

KONFERENCE „REGENERACE BROWNFIELDS V JIHMORAVSKÉM KRAJI“

Regionální rozvojová agentura jižní Moravy (RRA JM) uspořádala pod záštitou náměstka hejtmána Jihomoravského kraje, pana Mgr. Václava Božka, CSc., odbornou konferenci nazvanou **Regenerace brownfields v Jihomoravském kraji**. Konference se konala 24. února 2011 v budově Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Ředitel Regionální rozvojové agentury jižní Moravy **JUDr. Vladimír Gašpar** uvedl přítomné do problematiky brownfieldů a ujal se moderování konference. Ta byla rozdělena pořadatelskou agenturou do dvou bloků:

1. blok – Institucionální podpora regenerace brownfields;
2. blok – Komplementární podpora a případové studie.

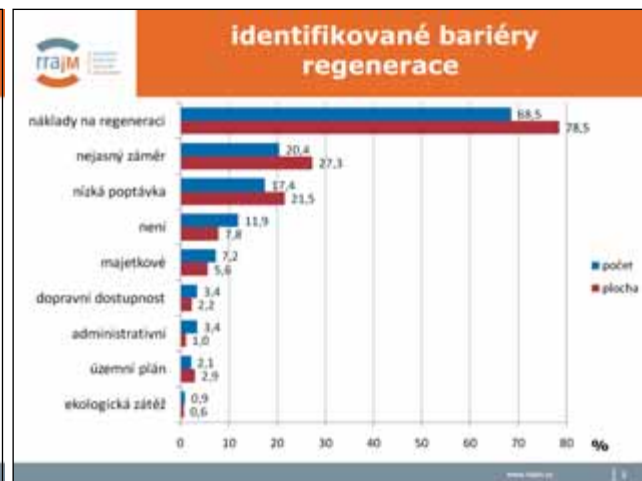
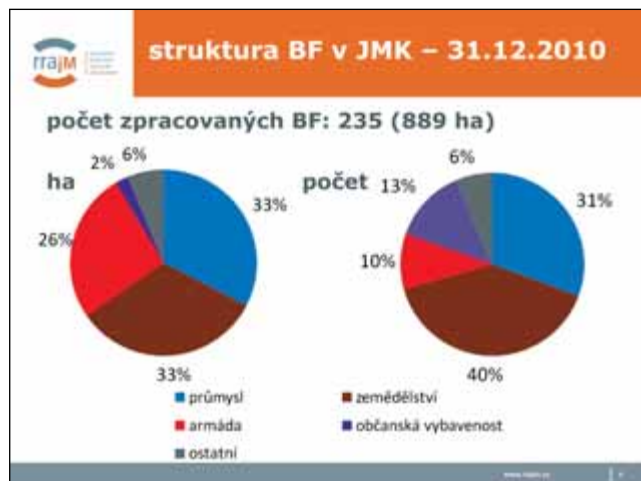
S koncepčním přístupem Jihomoravského kraje – Programem rozvoje kraje – seznámil přítomné **Ing. Miloš Pydych**, vedoucí oddělení rozvojových programů Odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu JMK. Jihomoravský kraj dbá, aby aktivní přístup k regeneraci brownfields (BF) byl zakomponovaný ve strategických dokumentech kraje a provázán na různé oblasti podpory. Odbor eviduje a aktualizuje údaje o BF, organizuje konzultace a semináře k problematice BF, zpracovává informační materiály, usiluje o propagaci, nabídku a publicitu BF. Při regeneraci BF se obzvlášť stará o jejich celkovou podporu v hospodářsky slabších regionech v souladu s Kohezní politikou EU 2014+. Ing. Pydych

apeloval na skutečnost, aby záměr regenerace BF byl nejen realizovatelný, ale také udržitelný z hlediska nákladů na provoz.

Další příspěvek přednesl ředitel Odboru koncepce regionálních projektů CzechInvestu pan **Ing. arch. Igor Gargoš**. Příspěvek se týkal národní databáze BF podpořené Národní strategií regenerace BF. Strategie byla zpracovaná na základě usnesení vlády z roku 2005 a závazku Ministerstva průmyslu a obchodu. Vláda tuto strategii vzala na vědomí v roce 2008. Ve stejném roce již byla zpřístupněna národní databáze BF na internetové adrese www.brownfields.cz. Základem pro vznik databáze byla Vyhledávací studie pro lokalizaci BF v České republice. Studie je nadále doplňována o nové BF, zdrojem je kromě jiného možnost majitelů BF se v systému zaregistrovat s vlastní nemovitostí. Ing. arch. Gargoš provedl účastníky konference internetovými stránkami Národní databáze BF sloužící k evidenci BF v celé ČR. Databáze má usnadnit majitelům BF nové využití a investorům najít vhodné místo pro jejich podnikání. V současnosti databáze obsahuje 1 882 BF, z nichž je se souhlasem majitelů zveřejněno 339 BF. Každá z položek BF zahrnuje popis lokality včetně orientační mapy, dále informace o typu vlastnictví, ekologickém zatížení, technické infrastruktuře, památkové ochraně a další údaje. Ve vlast-

nictví obcí je zhruba 30 % BF. Obce mají pochopitelnou snahu se problematických nemovitostí zbavit prodejem soukromému sektoru. Mnohdy i po odprodeji opuštěný objekt chátrá a obci nezbyvá než jej odkoupit zpět. Účelnějším řešením je forma spolupráce označovaná jako PPP – Partnerství veřejného a soukromého sektoru (Public Private Partnership*): obec poskytne BF do pronájmu a investor jej úhradami pronájmu splácí. Podle Ing. arch. Gargoše jsou obě strany ve smluvním vztahu a obě jsou účastníky stavebního řízení. Obec tak má možnost dohlížet, zda investor plní to, co slíbil.

Za pořadatelskou Regionální rozvojovou agenturu jižní Moravy vystoupil s prezentací **Mgr. Jan Hladík**. Zmínil hlavní body činnosti agentury, jimiž jsou rozvoj měst a obcí, zahraniční spolupráce, podpora investorů v regionu, inovace a v neposlední řadě podpora regenerace brownfieldů. K velmi široké nabídce aktivit agentury v podpoře regenerace BF patří i spolupráce na konkrétních studiích a projektech, např. spolupráce s rakouským partnerem v projektu EUREGIO city.net, rekonstrukce Panského dvora (Veselí nad Moravou), revitalizace staré sladovny (Černá Hora) nebo rekonstrukce pivovaru na hippocentrum (Křtiny). Mgr. Jan Hladík předvedl na grafech strukturu BF v Jihomoravském kraji a v Brně (průmysl, zemědělství, armáda, občanské vybavení, ostatní) a struk-



Zdroj: Mgr. Jan Hladík, RRA JM

туру předpokládaného využití. Zajímavý byl rovněž graf vyjadřující bariéry regenerace: těmi jsou zejména náklady na regeneraci; tento problém několikanásobně převyšuje další bariéry jako jsou nejasný záměr využití BF a nízká poptávka po takovýchto nemovitostech. Překvapivě malou překážku představují ekologické zatížení a majetkové poměry. K nejmenším sledovaným bariérám regenerace se řadí dopravní dostupnost a administrativní požadavky včetně územního plánu. Cestu z této situace vidí RRA JM v cíleném marketingu lokalit, komunikaci s veřejností o BF, v nastavení finančních nástrojů a daňových pobídek. Stejně důležitá je dobrá znalost vývoje a potřeb trhu a snížení nabídky či dostupnosti výstavby na zelené louce nebo využití veřejnosoukromého partnerství ve financování. Mgr. Jan Hladík věnoval ve svém příspěvku velkou pozornost financování regenerací BF a představil mnoho různých dotačních titulů, které se dají pro tento účel využít.

Účelná byla rovněž další přednáška věnovaná Operačnímu programu Podnikání a inovace 2007–2013 a jeho roli v podpoře regenerace BF. Mgr. Lucie Kuljovská z Regionální kanceláře Jihomoravského kraje představila mj. společné charakteristiky programů podpory: podporovanou oblastí je zpracovatelský průmysl, realizace se týká projektů na území celé České republiky s výjimkou hlavního města Prahy, uchazeč musí doložit svoji minimálně dvouletou dobu existence a hodnocení finančního zdraví (bonity), udržitelnost projektu musí být minimálně 3 nebo 5 let podle velikosti podniku. Platba dotací probíhá zpětně až po úspěšné realizaci záměru. Například u programu Nemovitosti musí příjemce dotace (podnikatelé, obec, kraj) být vlastníkem nemovitosti a na rekonstrukci objektu se světlou výškou do 6 m může obdržet až 3 000 Kč/m³, u objektu se světlou výškou nad 6 m až 1 500 Kč/m³. Podlahová plocha takového objektu musí činit minimálně 500 m². Jako dobrý příklad Mgr. Lucie Kuljovská uvedla rekonstrukci výrobního areálu Strojírny Oslavany, který jako středně velký podnik (limit 50–250 zaměst-

nanců) byl rekonstruován celkem za 54 milionů, z toho dotace z programu Nemovitosti činila 50 procent.

Konzultant Evropského kompetenčního centra pan **Martin Potůček** s kolegy seznámili účastníky konference s obecným i konkrétním přístupem bank k financování regenerace BF. Společně objasnili, co vše lze financovat při regeneraci BF, co banky zajímá při poskytování financí (projekt, bonita, zajištění), co ovlivní cenu úvěru a jak je možné zvýšit šanci na získání úvěru.

O příspěvek pro odbornou konferenci požádala RRA JM také Ústav územního rozvoje (ÚÚR). Tématem byly BF v územním plánování. Presentaci společně připravily **Ing. arch. Jana Hurňáková** a **Ing. arch. Naděžda Rozmanová**. Pozornost zaměřily na nástroje územního plánování, které mohou napomoci regeneraci BF. Součástí příspěvku ÚÚR bylo seznámení přítomných s činností ústavu včetně internetových stránek a vedení portálu územního plánování. Přednášející Ing. arch. Naděžda Rozmanová přiblížila cíle, úkoly a nástroje územního plánování. Objasnila účel územně analytických podkladů, kterým je zjišťování a vyhodnocování stavu a vývoje území. Současně přiblížila fakt, že územně analytické podklady slouží jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Upozornila, že BF jsou jedním ze sledovaných jevů a následně vytipovány kromě jiných mezi problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích. Seznámila přítomné s hlavními zásadami platnými pro územní plán, s jeho obsahem a přístupem k řešení BF. Zdůraznila význam a platnost územních plánů. Jako další užitečný nástroj územního plánování doporučila územní studii, která stejně jako územní plán navrhuje a projevuje využití BF při respektování limitů v území a řeší územní vazbu BF zejména na dopravní plochy a technickou infrastrukturu. Vzpomněla rovněž možnost využít nový právní institut zavedený stavebním zákonem, kterým je plánovací smlouva. Jejím účelem je upravit vztahy mezi investorem a obcí a zajistit spoluúčast investora na finan-

cování realizace potřebné veřejné infrastruktury. Z příspěvku ÚÚR vyplynulo, že územní plánování napomáhá revitalizaci BF jejich identifikací v území, určením k přestavbě a návrhem jejich budoucího funkčního využití.

Posledním příspěvkem byla případová studie regenerace cukrovaru v Židlochovicích. Cílem studie bylo prokázat životaschopnost a význam celého areálu, navrhnout vhodné funkční využití, chránit kulturně a historicky cenné objekty a zajistit ekonomickou realizovatelnost projektu. Regenerace proběhla ve třech etapách: v první vzniklo 57 rodinných domů, v druhé etapě čtyři bytové domy s 84 bytovými jednotkami, třetí etapa zahrnuje obchodní a společenské centrum. Příspěvek byl doplněn množstvím fotografií a schémat stávajícího stavu a realizace.

Konference byla velmi dobře připravená. Největší přínos této konference spočíval v tom, že každý příspěvek se cíleně zabýval ze svého pohledu zcela konkrétními kroky, jak lze napomoci regeneraci BF – přes vyhledání BF, vložení do databáze, identifikaci bariér, prověření možnosti využití území a financování záměrů z dotačních titulů a bankovních úvěrů až po vlastní realizaci regenerace BF.

* PPP obecně označuje formy spolupráce mezi orgány veřejné správy a podnikatelským sektorem za účelem zajištění financování, výstavby, obnovení, správy či údržby veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby.

Během minulého desetiletí se PPP rozvinula v mnoha oblastech veřejného sektoru. Vzorem PPP je Velká Británie, kde se metoda úspěšně používá od roku 1992. Metoda se osvědčila i v dalších zemích, např. v Irsku, Nizozemí, Portugalsku, Španělsku, Francii, USA, Kanadě, Japonsku a Austrálii. Rostoucí využití PPP může být vysvětleno různými faktory, např. vzhledem k rozpočtovým omezením, jimž jsou státy vystaveny, PPP přináší potřebné financování veřejného sektoru ze soukromých zdrojů. Dalším důvodem je požadavek, aby veřejná sféra získala větší prospěch z know-how a pracovních postupů, které se uplatňují v soukromém sektoru.

Zdroj: Asociace pro podporu projektů spolupráce veřejného a soukromého sektoru. <http://www.asociaceppp.cz/cnt/ppp/>

*Ing. arch. Naděžda Rozmanová
Ústav územního rozvoje*