,

které zatím ve městě žádné nejsou. Na jednu stranu neexistence průmyslových zón představuje příležitosti pro lokality brownfields, na druhou stranu se vznikem průmyslových zón dojde k vytvoření velké plochy vystavené na zelené louce a připravené k okamžitému využití, což představuje pro lokality brownfields v Přerově hrozbu. Město by určitě mělo dále pokračovat v propagaci a zviditelňování těchto lokalit u investorů a mělo by pro ně vytvořit takové podmínky, které z Přerova udělají atraktivní oblast pro investice nejen v nově vystavěných průmyslových zónách, ale i v současnosti nevyužívaných a chátrajících lokalitách brownfields.

Summary

The thesis deals with the success factors and barriers of brownfields regeneration in Přerov city. Firstly, the theoretical background of brownfields is explained. That includes examples of definitions, formation of brownfields and their classification, followed by the topic of brownfields regeneration and different approaches to regeneration. Then, the factors of brownfields regeneration are explained and classified.

In the practical part, the task was to analyse brownfields in Přerov with the aid of own fields survey and the brownfields database created by municipality authorities. There were twenty-five brownfields identified in Přerov city, unevenly dispersed in the Přerov-město town district. It was detected that brownfields (especially industrial and railway sites) formed clusters around main railway station and around machinery works (Strojírny). Subsequently, interview survey with local brownfields experts from public and private sectors were made. Finally, the comparison of case studies of regenerated and existing brownfields from Přerov and other cities of the Czech Republic was accomplished. Based on case studies and interview survey with experts, main success factors and barriers of brownfields regeneration in Přerov city were identified. The most important success factors are private funds, location within the city and transport accessibility. Ownership structure, lack of financial resources and unattractive environment for stakeholders are assessed as the biggest barriers of brownfields regeneration.

The municipality authorities should cooperate more with private sector and try to create an attractive environment for stakeholders to enhance brownfields regeneration process. It is desirable to revitalize and regenerate unused and derelict sites and to use them in new and meaningful way. In Přerov city, there is many of such sites with hidden potential for their renewal. With the knowledge of regeneration factors, municipality authorities or stakeholders can focus more on brownfields development barriers and their subsequent solutions and further support the success factors that are crucial for the regeneration of brownfields.

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008a. Dostupné také z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů: Základní statistické výsledky*. 2008b. Dostupné také z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

DE SOUSA, Christopher A. Turning brownfields into green space in the City of Toronto. *Landscape and Urban Planning* [online]. 2003, **62**, 181-198 [cit. 2017-01-19]. Dostupné z: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.491.3433&rep=rep1&type=pdf>

DIXON, Timothy. The property development industry and sustainable urban brownfield regeneration in England: An analysis of case studies in Thames Gateway and Greater Manchester. *Urban Studies* [online]. 2007, **44**(12), 2379-2400 [cit. 2017-01-20]. DOI: 10.1080/00420980701540887. ISSN 0042-0980. Dostupné z: <http://usj.sagepub.com/cgi/doi/10.1080/00420980701540887>

DIXON, Timothy, Noriko OTSUKA a Hirokazu ABE. Critical success factors in urban brownfield regeneration: An analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009–10). *Environment and Planning A* [online]. 2011, **43**(4), 961-980 [cit. 2017-02-11]. DOI: 10.1068/a43468. ISSN 0308-518x. Dostupné z: <http://epn.sagepub.com/lookup/doi/10.1068/a43468>

DRKOŠOVÁ, Marcela. Brownfields a jejich opětovné využití ve městě Brně. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. 2005, **8**(4), 2-7 [cit. 2017-01-19]. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2005/2005-04/01_brownfields.pdf

FERBER, Uwe. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields* [online]. 2006 [cit. 2017-01-19]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

FILIP, Sorin, Pompei COCEAN. Urban industrial brownfields: Constraints and opportunities in Romania. *Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences*. 2012, **7**(4), 155–164.

FRANTÁL, Bohumil, Bryn GREER-WOOTTEN, Petr KLUSÁČEK, Tomáš KREJČÍ, Josef KUNC a Stanislav MARTINÁT. Exploring spatial patterns of urban brownfields regeneration: The case of Brno, Czech Republic. *Cities* [online]. 2015a, **44**, 9-18 [cit. 2017-01-19]. DOI: 10.1016/j.cities.2014.12.007. ISSN 02642751. Dostupné z: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264275114002108>

FRANTÁL, Bohumil, Josef KUNC, Petr KLUSÁČEK a Stanislav MARTINÁT. Assessing success factors of brownfields regeneration: international and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of Administrative Sciences* [online]. 2015b, (44), 91-107 [cit. 2017-01-20]. ISSN 2247 – 8310. 2247 – 8310. Dostupné z: <http://rtsa.ro/tras/index.php/tras/article/view/427/417>

FRANTÁL, Bohumil, Josef KUNC, Eva NOVÁKOVÁ, Petr KLUSÁČEK, Stanislav MARTINÁT a Robert OSMAN. Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (a case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports* [online]. 2013-01-1, **21**(2), - [cit. 2017-01-19]. DOI: 10.2478/mgr-2013-0007. ISSN 1210-8812. Dostupné z: <http://www.degruyter.com/view/j/mgr.2013.21.issue-2/mgr-2013-0007/mgr-2013-0007.xml>

GRULICH, Tomáš a Igor GARGOŠ. brownfielddy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. 2009, **12**(6), 6-8 [cit. 2017-01-20]. Dostupné z: http://test.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02_brownfielddy%20podpora.pdf

JACKSON, Jiřina. *Brownfields klasifikace a kategorizace: Brownfields ABC*. Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2003.

JANKOVÝCH-KIRSCHNER, Vladka. *Klasifikace brownfields: Studie k disertační práci regenerace brownfields*. Praha: České vysoké učení technické. Fakulta Architektury, 2005.

KARL, Dušan. *Brownfields v Olomouci: Vývoj, současný stav a perspektivy využití*. Univerzita Palackého v Olomouci, 2014.

KUNC, Josef, Petr KLUSÁČEK a Stanislav MARTINÁT. Percepce a lokalizace urbánních brownfields: Podobnosti a rozdíly na příkladu Brna a Ostravy. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. 2011, **14**(1), 13-17 [cit. 2017-01-20]. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2011/2011-01/03_percepce.pdf

KUNC, Josef, Stanislav MARTINÁT, Petr TONEV a Bohumil FRANTÁL. Destiny of urban brownfields: Spatial patterns and perceived consequences of post-socialistic deindustrialization. *Transylvanian Review of Administrative Sciences* [online]. 2014, (41), 109-128 [cit. 2017-01-20]. Dostupné z: <http://www.rtsa.ro/tras/index.php/tras/article/view/159/155>

LAPÁČEK, Jiří. *Historie a současnost podnikání na Přerovsku a Hranicku*. Žehušice: Městské knihy, 2009. ISBN 978-80-86699-55-4.

NOVOSÁK, Jiří, Oldřich HÁJEK, Jana NEKOLOVÁ a Pavel BEDNÁŘ. The spatial pattern of brownfields and characteristics of redeveloped sites in the Ostrava metropolitan area (Czech Republic). *Moravian Geographical Reports* [online]. 2013, **21**(2), 36-45 [cit. 2017-01-19]. Dostupné z: http://www.geonika.cz/EN/research/ENMGRClanky/2013_2_NOVOSAK.pdf

OSMAN, Robert, Bohumil FRANTÁL, Petr KLUSÁČEK, Josef KUNC a Stanislav MARTINÁT. Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. *Land Use Policy* [online]. 2015, **48**, 309-316 [cit. 2017-01-19]. Dostupné z: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837715001702>

SUCHÝ, Marek. *Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Ostravy*. Mendelova univerzita v Brně, 2013.

ŽÁČKOVÁ, Karolína. *Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Jihlava*. Mendelova univerzita v Brně, 2015.

Internetové zdroje

Bývalé ghetto ve Škodově ulici bude srovnáno se zemí, od února nastupuje likvidační četa | Přerov objektivem. *Přerov objektivem | Přerovská internetová televize* [online]. c2014-2016 [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://pitv.cz/2017/01/byvale-ghetto-ve-skodove-ulici-bude-srovnano-se-zemi-od-unora-nastupuje-likvidacni-ceta/>

CzechInvest [online]. Praha: CzechInvest, c1994-2017 [cit. 2017-01-29]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/>

České dálnice | Úseky ve výstavbě. *České dálnice* [online]. c2002-2016 [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.ceskedalnice.cz/dalnicni-sit/ve-stavbe/>

Český statistický úřad | ČSÚ [online]. 2017 [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

ČÚZK – Úvod [online]. c2016 [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

Další nákupní centrum? Plánují ho v Přerově v bývalých kasárnách - ESTAV.cz. *ESTAV.cz - s námi stavíte na informacích* [online]. c2014-2017 [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/2253.dalsi-nakupni-centrum-planuji-ho-v-prerove-v-byvalych-kasarnach>

Databáze brownfieldů a dalších podnikatelských nemovitostí – Město Přerov [online]. Přerov, 2016 [cit. 2017-03-14]. Dostupné z: <http://www.prerov.eu/cs/podnikatel/brownfieldy/databaze-brownfieldu-a-dalsich-podnikatelskych-nemovitosti.html>

Dotace EU | Dotace z EU na klíč [online]. c2017 [cit. 2017-02-12]. Dostupné z: <http://www.dotacni.info/>

Hrušov — Ostrava. *Statutární město Ostrava – oficiální portál města Ostravy* / *www.ostrava.cz — Ostrava* [online]. Ostrava: Magistrát města Ostravy, 2017 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfieldy/hrusov>

Národní databáze brownfieldů [online]. Praha: CzechInvest, c1994-2008 [cit. 2017-01-29]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/>

Občanské sdružení Staré Brno – Aktuálně [online]. Brno: Občanské sdružení Staré Brno, 2017 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.stare-brno.cz/>

Online Business Dictionary - BusinessDictionary.com [online]. c2017 [cit. 2017-02-12]. Dostupné z: <http://www.businessdictionary.com/>

Stavební úpravy bývalé hygienické stanice města Přerova | PSS.cz. *PSS Přerovská stavební a.s.* [online]. c2016 [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.pss.cz/reference/stavebni-upravy-byvale-hygienicke-stanice-mesta-prerova>

Strojař a Škodova ulice se budou řešit v pondělí na zastupitelstvu | Přerov objektivem. *Přerov objektivem | Přerovská internetová televize* [online]. c2014-2016 [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://pitv.cz/2016/12/strojar-a-skodova-ulice-se-budou-resit-v-pondeli-na-zastupitelstvu/>

Úvodní stránka | SLDB 2011 [online]. 2014 [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

Územní plán města Přerova. Přerov, 2014. Dostupné také z: <http://www.prerov.eu/filemanager/files/file.php?file=22852>

Z bývalé hygieny budou ordinace a možná i obchůdky – Přerovský deník. *Přerovský deník* [online]. Přerov: VLTAVA LABE MEDIA, c2005-2017 [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: http://prerovsky.denik.cz/zpravy_region/z-byvale-hygieny-budou-ordinace-a-mozna-i-obchudky.html

Zmizelá místa v Přerově: Cukrovar. *Přerovské Listy* [online]. 2016, **15**(11/2016), 10 [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.prerov.eu/filemanager/files/file.php?file=38660>

Seznam zkratk

CABERNET	Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
CLARINET	The Contaminated Land Rehabilitation Network For Environmental Technologies in Europe
CP	Celkový přírůstek
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DBFMP	Databáze brownfields města Přerov
EA	Ekonomicky aktivní
EPA	Environmental Protection Agency
EU	Evropská unie
GIS	Geografický informační systém
HDP	Hrubý domácí produkt
ICT	Informační a komunikační technologie
MP	Migrační přírůstek
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
OP PIK	Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
OP ŽP	Operační program Životní prostředí
PNO	Podíl nezaměstnaných osob
PP	Přirozený přírůstek
PPP	Public Private Partnership
PZI	Přímé zahraniční investice
RESCUE	Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments
ROP	Regionální operační program
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
USA	Spojené státy americké
ZABAGED	Základní báze geografických dat

Seznam příloh

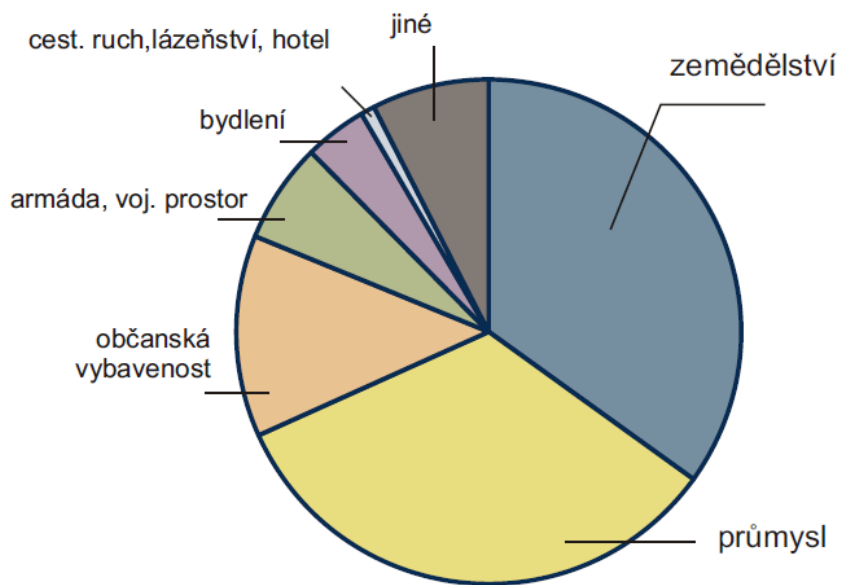
Příloha 1: Výsledky Vyhledávací studie

Příloha 2: Dotazník

Příloha 3: Existující brownfields na území města Přerov

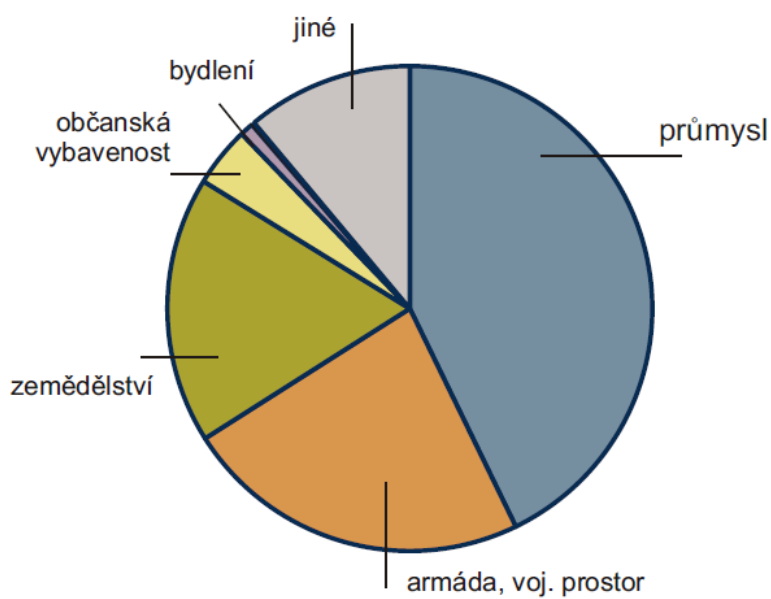
Příloha 1: Výsledky Vyhledávací studie

Předchozí převažující využití lokality	Četnost	%
zemědělství	821	34,9
průmysl	785	33,3
občanská vybavenost	304	12,9
armáda, voj.prostor	151	6,4
bydlení	95	4,0
cest.ruch, lázeňství, hotel	22	0,9
jiné	177	7,5



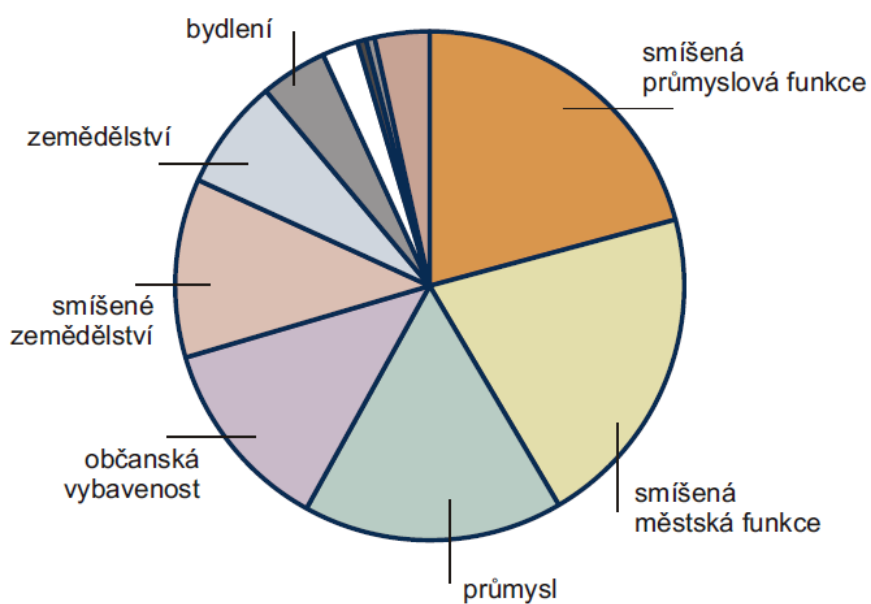
Obr. 19 Struktura lokalit brownfields dle původního využití (počet lokalit)
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Předchozí převažující využití lokality	Rozloha lokality (Ha)	%
průmysl	4 423,20	42,8
armáda, voj.prostor	2 394,10	23,2
zemědělství	1 840,40	17,8
občanská vybavenost	413,3	4,0
bydlení	88,3	0,9
cest.ruch, lázeňství, hotel	22,4	0,2
jiné	1 144,60	11,1
celkem	10326,3	100



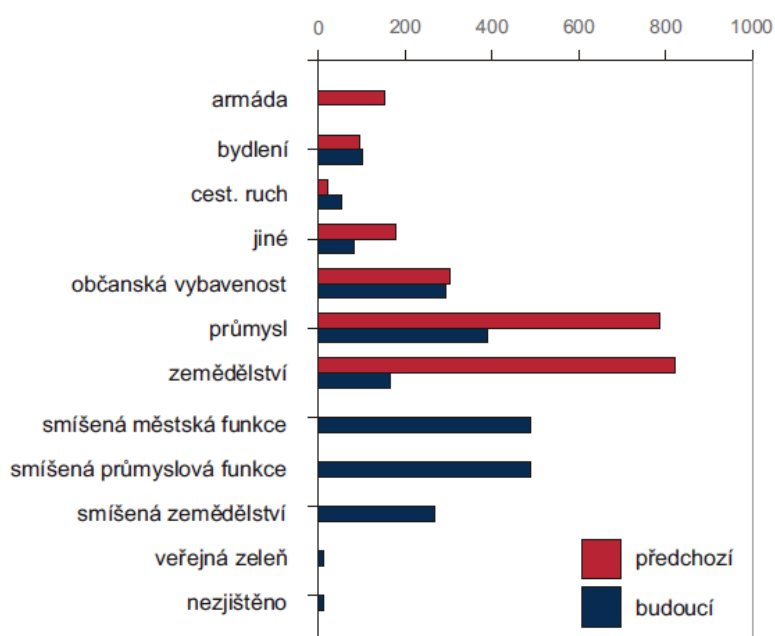
Obr. 20 Struktura lokalit brownfields dle původního využití (plocha lokalit)
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Nejvhodnější předpokládaný způsob budoucího využití lokality	četnost	%
smíšená průmyslová funkce	490	20,8
smíšená městská funkce	488	20,7
průmysl	389	16,5
občanská vybavenost	292	12,4
smíšené zemědělství	268	11,4
zemědělství	166	7,0
bydlení	100	4,2
cest.ruch, lázeňství	54	2,3
veřejná zeleň	13	0,6
nezjištěno	13	0,6
jiné	82	3,5
celkem	2355	100



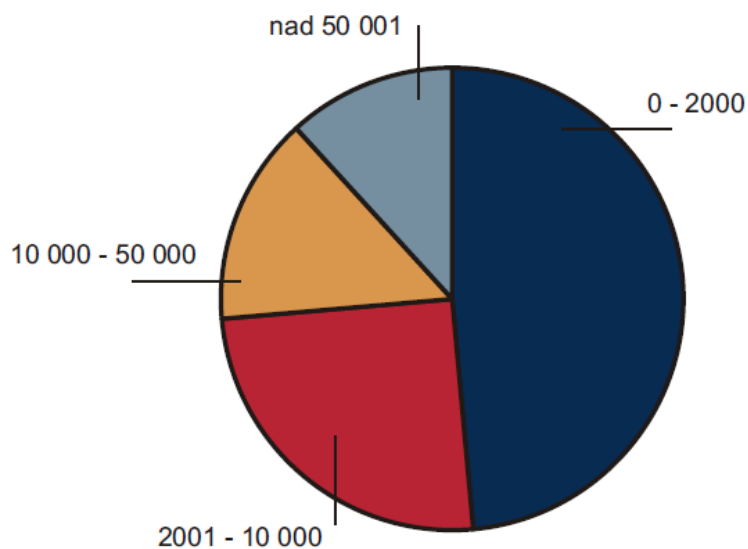
Obr. 21 Struktura lokalit brownfields dle budoucího využití
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Využití	Předchozí	Budoucí
armáda	151	0
bydlení	95	100
cest.ruch	22	54
jiné	177	82
občanská vybavenost	304	292
průmysl	785	389
zemědělství	821	166
smíš.městská funkce	0	488
smíš.průmyslová funkce	0	490
smíšené zemědělství	0	268
veřejná zeleň	0	13
nezjištěno	0	13
celkem	2355	2355



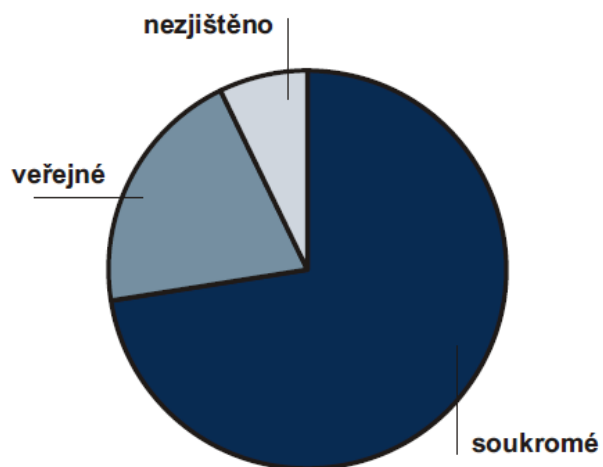
Obr. 22 Srovnání předchozího a budoucího využití
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Počet obyvatel	četnost	%
0 – 2 000	1 144	48,6
2 001 – 10 000	590	25,1
10 001 – 50 000	344	14,6
nad 50 001	277	11,8
Celkem	2355	100



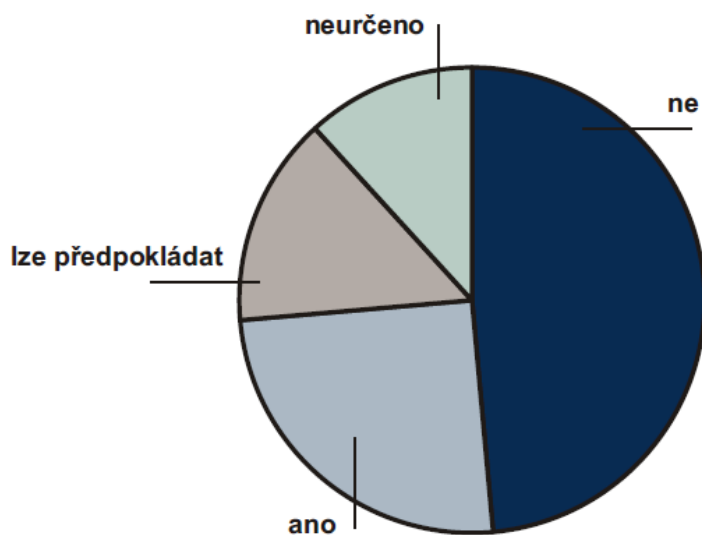
Obr. 23 Struktura lokalit brownfields dle velikosti obcí
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Převažující typ vlastnictví	četnost	%
soukromé	1 708	72,5
veřejné	478	20,3
neurčeno	169	7,2
celkem	2 355	100



Obr. 24 Struktura lokalit brownfields dle druhu vlastnictví
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Existence ekologických zátěží	Četnost	%
ne	1 234	52,4
ano	176	7,5
lze předpokládat	894	38,0
neurčeno	51	2,2
celkem	2355	100



Obr. 25 Struktura lokalit brownfields dle ekologické zátěženosti
Zdroj: CzechInvest, 2008b

Příloha 2: Dotazník

Dotazník „Brownfields na území města Přerov“

1. Jaké jsou příčiny vzniku brownfields v Přerově?
2. Jaké typy brownfields se v Přerově vyskytují?
3. Který regenerovaný brownfield v Přerově považujete za nejúspěšnější?
4. Jaká plynou pozitivita z tohoto regenerovaného brownfieldu?
5. Které faktory se staly klíčovými pro úspěšnou regeneraci tohoto brownfieldu?
6. Který neregenerovaný brownfield je v Přerově nejproblémovější?
7. Jaké jsou negativní dopady tohoto neregenerovaného brownfieldu?
8. Které faktory brání úspěšné regeneraci tohoto brownfieldu?
9. Který brownfield má největší potenciál pro svou obnovu?
10. Jaké bariéry brání obnově tohoto brownfieldu?
11. Které faktory obecně podporují a naopak brání regeneraci v Přerově?

Příloha 3: Existující brownfields na území města Přerov



Obr. 26 Dílny ČD
Zdroj: DBFMP



Obr. 27 Euro Moravia
Zdroj: DBFMP



Obr. 28 Hospodářská správa ČD
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 29 Interlov
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 30 MABA
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 31 Kazeto
Zdroj: DBFMP



Obr. 32 Meopta
Zdroj: DBFMP



Obr. 33 Montáže Brabansko
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 34 MSEM
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 35 PMF Real
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 36 Poštovní budova
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 37 Škodova ulice
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 38 Výstaviště
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 39 Výtopna
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 40 Želatovská kasárna

Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 41 Blažkův dům

Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 42 Budova pošty na nádraží

Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 43 Bývalý vojenský soud
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 44 Dům na Komenského ulici
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 45 Dvojdům na Komenského ulici
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 46 Hala ČD
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 47 Strojař
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 48 Střelnice
Zdroj: vlastní fotografie



Obr. 49 Ubytovna u nádraží
Zdroj: vlastní fotografie