

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova

Studijní program: 6208 N Ekonomika a management

Studijní obor: Strukturální politika EU a rozvoj venkova

## **Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji**

Vedoucí práce: Mgr. Adéla Mezerová

Konzultant práce: RNDr. Zuzana Dvořáková – Líšková, Ph.D.

Autor práce: Bc. David Příbyl

2012

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských prací a systémem na odhalování plagiátů.

Datum.

Podpis studenta

Děkuji vedoucímu diplomové práce Mgr. Adéle Mezerové za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce. Dále děkuji svému konzultantovi diplomové práce, RNDr. Zuzaně Dvořákové - Líškové Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady.

## Obsah

1 Úvod .....	6
2 Literární přehled .....	8
2.1 Rozdíl mezi brownfieldem a greenfieldem .....	8
2.2 Typologie brownfields .....	13
2.3 Příčiny vzniku a důsledky .....	18
2.4 Dokumenty pro regeneraci brownfields .....	22
2.5 Regenerace brownfields .....	26
3 Charakteristika Jihočeského kraje .....	30
3.1 Poloha a rozloha .....	30
3.2 Administrativní členění .....	30
3.3 Demografické údaje .....	31
3.4 Ekonomické údaje .....	32
4 Projekt CABERNET .....	34
4.1 Koncepční modely sítě CABERNET .....	35
4.1.2 Model ABC .....	35
4.1.3 Football model .....	37
4.1.4 Bath model .....	38
4.1.5 The Land Use Puzzle .....	39
4.1.6 The Cabernet Interaction Matrix .....	39
5. Metodika a cíl .....	41
5.1 Cíl .....	41
6. Výsledky .....	44
6.1 Bývalá sklárna, Lenora .....	44
6.2 obec Lenora .....	45
6.3 Bývalá slévárna Remar, Písek .....	47

6.4 město Písek .....	47
6.5 Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice.....	49
6.6 Charakteristika Horní Stropnice a Dlouhé Stropnice .....	49
6.7 Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec.....	52
6.8 město Jindřichův Hradec.....	52
6.9 bodové hodnocení – potenciál místa z hlediska obce .....	55
6.9.1 bodové hodnocení – potenciál užítka z hlediska investora .....	57
6.9.2 bodové hodnocení – změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu .....	59
6.9.3 Porovnání výsledků – potenciál místa z hlediska obce .....	61
6.9.4 Porovnání výsledků – potenciál užítka z hlediska investora .....	62
6.9.3 Porovnání výsledků – změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu.....	63
6.9.2 Klasifikace dle ABC .....	64
7. Diskuze.....	67
8. Závěr.....	69
9. Summary.....	71
10. Přehled použité literatury.....	73
Internetové zdroje: .....	74
11. Přílohy.....	76
Příloha 1 .....	76

# 1 Úvod

Investice jsou v České republice (a nejen v ní) velice důležitou součástí národní ekonomiky. Pokud je investice prováděna, většinou je to investice většího rázu, kdy je nutná nová zástavba, anebo regenerace budov stávajících. Odtud pochází pojmy jako „výstavba na zelené louce“ neboli greenfield, a také pojem brownfield, což je téma, kterým se chce tato práce zabývat. Brownfields jsou velmi aktuálním tématem. I v České republice se neustále řeší problematika, jak je využívat, jestli je využívat a jakým způsobem. Práce se zaměřuje především na základní definování brownfields a následnou analýzu vybraného vzorku čtyřech lokalit, které se nacházejí v Jihočeském kraji.

Brownfields jsou v současné době pojem, který se v praxi velmi často používá. Zelená louka je stále dominantní, protože investoři velmi často stojí o to, aby jejich stavba vznikla na místě, kde doposud nic nestálo, ale na druhou stranu mají brownfields své výhody. Stejně tak i nevýhody, jak bude dále popsáno.

Obsahem této práce je obecné vymezení a definování pojmů tak, jak je vnímají organizace, které se problematikou zabývají. První podkapitola této části se zabývá srovnáním brownfieldu a greenfieldu, a to především z pojmového hlediska. Další podkapitola se věnuje komparaci rizik rozvoje na zelené louce a rozvoje brownfield a následně se srovnávají výhody greenfieldu a brownfieldu.

V další podkapitole se věnuje typologii brownfields. Ta se zabývá rozčleněním brownfields na různé kategorie podle vybraných kritérií. V literatuře existuje poměrně velká variabilita toho, jaké jsou typy brownfields, práce se pak snaží shrnout ty nejzásadnější, které je možné rozeznávat. Navazuje podkapitola, kde se objektivně řeší příčiny vzniku a důsledky.

V dalších kapitolách informuji o dokumentech, které se zabývají fenoménem brownfields a regenerací samotnou. Součástí literárního přehledu je i charakteristika Jihočeského kraje spolu s demografickými údaji, ekonomickými údaji a administrativním členěním.

Cílem této diplomové práce je zhodnocení ekonomické regenerace čtyřech lokalit v Jihočeském kraji spočívající v posouzení nákladů a přínosů souvisejících s regenerací brownfields. Výběr brownfields byl uskutečněn na základě dostupnosti informací a vhodnosti daného vzorku ke zkoumání. Zhodnocením zkoumaných lokalit, bude možné určit na které plochy se při regeneraci zaměřit.

Dále jsou představeny různé koncepční modely podle kterých se dá brownfield hodnotit, ale ne všechny modely se hodí aplikovat na území Jihočeského kraje, které má svá specifika. Pro podmínky Jihočeského kraje se mi jeví jako nejvhodnější aplikace modelu ABC, pro jehož vyhodnocení jsem použil metodiku (Dvořáková-Lišková 2011), která vychází se studie německého ministerstva životního prostředí a která upravena pro podmínky a specifika Jihočeského kraje. Metodika (Dvořáková – Lišková) je součástí GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji

Model sleduje tři hlavní hlediska a to 1, potenciál místa z hlediska obce 2, potenciál užítku z hlediska investora 3, změny hodnoty místa z pohledu veřejného zájmu. Dále je model založený na 21 parametrech, kde je použita bodovací škála.

Vyhodnocením sledovaného vzorku brownfields, budeme vědět, který brownfield má cenu regenerovat a jaké investice budou potřeba, zda-li soukromé, veřejné, kombinace soukromých a veřejných, nebo zda-li je brownfield odsouzen k dalšímu chátrání.

## 2 Literární přehled

### 2.1 Rozdíl mezi brownfieldem a greenfieldem

Pro dále definované greenfields se v češtině používá opis investice na zelené louce, ale v případě brownfields se „hnědá louka“ neuchytila, i když i s tímto pojmem je možné se v některých člancích a knihách setkat. Jeho obecné použití však příliš rozsáhlé není, i v České republice se pojem brownfield uchytil. První definice pojmu „brownfield“, která byla zvolena, je definice mezinárodně uznávaná především v Evropské unii. Definice podle instituce Concerned Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET) je brownfieldem taková lokalita, která splňuje následující podmínky:<sup>1</sup>

- je ovlivněna předchozím využitím, případně využitím okolí,
- v současné době je takové místo zchátralé nebo velmi málo využívané,
- patří do oblasti, která je silně nebo částečně urbanizovaná,
- vyžadují úpravu, aby je bylo možné znovu využívat,
- mohou mít problémy s kontaminováním.

V definici jsou shrnuty základní body, které z brownfieldu dělají brownfield. Ostatní definice, které se v praxi i teorii používají, vždy vycházejí z obdobného základu, tedy z toho, že jde o určitou lokalitu, která byla již dříve využívána, což je základní rozdíl mezi brownfieldem a greenfieldem. Brownfields jsou investice, které se týkají lokalit, které již byly v minulosti využívány, greenfields jsou pak takové lokality, které ještě v minulosti využívány nebyly, proto je zde použití metafory se zelenou loukou naprosto přirozené, protože se většinou skutečně o louku jedná.

Obecná definice, která je používána v české literatuře, může být následující: *„Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje*

---

<sup>1</sup> CABERNET. *Brownfield Definition* [online] 2012. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>.



*původní využití nebo jsou málo využité. Často mají – nebo se předpokládá, že mají – ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy.*<sup>2</sup> Citace je potvrzením toho, co prezentuje evropská definice, kdy i zde je kladen důraz na to, že brownfield může být takovou lokalitou, kde dochází k určité kontaminaci, nebo je tato jiným způsobem nebezpečná a zdevastovaná. Nemusí to být nutně podmínkou, ale vždy je to objekt, který je staršího data a je na něm patrné, že by minimálně rekonstrukci vyžadoval. Ani tato definice neopomíjí skutečnost, že je tato stavba využívána málo, případně nikoli k takovému účelu, k jakému měla být původně využívána, nemluvě o tom, že objekt často není využíván vůbec.

Poslední definicí, která zde bude prezentována, je poměrně konkrétní definice, která je ze všech tří nejobsáhlejší, a to hlavně proto, že se zde vyskytuje i základní určení toho, co může být brownfieldem: *„Brownfield je plocha, která byla v minulosti využívána pro průmyslovou, zemědělskou, stavební nebo jinou činnost a mohla by být v následku této nebo předchozí činnosti kontaminována (ekologická zátěž) či jinak zdevastována, což snižuje její atraktivitu pro budoucí využití. Může se jednat například o zcela nebo z části opuštěné průmyslové areály, staré zemědělské objekty, nevyužívané drážní pozemky, bývalé vojenské prostory, vybydlené obytné čtvrti atd.*<sup>3</sup> Jsou poměrně jasně dány kategorie toho, jak byly stavby využívány, ale je zajímavé, že tato definice opomíjí jednu z velmi významných činností minulosti, pro které nejsou dnes objekty již využívány. Jedná se o vojenskou činnost, protože právě prázdné budovy vojenských kasáren jsou v současnosti brownfields, které jsou k investiční činnosti využívány v poměrně velkém množství. Podrobněji bude členění brownfields podle předcházející činnosti prezentováno v následující podkapitole.

Podkapitola se zaměřuje na srovnání brownfieldu a greenfieldu, a proto je potřeba definovat i greenfield. Greenfields jsou investice, které jsou na pozemku, jež doposud nebyl žádným způsobem – kromě zemědělského – využíván. Zde prezentovaná investice je pak z oblasti podnikových investic, a tak se na problematiku dívá jinak.

---

<sup>2</sup> BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce*. Praha: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004. S. 3.

<sup>3</sup> ÚSTECKÝ KRAJ. *Definice lokality typu „brownfield“* [online] 2004. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z WWW: [http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=450018&id=431958&p1=110510](http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=431958&p1=110510).

Projekty na zelené louce (greenfields) lze definovat: „*Jde o projekty ve zcela nově zahajovaných podnicích nebo o investici vyčleněnou z mateřského podniku do samostatné organizace, takže neovlivňuje přímo jiné činnosti v podniku.*“<sup>4</sup> Tato kategorie je neméně komplikovaná jako kategorie brownfields, ale právě proto, že je to investice naprosto nová, na ploše, která není zastavěná, z ní plynou poměrně zásadní výhody, které brownfield nenabízí.

Primární výhodou greenfieldu oproti brownfieldu je skutečnost, že projekt, který je navrhován jako greenfield, je projektem, který se nemusí omezovat, jeho jediným omezením je pouze pozemek a zákonné normy. Nejsou zde ale jiná omezení, která vyplývají z toho, v jakém stavu je objekt, jak náročná bude jeho asanace, než vůbec bude moct dojít k realizaci samotného projektu. Právě v tomto ohledu je brownfield možností, která mnohé investory odradí. Přizpůsobení se zástavbě je náročnější než projekt, který bude přesně podle jejich představ, navíc zajištění rekonstrukce a celkové asanace může být finančně poměrně náročné a nemusí zde být rozdíl mezi cenou greenfield a brownfield projektu. Přesto je brownfield využíván, a to proto, že s sebou nese určité výhody pro investory a oni jsou ochotni takový projekt realizovat. Výhody brownfields jsou prezentovány dále.

Tabulka č. 1 se ale nezaměřuje na výhody, ale naopak na nevýhody. Problém brownfields je v tom, že s sebou nesou rizika, která jsou větší, než rizika, jež jsou spojena s greenfields. I s greenfields jsou spojena určitá rizika. Tato jsou shodná pro brownfields, ale navíc se k nim přidávají ještě další rizika, která jsou specifická právě pro brownfields. Tabulka č. 1 podává shrnutí těchto rizik, pro obě formy projektů.

---

<sup>4</sup> VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9. S. 42.

Tabulka 1: Rizika brownfields a greenfields

Rizika rozvoje na zelené louce	Rizika při rozvoji na brownfields
Riziko realitního trhu	Riziko celkové deprivace oblasti
Riziko konceptu projektu	Technické riziko ekologického poškození
Riziko míry zkušenosti investora	Odpovědnostní rizika ekologického poškození
Riziko časového faktoru	Riziko komplikovaných majetkoprávních vztahů
Riziko finančního trhu	Riziko zvýšené časové náročnosti
Právní rizika	Riziko vyšší finanční náročnosti
Dodavatelská rizika	Rizika vyšší ceny financování projektu
Příjmová rizika	Riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace
-	Časové riziko spojené s možnou změnou priorit

Zdroj: Bergatt Jackson (2004)<sup>5</sup>

Rizika jsou u brownfieldu vyšší, ale je nutné si uvědomit, že by měl být vyšší i jejich přínos. Tím, že se zachovává současné rozložení územního plánu a nedochází k tomu, že jsou zastavovány zelené plochy a jiné plochy, které dosud zastavěny nebyly, udržuje se životní prostředí v takovém stavu, které je přijatelné v rámci trvalé udržitelnosti. Naopak greenfields vedou k tomu, že se neustále urbanizují oblasti, které do současné doby urbanizovány nebyly. S tím, jak se rozrůstá populace a její potřeby, je nutné, aby se města rozšiřovala, na druhou stranu by se tak nemělo dít v případě, kdy jsou v urbanizovaných zónách stále objekty, které je možné využít pro výstavbu a není tak nutné narušovat okolí města, které je doposud nezastavěné.

Jak již bylo řečeno, brownfields s sebou však nesou také výhody, které greenfields povětšinou nemají. Jsou to výhody mnohdy zásadní, protože mohou dopomoci k tomu, aby se zamýšlený projekt stal úspěšným a vyhledávaným. Mezi výhody brownfields se především řadí:<sup>6</sup>

- **nápojení na stávající infrastrukturu** – objekty, vzhledem k tomu, že již stojí, jsou napojeny na kanalizaci, vodovodní systém i na elektrické sítě, znamená to

<sup>5</sup> BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce*. Praha: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004. S. 5.

<sup>6</sup> PETRUCCOVÁ, Aranka. *Brownfields. Vědeckotechnický sborník ČD*, 2007, č. 23, s. 35-45.

pouze zkontrolování toho, jestli jsou všechny rozvody a sítě v pořádku, pokud ano, není nutné dělat větší úpravy, což v případě greenfieldu nutné je, neboť v takovém případě není projekt napojen na žádné sítě a je nutné budovat novou infrastrukturu,

- **napojení na dopravní síť** – podobně jako u předchozího, brownfield je již stojícím objektem, k němuž bylo nutné i v minulosti se nějakým způsobem dopravit, proto ve většině případů existují příjezdové cesty, které je znovu nutné opravit a upravit, ale napojení na hlavní silnice zde již existuje, pouze je potřeba se postarat o jejich kvalitní zajištění,
- **snazší přístup k MHD** – v hlavním městě dochází k tomu, že jak se rozšiřuje, rozšiřují se s ní i sítě MHD, včetně tunelů metra, ale je jasné, že takové rozšiřování a upravování tras není možné pouze pro jeden nový objekt, pokud si to majitel sám nezaplatí, objekty, které jsou součástí města delší dobu, mají určitou dostupnost MHD, především pak v centrech měst není problém v zajištění napojení, protože zastávky jsou povětšinou poměrně blízko sebe,
- **není zabrána další zemědělská půda** – zemědělské půdy už takhle ubývá s tím, jak se nechává ležet ladem a objevují se stále více trvalé travní porosty, proto je vhodně nezasahovat do půd, které jsou pro zemědělskou činnost využívány, neboť jejich úbytek rozhodně nevede k podpoře domácího zemědělství,
- **nedochází k omezování přírodních lokalit** – souvisí již s tím, co bylo definováno v rámci greenfields, kdy tyto zabírají pozemky, které nejsou urbanizací doposud zasaženy, což znamená změny v ekosystémech a vliv na životní prostředí vůbec,
- **nejsou stavěny překážky mezi člověka a krajinu** – což především souvisí s moderním trendem, kdy lidé se snaží z měst dostat do přírody, alespoň v rámci svého volného času, greenfields jim b tomto směru brání, protože neustále odsouvají přirozenou krajinu dále od měst.

Výhody brownfields rozhodně mají, je pak především na investorech, jestli jsou to pro ně výhody dostatečné, či nikoli. Možnosti greenfields jsou však nadále velké a například pro bytovou výstavbu stále vede tento typ projektů.

## 2.2 Typologie brownfields

Podkapitola se zabývá rozčleněním brownfields na různé kategorie podle vybraných kritérií. V literatuře existuje poměrně velká variabilita toho, jaké jsou typy brownfields, práce se pak snaží shrnout ty nejzásadnější, které je možné rozeznávat. První členěním je rozdělení na základě původního využití. Jedná se o jedno z nejdůležitějších rozčlenění, protože je možné vidět, jaké stavby se velmi často používají pro nové projekty. Jednotlivé druhy v této kategorii jsou:<sup>7</sup>

- **zdevastované průmyslové zóny v urbanizovaném území** – poměrně problémové oblasti, které vznikaly s tím, jak se měnily ekonomické a vlastnické poměry v Československu a v České republice po roce 1989. Tyto objekty a areály jsou problematické především proto, že jsou povětšinou silně kontaminované, jejich poškození je často velmi silné, nemluvě pak o ekologické stránce. Mnohdy zde mohou být pozůstatky materiálů, které jsou k životnímu prostředí vyloženě škodlivé, stejně tak i pro lidské zdraví. Je tedy nutné provádět velmi rozsáhlé úpravy, aby areál mohl vyhovovat;
- **nevyužívané administrativní budovy ve vnitřních částech měst** – z hlediska úprav méně problémové objekty, protože většinou neobsahují škodlivé látky, pokud tyto nejsou přímo ve stěnách. Sloužily dříve veřejné správě, ale s tím, jak se měnila a mění její struktura, zůstávají některé kanceláře a celé budovy neobsazeny a je možné je využít pro administrativní, kancelářskou činnost, ale případně i jiným způsobem, který bude vyhovující;
- **opuštěné vojenské prostory** – velmi rozsáhlé areály, které je možné využít pro větší projekty, respektive pro několik různých projektů. Více firem může investovat do těchto objektů, protože je zde dostatek místa i prostor v samotných

---

<sup>7</sup> KADEŘÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian, a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

budovách. V České republice docházelo za poslední pětadvacet let k výrazným změnám v armádě, ať už je to odchod sovětských vojsk, anebo následně zrušení povinné vojenské služby. Potřeba kasáren se snížila, což znamenalo přesun trvalých jednotek pouze do vybraných objektů. Problém je v tom, že objekty jsou nadále nebezpečné, vzhledem k materiálům, které zde byly a stále ještě mohou být uskladněny. Vojenský materiál jednoznačně není možné zařadit k nejbezpečnějším;

- **dopravní objekty** – sloužily železnicím, nacházejí se v jejich blízkosti, nebo jsou to letištní plochy, která nejsou využívány. Takové stavby jsou většinou ve velmi špatném stavu, protože se o ně nikdo nestará, a tak místo toho, aby bylo možné je přestavět, je povětšinou nutné demolice a vytvoření nového objektu, který může těžit především z toho, že je zde infrastruktura, i když i její úroveň může být špatná, stejně jako dopravní dostupnost;
- **zemědělské objekty** – příčina toho, že v zemi existují zemědělské objekty, které nejsou využívány, tkví především ve změnách, k nimž došlo po roce 1989. Privatizace většiny sektorů vedla k tomu, že byla zrušena zemědělská družstva a nenašla se povětšinou adekvátní náhrada. Rozsáhlé objekty tak zůstaly bez využití, až postupně docházelo a dochází k tomu, že jsou tyto areály využívány k různé činnosti, většinou pak takové, kdy se v lokalitě setká více společností, kdy každá si zakoupila část areálu a využívá jej pro svou podnikatelskou činnost. I zde může být ekologická úroveň poměrně nízká, což je v důsledku hnojiv a dalších látek, které byly v zemědělství používány, případně byly jeho výsledkem;
- **důlní a těžební objekty** – využití těchto objektů je poměrně problematické. Je potřeba zjistit, jestli zde nejsou problémy se statikou, jestli nehrozí sesuvy půd, které by mohly souviset s předchozí činností, která zde byla prováděna. Taková lokalita má poměrně nízké využití, protože okolní ekosystém je povětšinou zničen nebo velmi narušen. Je tedy nutné zajistit, aby došlo právě k obnově tohoto ekosystému, což jsou investice velmi vysoké. Problematickost těžebních

a důlních areálů tkví také v tom, že jsou většinou mimo centrum, a tak je jejich dostupnost náročnější než v případě jiných brownfields;

- **rezidenční budovy** – brownfields v podobě residenčních budov vznikají ve chvíli, kdy se lidé vystěhovávají z určité oblasti, opouštějí venkov a míří do měst. Residenčními budovami jsou však i zámky a hrady, které se stále ještě neproměnily ve zříceniny. V České republice je poměrně velké množství míst, která jsou takto postižena i přesto, že se v minulosti jednalo o velmi významná místa, která byla využívána pro rekreaci – jedním z příkladů mohou být lázně Kyselka na Karlovarsku, vyhlášené lázně i v zahraničí, které dlouhodobě chátrají.

Minulé využití má poměrně široké kategorie. Tabulka č. 2 upozorňuje na to, jaké jsou v České republice brownfields a jaké je jejich zařazení do kategorií, které jsou mírně odlišné od prezentovaných, ale nadále zde zůstává základní rozdělení patrné.

Tabulka 2: Podíl brownfields podle jejich předchozího využití

Předchozí využití	Počet lokalit	Procentuální podíl
Zemědělství	821	34,9
Průmysl	785	33,3
Občanská vybavenost	304	12,9
Armáda	151	6,4
Bydlení	95	4
Cestovní ruch	22	0,9
Jiné	177	7,5

Zdroj: CzechInvest (2008)<sup>8</sup>

Zemědělské a průmyslové objekty jsou těmi hlavními, které je možné využít při investicích do brownfields. Jejich celkový počet tvoří dvě třetiny všech brownfields. Vojenských lokalit již tolik není, ale na druhou stranu je to dáno i tím, že jeden areál je poměrně rozsáhlý, ale je započítáván pouze jednou.

<sup>8</sup> CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfields* [online] 2008. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>.

V praxi je možné rozpoznávat i další rozdělení brownfields, kdy jedním z důležitých kritérií je bezpečnost těchto objektů v souvislosti s jejich ekologickým dopadem. Podle ekologické zátěže je možné rozeznávat brownfields:<sup>9</sup>

- **bez ekologické zátěže** – takové objekty, u kterých nebylo zjištěno, že by zde byla výrazná nebo jakákoli ekologická zátěž. Takové brownfields je pak jednodušší využít pro zamýšlené projekty, protože je není nutné upravovat tolik, jako objekty jiné;
- **s předpokládanou ekologickou zátěží** – objekty, které nebyly blíže prošetřeny, ale předpokládá se u nich, že by ekologická zátěž mohla být vysoká. Takový předpoklad je možné mít u zařízení, která sloužila těžké průmyslové výrobě, těžebním účelům, zemědělství, ale i vojenským účelům. Naopak takový předpoklad většinou není u administrativních a residenčních budov;
- **s existující ekologickou zátěží** – poslední kategorie představuje takové brownfields, kde se již prokázalo, že je zde určitý stupeň ekologické zátěže. Záleží pak na investorech, jestli do takového projektu půjdou. Pokud ano, musí si uvědomit, že velké náklady půjdou na asanaci takového objektu, protože bez toho by ani nebylo možné, aby zde mohl jakýkoli projekt vzniknout.

Rozdělení podle ekologické zátěže je jedním ze stěžejních, protože se tak odhalí brownfields, které jsou problémové, a může okamžitě dojít k příslušným krokům, které povedou ke zlepšení stavu daného objektu a k jeho možnému využití pro případné investice. Tyto kroky podnikne majitel objektu, kterým je buď stát, anebo soukromý majitel. Stát, pokud se postará o asanaci, tak z příslušného brownfieldu vytvoří investorsky mnohem zajímavější objekt než předtím.

Poslední rozdělení, o němž je v rámci práce pojednáno, souvisí s účelem, pro který jsou brownfields využívány. Brownfields představují: „*ekonomický zdroj, podnikatelská aktivita a příležitost, kterou je potřeba využít, historickou stopu, zdroj paměti národa,*

---

<sup>9</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5. S. 14.



*kulturní a architektonické dědictví, které by se mělo zachovat a rekonstruovat*<sup>10</sup>. Rozdělení pak souvisí především s ekonomickým aspektem. I kulturní a historický aspekt jsou velmi významné, ale pokud je brownfield využit, a pokud je jeho investorem osoba ze soukromého sektoru, ekonomická hodnota takového objektu jednoznačně převažuje. Na historický a kulturní aspekt by se však jednoznačně nemělo zapomínat, ale dochází k tomu. Opět je možné vrátit se k lázním Kyselka, které jsou příkladem toho, že historie je z hlediska památek poměrně zanedbávána.

Využití brownfieldu je důležité i proto, že může dojít k zachování původní funkce, případně se může zajistit činnost jiná, která ale zachová původní předpoklady budovy. Podle předpokládaného využití je pak možné i posuzovat projekty. Typy brownfields podle možnosti nového využití jsou:<sup>11</sup>

- **pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou)** – je jasné, že pokud investuje soukromý sektor, vždy to bude proto, že na tom chce v budoucnu vydělat. Veřejný sektor se může snažit pouze o zachování budovy, ale i on může sledovat využití ekonomického charakteru (např. státní podnik);
- **pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)** – využití veřejných finančních prostředků je prospěšné především pro soukromého investora. Spojení soukromého a veřejného sektoru v České republice stále ještě není tolik využíváno, ale je jasné, že s sebou přináší výhody. Tou největší výhodou je státní zajištění, kdy s takovým partnerem v zádech je poměrně velká jistota, že projekt skutečně dopadne úspěšně. Takovým partnerstvím je možné financovat například stavbu dálnic anebo podobných větších projektů, s nichž budou v budoucnu plynout příjmy;

---

<sup>10</sup> CZECHINVEST. *Brownfields* [online] 2012. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/brownfields>.

<sup>11</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5. S. 14.

- **pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány** –objekty, které jsou určeny k demolici, nebo ke kompletní přestavbě, kdy není možné využít stávající konstrukci, která je nebezpečná, případně jsou zde takové stroje a materiály, které je potřeba nejprve odstranit. Problematické mohou být i velké skladištní haly, které jsou špatně utěsněné, mají narušené stěny a střechy, v takových případech je jejich využití skutečně velmi malé a je potřeba přikročit k potřebným změnám.

Rozdělení brownfields není zásadní pro praxi a pro jejich skutečné využití, ale usnadňuje chápání brownfields a jejich postavení v současné výstavbě a neustále probíhající urbanizaci. Následující podkapitoly už jsou konkrétně zaměřeny na význam brownfieldů a jejich budoucnost.

### 2.3 Příčiny vzniku a důsledky

Příčiny již byly naznačeny v předchozím textu. Ta základní příčina plyne přímo ze samotné definice brownfieldu, tedy z toho, že daný objekt již není v současné době využíván k účelu, pro který byl postaven, případně je využíván pouze velmi omezeně a budova chátrá. Proč ale došlo k tomu, že se objekt v současné době již nevyužívá? Kde je hlavní příčina tohoto chátrání? „*Hlavní příčinou vzniku brownfields v urbanizovaném území i ve volné krajině je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Je jedním z důsledků radikálních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární nejprve do sekundární a v současnosti zejména do terciární sféry civilního sektoru národního hospodářství.*“<sup>12</sup> V ekonomice dochází ke změnám, což je hlavní příčina toho, že některé subjekty končí. Ty méně úspěšné se jednoduše nedokáží udržet na trhu, krachují a budovy, které ke své činnosti využívaly, zůstávají opuštěné. Vznikají tak brownfields, které chátrají, ale které je nadále možno využívat k ekonomické, případně i neziskové činnosti. Jak již bylo v práci popsáno, vyžaduje to investici, buď ze strany soukromého, nebo veřejného sektoru, možná je i jejich spolupráce.

---

<sup>12</sup> MMR. Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2003 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: [http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf).

Důsledky brownfields a jejich dlouhodobého chátrání se projevují především na životním prostředí, tedy v ekologické oblasti. Životní prostředí je ovlivněno chátráním budovy, materiály, které se špatně rozkládají, ale především pak látkami, které zde mohly zůstat uskladněné a dostávají se ven výpary, nebo prosakováním. Narušuje se tak ekosystém a jsou tím ovlivněny živočišné i rostlinné druhy v okolí. Důsledky ale jednoznačně nejsou pouze ekologického charakteru, ale projevují se i v oblasti sociální, která souvisí právě s tím, že došlo k ekonomické restrukturalizaci v dané oblasti, kde brownfields vznikají. „Širší důsledky existence brownfields se však později projevují ve více směrech. Degradace se přenáší i na nejbližší okolí, které se tak stává špatnou adresou. Kdo má možnost, toto území opouští a stěhuje se obvykle na okraj města, které se tak nepřiměřeně rozpíná. Mezi centrem a novými čtvrtěmi tak vzniká problémová šedá zóna. Obyvateli krizového území zůstávají lidé, kteří v nynějším brownfieldu dříve pracovali, kvůli své předchozí kvalifikaci jen těžce hledají jiné zaměstnání a jsou postupně vylučováni ze společnosti. Degenerace území tak pokračuje, což se projevuje i vyšší koncentrací problémových skupin obyvatelstva, zvýšenou kriminalitou a ztrátou pocitu bezpečí, které se přenáší i na okolní městské části.“<sup>13</sup> Právě kriminalita může být jedním z velmi negativních faktorů, které jsou spojeny se vznikem brownfields, i když nepřímo. Jedná se především o větší lokality, kde byla průmyslová zóna, která v současné době již vůbec nefunguje, ale v přilehlých domech nadále žijí rodiny, jejichž rodiče zde pracovali. Právě díky nezaměstnaným se zde může šířit vlna kriminality, spojená i s mládežnickou kriminalitou, ať už v podobě vandalismu, násilí, krádeží, anebo jinými projevy.

Důsledky brownfields jsou tak jednoznačně širší, než pouze v tom smyslu, že je ohroženo životní prostředí a případně i zdraví osob, které se do objektu dostanou. Důsledky, které nejsou pouze ekologického charakteru a kriminálního, které byly prezentovány výše, je možné shrnout do následujících bodů:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> NOVÝ, Alois, a kol. *Brownfields – šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, 2004. ISBN 80-214-2697-7. S. 16.

<sup>14</sup> BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce*. Praha: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004. S. 17.

- **vznikají sociální problémy, které jsou spojené s restrukturalizačním tlakem, které zapříčiňují vznik brownfields** – souvisí s předchozím, kdy v oblasti upadá průmysl a vznikají zde brownfields zóny,
- **snižuje se atraktivita území** – je to dáno tím, že z estetického hlediska je území nezajímavé, společnost nebude chtít mít sídlo v oblasti, kde kolem budou rozpadající se budovy, což by mohlo být nevhodné pro image jeho firmy, stejně tak oblast, kde je vyšší kriminalita, není vhodným místem pro sídlo společnosti,
- **území se stávají nevyužitá a nedostatečně využitá** – území tak dále chátrají a krize takové oblasti se může prohlubovat, a to i přesto, že v jiných okrajových částech města vznikají nové části a město se rozšiřuje,
- **minimalizuje se ekonomická a realitní hodnota území** – i ekonomické hledisko je zde důležité, opět je to tím, že část města zůstává nevyužita a tím se město stává neefektivním, jeho hospodaření může být narušováno, zájem o tuto oblast se snižuje i z hlediska turismu, apod.,
- **je otevřena možnost spolupráce soukromého a veřejného sektoru** – důsledek pozitivní, ale s tím, že taková spolupráce musí vzniknout na základě zájmu obou stran a na podkladu silného projektu, který je v oblasti skutečně realizovatelný,
- **veřejnost není dostatečně s problematikou obeznámena** – veřejnost by měla být obeznámena o tom, jaké jsou možnosti brownfieldů, jaké jsou brownfieldy a kde, jak je možné je využít, ale je také nutné, aby zde byla jasná vlastnická struktura, na základě které je možné si brownfield zajistit pro vlastní potřebu a pro vlastní investování.

Důsledky brownfields jsou dlouhodobé a je proto potřeba počítat s tím, že je to problém, který nemá dopady pouze dnes. Bude je mít v následujících letech, což je jedno ze základních hledisek, jak se na brownfields dívat, a proč je nutné se na ně zaměřit nikoli jednotlivě, ale na národní úrovni. Podrobněji bude strategie regenerace rozebrána dále, nyní ještě k tomu, jaké další přínosy by mohly z brownfields a jejich

využití plynout. Lze je odvodit od předchozího textu, který se zabývá důsledky vzniku brownfields. Těmito přínosy jsou především:<sup>15</sup>

- **zlepšení podnikatelského prostředí** – souvisí s neefektivností, kterou brownfields zóna vytváří ve městě – pokud budou využívány všechny budovy, které jsou určené k podnikatelskému účelu, budou naplněny kapacity města, což lze považovat za plné využití, které je pořád lepší než chátrání budov,
- **cílené a efektivní využití dostupných finančních prostředků** – nebude se zbytečně vytvářet nová zástava, když jsou zde poměrně zajištěné kapacity, které je možné využít,
- **mobilizace privátního kapitálu a dosažení multiplikačních efektů** – každá koruna z veřejných zdrojů může přinést několikanásobek investovaných korun ze sektoru soukromého,
- **využití výhod plynoucích ze spolupráce v širších formách partnerství** – zde záleží na samotných účastnících, jestli jsou schopni spolupráci uzavřít na takové úrovni, aby z toho měl každý účastník maximální užitek, ale nikoli na úkor dalších stran (občané),
- **synergické efekty vyplývající z koordinace všech zainteresovaných stran** – pokud by partnerství vznikalo například mezi veřejným a soukromým sektorem, každá strana do takového svazku přináší něco jiného, něco nového, co může celý projekt výrazně posunout dopředu a navíc je možné využít možnosti, které strany nemají, pokud by postupovaly jednotlivě,
- **rozšíření odborných znalostí, snazší sdílení mezinárodní praxe a podpora vzdělávání** – souvisí s tím, že o brownfields je potřeba vědět a informovat o nich veřejnost, ale také s tím, že brownfields mohou být využity po přestavění jako vzdělávací centra různého charakteru.

Na důsledky brownfields je potřeba se dívat právě z pohledu přínosů, které mohou mít. Není jich málo a je možné je využít k tomu, aby se oblast rozvíjela pozitivním směrem a ekonomicky ještě posílila. Pokud ve městě bude existovat brownfields zóna,

---

<sup>15</sup> MPO. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

nová výstavba bude ekonomicky stále nevýhodnou, protože zde bude faktor, který bude město do jisté míry brzdit.

## 2.4 Dokumenty pro regeneraci brownfields

Problematika brownfields je tématem, kterým je potřeba se zabývat nikoli pouze na místní úrovni. Brownfields existují, což znamená, že na místní úrovni jsou zde určité nedostatky, které je potřeba odstranit. Proto se Česká republika – i na základě dokumentů, které jsou vydávány EU, i když v této oblasti se EU angažuje pouze formou určitých jednotlivých opatření, nikoli obecnou politikou – zaměřila na to, že vytvořila dokumenty, které se brownfields věnují okrajově, ale začleňují je do svých cílů, ale vznikly zároveň dokumenty, které se přímo věnují brownfields. Základní dokumenty, které se týkají mimo jiné také problematiky regenerace brownfields, ale nezaměřují se na ně primárně, jsou dokumenty následující:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR,
- Strategie hospodářského růstu ČR,
- Strategie regionálního rozvoje ČR,
- Politika územního rozvoje ČR,
- Státní politika životního prostředí ČR.
- Národní strategie regenerace brownfields

Jsou to dokumenty jak z oblasti ochrany prostředí, tak z oblasti ekonomického a územního rozvoje. Tyto dokumenty jsou stěžejními pro to, aby v České republice mohla vzniknout základní informovanost v oblasti brownfields a aby bylo možné přijmout dokument, který se bude brownfields věnovat.

K přijetí takového dokumentu skutečně došlo, a to v roce 2008. Tímto dokumentem je „Národní strategie pro regeneraci brownfieldů“. Smyslem dokumentu je především obeznámit zainteresované osoby o tom, co je to brownfield a jak je možné jej využívat, jaké jsou v České republice možnosti. Především je však tento dokument dokumentem strategickým, který se zaměřuje na naplnění určitých vytyčených cílů, které si Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s organizací CzechInvest vytyčilo. Cíle jsou

rozděleny na střednědobé a dlouhodobé a snaží se směřovat k takovým výsledkům, které je možné považovat za pozitivní pro finální minimalizaci počtu až úplné odstranění brownfields v České republice. Střednědobé síle jsou:<sup>16</sup>

- *Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013*
- *Zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení).*
- *Rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.*

Střednědobé hledisko je zaměřeno především na to, aby byly získány nové zdroje pro regeneraci brownfieldů, ale také na to, aby se lidé dostatečně informovali o tom, co jsou to brownfieldy a jak je možné s nimi nakládat. Právě nedostatečné informace o výhodách a přínosech mohou být jedny z hlavních faktorů, které mají vliv na to, že brownfields z České republiky mizí pomalým tempem. Proto je potřeba se zaměřit právě na tyto oblasti, které dopomohou k tomu, že lidé budou o brownfields vědět více a budou také vědět, jaké jsou možnosti jejich financování. Není však možné se zaměřit pouze střednědobě, je potřeba přemýšlet v horizontu většího počtu let, proto „Národní strategie pro regeneraci brownfieldů“ stanovuje cíle i pro dlouhodobý horizont, které by měly být naplněny v zájmu co nejlepšího využití současných struktur a kapacit. Dlouhodobé cíle stanovené dokumentem „Národní strategie pro regeneraci brownfieldů“ jsou následující:<sup>17</sup>

- *Snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje.*
- *Prevence vzniku brownfieldů.*

---

<sup>16</sup> MPO. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

<sup>17</sup> MPO. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

- *Zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů.*
- *Zlepšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách (tento cíl má jak střednědobý, tak dlouhodobý rozměr).*
- *Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.*
- *Zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace.*

Zaměření dlouhodobých cílů je naprosto logické – soustředí se především na to, aby nedocházelo ke vzniku nových brownfields a aby se postupně odstraňovaly ty stávající, které v České republice jsou. Česká republika by se tak na základě této strategie měla stát zemí, která bude efektivně využívat své kapacity, a to všemi dostupnými způsoby, mezi které patří i spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Efektivní využívání území je v souladu jak s ekonomickými požadavky, tak i s požadavky na udržitelnost životního prostředí pro budoucí generace.

Je potřeba se však vrátit na začátek. Ano, je naprosto nezbytné, aby zde existoval národní rámec, strategie, které je možné se držet, ale sám dokument nic nezmůže. Je tedy nutné, aby se plánování vrátilo zpět na lokální úroveň, na níž by se tentokrát mělo vycházet právě z prezentované strategie a z jí stanovených cílů. Lokální zaměření by mělo přinést především lepší znalost toho, které objekty jsou brownfields, právě místní úroveň by se měla snažit o to, aby byl stav takové objektu napraven, aby došlo k jeho regeneraci a znovuoživení aktivity v tomto objektu. Obec rozhodně není institucí, která nemá žádné nástroje k tomu, aby motivovala investory k tomu, že si pro svůj projekt zvolí nějaký brownfield právě v jejím územním plánu. Naopak, má poměrně velké množství instrumentů, které může v takové situaci použít.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce*. Praha: IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004. S. 17.



- **zvýšit povědomí a informovanost obce o její vlastní problematice brownfields** – naprosto nezbytné určení pro takovou fázi, která analyzuje stav obce a bude schopna navrhnout řešení toho, jak s brownfieldem v obci následně nakládat, lidé, ale i zastupitelé, by se měli o brownfieldu dovědět co nejvíce,
- **získat uchopitelná data a analýzu** – je naprosto nezbytné zjistit, komu patří daná nemovitost, jaká další práva jsou s ní spojena, jaké možnosti zde obec má, jaké možnosti mají případní investoři, jaká je infrastruktura, jaký je celkový stav budovy, jejího okolí, jak rozsáhlé změny bude potřeba provést, nejedná se o analýzu jednoduchou, ale o takovou, která poskytne všechny potřebné údaje pro regeneraci objektu,
- **získat indexy porovnání situace se situací jiných obcí** – porovnávání s ostatními obcemi je vhodné například z hlediska toho, jak si obec stojí, jak může financovat, nebo jak může brownfield využít,
- **posunout priority místní politiky tak, aby bylo opětné využití brownfields aktivně podporováno** – brownfields by se měly stát jednou z prioritních oblastí rozhodování obce, využití brownfieldu může být pro obec ekonomicky významné v podobě budoucích přínosů,
- **nasměrovat vhodná podpůrná opatření do podpory opětné využití brownfields** – obec má konkrétní nástroje, které může využít (snížení daně z nemovitosti, podpora investice, zajištění lepší přístupové cesty, apod.),
- **zlepšit ekonomii využití zastavěného území,**
- **získat podporu a porozumění veřejnosti** – občané by se měli zapojit, protože oni mohou mít velmi zásadní názor na danou věc, například nebudou chtít, aby se z důležité budovy, která má pro obec určitou historickou hodnotu, stalo něco, co jí podle jejich názoru nepřísluší, apod. Není tedy rozhodně vhodné občana jakýmkoli způsobem obcházet.

Plánování je z pohledu brownfields naprosto zásadní, nemělo by k němu docházet, ale pouze na národní úrovni, ale na všech úrovních, tedy i krajské a obecní. Stejně tak

obce by neměly rozhodovat pouze na základě uvážení, ale měly by sledovat dlouhodobější cíle.

## 2.5 Regenerace brownfields

Brownfielddy není potřeba odstraňovat, ale je vhodně je regenerovat za předpokladu, že to je v případě daného objektu nadále možné a brownfield není v takovém stavu, kdy je jediným řešením demolice. Jedná se totiž o negativní jev městské zástavby, který by měl být vhodným způsobem napraven. „*Brownfielddy způsobují vážné problémy: brzdi rozvoj území, zejména zastavěného, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.*“<sup>19</sup>

Regenerace je finančně náročnou možností, ale zároveň je možností nejvhodnější, protože díky ní je možné zajistit, že území bude znovu vhodným způsobem využíváno k ekonomické činnosti, která do dané oblasti přinese vyšší příjmy. Výdaje mají jednoznačně formu investice, kdy jediný rozdíl je v tom, že tato investice může být finančně poměrně náročná a riziková s tím, že výnosy se mohou vracet delší období, než v případě investice na zelené louce. Přesto je vždy nutné kvalitně zhodnotit projekt, který je pro daný objekt připravován, protože ne vždy je nezbytné, aby byl brownfield projekt finančně náročnější.

V této části práce se již několikrát zmiňovala problematika regenerace, a tak je vhodně definovat, co regenerace znamená, jaké procesy jsou její součástí a co je potřeba učinit. „*Regenerace brownfields je chápána jako řízený proces, který má za cíl „přeměnu“ brownfields do stavu vhodného k užitečnému využití, a v důsledku toho zároveň i ochranu zelených ploch. Proces regenerace je složen z rekultivace (obnovení brownfields do podoby greenfields prostřednictvím demolice a vyklízení pozemku, sanace a terénních úprav) a obnovy (zajištění nové technické infrastruktury, budov a*

---

<sup>19</sup> MPO. *Národní strategie regenerace brownfielddů* [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

využití). *Součástí takto řízeného procesu je i využití nástrojů různých podob. Klíčovým nástrojem revitalizace brownfields by mohlo být přijetí a aplikace zvláštního zákona o brownfields případně dalších právních předpisů, ve kterých by tato problematika byla upravena. Nic takového však zatím v České republice neexistuje.*<sup>20</sup> V současné době se legislativa příliš nezlepšila a nadále jsou zde nedostatky, které české právo má. Zdá se, že sice byly podniknuty určité kroky, které vedou ke zlepšení situace, ale komplexně nadále není problém dostatečně řešen. Je pak na jednotlivých subjektech, jak se k brownfields postaví a jestli přijmou potřebná opatření a budou dostatečně vhodně plánovat. Centrální úroveň má za úkol zajistit rámec, místní úroveň pak naplnění tohoto rámce.

Pokud dochází k tomu, že je brownfield regenerován, může dojít ke dvěma různým fázím, jež vycházejí z toho, v jakém stavu se objekt nachází. Prvním případem je stav vyhovující, kdy je možné přikročit k rekonstrukci stávající budovy, která by se měla změnit takovým, způsobem, aby bylo možné prohlásit, že je staticky zajištěna, nejsou zde žádná ohrožení osob, které se budou uvnitř pohybovat, apod. Rozsah rekonstrukce už pak závisí jenom na tom, v jak špatném stavu se nemovitost nacházela, než byla zvolena pro projekt, jak dlouho trvalo její chátrání. Rekonstrukce je mnohdy spojena i s odstraněním ekologických zátěží. Může ale nastat i druhá varianta, a to taková, že rekonstrukce není možná, protože nemovitost je ve velmi špatném, havarijním stavu. V takovém případě má regenerace brownfieldu dvě fáze – rekultivace a obnova. Rekultivace znamená, že celý objekt je nutné zbourat a pozemek, na kterém stál, uvést do takového stavu, na kterém je možné stavět projekt nový. Vytváří se nové „zelené pole“, na němž je možné postavit jakýkoli projekt. Následně tedy přichází na řadu druhá fáze, kterou je obnova, což znamená znovuvyužívání pozemku a následně i objektu, který je na něm nově vybudován. V některých případech – především u větších areálů, které jsou brownfields – dochází k tomu, že je část areálu pouze rekonstruována, druhá část pak musí projít rekultivací a obnovou. Je to dáno tím, že areály sestávají z několika objektů, kdy každý může být v jiném stavu, případně některé se nehodí pro nový investiční záměr. Mezi oběma případy je ale značný rozdíl. Brownfield, na kterém je

---

<sup>20</sup> KOLEKTIV AUTORŮ. *Výzkum metod regenerace devastovaných průmyslových ploch (brownfields)*. Ostrava: VŠB-TU, 2004. ISBN 80-248-0756-4.

potřeba provést rekultivaci a obnovu, je výrazně finančně náročnější než pouze rekonstrukce. Zde se pak jednoznačně nabízí jedna možnost, jak může vzniknout partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem. Veřejný sektor by mohl zajistit rekultivaci, soukromý sektor pak investici do obnovy. Soukromý sektor tak výrazně na daném projektu ušetří, veřejný sektor zase získá to, že bude brownfield skutečně využit. Jedná se o formu motivace investorů k tomu, aby využívaly plochy, které jsou pro ně jinak finančně náročně a z investorského hlediska tudíž nezajímavé.<sup>21</sup>

Veřejný sektor má poměrně široké spektrum nástrojů, které může k podpoře využívání brownfields využít. Nemusí se přímo jednat o nástroje investiční, kdy veřejný sektor sám vloží finanční prostředky do rekultivace, ale jsou zde nástroje i neinvestičního charakteru. Nástroje pro revitalizaci brownfields:<sup>22</sup>

- ekonomické nástroje:
  - zdanění záboru zelených ploch,
  - finanční podpora revitalizačních prací,
  - vyšší zdanění brownfields,
- administrativně-právní nástroje:
  - povolení a souhlasy,
  - plánování,
  - úpravy právní odpovědnosti za určitý stav,
  - kontrola dodržování legislativních předpisů,
- ostatní, kam patří opatření municipalit, které zvýhodní pozemky, jež sousedí s brownfields, zlepšit přístupové cesty, apod.

Záleží na vládě a na zákonodárcích, případně na místních samosprávách, jak se k danému problému postaví a jestli jsou schopni použít takové nástroje, které jsou

---

<sup>21</sup> MPO. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

<sup>22</sup> PETRUCCOVÁ, Aranka. Brownfields. *Vědeckotechnický sborník ČD*, 2007, č. 23, s. 35-45.

nejefektivnější, případně použít vůbec nějaké nástroje. Stát by ale jednoznačně měl vyvíjet určité úsilí k tomu, aby byly brownfields postupně znovu užívány. Je však potřeba pamatovat i na to, že s takovou investicí mohou jít ruku v ruce určité problémy. Problémy v oblasti regenerace brownfields jsou:<sup>23</sup>

- *nedostatek jasně určené politiky a strategie,*
- *nedostatečná transparentnost a vymahatelnost práva v některých oblastech plánování, prodeje a užití brownfields,*
- *nedostatek prostředků k zajištění nebo omezení environmentálních dopadů,*
- *neadekvátní nástroje pro zcelování pozemků,*
- *nepružné plánovací nástroje,*
- *nedostatečné fiskální nástroje a stimuly,*
- *příliš uniformní a nepostačujícím způsobem definované předpisy pro dekontaminaci,*
- *neexistence unifikovaného přístupu k inventarizaci brownfields a jejich kritických parametrů,*
- *nedostatek analytických nástrojů a zásad pro stanovení priorit investic,*
- *nedostatek srovnávání technických a jiných nákladů a postupů s mezinárodními dobrými zkušenostmi.*

---

<sup>23</sup> FERBER, Uwe, a kol. *Brownfields: Příručka* [online]. Evropská komise, 2006 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z WWW: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf).

## 3 Charakteristika Jihočeského kraje

### 3.1 Poloha a rozloha

Jihočeský kraj se vyznačuje jako oblast, kde je výrazně provozováno zemědělství, ale také rybníkářství a lesnictví. Na první pohled se nejedná o oblast, která by byla výrazně průmyslová. Je to dáno tím, že se kraj nachází v příhraniční oblasti, kde navíc velkou část zabírá Šumava, území, které je chráněné a není možné zde průmysl rozvíjet ze zákonných důvodů. Průmysl zde přesto existuje, převážně pak zpracovatelský. Pohraničí je spojnici se dvěma státy, konkrétně se jedná o Německo a Rakousko (hranice s těmito státy je dlouhá 323 km). V České republice Jihočeský kraj sousedí s Plzeňským, Středočeským a Jihomoravským krajem, a také krajem Vysočina.<sup>24</sup>

Svou rozlohou 10 057 km<sup>2</sup>, která představuje 12,8 % celé České republiky, je Jihočeský kraj jedním z největších v České republice. Konkrétně se jedná o druhý největší kraj v České republice, hned za krajem Středočeským. Jak již bylo řečeno, průmysl zde není příliš rozvinutý, což je dáno i tím, že více jak 30 % území zaujímají lesy a další 4 % jsou vodní plochy. Díky tomu, že je zde velmi významně zachována krajinná jedinečnost, jsou zde celkem tři velká chráněná území – Šumava (733 km<sup>2</sup> má Jihočeská část, dalších 261 km<sup>2</sup> chráněného území zasahuje do Plzeňského kraje), Třeboňsko (700 km<sup>2</sup>), které je chráněno pro své rybníkářství, a Blanský les (212 km<sup>2</sup>). Dohromady je tak chráněno zhruba 20 % území, což ukazuje jedinečnost kraje z hlediska přírodního. Nejvyšší místo Jihočeského kraje se nachází na Šumavě a je jím vrchol Plechý. Naopak nejnižší položeným místem je Orlická přehrada, jejíž hladina je 330 m n. m. Průměrně se nadmořská výška v regionu pohybuje okolo 400 až 600 m n. m.<sup>25</sup>

### 3.2 Administrativní členění

V Jihočeském kraji bylo k 1. 1. 2003 zřízeno 17 správních obvodů obcí s rozšířenou působností a 37 správních obvodů obcí s pověřeným úřadem. Pověřené obecní úřady

---

<sup>24</sup> CZECHINVEST. *Charakteristika kraje* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/profil-jihoceskeho-kraje>.

<sup>25</sup> ČSÚ. *Charakteristika kraje* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika\\_kraje](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_kraje).

spravují obce v území, které je od 1. 1. 2007 plně skladebné do okresů i do správních obvodů obcí s rozšířenou působností. V kraji jsou stále okresy, které jsou důležité pro mnohé státně správní funkce. Počet okresů je celkem sedm a jedná se o tyto (v závorce jsou uvedeny správní obvody v daném okresu): České Budějovice (České Budějovice jsou i krajským městem Jihočeského kraje; České Budějovice, Týna nad Vltavou a Trhové sviny), Český Krumlov (Český Krumlov a Kaplice), Jindřichův Hradec (Jindřichův Hradec, Třeboň a Dačice), Písek (Písek a Milevsko), Prachatice (Prachatice a Vimperk), Strakonice (Strakonice, Blatná a Vodňany) a Tábor (Tábor a Soběslav).<sup>26</sup>

### 3.3 Demografické údaje

Jihočeský kraj je krajem s nejmenší hustotou obyvatelstva, která se v posledních letech pohybuje okolo 64 obyvatel na 1 km<sup>2</sup>. Je to dáno malým počtem obyvatel a velkou rozlohou regionu. Navíc přírůstek je poměrně nízký, a pokud, většinou se nejedná o přírůstek přirozený, který je velmi nízký, ale celkový přírůstek je navyšován vyšším počtem osob přistěhovaných než těch, které se z regionu vystěhují. Jihočeský kraj se tak jeví jako zajímavá destinace pro osoby přistěhované, ale nikoli tolik jako destinace vhodná pro vyšší porodnost. Obecně se však jedná o trend, který je patrný v celé České republice, a to již z dlouhodobějšího hlediska. V tabulce jsou sledovány údaje za posledních kompletních deset let a celkový počet obyvatel v kraji se zvýšil za těchto deset let pouze o 1,77 %. Jedná se tak skutečně o trend dlouhodobějšího charakteru.

---

<sup>26</sup> CZECHINVEST. *Charakteristika kraje* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/profil-jihoceskeho-kraje.>; ČSÚ. *Jihočeský kraj – rozdělení na správní obvody* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/administrativni\\_mapa\\_spravnich\\_obvodu/\\$File/ORP31b.jpg](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/administrativni_mapa_spravnich_obvodu/$File/ORP31b.jpg).

Tabulka3: Počet obyvatel podle pohlaví a věkové kategorie v letech 2002-2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Celkem</b>	625 097	625 541	625 712	627 766	630 006	633 264	636 328	637 643	638 706	636 138
<b>muži</b>	306 882	307 252	307 247	308 737	310 156	312 046	313 867	314 543	314 880	313 284
<b>ženy</b>	318 215	318 289	318 465	319 029	319 850	321 218	322 461	323 100	323 826	322 854
<b>0 - 14 let</b>	99 557	97 330	95 428	93 438	91 943	91 545	91 361	91 668	92 715	93 935
<b>15 - 64 let</b>	439 571	441 782	443 273	446 006	448 209	449 999	450 719	449 281	446 990	439 059
<b>65 a více let</b>	85 969	86 429	87 011	88 322	89 854	91 720	94 248	96 694	99 001	103 144

Zdroj: ČSÚ (2012)<sup>27</sup>

Jihočeský kraj zůstává regionem, který je stále obýván poměrně málo, ale jak naznačila předchozí část, jsou zde místa, která ve větší hustotě obývána být nemohou. Díky tomu, že byla určitá část území využívána vojensky, ale i proto, že zde zůstává zachovávaní díky chráněným oblastem, lze předpokládat, že jsou zde objekty, které lze jako brownfield využívat. Nikoli pouze v málo obydlených oblastech, odkud se lidé vystěhovali, ale i v okolí měst a na dalších místech.

### 3.4 Ekonomické údaje

Ekonomické údaje z posledních let nejsou příliš pozitivní, ale není možné hovořit ani o přímo negativních číslech. HDP okresu v posledních letech rostlo, s tím, že ke stagnaci došlo v letech 2009 až 2011, tedy v letech krize. V těchto letech dochází také ke zvyšování nezaměstnanosti, která přesto zůstává poměrně nízká, alespoň ve srovnání s celorepublikovým průměrem, který je výše. HDP a nezaměstnanost jsou v tomto směru propojeny a jejich nezlepšující se hodnoty jsou důsledkem zmiňované krize. Nutno však zohlednit, že pokles HDP, respektive nárůst nezaměstnanosti nebyly tak radikální, aby se dalo hovořit o tom, že se Jihočeský kraj sám dostává do krize. Na údajích o průměrné měsíční hrubé mzdě je naopak vidět, že se situace nijak výrazně

<sup>27</sup> ČSÚ. *Obyvatelstvo – časové řady* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/obyvatelstvo-xc/\\$File/jhc\\_1\\_obyvatelstvo.xls](http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/obyvatelstvo-xc/$File/jhc_1_obyvatelstvo.xls).



nezhoršuje, ale region si stále drží určitou svou úroveň i v horších obdobích. Zdá se tedy, že pro investice je Jihočeský kraj místem dostatečně vhodným.

*Tabulka 4: Počet obyvatel podle pohlaví a věkové kategorie v letech 2002-2011*

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>HDP celkem</b> (v mil. Kč)	185 379	193 864	195 803	195 195	195 732
<b>HDP na obyvatele</b>	294 799	307 045	308 539	306 421	306 833
<b>Průměrná měsíční mzda</b>	18 952	20 266	20 905	21 438	21 997
<b>Ekonomicky aktivní obyvatel</b>	322 400	323 200	321 200	316 800	319 900
<b>Míra nezaměstnanosti</b>	3,30%	2,60%	4,30%	5,30%	5,50%

Zdroj: ČSÚ (2012)<sup>28</sup>

<sup>28</sup> ČSÚ. *HDP, regionální účty* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/hdp-xc>.; ČSÚ. *Mzdy, náklady práce* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xc>.; ČSÚ. *Zaměstnanost, nezaměstnanost* [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/zamestnanost-xc>.

## 4 Projekt CABERNET

CABERNET je multidisciplinární síť složená z 6 odborných pracovních skupin, které si kladou za cíl usnadnit nové praktické řešení pro městské i venkovské brownfields. Projekt se snaží zvýšit regeneraci brownfields v rámci udržitelného evropského rozvoje měst a obcí a poskytovat odborný rámec pro koordinaci výzkumu a vývoje. Projekt byl založen v lednu 2002 a navazuje na práci sítě KLARINET. Síť se zaměřuje na 4 hlavní cíle.

- **Cíl 1:** Lepší informovanost a společné chápání brownfields napříč zainteresovanými skupinami. Brownfields představují složité problémy. Různé zúčastněné strany mají různé pohledy a různé potřeby. Lepší informovanost a vzájemné porozumění jsou zásadní pro úspěšný rozvoj integrovaných a udržitelných řešení. Síť zlepší povědomí o informacích a otázkách a podporovat interakci mezi zúčastněnými stranami k posílení vzájemného porozumění.
- **Cíl 2:** Konceptní model pro otázky spojené s brownfields. Konceptní model určuje společné cíle a integruje různé problémy a perspektivy. Záměrem je vytvořit jednoduché schéma, které bude identifikovat cíle udržitelného rozvoje, životního prostředí, dále hodnotí hospodářské, sociální a kulturní cíle a v neposlední řadě řeší zapojení občanů a profesních dovedností. To je klíčem k efektivní identifikaci výzkumných mezer, potřeb zvýraznění prioritní pro výzkum a další praktické nástroje. To bude formovat pracovní program pro druhou fázi projektu a tím, že usnadní celostní řešení a nástroje
- **Cíl 3:** Koordinace výzkumné činnosti napříč různými odvětvími a zeměmi. V současné době se na výzkumu a vývoji praktických nástrojů podílí různé obory a odvětví v různých zemích. Lépe integrovaná informační základna umožní identifikaci možných synergií a pákového efektu z národních a jiných programů. Zlepšení informovanosti a vzájemné porozumění rozvíjí prostřednictvím sítě nové multi-disciplinární nápady.
- **Cíl 4:** Identifikace osvědčených postupů a dalších nástrojů. Mnoho měst má zkušenosti v oblasti rehabilitace brownfields, kde jsou nové myšlenky a nástroje

vyvíjeny v rámci různých oborů a zainteresovaných skupin po celé Evropě a na mezinárodní úrovni. CABERNET bude identifikovat a šířit postupy pro vícenásobné použití zainteresovaných stran s cílem podpořit udržitelnou přestavbu městských brownfields v Evropské unii.<sup>29</sup>

## 4.1 Konceptní modely sítě CABERNET

Konceptní modely se zaměřují na dynamiku regenerace brownfields, charakterizují problémy zúčastněných stran, charakterizují bývalé použití, identifikují náklady na léčbu.

### 4.1.2 Model ABC

Různé typy regenerace brownfields, ve vztahu k jejich ekonomickému postavení a financování, jsou ilustrovány na modelu ABC. V závislosti na ceně regenerace a hodnotě pozemku, lze klasifikovat:

- kategorie A – Sem patří rozvojové projekty, které jsou poháněné soukromým financováním, proto je zde veřejná finanční intervence zbytečná. Jiné formy veřejné intervence jsou zde vhodné a celý proces uspíší. Jsou to například vhodné využití území, rychlé správní řízení, neformální podpora majetkové konsolidace atd. Toto jsou kroky, které jsou z hlediska soukromých investic vítané. Výsledkem jsou území přetvořené výhradně soukromým kapitálem, které přináší investiční výhody a daňové příjmy jak obci tak investorovi.
- kategorie B - Tyto projekty jsou charakterizovány na hranici rentability. Tyto projekty mají tendenci být financovány prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru. Můžou to být například velmi kontaminované brownfield ve velmi dobré lokaci, nebo velmi atraktivní brownfield v marginální lokaci apod. Vzniká zde „nákladová mezera“. To je rozdíl mezi cenou realizace toho či onoho projektu a mezi budoucími příjmy projektu, které by měly takovou realizaci uhradit. Tam kde návratnost a také dostatečný profit nejsou zaručeny, tam se soukromý kapitál nebude angažovat a v případě, že je investice

---

<sup>29</sup> Cabernet [online]. 2006. vyd. [cit. 2012-08-07]. Role of Conceptual Models and Conceptual Thinking in Brownfield Regeneration. Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1161>

společensky žádaná ji pak musí celou financovat veřejný kapitál. Ale v případě, financuje li veřejný sektor nákladovou mezeru, která brání komerčnosti projektu a soukromý sektor takový projekt realizuje, pak se dostáváme do situace kdy obec/společnost získá výhodu celé investice za cenu nákladové mezery. Taková investice pak generuje daňové příjmy, pracovní místa a nebo jiné společenské potřeby.

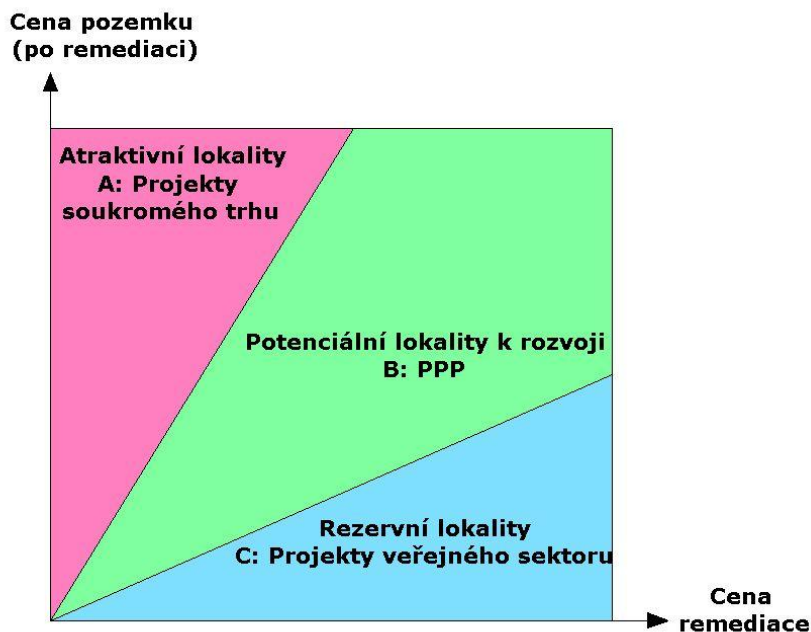
- kategorie C – V této kategorii se nacházejí brownfields prozatím bez naděje a spadne do ní většina brownfields v lokacích, které jsou z různých důvodů mimo rozvojové trendy (komerční, společenské, průmyslové, kulturní či turistické). Jejich situace se bude postupně zhoršovat, až zůstanou tato území úplně opuštěná. Paralelně se bude zhoršovat postavení obcí, ve kterých se tato brownfields nacházejí. Postupná degradace bude vytlačovat mladé a schopné lidi mimo obec. Spadnou sem i brownfields, kde neexistuje dostatečná společenská poptávka, tržní síla či absorpce trhu a kde je tudíž společensky nesmyslné pokrývat jejich nákladovou mezeru. Konečně sem spadnou brownfields, kde jsou ekologická poškození velmi vysoká a cena sanací s ohledem na dnešní technologické možnosti je velmi nákladná.

Model ABC vyzdvihuje zdroje financování pro regeneraci brownfields. To může pomoci institucím, které jsou odpovědné za regionální rozvoj a investice a mohou přezkoumat strategie pro různé typy brownfields.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Cabernet [online]. 2006. vyd. [cit. 2012-08-10]. MODEL 2: Brownfield Redevelopment Types - the A-B-C Model. Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>

Obrázek 1: vizualizace ABC modelu



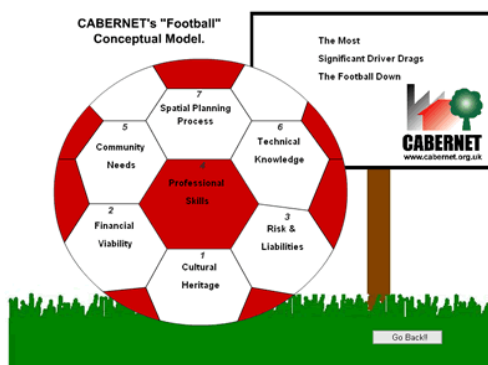
Zdroj: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>

#### 4.1.3 Football model

CABERNET Football model byl navržen tak, aby ukázal, jak různé zainteresované pohledy mohou ovlivnit proces regenerace. V tomto modelu jsou jednotlivé strany požádány, aby sestavily seznam nejvýraznějších regeneračních aspektů. Příklad k fotbalovému míči, značí padání míče na určitou stranu, což indikuje problém, který je třeba znovu nakopnout, aby se posunul dále. Po šetření se musí přezkoumat divergence a konvergence jednotlivých stran a sjednotit se ve svých názorech.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Cabernet [online]. 2006. vyd. [cit. 2012-08-10]. MODEL 3: CABERNET Football Model. Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1313>

Obrázek 2: Vizualizace Football modelu

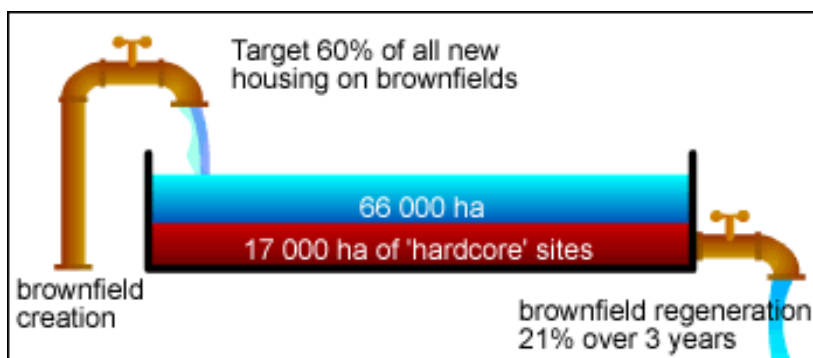


Zdroj: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1313>

#### 4.1.4 Bath model

Koncepční model ukazuje dynamiku problému brownfields ve městech a regionech na modelu nádrže, do které přitéká a odtéká tekutina, případně zůstává na dně sediment. V některých regionech je více lokalit opuštěných, nebo se více opouštějí než by se regenerovaly, proto se celková plocha brownfields zvýší. Jednošou řečeno, některé lokality se regenerují, ale mezitím se další lokality stavají brownfieldem. Ještě důležitější je pro některé oblasti, počet lokalit, které zůstávají na dně vany po značnou dobu a stávají se tím problematičtější. Tato přetrvávající místa jsou často místa s nízkou hospodářskou hodnotou, které zůstaly opuštěné řadu let.<sup>32</sup>

Obrázek 3: Vizualizace Bath modelu



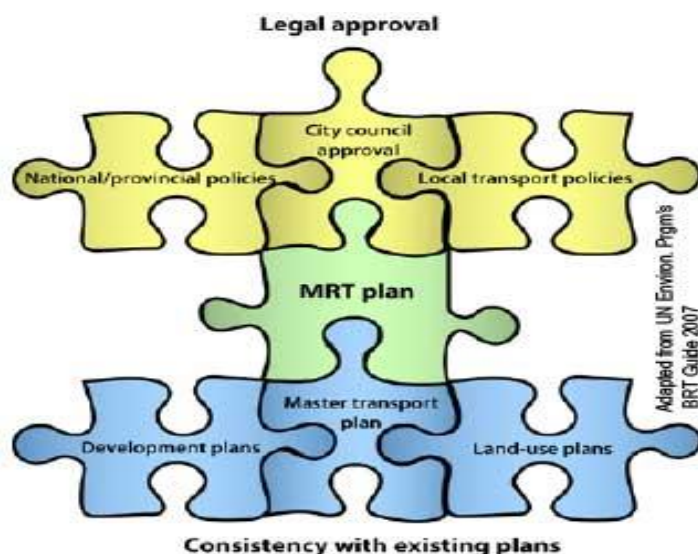
Zdroj: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1311>

32 Cabernet [online]. 2006. vyd. [cit. 2012-08-10]. MODEL 1: "Brownfields dynamics" - the CABERNET Bath Model . Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1311>

#### 4.1.5 The Land Use Puzzle

Územní Puzzle Model ukazuje, vzájemně propojené povahy distribuce brownfields, územního rozvoje a využití územního cyklu. Model ukazuje, že vytvoření brownfields je součástí celkového cyklu využívání půdy a je ve skutečnosti nezbytné, aby města řídila jejich rozvoj prostřednictvím vytvoření stimulace nových regenerací.<sup>33</sup>

Obrázek 4: Vizualizace modelu The Land Use Puzzle



Zdroj: <http://transitmy.org/2011/04/08/rail-project-without-property-value-capture-plan-thats-madness/>

#### 4.1.6 The Cabernet Interaction Matrix

Interakce Matrix byla použita k obnově města, jejíž přístup zahrnuje dobře definovanou posloupnost akcí, které zohlední všechny relevantní faktory viz tabulka.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Cabernet [online]. 2006. vyd. [cit. 2012-08-11]. MODEL 4: The Land Use Puzzle. Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1314>

<sup>34</sup> Cabernet [online]. 2007. vyd. [cit. 2012-08-11]. MODEL 5: The Cabernet Interaction Matrix . Dostupné z WWW: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1315>

Tabulka 5: Faktory Matrix modelu

Enviromental	Provide revenue tax	Prioritise policy choices	Enviromental
Provide habitat in parks	Economic	Provide a market	Prioritise policy choises
Fund habitat conservation	Provide jobs	Economic	Provide revenue tax
Prevent unnecessary use of resources	Mixed cost housing	Impose CSR or other reporting rules	Institutional controls

Zdroj: vlastní tvorba



## 5. Metodika a cíl

### 5.1 Cíl

Cílem práce je analyzovat ekonomické aspekty regenerace brownfields na vybraném vzorku čtyřech lokalit v Jihočeském kraji.

Diplomová práce se skládá ze dvou částí: teoretické a praktické části.

V praktické části je řešena ekonomická efektivnost vybraného vzorku brownfields v Jihočeském kraji. Výběr vhodných lokalit jsem prováděl na základě vlastního uvážení a pomohla mi konzultace s konzultantem mé diplomové práce. Lokality jsem zvolil následující, bývalá sklárna v Lenoře, bývalá slévárna Remar v Písku, areál útvaru pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici a zámecký pivovar v Jindřichově Hradci. Záměrem vybraného vzorku bylo, aby jednotlivé lokality reprezentovaly rozličné účely předchozího využití a lišili se polohou v rámci Jihočeského kraje. Na zvoleném vzorku lze dobře porovnávat jednotlivé aspekty.

Hlavním cílem práce je pomocí modelu ABC vyhodnotit a porovnat vybrané lokality. Metodika aplikovaná v modelu ABC je založena na 21ti parametrech a vychází ze studie německého ministerstva životního prostředí. Interpretace parametrů byla upravena dle místních specifik Jihočeského kraje a s ohledem na dostupnost dat. Metodika (Dvořáková – Lišková) je součástí GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji.

#### **Parametry pro potenciál místa z hlediska obce**

- Velikost pozemku
- Snadnost zastavění
- Časová dostupnost
- Technická infrastruktura
- Dopravní infrastruktura
- Veřejná doprava

#### **Parametry pro potenciál místa z hlediska investora**

- Dosažitelnost – dostupnost dálnice
- Poloha v rámci obce
- Omezení výstavby
- Regulativy dle územně plánovací dokumentace
- Ručení za závazky
- Atraktivita
- Dostupnost pracovních sil
- Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů

#### **Parametry pro potenciál změny hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu**

- Vliv na podzemní vody
- Kvalita ovzduší
- Mikroklima
- Rozvoj města a vliv na okolí
- Dodatečné efekty
- Cestovní ruch
- Prostorová funkčnost

Každý parametr má určenou svojí bodovací škálu. U potenciálu místa z hlediska obce se využívá bodovací škála 0 (nejhorší) až 4 body (nejlepší). Potenciál užítku z hlediska investora využívá bodovací škálu stejnou 0 (nejhorší) až 4 body (nejlepší). U změny hodnoty místa (zájem veřejnosti o regeneraci) se využívá škála -2 (nejhorší) až 2 body (nejlepší). U každého hlediska sečtu body za každý parametr a podle výsledku ohodnotím zařazení brownfieldu modelem ABC.

## Vyhodnocení modelu ABC

<b>Potenciál místa z hlediska obce</b>	<b>Potenciál užítku z hlediska investora</b>	<b>Změna hodnoty místa</b>
Celkem 6 parametrů	Celkem 8 parametrů	celkem 7 parametrů
Hodnocení 0-4 body	Hodnocení 0-4 body	hodnocení -2+2
Maximálně 23 bodů	Maximálně 31 bodů	Maximálně 10 bodů
Minimálně 1 bod	Minimálně 4 body	Minimálně - 6 bodů

typ A 17-23 bodů	typ A 24-31 bodů	typ A 6-10 bodů
typ B 11-16 bodů	typ B 16-23 bodů	typ B 1-5 bodů
typ C 1-10 bodů	typ C 4-15 bodů	typ C -6-0

Na základě bodového hodnocení metodikou (Dvořáková-Líšková 2011) vyhodnotím danou lokalitu modelem ABC.

## 6. Výsledky

Tabulka 6: Okres, Obec, Rozloha a Poloha lokality

Název	Okres	Obec	Rozloha	Poloha
Bývalá sklárna, Lenora	Prachatice	Lenora	43.300,00 m <sup>2</sup>	Pomezí
Bývalá slévárna Remar, Písek	Písek	Písek	3.000,00 m <sup>2</sup>	Intravilán
Areál útvaru pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	České Budějovice	Horní Stropnice	27.000,00 m <sup>2</sup>	Extravilán
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	2.904,00 m <sup>2</sup>	Intravilán

Zdroj: <http://www.brownfieldy.cz/seznam-brownfieldu/>

Tabulka 7: Vlastnictví, Ekologická zátěž, Předchozí a navrhované využití lokality

Název	Vlastnictví	Ekologická zátěž	Předchozí využití	Navrhované využití
Bývalá sklárna, Lenora	Soukromé	Ano	Průmysl	Průmysl
Bývalá slévárna Remar, Písek	Soukromé	Ano	Průmysl	Občanská vybavenost
Areál útvaru pohraniční stráž, Dlouhá Stropnice	Obecní	Ano	Vojenský areál	Cestovní ruch
Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec	Soukromé	Ne	Průmysl	Cestovní ruch

Zdroj: <http://www.brownfieldy.cz/seznam-brownfieldu/>

V tabulkách 6 a 7 jsou zachyceny základní údaje zkoumaných lokalit. V první tabulce jsou informace v jakém okrese a obci se daná lokalita nachází, rozloha v metrech čtverečních a umístění v rámci obce. V druhé tabulce jsou údaje o vlastnictví, zda nese lokalita ekologickou zátěž a dva poslední údaje sdělují předchozí a navrhované využití.

### 6.1 Bývalá sklárna, Lenora

První sledovanou lokalitou je bývalá sklárna v Lenoře. Rozsáhlý průmyslový areál, kde byla většina budov postavena nebo rekonstruována v 70. - 80. letech. Po uzavření sklárny kolem roku 1993 vznikla v obci poměrně vysoká nezaměstnanost z které se

obec dodnes nevzpamatovala. Součástí areálu je i příjezdová komunikace, která by musela být koupena spolu s areálem. Kamionová doprava je možná.

V areálu se nachází jedna velká, poměrně zachovalá hala - 5600 m<sup>2</sup> a dalších 16 objektů různého stáří a stavu zchátralosti. Areál má zpevněné plochy a je odkanalizován. Plyn a voda jsou přivedeny na hranici pozemku. V areálu je trafo stanice a vodní náhon (prům. voda). Areál má vlastní čističku, nicméně vlastníkem je obec (věcné břemeno užívání pro areál). Územní plán zatím nebyl schválen, ale s plochou areálu se bude i nadále počítat pro průmyslové využití.<sup>35</sup>

## 6.2 obec Lenora

Obec Lenora se nachází v okrese Prachatice v Jihočeském kraji. Obec vyrostla kolem slavné sklárny, založené Janem Meyrem v roce 1834, jež ve druhé polovině 19. století patřila mezi největší a nejmodernější sklárny Rakouska-Uherska.<sup>36</sup>

Tabulka 8: Vybrané ukazatele obce Lenora

Výměra v ha celkem	Vzdálenost od krajského města v km	Vzdálenost od obce s rozšířenou působností v km	Počet obyvatel k 31.12.2011	Průměrný věk obyvatelstva v letech 2001-2011	Míra nezaměstnanosti v % k 31.12.2011
1780	67,3	27,8	776	40,5	9,1

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane\\_ukazatele\\_orp\\_prachatice/\\$File/3109\\_1.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane_ukazatele_orp_prachatice/$File/3109_1.pdf)

Tabulka 9: Údaje za podnikatelskou sféru obce Lenora

Počet registrovaných subjektů celkem	Zemědělství, lesnictví, rybolov	Průmysl	Stavebnictví	Obchod
206	32	23	13	54

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika\\_obci\\_a\\_podnikatelska\\_sfera\\_orp\\_prachatice/\\$File/3109\\_2.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_obci_a_podnikatelska_sfera_orp_prachatice/$File/3109_2.pdf)

<sup>35</sup> Brownfieldy [online]. 2008. vyd. [cit. 2012-08-14]. Bývalá sklárna, Lenora. Dostupné z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/byvala-sklarna-lenora-192/>

<sup>36</sup> Risy [online]. 2009. vyd. [cit. 2012-08-14]. Lenora. Dostupné z WWW: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=550353>

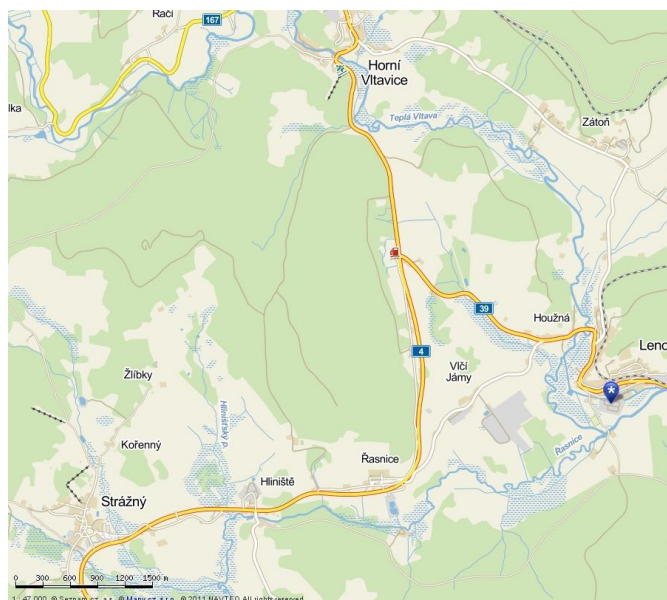
Tabulka 8 poskytuje základní údaje o obci Lenora. Počet obyvatel obce je 776 a míra nezaměstnanosti je 9.1%, přitom průměrná nezaměstnanost Jihočeského kraje je 7,53%. Na míře nezaměstnanosti se podepsal krach sklárny v roce 1993. Tabulka 9 ukazuje vybrané údaje z podnikatelské sféry, celkem je v obci registrováno 206 ekonomicky aktivních subjektů.

Obrázek 5: Bývalá sklárna, Lenora



Zdroj: <http://www.google.cz/search?hl=cs&q=sklárna+lenora&bav=on.2>

Obrázek 6: Vizualizace obce Lenora na mapě



Zdroj: <http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>

### 6.3 Bývalá slévárna Remar, Písek

Druhou zkoumanou lokalitou je bývalá slévárna Remar v jihočeském historickém městě Písek. Bývalá slévárna černé litiny je v současnosti bez využití. Naposledy objekt sloužil pro krátkodobé pronájmy. Lokalita se nalézá uvnitř vnitrobloku v obytné zástavbě. Z tohoto důvodu nelze doporučit další využití k průmyslové výrobě. Objekt je silně zchátralý a postižen ekologickou zátěží. Lokalita se nalézá v zátopovém území 1000-ti leté vody. Lokalitu vlastní 3 soukromé subjekty a všechny souhlasí s pronájmem, nebo prodejem lokality. Areál je napojen na přípojky elektrické energie, pitné vody, kanalizace a plynu. Navrhované využití by se mělo držet občanské vybavenosti, obchodu, služeb, drobné nerušící výroby, nebo vybudování hromadných garáží apod.<sup>37</sup>

### 6.4 město Písek

Město Písek bylo dříve krajské, později okresní a v současné době je to obec s rozšířenou působností. Průmysl v Písku zažívá v současnosti velký rozkvět. Průmyslová zóna Písek-Sever je zóna se svými 64 ha největší v celém jihočeském kraji. Zdejší průmyslová výroba je zaměřena převážně na strojírenský a elektro-průmysl. V poslední době zaznamenává Písek velký rozmach v soukromém podnikání; mnoho menších firem se živí IT, vývojem softwaru, potravinářskou výrobou a dalšími službami.<sup>38</sup>

Tabulka 10: Vybrané ukazatele města Písek

Výměra města v ha	Vzdálenost od krajského města v km	Počet obyvatel k 31,12,2011	Průměrný věk obyvatelstva	Míra nezaměstnanosti v % k 31,12,2011
6323	50,1	29729	41,7	6,7

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane\\_ukazatele\\_orp\\_pisek/\\$File/3108\\_1.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane_ukazatele_orp_pisek/$File/3108_1.pdf)

<sup>37</sup> Brownfieldy [online]. 2009. vyd. [cit. 2012-08-15]. Bývalá slévárna Remar, Písek. Dostupné z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/byvala-slevarna-remar-pisek-190/>

<sup>38</sup> Risy [online]. 2009. vyd. [cit. 2012-08-15]. Písek. Dostupné z WWW: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=549240>

Tabulka 11: Údaje za podnikatelskou sféru města Písek

Počet registrovaných subjektů celkem	Zemědělství lesnictví, rybolov	Průmysl	Stavebnictví	Obchod
7312	180	754	775	1617

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika\\_obci\\_a\\_podnikatelska\\_sfera\\_orp\\_pisek/\\$File/3108\\_2.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_obci_a_podnikatelska_sfera_orp_pisek/$File/3108_2.pdf)

Tabulka 10 poskytuje základní údaje o městě Písek. Počet obyvatel je téměř 30 000 a tímto se řadí na třetí místo v Jihočeském kraji, hned za město Tábor a České Budějovice. Míra nezaměstnanosti je 6,7%, přitom průměrná nezaměstnanost se v Jihočeském kraji pohybuje okolo 7,5%. Tabulka 11 sleduje vybrané údaje za podnikatelskou sféru. Ve městě je registrováno celkem 7312 ekonomicky aktivních subjektů.

Obrázek 7: Bývalá slévárna Remar, Písek



Zdroj: <http://www.google.cz/search?hl=cs&q=bývalá+slévárna+Remar,+Písek&bav=on.2>



Obrázek 8: Grafická vizualizace města Písek na mapě



Zdroj: <http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=>

## 6.5 Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice

V pořadí třetí zkoumanou lokalitou je bývalý vojenský areál s několika budovami, který byl postaveno v roce 1982. Konstrukce je v dobrém stavu. Vlastníkem je obec, která je ochotna objekt prodat i pronajmout. Příjezdová komunikace je v nevyhovujícím stavu, nutná rekonstrukce. Objekt se nachází v přírodním parku novohradské hory.<sup>39</sup>

## 6.6 Charakteristika Horní Stropnice a Dlouhé Stropnice

Dlouhá Stropnice je místní část obce Horní Stropnice. Dlouhá Stropnice není klasickou horskou osadou, ale zemědělskou vesnicí ležící v plochem údolí pod Kraví horou. Jedná se o jednu z nejstarších a největších vesnic na Novohradsku, její statky jsou v délce několika kilometrů řídce postaveny z obou stran říčky Stropnice, která zde teče ještě jako malý potok.

<sup>39</sup> Brownfieldy [online]. 2009. vyd. [cit. 2012-08-16]. Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice . Dostupné z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/areal-pohranicni-straze-dlouha-stropnice-234/>

Obec Horní Stropnice se nachází asi 12 km jihovýchodně od města Trhové Sviny v okrese České Budějovice. V současnosti zde trvale žije přes 1 500 obyvatel. Nedaleko se nachází hraniční přechod Šejby-Harbach pro pěší a cyklisty.<sup>40</sup>

Tabulka 12: Vybrané ukazatele obce Horní Stropnice

Výměra v ha	Vzdálenost od krajského města v km	Vzdálenost od obce s rozšířenou působností v km	Počet obyvatel k 31.12.2011	Průměrný věk obyvatelstva	Míra nezaměstnanosti v %
7996	36	16	1554	40,6	11,7

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane\\_ukazatele\\_orp\\_trhove\\_sviny/\\$File/3113\\_1.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane_ukazatele_orp_trhove_sviny/$File/3113_1.pdf)

Tabulka 13: Údaje za podnikatelskou sféru obce Horní Stropnice

Počet registrovaných subjektů celkem	Zemědělství lesnictví, rybolov	Průmysl	Stavebnictví	Obchod
323	59	38	72	43

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane\\_ukazatele\\_orp\\_pisek/\\$File/3108\\_1.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane_ukazatele_orp_pisek/$File/3108_1.pdf)

V tabulkách 12 a 13 jsou opět základní údaje obce Horní stropnice a údaje o ekonomicky aktivním obyvatelstvu. Dlouhá Stropnice je součástí obce Horní stropnice, proto jsou zde informace za Horní Stropnici. Míra nezaměstnanosti je 11,7 %, to je více než průměr Jihočeského kraje, který se pohybuje okolo 7,5 %. V obci s 1554 obyvateli je problematické sehnat zaměstnání.

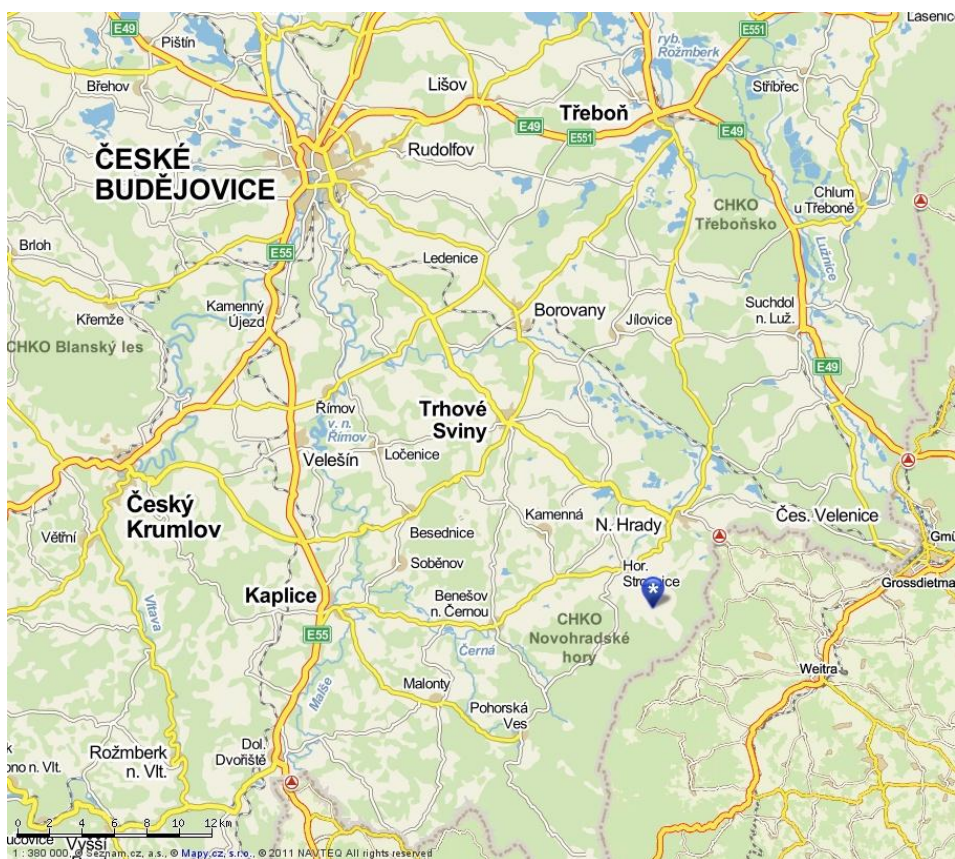
<sup>40</sup> Wikipedia [online]. 2012. vyd. [cit. 2012-08-16]. Horní Stropnice. Dostupné z WWW: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Horn%C3%AD\\_Stropnice](http://cs.wikipedia.org/wiki/Horn%C3%AD_Stropnice)

Obrázek 9: Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice



Zdroj: <http://www.brownfieldy.cz/areal-pohranicni-straze-dlouha-stropnice-234/>

Obrázek 10: Vizualizace areálu na mapě



Zdroj: <http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>

## 6.7 Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec

Poslední zkoumanou lokalitou je zámecký pivovar ve městě Jindřichův Hradec. Zámecký pivovar je součástí zámku Jindřichův Hradec - národní kulturní památka NV č.336/2002 Sb. V současné době objekt slouží jako sklad na ovoce. Město Jindřichův Hradec podporuje provedení rekonstrukce objektu na Zámecké lázně. Objekt je ve stávajícím stavu nevyužitelný pro jakékoliv účely. Objekt je napojen na přípojky elektrické energie, kanalizace a pitné vody, které jsou mimo provoz, kvůli devastaci. Dále je objekt napojen na přípojku plynu. Za současný stav je odpovědná firma RBB INVEST a.s.<sup>41</sup>

## 6.8 město Jindřichův Hradec

Jindřichův Hradec je nejmenším univerzitním městem v České republice, své sídlo zde má Fakulta managementu Vysoké školy ekonomické Praha. Síť školských zařízení dále tvoří 49 mateřských škol, 40 základních škol, 8 středních odborných učilišť, 3 gymnázia a 9 středních odborných škol.

Jindřichův Hradec je okresním městem a také obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Jindřichův Hradec je město ležící ve východní části Jihočeského kraje, na březích řeky Nežárky v okrese Jindřichův Hradec. Jeho historické jádro je městskou památkovou rezervací. Město Jindřichův Hradec má vlastní městskou hromadnou dopravu.<sup>42</sup>

Tabulka 14: Vybrané údaje města Jindřichův Hradec

Výměra v ha celkem	Vzdálenost od krajského města v km	Počet obyvatel	Průměrný věk obyvatelstva	Míra nezaměstnanosti v % k 31,12,2011
7430	49,8	21853	41,3	5,8

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane\\_ukazatele\\_orp\\_jindrichuv\\_hradec/\\$File/3105\\_1.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/vybrane_ukazatele_orp_jindrichuv_hradec/$File/3105_1.pdf)

<sup>41</sup> Brownfieldy [online]. 2009. vyd. [cit. 2012-08-16]. Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec. Dostupné z WWW: <http://www.brownfieldy.cz/zamecky-pivovar-jindrichuv-hradec-347/>

<sup>42</sup> Risy [online]. 2009. vyd. [cit. 2012-08-18]. Jindřichův Hradec. Dostupné z WWW: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=545881>

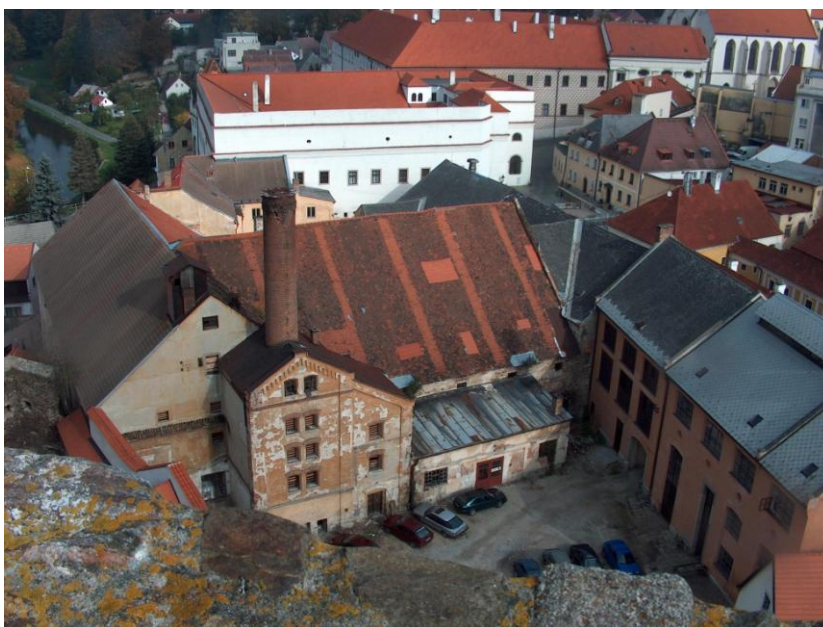
Tabulka 15: Údaje za podnikatelskou sféru města Jindřichův Hradec

Počet registrovaných subjektů celkem	Zemědělství, lesnictví, rybolov	Průmysl	Stavebnictví	Obchod
5299	205	493	735	1179

Zdroj: [http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika\\_obci\\_a\\_podnikatelska\\_sfera\\_orp\\_jindrichuv\\_hradec/\\$File/3105\\_2.pdf](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_obci_a_podnikatelska_sfera_orp_jindrichuv_hradec/$File/3105_2.pdf)

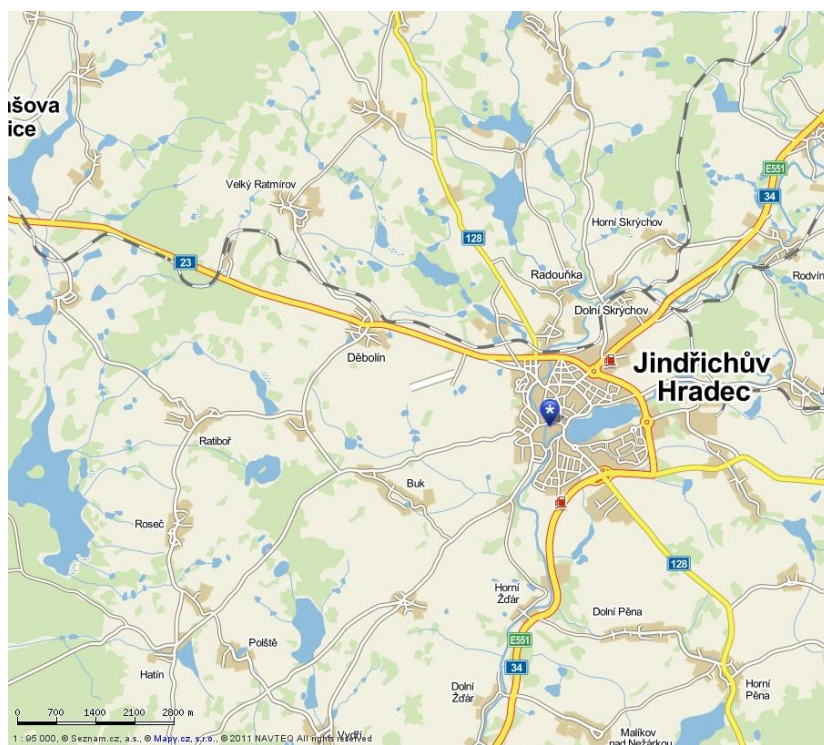
Tabulka 14 poskytuje základní informace o městě Jindřichův Hradec. Ve městě žije bez mála 22 000 obyvatel a podle tohoto údaje se řadí na páté místo v Jihočeském kraji. Míra nezaměstnanosti je 5,8% a drží se pod průměrem Jihočeského kraje se 7,5%.

Obrázek 11: Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec



[http://www.google.cz/search?hl=cs&cp=20&gs\\_id=g1&xhr=t&q=zámecký+pivovar+jindřichův+hradec&bav=on.2](http://www.google.cz/search?hl=cs&cp=20&gs_id=g1&xhr=t&q=zámecký+pivovar+jindřichův+hradec&bav=on.2)

Obrázek 12: Vizualizace města Jindřichův Hradec na mapě



Zdroj: <http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>

## 6.9 bodové hodnocení – potenciál místa z hlediska obce

Tabulka 16: Potenciál místa z hlediska obce

	<b>Bývalá sklárna, Lenora</b>	<b>Bývalá slévárna Remar, Písek</b>	<b>Areál útvaru pohraniční stráž, Dlouhá Stropnice</b>	<b>Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec</b>
<b>Velikost pozemku</b>	2	0	1	0
<b>Snadnost zastavění</b>	3	3	2	2
<b>Časová dostupnost</b>	4	4	4	4
<b>Technická infrastruktura</b>	3	3	1	3
<b>Dopravní infrastruktura</b>	3	3	3	3
<b>Veřejná doprava</b>	3	4	0	4
<b>Celkem</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>18</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 16 sděluje výsledky bodového hodnocení potenciálu z hlediska obce, kde si nejlépe stojí, bývalá sklárna v Lenoře (18 bodů), zámecký pivovar v Jindřichově Hradci (18 bodů) a bývalá slévárna Remar v Písku (17 bodů). Areál pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici obdržel pouze (11 bodů). Bodování vychází z přílohy 1, podle které je možno určit bodové hodnocení ke každému parametru.

V prvním parametru se boduje velikost pozemku na škále 0-4 body. Čím více bodů, tím větší potenciál lokalita nabírá. Největší pozemek nabízí areál v Lenoře 43.300,00 m<sup>2</sup>, proto obdržel v hodnocení 2 body. Areál pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici obdržel 1 bod za velikost pozemku 27.000,00 m<sup>2</sup>. Bývalá slévárna Remar v Písku a zámecký pivovar v Jindřichově Hradci jsou z hlediska velikosti pozemku bezvýznamné.

Druhý parametr vymezuje terén, na kterém se lokalita nachází, bodování probíhá na škále 1-3 body. Na rovinném povrchu se nachází bývalá slévárna Remar (3 body) a bývalá sklárna v Lenoře (3 body). Na mírném svahu leží areál v Dlouhé Stropnici a zámecký pivovar, proto obdrželi body 2.

Třetí parametr hodnotí časovou dostupnost lokality na škále 0-4 body. Všechny lokality jsou dle dostupných informací k dispozici ihned, proto každá lokalita obdržela 4 body

Čtvrtý parametr určuje technickou vybavenost lokality na škále 0-4 body. Vnější připojení na vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn a datové linky, kde bude nutná rekonstrukce splňují lokality, bývalá slévárna Remar, bývalá sklárna v Lenoře a zámecký pivovar, proto každá lokalita obdržela po 3 bodech. Areál v Dlouhé Stropnici postrádá napojení na kanalizaci, která musí být nově vybudována, proto pouze 1 bod.

Pátý parametr určuje na škále 0-4 body dopravní infrastrukturu lokality. Všechny lokality splňují 100 kilometrovou vzdálenost na rychlostní komunikaci a 10 kilometrovou vzdálenost na silnici první třídy, proto všechny lokality obdržely po 3 bodech.

Poslední šestý parametr udává dostupnost veřejné dopravy opět na škále 0-4 body. Veřejná doprava je zcela kompletní ve městech Písek( 4 body) a Jindřichův Hradec(4 body), na druhou stranu Dlouhá Stropnice postrádá jakoukoliv dopravu, proto skončila bez bodu.



## 6.9.1 bodové hodnocení – potenciál užítku z hlediska investora

Tabulka 17: Potenciál užítku z hlediska investora

	Bývalá sklárna, Lenora	Bývalá slévárna Remar, Písek	Areál útvaru pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice	Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec
Dosažitelnost – dostupnost dálnice	3	3	3	3
Poloha v rámci obce	1	4	0	4
Omezení výstavby	3	1	3	0
Regulativy dle územně plánovací dokumentace	1	1	1	3
Ručení za závazky	1	1	1	4
Atraktivita	1	2	1	1
Dostupnost pracovních sil	2	2	3	2
Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů	2	4	1	4
<b>celkem</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>21</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 17 reprezentuje výsledky bodového hodnocení potenciálu užítku z hlediska investora, kde jednoznačně vede zámecký pivovar v Jindřichově Hradci (21 bodů), slušně dopadla i bývalý slévárna Remar v Písku (18 bodů). Bývalá sklárna v Lenoře (14 bodů) a areál útvaru pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici (13 bodů) jsou z hlediska investorského užítku nepřínosné. Bodování vychází z přílohy 1, podle které je možno určit bodové hodnocení ke každému parametru.

První parametr dosažitelnost – dostupnost dálnice se shoduje s parametrem dopravní infrastruktura z předcházející tabulky.

Druhý parametr udává polohu v rámci obce na bodové škále 0-4 body. Uvnitř zastavěného území obce s rozšířenou působností se nachází bývalá slévárna Remar a zámecký pivovar, proto obdrželi v hodnocení po 4 bodech. Bývalá sklárna leží na pomezí obce bez rozšířené působnosti, proto 1 bod a areál v Dlouhé Stropnici se nachází v extravilánu obce, proto skončil bez bodu.

Třetí parametr boduje omezení výstavby opět na škále 0-4 body. Limity ochrany přírody se vztahují na areál v Lenoře a areál v Dlouhé Stropnici, proto po 3 bodech. Zámecký pivovar je národní památkou, proto bez bodu a bývalá slévárna Remar se nachází v zátopovém území, proto 1 bod.

Ve čtvrtém parametru se hodnotí regulativy dle územně plánovací dokumentace na škále 1-3 body. Územně plánovací dokumentace nebyla schválena v Lenoře (1 bod), ale počítá se s využitím pro průmysl. Bývalá slévárna Remar dle ÚPD počítá s využitím pro drobnou výrobu, sklady, nebo technickou vybavenost (1 bod). Územní plán obce a vyhláška kraje „Přírodní park Novohradské hory“ dovoluje areálu v Dlouhé Stropnici využití pouze pro cestovní ruch (1 bod). Územní rozhodnutí pro využití zámeckého pivovaru na zámecké lázně, rozhodlo o hodnocení 3 body.

Pátý parametr sleduje ručení za závazky a boduje na škále 0-4 body. Kontaminací jsou postiženy lokality, bývalá sklárna v Lenoře, bývalá slévárna Remar v Písku a areál v Dlouhé Stropnici, proto po 1 bodu. Zámecký pivovar je bez ekologické zátěže i bez majetkoprávních sporů (4 body).

Šestý parametr hodnotí atraktivitu místa na škále 0-4 body. Areál v Lenoře a Dlouhé Stropnici se nachází v chráněném krajiném prostředí, proto po 1 bodu. Zámecký pivovar je historické místo, také 1 bod. Bývalá slévárna Remar je z hlediska atraktivity neutrální, proto 2 body.

Sedmý parametr sleduje dostupnost pracovních sil na škále 0-4 body. Nejlepší dostupnost pracovních sil z hlediska investora bude v obci Horní Stropnice (3body). Hůře se budou pracovní síly hledat v Písku a Jindřichově Hradci, protože se v těchto lokalitách drží míra nezaměstnanosti pod průměrem Jihočeského kraje, proto po 2

bodech. Nedostatek pracovních sil bude i v obci Lenora, kde se většina propuštěných zaměstnanců z bývalé sklárny odstěhovala za práci do jiných měst.

Poslední parametr určuje počet ekonomických subjektů opět na škále 0-4 body. Nejlépe si stojí města Písek a Jindřichův Hradec, obě lokality obdrželi po 4 bodech. Lenora dostala body 2 a Dlouhá Stropnice Stropnice bod 1.

### 6.9.2 bodové hodnocení – změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu

Tabulka 18: Změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu

	<b>Bývalá sklárna, Lenora</b>	<b>Bývalá slévárna Remar, Písek</b>	<b>Areál útvaru pohraniční stráže - Dlouhá Stropnice</b>	<b>Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec</b>
<b>Vliv na podzemní vody</b>	-1	-1	-1	1
<b>Kvalita ovzduší</b>	-1	1	1	1
<b>Mikroklima</b>	-1	-1	0	0
<b>Rozvoj města a vliv na okolí</b>	1	2	1	2
<b>Dodatečné efekty</b>	0	2	1	2
<b>Cestovní ruch</b>	0	1	1	1
<b>Prostorová funkčnost</b>	0	2	0	2
<b>celkem</b>	<b>-2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 16 interpretuje výsledky bodového hodnocení z hlediska veřejného zájmu. Jednoznačně vede zámecký pivovar s 9 body. Špatně si nestojí ani bývalá slévárna Remar (5 bodů). Areál v Dlouhé Stropnici obdržel body 3 a nejhůře dopadla bývalá sklárna v Lenoře (-2 body). Bodování vychází z přílohy 1, podle které je možno určit bodové hodnocení ke každému parametru.

První parametr vymezuje vliv na podzemní vody na škále -1 až 1 bod. Kontaminací jsou postiženy 3 lokality, proto jsou hodnoceny -1 bodem. Pouze zámecký pivovar není kontaminovaný, proto obdržel 1 bod.

Ve druhém parametru se sleduje vliv na kvalitu ovzduší na škále -1 až 1 bod. Z hlediska průmyslového využití areálu v Lenoře se dá předpokládat znečištění ovzduší, proto -1 bod. Ostatní lokality předpokládají mírné znečištění, proto každá obdržela 1 bod.

Třetí parametr hodnotí změnu mikroklimatu opět na škále -1 až 1 bod. Zastavěná plocha a likvidace zeleně hrozí lokalitám v Lenoře a Písku, proto každá obdržela -1 bod. Se změnami mikroklimatu se nepočítá u areálu v Dlouhé Stropnici a Jindřichově Hradci, proto 0 bodů.

Čtvrtý parametr vymezuje rozvoj města a vliv na okolí, na škále 0-2 body. Bývalá slévárna a zámecký pivovar se nacházejí v obcích s rozšířenou působností, proto obdrželi po 2 bodech. Areály v Lenoře a Horní Stropnici stojí mimo obce s rozšířenou působností, proto po 1 bodu.

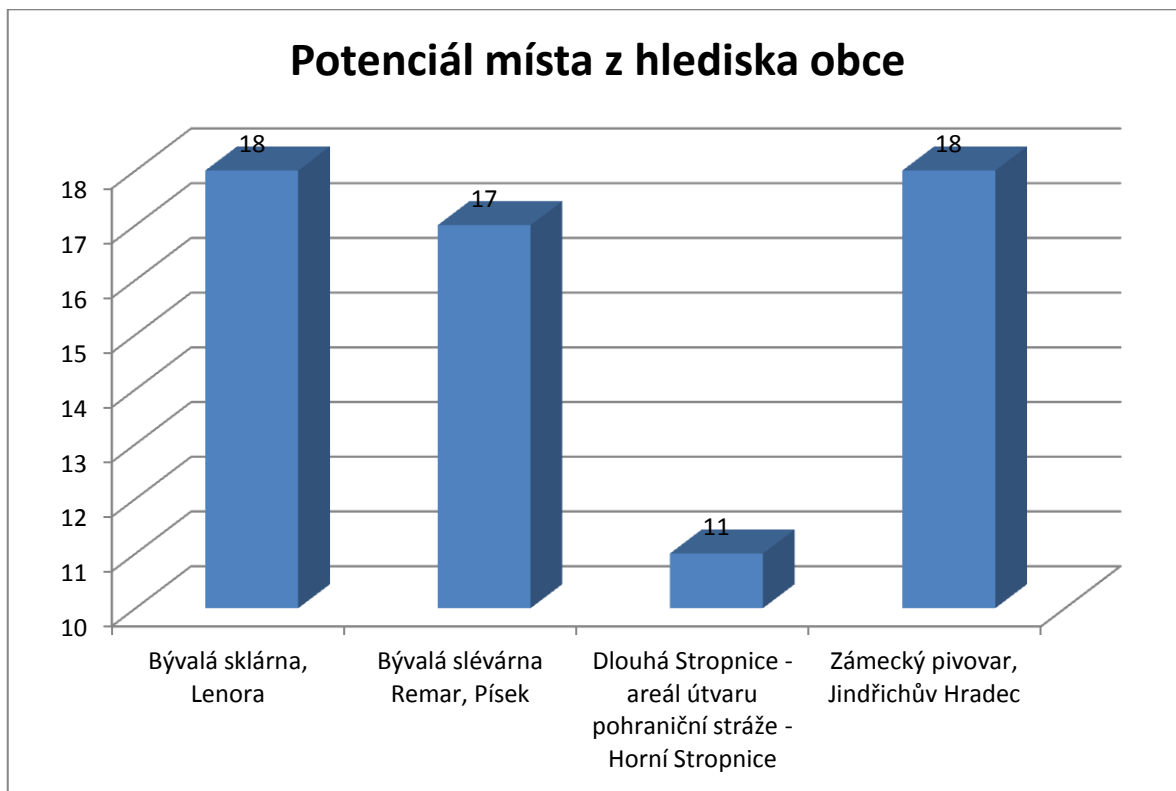
V pátém parametru se bodují dodatečné efekty na škále 0-2 body. Z tohoto hlediska spatřuji největší pozitiva u lokalit bývalá slévárna Remar a zámecký pivovar, proto obě obdržely po 2 bodech. O něco menší pozitivní efekt předpokládám u lokalit v Lenoře a Dlouhé Stropnici.

Šestý parametr sleduje vliv na cestovní ruch, na škále -1 až 1 bod. Pozitivní efekt předpokládám u lokalit v Písku, Dlouhé Stropnici a Jindřichově Hradci, proto každá po 1 bodu. Bez efektu na cestovní ruch předpokládám situaci v Lenoře.

Poslední parametr určuje prostorovou funkčnost na škále 0-2 body. Přímá vazba na ostatní plochy existuje v Písku a Jindřichově Hradci, proto po 2 bodech. Bez bodu skončila lokalita v Horní Stropnici i Lenoře.

### 6.9.3 Porovnání výsledků – potenciál místa z hlediska obce

Graf 1: Porovnání potenciálu místa z hlediska obce



Zdroj: vlastní zpracování

Z hlediska obce se jeví jako nejvhodnější k regeneraci hned 3 brownfielDY, bývalá sklárna v Lenoře (18 bodů), bývalá slévárna Remar v Písku (17 bodů) a zámecký pivovar v Jindřichově Hradci (18 bodů). Lokality v Písku a Jindřichově Hradci nabízí slušnou infrastrukturu a jejich umístění v zastavěném území uvnitř města, si žádají pozornost.

Bývalá slévárna Remar je situována na perspektivním místě v obytném bloku města. Město může z této polohy těžit a navrhované využití pro obchod, služby, drobnou nerušící výrobu nebo hromadné garážové stání je pro město přínosné. Bohužel objekt je značně zchátralý a kontaminovaný a to bude problém pro případného investora.

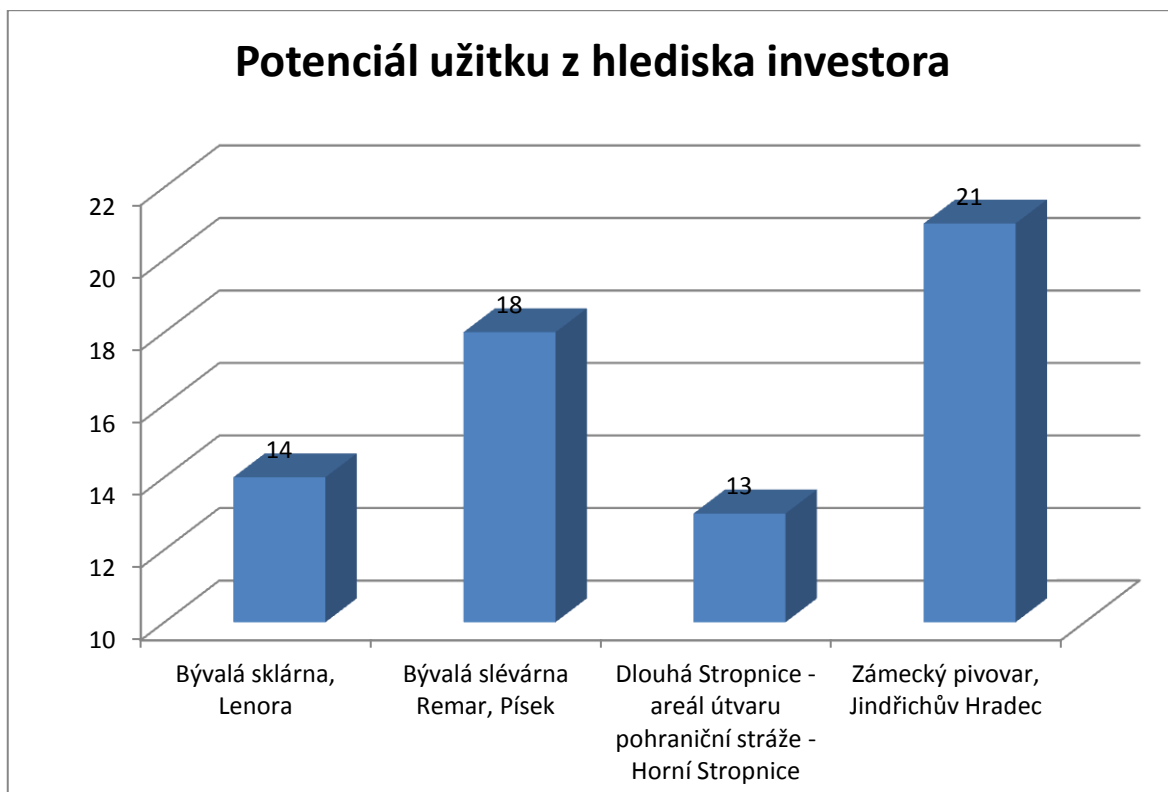
Podobně je na tom zámecký pivovar v Jindřichově Hradci, který se nachází na historickém místě uvnitř města a zároveň je národní památkou. Město počítá s přestavbou na zámecké lázně.

Bývalá sklárna v Lenoře nabízí hlavně rozlehlý pozemek a podmínky pro průmysl, čehož by město rádo využilo.

Areál pohraniční stráže v Dlouhé stropnici není z hlediska obce atraktivní lokalitou z důvodu špatné dopravní dostupnosti a odlehlosti.

#### 6.9.4 Porovnání výsledků – potenciál užítku z hlediska investora

Graf 2: Porovnání potenciálu z hlediska investora



Zdroj: vlastní zpracování

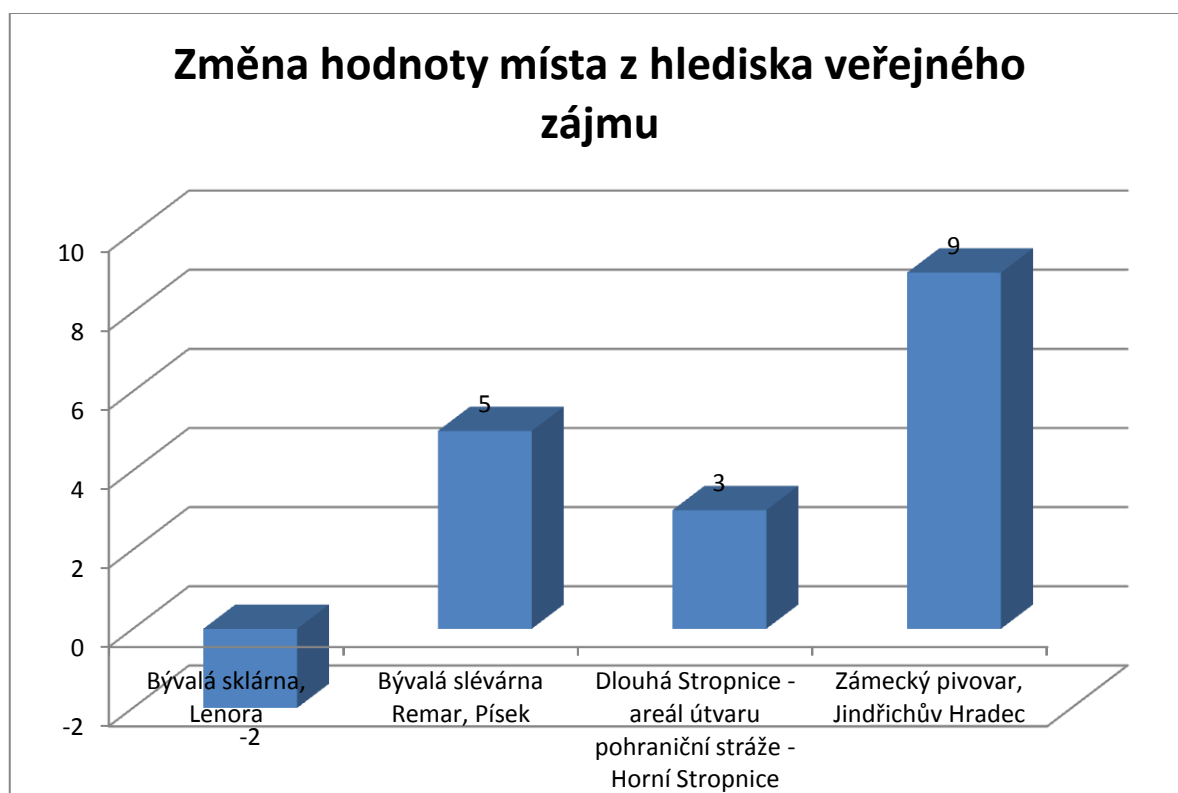
Z hlediska investora je nejzajímavější zámecký pivovar v Jindřichově Hradci (21 bodů). Investor může těžit z dobré polohy uvnitř města a historické hodnoty místa. Město podporuje přestavbu na zámecké lázně a tyto služby ve městě a jeho okolí chybí. Investoři si uvědomují vysoký potenciál a možný zisk z investice.

Bývalá slévárna Remar v Písku (18 bodů) je pro investory zajímavá zejména polohou uvnitř obytného bloku města a skvělou infrastrukturou, které město Písek nabízí. Investory může odradit vyšší potřeba finančních prostředků na rekonstrukci a sanaci zchátralého a kontaminovaného objektu.

Bývalá sklárna v Lenoře (14 bodů) a areál pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici (13 bodů) nepřinášejí pro investory užitek. Může za to neatraktivní poloha, absence infrastruktury a ekologická zátěž. V případě areálu v Dlouhé Stropnici je na obtíž nevyhovující dopravní dostupnost.

### 6.9.3 Porovnání výsledků – změna hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu

Graf 3: Porovnání změny hodnoty místa z hlediska veřejného zájmu



Zdroj: vlastní zpracování

Z hlediska veřejného zájmu je v popředí bývalý zámecký pivovar v Jindřichově Hradci, kter obdržel 9 bodů. U zámeckého pivovaru veřejnost kvituje budoucí plán, který navrhuje přestavbu na zámecké lázně, kteréžto jako služba ve městě a blízkém okolí zcela chybí a také hraje roli zájem o historickou hodnotu místa.

Bývalá slévárna Remar se nachází v obytném bloku uvnitř města Písek a využití pro služby, obchod nebo garážové stání je pro veřejnost přijatelné.

Bývalá sklárna v Lenoře je pro veřejnost nezajímavá hlavně z důvodu možného zvýšení hustoty dopravy a znečištění ovzduší či zvýšení hladiny hluku, kvůli možnému průmyslovému využití.

Areál v Dlouhé Stropnici si z hlediska veřejného zájmu stojí neutrálně.

## 6.9.2 Klasifikace dle ABC

Tabulka 19: Potenciál místa z hlediska obce

	Bývalá sklárna, Lenora	Bývalá slévárna Remar, Písek	Dlouhá Stropnice - areál útvary pohraniční stráže - Horní Stropnice	Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec
<b>celkem</b>	18	17	11	18
<b>ABC</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>A</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 20: Potenciál užítku z hlediska investora

	Bývalá sklárna, Lenora	Bývalá slévárna Remar, Písek	Dlouhá Stropnice - areál útvary pohraniční stráže - Horní Stropnice	Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec
<b>celkem</b>	14	18	13	21
<b>ABC</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 21: Změna hodnoty místa

	Bývalá sklárna, Lenora	Bývalá slévárna Remar, Písek	Dlouhá Stropnice - areál útvary pohraniční stráže - Horní Stropnice	Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec
<b>celkem</b>	-2	5	3	9
<b>ABC</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>A</b>

Zdroj: vlastní zpracování



Tabulka 22: Výsledné hodnocení dle ABC

	Bývalá sklárna, Lenora	Bývalá slévárna Remar, Písek	Dlouhá Stropnice - areál útvary pohraniční stráže - Horní Stropnice	Zámecký pivovar, Jindřichův Hradec
<b>ABC</b>	<b>B/C</b>	<b>A/B</b>	<b>B/C</b>	<b>A/B</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Bývalá sklárna v Lenoře vychází dle klasifikace CABERNET ABC jako brownfield typu B/C. Pro obec by regenerace byla výhodná, jednak by se zvýšila zaměstnanost a z obce by neodcházel kvalifikovaní lidé do okolních měst. Pro soukromý sektor není místo příliš atraktivní z čehož vychází nutná spolupráce se sektorem veřejným. Veřejný sektor musí být maximálně nápomocen spolupracovat s případným investorem, jinak se bude nákladová mezera zvětšovat a brownfieldu bude postupem času hrozit pád do kategorie C a jeho šance na regeneraci budou nulové.

Bývalá slévárna Remar ve městě Písek se dá klasifikovat jako brownfield typu A/B. Pro soukromý sektor bude lákavá hlavně poloha uvnitř města a infrastruktura, kterou město Písek nabízí. Negativně se na zájmu investorů podepíše potřeba většího množství finančních prostředků na rekonstrukci a sanaci objektu, zde by byla vhodná spolupráce s městem Písek. Tento brownfield má naději na regeneraci.

Areál útvary pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici získal klasifikaci typu B/C. Odlehlost areálu, špatná dopravní dostupnost a chybějící infrastruktura dělají z této lokality nezajímavý objekt stojící mimo komerční, rozvojové a společenské trendy. Pravděpodobně se bude stav lokality zhoršovat a objekt bude chátrat. V době ekonomické krize a zdrženlivosti investorů se nedá počítat se zájmem soukromého sektoru.

Zámecký pivovar v Jindřichově Hradci se dá klasifikovat jako typ A/B. Město podporuje přestavbu objektu na zámecké lázně a jelikož ve městě a jeho okolí se podobné služby nevyskytují, dá se též předpokládat zájem veřejnosti o tyto služby, což

koresponduje s možným ziskem pro investora. Tento brownfield se nejspíše dočká úspěšné regenerace a absorbuje z větší části soukromý kapitál.

## 7. Diskuze

Dle mnou zjištěných výsledků má největší šanci na regeneraci zámecký pivovar v Jindřichově Hradci, který vychází z klasifikace ABC jako brownfield typu A/B. Dobrou šanci na regeneraci má i bývalá slévárna Remar v Písku, která dle klasifikace ABC vyšla též jako brownfield typu A/B. Bez větších šancí na regeneraci skončila bývalá sklárna v Lenoře, klasifikovaná jako brownfield typu B/C a areál útvaru pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici, klasifikován stejně.

Mluvíme-li o kategorizaci ABC, vyplyne z ní, že ne všechna brownfields mají stejnou šanci na využití a velké procento jich zůstane pravděpodobně navždy nevyužito. Ne všechny projekty mají stejnou ekonomickou nebo společenskou přínosnost. Projekty má smysl kategorizovat, protože to napomůže rozhodování, která brownfields veřejnými prostředky podpořit a která ne. Určitým způsobem má smysl také kategorizovat obce, jelikož tato kategorizace nám napomůže pochopit druh problému. Má smysl rozlišovat podporu vztahující se k jednotlivým brownfields, vztaženou na bázi klasifikace obcí a tím zabránit tomu, že veřejné prostředky budou revitalizovat brownfields, která mají predispozici se v brownfields znova obrátit. Má smysl kategorizovat jednotlivá brownfields modelem ABC, jelikož si vyjasníme o čem mluvíme a co je vhodné/nevhodné v tom daném případě podniknout a kam neutápnět peníze.

Nemá smysl finančně podporovat A brownfields, ale má velký smysl jejím investorům co nejvíce napomáhat ostatními formami veřejné intervence. Nemá smysl podporovat B brownfields nad výši jejich nákladové mezery, má ale smysl podpořit nákladovou mezeru těch silných a dobrých projektů, které mají zjevnou společenskou nebo ekonomickou výhodu. V současné době nemá smysl finančně podporovat znovu využití C brownfields, zejména v C obcích, má ale smysl vytvořit dotační podmínky k tomu, aby byl omezen jejich negativní vliv na okolí. Má ale smysl stabilizovat C brownfields a jejich kulturně technické hodnoty. Zatím není realistické kategorizovat ekologické poškození, ale až tato data budou šířeji k dispozici, taková klasifikace velmi napomůže základní orientaci.

Zkušenosti ze zahraničí ukazují, aby byl problém skutečně klasifikovatelný v rámci EU, je nezbytné zabývat se otázkou, kde se které brownfield nachází. Například B/C brownfield v Dortmundu má docela naději, že bude jednou využito, na druhou stranu brownfields v severovýchodních spolkových zemích tuto naději nemají ani náhodou. A podobně to bude platit v menším měřítku u nás, i když se o tom zatím neví a moc se o tom neuvažuje ani nemluví. Takovouto klasifikaci však zatím CABERNET nerozlišuje. A přece existují v evropském měřítku tak rozličné podmínky samotných obcí, regionů a nebo zemí. A/B brownfield v Holandsku nebo Dánsku má šanci uspět daleko více a rychleji než A/B brownfield v našich podmínkách.

Zaprvé tam existuje více zkušeností jak se vyrovnat s různými riziky, vyšší zkušenosti a porozumění v obcích a státní správě, příznivější právní rámec, již existující vhodné nástroje a programy, vyšší společenská poptávka.

Tyto země mají také podstatný náskok v analytice svého problému a mají hlavně alespoň hrubou nebo i přesnější představu o velikosti svého problému a o ceně prostředků, které budou muset na jeho byť i částečné řešení vynaložit.

V našem národním měřítku také velmi záleží ve které obci se brownfields nachází. Ne všechna brownfields budou mít stejné předpoklady na své znovu využití, ba budou brownfields která nebudou mít předpoklady vůbec žádné. Kategorizace obcí zde není až tak snadná a záleží na více indikátorech.

## 8. Závěr

Na závěr bych shrnul zjištěné výsledky.

Bývalá sklárna v Lenoře má dostatečný rozvojový potenciál, ale komerční rizika jsou příliš velká na to, aby je mohl soukromý kapitál zcela absorbovat. Pro obec by regenerace lokality a jejího následného využití, byla žádoucí hlavně z důvodu možného zaměstnání pro místní obyvatele. Obec nabízí největší pozemek a počítá s dalším průmyslovým využitím. Pro investory se lokalita nejeví příliš atraktivně a v době ekonomické krize bude problematické někoho přilákat. Investory odradí i ekologická zátěž areálu a značná zchátralost budov. Z hlediska veřejného zájmu by pokračování v průmyslové činnosti znamenalo zhoršení kvality ovzduší, zvýšenou hladinu hluku a nárůst dopravy. Zde hrozí, že se situace bude zhoršovat a lokalita nakonec spadne do kategorie C a tím pádem nemá smysl o regeneraci dále usilovat.

Bývalá slévárna Remar v Písku dopadla dle kategorizace jako typ A/B. Existuje zde silná společenská poptávka. Soukromý sektor si je vědom atraktivní polohy uvnitř města a také silných stránek, které rozvíjející se město Písek nabízí. Investory bude znepokojovat větší potřeba finančních prostředků na rekonstrukci a sanaci značně zchátralého a kontaminovaného objektu. Veřejný zájem se k regeneraci staví pozitivně. Hlavně z důvodu navrhovaného využití pro obchod, služby, drobnou nerušící výrobu, nebo vybudování hromadných garáží. Tento brownfield má značnou šanci na revitalizaci, zejména když partnerství mezi investorem a veřejným sektorem bude efektivní.

Areál útvaru pohraniční stráže v Dlouhé Stropnici reprezentuje zástupce kategorie B/C. Lokalita hřeší zejména na svou odlehlost, dopravní nedostupnost a chybějící infrastrukturu. Pro soukromý kapitál se jedná o brownfield prozatím bez naděje. Nelze hovořit ani o společenské poptávce ani o rozvojovém potenciálu lokality, která se nachází v přírodním parku Novohradských hor. Za nějaký čas spadne lokalita zcela do kategorie C a její stav se bude zhoršovat.

Zámecký pivovar ve městě Jindřichův Hradec vychází dle kategorizace ABC jako typ A/B. Lokalita má největší šanci na regeneraci a pravděpodobně se úspěšně

regenerace dočká. Hlavním důvodem je podpora přestavby na zámecké lázně ze strany města Jindřichův Hradec. Toto rozhodnutí s povděkem kvituje veřejnost, protože se podobné služby v blízkém okolí příliš nevyskytují. Důležitou roli hraje poloha a historická hodnota místa. Zájem investorů odvozuji od možného zisku, který investice přinese. Projekt absorbuje z větší části soukromý kapitál.

Problém brownfields bude postupně stále více diskutovaným tématem, protože problémy spojené s tímto fenoménem neodejdou samy. Neřeší li se, budou pouze narůstat a cena jejich vyřešení se bude den ode dne zvyšovat.

## 9. Summary

In conclusion, I summarize the results obtained.

The former glassworks in Lenora has a sufficient potential for development, but commercial risks are too big to allow it to fully absorb private capital. For regeneration of the village and its subsequent recovery has been especially desirable because of possible employment for local residents. The village offers the largest land and expects further industrial use. For investors, the site does not seem too attractive in times of economic crisis will be difficult to attract someone. Discourage investors and complex environmental burden and considerable dilapidation of buildings. In terms of public interest should continue industrial action meant the deterioration of air quality, increased noise and traffic growth. Here there is a risk that the situation will worsen and eventually falls into the location category C, with no chance.

Former foundry Remar in the sand fell under categorization as type A / B. There is a strong social demand. The private sector is aware of the attractive location within the city and also the strengths that emerging Sand City has to offer. Investors need to be concerned about greater financial resources for reconstruction and rehabilitation considerably dilapidated and contaminated object. Public interest to regeneration builds a positive, mainly due to the proposed use of trade, services, retail disturbing production, or build collective garages. This brownfield site has a good chance for revitalization, especially when the partnership between the investor and the public sector will be effective.

Campus department officers in Long Stropnice represents representative category B / C. Location sins in particular their remoteness, inaccessibility and lack of transport infrastructure. For private capital is a brownfield now without hope. Can not speak of social demand or a development potential of the site, which is located in a natural park Novohradské mountains. In time the site falls entirely within the category C and its condition will deteriorate.

Castle Brewery in Jindřichův Hradec based categorization according to ABC as type A / B. The location has the best chance of recovery and will probably end up being

successful regeneration. The main aspect is to support the reconstruction of the castle from the baths of Town, which gratefully acknowledge the public, because similar services in the area too absent. An important role is played by location and historic value of the place. Odvozuju investor interest from possible profit from the investment. The project absorbs mostly private capital.

Brownfields problem will gradually increasingly discussed topic because of problems associated with this phenomenon will not go away by themselves. If not solve, they will only grow and solve their price will increase by the day.



## 10. Přehled použité literatury

1. ADAMS, D., WATKINS, C. *Greenfields, Brownfields Housing Development*. Blackwell Publishing, Londýn 2002. ISBN 0-632-06387-4.
2. DONATI, A. ROSSI C. BREBBIA, C.A. *Brownfield Sites II: Assessment, Rehabilitation and Development (BROWNFIELDS 2004)*, Wessex Institute of Technology, UK, 2004.
3. DVOŘÁKOVÁ – LÍŠKOVÁ, Z., et. al. 2011. *Průběžná zpráva projektu GAČR Ekonomické aspekty regenerace brownfields v Jihočeském kraji*
4. GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. *Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů*. Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha 2003.
5. HANYŠ, P. *Breakdown of brownfields, the economic aspect. In Juniorstav 2004, 6th professional conference doctoral studies (Proceedings of the Conference)*. VUT, Brno 2004, ISBN 80-214-2560-1.
6. JACKSON, J. B. a kol. *Brownfields snadno a lehce*. Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Praha 2004
7. KADEŘÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian, a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
8. KOLEKTIV AUTORŮ. *Výzkum metod regenerace devastovaných průmyslových ploch (brownfields)*. Ostrava: VŠB-TU, 2004. ISBN 80-248-0756-4.
9. NOVÝ, Alois, a kol. *Brownfields – šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, 2004. ISBN 80-214-2697-7.
10. ROBERTS, M. *Project about the regeneration of London's Elephant & Castle area*. Urbanism and Regional Development, Vol IV, 4/2001, p. 35.
11. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

12. VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
13. VANÍČEK, I., JIRÁSKO, D. *Problematika výstavby na brownfields*. Stavební listy č. 6/2006. s. 16. ISSN 1211-4790.

### **Internetové zdroje:**

1. CABERNET [online]. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z www: <http://www.cabernet.org.uk>
2. ÚSTECKÝ KRAJ Definice lokality typu „brownfield“ [online]. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z www: <http://www.krustecky.cz/vismo/dokumenty2>
3. CZECHINVEST. Národní strategie regenerace brownfields [online]. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z www: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>
4. MMR. Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z www: [http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf)
5. FERBER, Uwe, a kol. Brownfields: Příručka [online]. Evropská komise, 2006 [cit. 2012-04-23]. Dostupné z www: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)
6. CZECHINVEST. Charakteristika kraje [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z www: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/profil-jihoceskeho-kraje>
7. ČSÚ. HDP, regionální účty [online] 2012. [cit. 2012-08-23]. Dostupné z www: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/hdp-xc>
8. BROWNFIELDY [online]. 2008. vyd. [cit. 2012-08-14]. Dostupné z www: <http://www.brownfielddy.cz/>



## 11. Přílohy

### Příloha 1

#### Hlavní kritéria hodnocení brownfields pro Jihočeský kraj (Dvořáková – Lišková 2011)

POTENCIÁL MÍSTA Z HLEDISKA OBCE – upravené pro použití JČK

#### Velikost pozemku

4 body	> 50 ha
3 body	15 – 50 ha
2 body	3 – 14,9 ha
1 bod	1 – 2,9 ha
0 bodů	< 1 ha

#### Snadnost zastavění

3 body	rovina
2 body	mírný svah
1 bod	prudčí svah

#### Časová dostupnost

4 body	lokalita je dispozici ihned
3 bod	do 6ti měsíců
2 body	do 3 let
1 bod	3-5 let
0 bodů	> 5 let

### **Technická infrastruktura**

4 body linky	vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci + navíc plyn, datové nebo telefonní linky, vše v dobrém stavu, nejsou nutné velké opravy
3 body nebo	vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci + plyn, datových linek telefonních linek - nutná rekonstrukce
2 body bez	vnější připojení na vodovod, elektřinu, kanalizaci – nutná modernizace, připojení na plyn
1 bod být	část technické infrastruktury (vodovod, elektřina nebo kanalizace) musí zcela nově vybudována
0 bodů	absence veškeré technické infrastruktury

### **Dopravní infrastruktura**

4 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 50 km
3 body do <	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy 10 km
2 body do >	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy 10 km
1 bod do <	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy 10 km
0 bodů do >	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy 10 km

### **Veřejná doprava**

4 body	vyhovující veřejná doprava – časté intervaly příjezdů a odjezdů, možnost výběru z více druhů dopravních prostředků (vlak +autobus + městská hromadná doprava)
3 body časté	vlaková a autobusová doprava, absence městské hromadné dopravy - intervaly příjezdů a odjezdů

2 body trati	pouze jedna forma veřejné dopravy, zástávka v obci, dostatek spojů na
1 bod	pouze jedna forma veřejné dopravy, nedostatečné množství spojů na trati
0 bodů obcí	absence jakékoli veřejné dopravy – možnost dopravy pouze z okolních

## **POTENCIÁL UŽITKU Z HLEDISKA INVESTORA**

### **Dosažitelnost – dostupnost dálnice**

4 body	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 50 km
3 body do <	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy 10 km
2 body do >	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice < 100 km, silnice I. třídy 10 km
1 bod do <	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy 10 km
0 bodů do >	vzdálenost lokality od dálnice/rychlostní silnice > 100 km, silnice I. třídy 10 km

### **Poloha v rámci obce**

4 body (dále jen	intravilán (uvnitř zastavěného území) v obci s rozšířenou působností ORP)
3 body	intravilán mimo ORP
2 body	pomezí (na okraji zastavěného území obce) ORP
1 bod	pomezí mimo ORP
0 bodů	extravilán (mimo zastavěné území)

### **Omezení výstavby**

4 body	bez omezení
3 body	limity ochrany přírody a krajiny (chráněná území, Natura 2000, ÚSES, Evropsky významné lokality apod.)
2 body	ochrana zemědělského půdního fondu, geologické limity (chráněná ložisková území, dobývací prostory, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, území se zvláštními poměry geologické stavby)
1 bod	ochrana podzemních a povrchových vod (ochranná pásma vodních zdrojů, chráněná oblast přirozené akumulace vod, záplavové území, ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů apod)
0 bodů	limity ochrany památek - nemovitá národní kulturní památka, nemovitá kulturní památka, UNESCO apod.

### **Regulativy dle územněplánovací dokumentace**

3 body	nehrozí střed s Územně plánovací dokumentací
2 body	omezené využití – např. bytová zástavba, potřeba povolení, úprava dle vyhlášky
1 body	možný střed s Územně plánovací dokumentací, není zpracována

### **Ručení za závazky**

4 body	žádná odpovědnost za rizika - bez kontaminace, bez majetkoprávních sporů
3 body	majetkoprávní spory (např. předkupní právo)
2 body	kontaminaci lze předpokládat
1 bod	lokality je kontaminovaná, jsou součástí věcná břemena, majetkoprávní vztahy

### **Atraktivita**

4 body	velmi atraktivní lokalita, mezinárodně i regionálně známá
--------	---

3 body	atraktivní lokalita, regionálně známá
2 body	neutrální místo
1 bod	historické místo, vysoká přírodní hodnota místa
0 bodů	národní dědictví

#### **Dostupnost pracovních sil**

4 body	12,5 – 14,99 % míra nezaměstnanosti v okrese
3 body	10,0 – 12,49 %
2 body	7,5 – 9,99 %
1 bod	2,5 – 4,99 %

#### **Přítomnost silných odvětví a ekonomických subjektů**

4 body	silné průmyslové odvětví, > 1000 ekonomických subjektů
3 body	500 - 1000 ekonomických subjektů v obci
2 body	100 - 499 ekonomických subjektů v obci
1 bod	0 – 100 ekonomických subjektů v obci

### **ZMĚNA HODNOTY MÍSTA Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU**

#### **Vliv na podzemní vody**

+1 bod	lokalita není kontaminovaná
0 bodů	možná kontaminace podzemní vody – lze předpokládat
- 1 bod	objekt je kontaminovaný



### **Kvalita ovzduší**

+1 bod mírné znečištění

0 bodů překročení přípustných limitů znečišťujících látek v ovzduší

- 1 bod velmi časté překračování přípustných limitů znečišťujících látek v ovzduší

### **Mikroklima**

+1 bod bez výrazných změn mikroklima dané lokality – otevřený prostor, minimum zpevněné plochy, dostatek zeleně

0 bodů bez výrazných změn, méně zastavěné plochy - extravilán

- 1 bod mohou nastat změny mikroklima - zastavěná plocha, minimum zeleně - intravilán

### **Rozvoj města a vliv na okolí**

+2 body lokalita se nachází v obci s rozšířenou působností (ORP) – možnost další expanze

+1 bod obec (mimo ORP) – možnost další expanze

0 bodů expanze není možná

### **Dodatečné efekty**

+2 body další pozitivní efekty (např. zvýší se cena okolních nemovitostí a pozemků, změna neatraktivních lokalit, bez zásadního vlivu na hustotu dopravy)

+1 bod převahuje pozitivní efekt nad negativními (zvýšená cena hodnoty pozemků, mírná změna v hustotě dopravy)

0 bodů bez významu

- 1 bod negativní efekty převažují nad pozitivními – např. znatelný nárůst hustoty dopravy

- 2 body      další negativní efekty – dopravní zátěž lokality, snížení hodnoty pozemků

### **Cestovní ruch**

+1 body      Pozitivní vliv  
0 bodů      Bez výrazných změn  
- 1 bod      Negativní vliv

### **Prostorová funkčnost**

+2 body      přímá vazba na ostatní plochy např. na plochy určené pro odpočinek, bydlení, podnikání, dopravu, zásobování ....  
+1 bod      ostatní plochy se nacházejí v blízkém okolí – dobrá dostupnost  
0 bodů      není přímá vazba- blízkosti lokality se ostatní plochy nevyskytují nebo nejsou určené

### **POTENCIÁL Z HLEDISKA OBCE**

Celkem 6 parametrů

Hodnocení 0 - 4 body

Maximální počet bodů +23

Minimální počet bodů +1

### **POTEN. Z HLEDISKA INVESTORA**

Celkem 8 parametrů

Hodnocení 0 – 4 body

Maximální počet bodů +31

Minimální počet bodů +4

## **ZMĚNA HODNOTY MÍSTA.....**

Celkem 7 parametrů

Hodnocení -2 - +2

Maximální počet bodů +10

Min. počet bodů - 6