

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2019

Pavla Kapounová

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala. Dále prohlašuji, že veškeré informační zdroje jsou uvedené v seznamu použité literatury.

V Praze dne 4. 1. 2019

Bc. Pavla Kapounová

Revitalizace brownfieldu bývalé textilky v České Kamenici

Brownfield Revitalisation Of The Former Textile Factory in
Česká Kamenice

Anotace

Diplomová práce se zabývá posouzením variant budoucího využití brownfieldu bývalé textilní továrny Benar v České Kamenici. Aktuálně město zvažuje přestavbu Benaru na komunitní dům pro seniory nebo na sociální bydlení. Základní podmínkou realizace je získání dostatečných finančních prostředků. Tato práce řeší možnosti financování a hodnotí ekonomický a společenský dopad jednotlivých variant revitalizace. Zároveň práce analyzuje současný stav brownfields v regionu.

Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Teoretická část se zabývá problematikou brownfields v kontextu udržitelného rozvoje, rozvojovými strategiemi a možnostmi financování revitalizace brownfields. Řeší souvislosti investování do brownfields a metody hodnocení investic. Navazující praktická část potom popisuje řešenou lokalitu a hodnotí konkrétní návrhy revitalizace.

KLÍČOVÁ SLOVA: brownfields, revitalizace, propočet, investice, dotace, textilní továrna, udržitelný rozvoj

Annotation

This dissertation assesses the possible variants of future use of the brownfield Benar, disused textile factory in Česká Kamenice. Currently, the municipality is considering refurbishing Benar to be used as a community centre for seniors or for social housing. The basic requirement for the project implementation is obtaining sufficient financial support. This thesis is looking into the financing possibilities as well as assessing the socio-economic impact of each variant of the revitalization process. Furthermore, the dissertation analyses the current state of affairs of brownfield development in the region.

The thesis is split into theoretical and practical parts. The former is looking at the brownfield problematics in the context of sustainable growth, strategies for development, opportunities for financing the revitalization, investment challenges and last but not least the evaluation methods of the investments. The practical part describes the location of the project and assesses the options for the revitalization.

KEYWORDS: brownfields, revitalization, calculation, investment, grants, textile factory, sustainable growth

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala paní Doc. Ing. Boženě Kadeřábkové, CSc. za cenné rady, připomínky a postřehy, které mi v průběhu práce poskytovala. Děkuji také panu starostovi Janu Papajanovskému a Ing. Otakaru Marešovi z komise pro investice a životní prostředí rady města Česká Kamenice za ochotné poskytnutí potřebných podkladů a konzultací.

Obsah

Úvod.....	10
A. Teoretická část	11
A.1. Základní pojmy	11
A.1.1. Brownfields	11
A.1.2. Rozdělení brownfields dle ekonomické atraktivity	11
A.1.3. Whitefields	12
A.1.4. Greyfields	12
A.1.5. Nekomerční projekty	12
A.1.6. Nebezpečné projekty	12
A.1.7. Ostatní projekty	12
A.1.8. Greenfields	13
A.2. Vznik a vývoj	13
A.2.1. Rakousko-Uhersko	13
A.2.2. 20. století	14
A.2.3. Devadesátá léta	14
A.2.4. Současný stav	15
A.2.5. Evidence brownfields	17
A.3. Možnosti obnovy brownfields	20
A.3.1. Princip recyklace území	20
A.4. Vliv revitalizace na udržitelný rozvoj území	24
A.4.1. Zamezení zastavování zemědělské půdy	24
A.4.2. Sociální a ekonomické dopady revitalizace brownfields	29
A.5. Specifika investování do brownfields	30
A.5.1. Překážky	30
A.5.2. Rizika	34
A.5.3. Průmyslové dědictví	34
A.6. Rozvojové strategie	36
A.6.1. Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020	36
A.6.2. Politika územního rozvoje ČR	37
A.6.3. CzechInvest	37
A.6.4. Program rozvoje Ústeckého kraje	38
A.6.5. Strategie na úrovni obce	42
A.7. Způsoby financování	43
A.7.1. Soukromé financování	43
A.7.2. PPP Projekty	43
A.7.3. Veřejné financování	43
A.7.4. Další formy financování	48
A.8. Investice v předinvestiční fázi projektu	49

A.8.1.	Vybrané metody hodnocení investic	50
A.8.2.	Volba metody hodnocení investice do brownfieldu.....	53
B.	Praktická část	54
B.1.	Cíl.....	54
B.2.	Problematika brownfields v regionu	54
B.2.1.	Textilní továrny	55
B.3.	Brownfieldy České Kamenice.....	57
B.3.1.	Sociodemografická analýza České Kamenice.....	58
B.3.2.	Popis řešené lokality	59
B.4.1.	Historie řešeného objektu.....	62
B.4.2.	Stávající technický stav objektu.....	62
B.4.3.	Plán rozvoje sociálních služeb Města České Kamenice.....	64
B.4.4.	Stanovení kritérií pro rozhodování o úspěšnosti projektu.....	65
B.5.	Varianta 1 - KODUS	66
B.5.1.	Záměr, věcné zdůvodnění	66
B.5.2.	Cílová skupina senioři.....	66
B.5.3.	Vymezení stavebního záměru	67
B.5.4.	Zasazení záměru do kontextu obce	67
B.5.5.	Základní údaje o stavbě.....	68
B.5.6.	Architektonické řešení	68
B.5.7.	Stavebně technické řešení	69
B.5.8.	Dopravní a technická infrastruktura.....	69
B.5.9.	Analýza konkurence.....	70
B.5.10.	Časový průběh přípravy a realizace stavby.....	71
B.5.11.	SWOT analýza	71
B.6.	Varianta 2 - sociální bydlení	72
B.6.1.	Záměr, věcné zdůvodnění	72
B.6.2.	Cílová skupina.....	72
B.6.3.	Vymezení stavebního záměru	73
B.6.4.	Zasazení záměru do kontextu obce	73
B.6.5.	Základní údaje o stavbě.....	73
B.6.6.	Architektonické řešení	74
B.6.7.	Stavební řešení	74
B.6.8.	Dopravní a technická infrastruktura.....	74
B.6.9.	Analýza konkurence.....	75
B.6.10.	Časový průběh přípravy a realizace stavby.....	75
B.6.11.	SWOT analýza	75
B.7.	Propočet nákladů.....	76
B.7.1.	Struktura propočtu.....	76

B.1.1.	Propočet nákladů na rekonstrukci na KODUS.....	80
B.1.2.	Propočet nákladů na rekonstrukci na sociální byty.....	80
B.1.3.	Zhodnocení odhadnuté ceny	81
B.2.	Stanovení výnosů	83
B.2.1.	Výnosy varianty KODUS	83
B.2.2.	Výnosy varianty sociální bydlení.....	84
B.3.	Posouzení možnosti financování.....	84
B.3.1.	Program Komunitní domy seniorů.....	84
B.3.2.	Program Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality	85
B.3.3.	Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů.....	86
B.3.4.	Vlastní rozpočet města	86
B.4.	Zhodnocení ekonomické efektivity investice.....	87
B.5.	Celkové zhodnocení dopadů	88
B.6.	Doporučení.....	89
Závěr	92
Seznam použité literatury.....		93
Seznam grafů.....		96
Seznam tabulek		96
Seznam obrázků		96
Seznam příloh		97

Úvod

Problematika brownfields je tématem, které je potřeba řešit z globálního i lokálního hlediska. Půda je omezený zdroj a její hodnota v čase se zvyšující se poptávkou stoupá. Na druhou stranu se v blízkosti měst a často i přímo v jejich centrech nacházejí zanedbaná území, která ztratila své původní využití a chátrají. Musíme vnímat jejich potenciál pro podnikatelské příležitosti, který je třeba využít. Tato území jsou často nositeli architektonického, kulturního a průmyslového dědictví a vyžadují náležitou péči. V zájmu udržitelného rozvoje je nutné brownfields věnovat pozornost, vytvářet vhodné podmínky k jejich obnově a předcházet jejich dalšímu vzniku.

Tato diplomová práce má teoretickou a praktickou část. Cílem teoretické části je analyzovat příčiny vzniku brownfields a současný stav problematiky brownfields v České republice a následně nastítnit vhodný budoucí vývoj. V teoretické části posoudím vliv revitalizace brownfields na udržitelný rozvoj území včetně jednotlivých možností obnovy. Specifikuji překážky a další souvislosti investování do brownfields a podrobněji se zaměřím na rozvojové strategie, zabývající se problematikou brownfields. Budu hledat vhodné možnosti financování obnovy brownfields v obecním vlastnictví. V souvislosti s investováním do revitalizace brownfields rozeberu metody používané k hodnocení investic.

Cílem praktické části bude posouzení variant konkrétního projektového záměru. Jedná se o plánovanou revitalizaci brownfieldu bývalé textilky Benar v České Kamenici. V době zadání práce město zvažuje, zda objekt přestavět na komunitní dům pro seniory nebo na sociální bydlení. Pro obě varianty zpracuji propočet nákladů a navrhnu a posoudím možnosti financování. Na závěr zhodnotím celkové ekonomické a především společenské dopady této revitalizace.

A. Teoretická část

A.1. Základní pojmy

A.1.1. Brownfields

Pojem brownfield v češtině nemá svůj jednoslovný ekvivalent. Obecně se jedná o nevyužité či málo využité území, které vyžaduje zásah (regeneraci) před znovuvyužitím. Pojem brownfield s sebou nese negativní nádech ekologických zátěží a dalších překážek v renovaci. Ministerstvo pro místní rozvoj dříve používalo výraz deprimující zóny, dnes už od toho ale opouští a užívá též anglický výraz brownfield. Různé odborné zdroje potom k definici přistupují následovně.

Příručka Institutu pro udržitelný rozvoj sídel Brownfields snadno a rychle odpovídá na otázku, co jsou to brownfields takto: „*Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají – nebo se předpokládá, že mají – ekologické poškození a devastované výrobní i jiné budovy. ...*“ [1, s. 5]

Podle Agentury CzechInvest, která eviduje brownfields v České republice, se pod pojmem brownfield rozumí „*nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.*“ [2]

Brownfields mohou být definované i jako „*staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty.*“ [3, s. 4]

Kromě toho může jít i o různé jiné objekty, např. bývalé armádní areály, zemědělská družstva a statky, nepotřebné instituční budovy (školy, nemocnice) a podobně.

A.1.2. Rozdělení brownfields dle ekonomické atraktivity

Z hlediska ekonomické atraktivity lze brownfields v Česku rozlišit podle několika faktorů. Rozhodujícími faktory jsou umístění lokality, míra poškození objektu a zóny včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci znečištění, celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva v lokalitě a možnost propagace lokality. U

jednotlivých typů brownfields se posuzuje možnost přirozeného řešení pomocí prostředků soukromých investorů nebo státu jako regulátora trhu. ^[3]

A.1.3. Whitefields

Pojmem whitefields se v (nejen) anglicky mluvících zemích označují ekonomicky nejvíce atraktivní brownfields. Jedná se o projekty s nulovou bilancí, kde není nutná veřejná investice a tržní prostředí se samo postará o obnovu lokality. Veřejná intervence nepeněžních prostředků však může být prospěšná pro případné zvýšení výhod místní komunity. ^[3]

A.1.4. Greyfields

Brownfields, jejichž poloha již není tak atraktivní jako v prvním případě, se nazývají anglickým pojmem greyfields. Česky je můžeme definovat jako projekty s mírnou podporou. Tyto projekty už vyžadují vysokou míru veřejné intervence, aby byly úspěšně realizovány. Veřejná podpora může být poskytnuta i v nefinanční formě. Jedním z hlavních indikátorů efektivnosti veřejné finanční intervence je poměr veřejných a soukromých prostředků. Obvyklý poměr je v tomto případě 1:5, soukromý sektor by měl do obnovy greyfields investovat nejméně pětkrát více prostředků než veřejný. ^[3]

A.1.5. Nekomerční projekty

V případě nekomerčních projektů je třeba vždy počítat s vysokou mírou veřejné podpory. Rozvoj těchto brownfields je většinou motivován sociálními nebo ekologickými cíli. Poměr veřejných a soukromých prostředků bývá obvykle 1:1 až 1:4. K financování těchto projektů se často využívá grantů strukturálních fondů. ^[3] Konkrétní možnosti financování budou podrobněji rozebrány níže.

A.1.6. Nebezpečné projekty

Nebezpečné a problémové jsou takové projekty brownfields, jejichž stav neumožňuje efektivní rekonstrukci nebo ohrožuje životní prostředí. Pokud není původce těchto škod schopný nebo ochotný je na svoje náklady odstranit, musí být náprava obvykle hrazena z veřejných prostředků. ^[3]

A.1.7. Ostatní projekty

Kromě výše jmenovaných projektů se v krajině vyskytuje mnoho brownfields v nekomerčních oblastech, pro které je velmi složité najít nové funkční využití, protože zde existuje převaha nabídky nemovitostí nad poptávkou. S tímto problémem se

většinou potýkají zemědělské a venkovské brownfields a brownfields v problémových regionech.

A.1.8. Greenfields

Protikladem brownfields jsou greenfields – dosud nezastavěná území, využívaná jako zemědělská půda nebo čistě přírodní plocha, která jsou nově připravovaná pro výstavbu. Cílem udržitelného rozvoje území je zamezit zastavování greenfields ve prospěch brownfields.

A.2. Vznik a vývoj

„Brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne.“ [3, s. 60]

A.2.1. Rakousko-Uhersko

Budovy a areály brownfields bývají nejčastěji spjaté s průmyslovou výrobou. Jejich vznik a vývoj úzce souvisí s průmyslovým vývojem v českých zemích i ve světě. Počátky bohaté české průmyslové historie lze vysledovat již v 16. století, kdy byly do země zváni odborníci z různých oborů, chemie, sklářství nebo zpracování drahých kovů a kamenů. V této době byla například zprovozněna první vysoká pec na výrobu železa v Karlově huti na území dnešního Králova Dvora u Berouna. Opravdový rozvoj průmyslu začal potom v 18. století za vlády Marie Terezie a Josefa II. Díky jejich reformám se zvýšila gramotnost, zrušilo se nevolnictví a začaly vznikat první rozsáhlejší manufaktury. V rakousko-uherské monarchii se průmysl koncentroval z valné většiny v Čechách a na Moravě. Toto období, provázené rušením klášterů a kostelů, za sebou zanechalo mnoho prázdných objektů – brownfieldů, které byly v některých případech adaptovány na výrobní areály. Nejvýznamněji se v této době vyvíjel textilní průmysl, vznikaly například první cukrovary a začala výroba porcelánu.

V první polovině 19. století v českých zemích naplno vypukla průmyslová revoluce. Mechanizace a nástup nových technologií způsobily restrukturalizaci průmyslu. Rozšiřovala se stávající odvětví a zaváděla se nová (například papírenství), rychle se rozvíjel také těžký průmysl. Obrovský rozmach zaznamenalo strojírenství. V druhé polovině 19. století proběhla další vlna vývoje spojená se zavedením elektřiny. Závěrem 19. století se začaly vyrábět první automobily. Největším průmyslovým podnikem Rakouska-Uherska byly svého času bývalé Valdštejské strojní závody

v Plzni, které koupil Emil Škoda. V této době byl český průmysl již tak rozvinutý a významný, že podle některých zdrojů více než 70 procent veškeré průmyslové výroby Rakousko-Uherska připadalo právě na české země. Časté změny a překotný vývoj průmyslu zapříčinily již tehdy vznik prvních brownfields.

A.2.2. 20. století

Po rozpadu Rakouska-Uherska a vzniku tzv. první republiky zažil český průmysl svůj pomyslný vrchol. Ve 30. letech minulého století patřilo Československo k nejbohatším státům světa. Ekonomické problémy a nastupující druhá světová válka ale zapříčinily další změny v orientaci českého průmyslu.

Po válce se celá ekonomika a politika orientovala na Východ. Omezování osobního vlastnictví a další zásahy do tržního hospodářství ovlivnily vývoj průmyslu. Ten sice rostl rychle a Československo bylo právem považováno za výkladní skříň východního bloku, s orientací na těžký a zbrojí průmysl ale ztratil český průmysl svou prestiž a stal se neudržitelným. Tyto obory byly vysoce energeticky náročné, zatímco jejich ziskovost byla mizivá. Chyběly také významnější inovace a investice, tudíž produktivita oproti západním zemím a konkurenceschopnost na mezinárodním trhu velmi klesla.

Zároveň v tomto období probíhaly změny v životním stylu obyvatel. S rozvojem dopravy se život přesouval z měst na jejich okraje, aby pozemky v centru mohly být využity pro průmyslovou a bytovou výstavbu. Proběhla výstavba rozsáhlých panelových sídlišť na okraji měst až za původní průmyslovou výstavbou, která zůstala později opuštěna a na mnohých místech chátrá dodnes.

A.2.3. Devadesátá léta

V České republice vzniklo mnoho brownfieldů v devadesátých letech minulého století jako důsledek změny politického režimu a privatizace. Po politických změnách r. 1989 se otevřel český trh a svého času významný český průmysl se stal stále více nekonkurenceschopným. Dlouhodobě fungující český průmysl s tradicí již od 19. století musel čelit náhlým změnám v poptávce, nástupu konkurence a radikálním technologickým změnám. Urbanizovaná území spjatá s končící průmyslovou výrobou degradovala a byla působením tržního mechanismu vyloučena z ekonomických vazeb. Bývalé tovární areály zůstaly často nevyužité, prázdné a opuštěné nebo jen částečně využité s nenaplněnou původní kapacitou.

Na druhou stranu byli v tomto období k investování do České republiky pobízení zahraniční investoři působící v nových odvětvích. V roce 1998 vydala Vláda České republiky usnesení k návrhu investičních pobídek pro investory. Investiční pobídky spočívaly ve významných daňových úlevách a zvýhodněných celních sazbách, bezúročných půjčkách a dotacích a ve vztahu k rozvoji výstavby na zelené louce především v poskytnutí investičně připraveného území za symbolickou cenu. „*Za tímto účelem poskytnutí bezúročné půjčky obci, v souladu s principy regionálního rozvoje, do výše 60 % nákladů spojených s vybudováním průmyslové infrastruktury, případně prodejem vhodných pozemků z Pozemkového fondu ČR a Fondu národního majetku ČR obcím za symbolickou cenu.*“^[32]

Žadatel o investiční pobídky musel investovat na zelené louce min. 25 mil. USD, tato hranice byla později snížena na 10 mil. Kč. Byl také schválen zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách.

Druhá vlna investičních pobídek přišla s druhou novelou zákona v říjnu 2003 před vstupem České republiky do Evropské unie. Tato novela mezi investiční pobídky řadí mimo jiné „*převod pozemků podle zvláštního právního předpisu, evidovaných v katastru nemovitostí jako zemědělské pozemky a převod ostatních druhů pozemků, a to za ceny zjištěné podle zvláštního právního předpisu účinného ke dni uzavření smlouvy o převodu.*“^[33]

Státní podpora přílivu přímých zahraničních investic zapříčinila vytvoření zvláštních ekonomických zón na zelené louce. Neúměrně velká plocha zemědělské půdy byla znehodnocena na úkor výstavby podnikatelských nemovitostí.

A.2.4. Současný stav

Životní styl obyvatel se i nadále mění, ekonomické a následně demografické a celospolečenské změny mají (neblahý) vliv na územní využití. Stále se rozvíjí neekonomický koncept bydlení na kraji města, náročný na infrastrukturu, a v centrech měst zůstávají nevyužitá území. Dnes se snažíme jejich vzniku předcházet, přesto se stále objevují další nevyužitá území a areály. Podobně jako před lety dochází i dnes k další suburbanizaci, rozšiřování měst do krajiny, někdy také označované jako urban sprawl nebo českým urbanistickým termínem sídelní kaše.

Českému průmyslu se sice statisticky dlouhodobě daří (Česká republika patří mezi 5 zemí s největším indexem průmyslové produkce v EU.^[31]), nevýhodou je ale relativně nízká přidaná hodnota, kterou vytváří. Staré továrny navíc dávno nevyhovují technickým a prostorovým požadavkům na moderní výrobu. Namísto toho se budují nové technologické a logistické celky mimo centra měst v napojení na hlavní silniční komunikační síť. Výstavba hal na zelené louce nevede z dlouhodobého hlediska k udržitelnému rozvoji území. Znehodnocuje se zemědělská půda a po ukončení výrobní činnosti bude složité najít pro tyto areály nové využití.

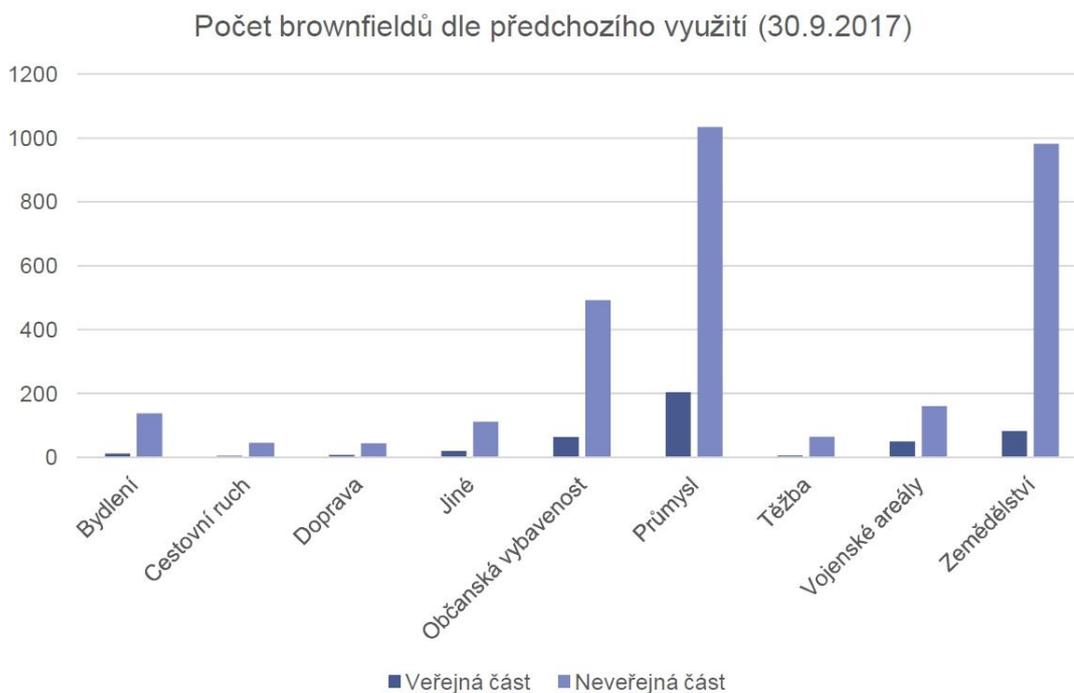
Další změny lze očekávat v souvislosti s nástupem Průmyslu 4.0. Vývoj průmyslu směřuje k větší digitalizaci a robotizaci a potřeba pracovních míst klesá na minimum. Firmy raději investují do sofistikovaných technologií, než aby zaměstnaly více pracovníků. Přínos pro místní obyvatelstvo a lokalitu je tak u takových projektů minimální. Výstavbou nových technologických a logistických center na okraji měst vznikají nezalidněné rozlehlé zastavěné plochy. Právě zde vzniká potenciální riziko vzniku nových brownfieldů v budoucnosti.

A.2.5. Evidence brownfields

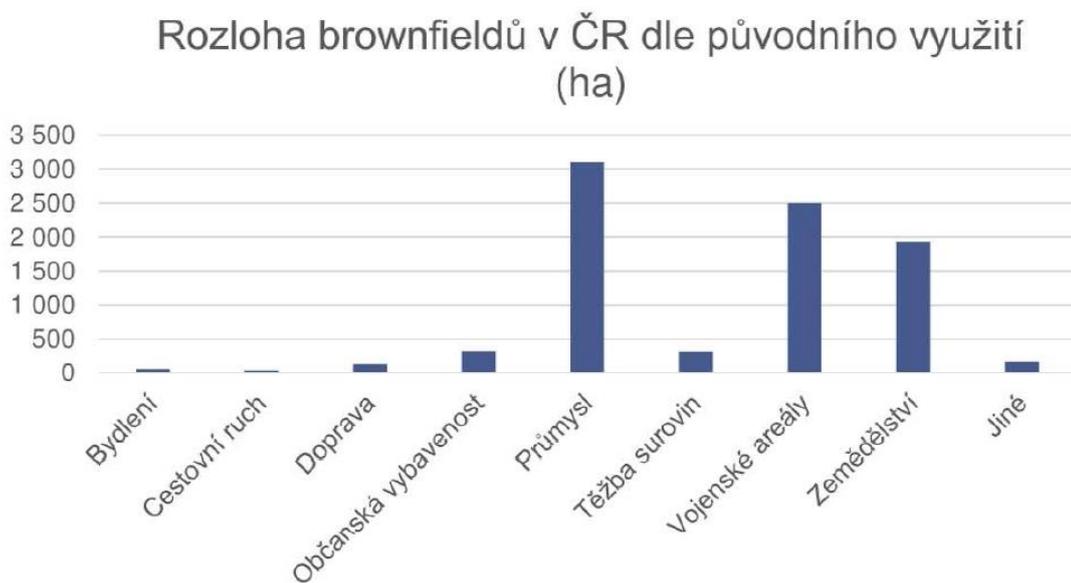
Nejstarší údaje o počtu brownfields v ČR pocházejí z roku 2007, kdy byla vypracována Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. Tato studie se stala podkladem pro Národní databázi brownfieldů, kterou spravuje agentura CzechInvest. Podle agentury CzechInvest byl počet brownfieldů v roce 2006 zhruba 3000, ve Vyhledávací studii je jich uvedeno 2355. Struktura brownfieldů dle Vyhledávací studie z r. 2007 vypadala následovně Převládající plochu brownfields zaujímají průmyslové areály, významný podíl tvoří také armádní a zemědělské objekty. Počet evidovaných brownfieldů agenturou CzechInvest vzrostl od té doby na více než 3500. Z celkového počtu 3530 brownfieldů bylo během 10 let zrevitalizováno pouze 678 lokalit (19%).^[34]

Převažující předchozí využití lokality	Rozloha (ha)	%
Zemědělství	1840,4	17,8
Průmysl	4423,2	42,8
Občanská vybavenost	413,3	4,0
Armáda	2394,1	23,2
Bydlení	88,3	0,9
Cestovní ruch	22,4	0,2
Jiné	1144,3	11,1
CELKEM	10326	100,0

*Tabulka 1: Rozdělení brownfields v r. 2007
zdroj: vlastní zpracování, pramen: [48]*



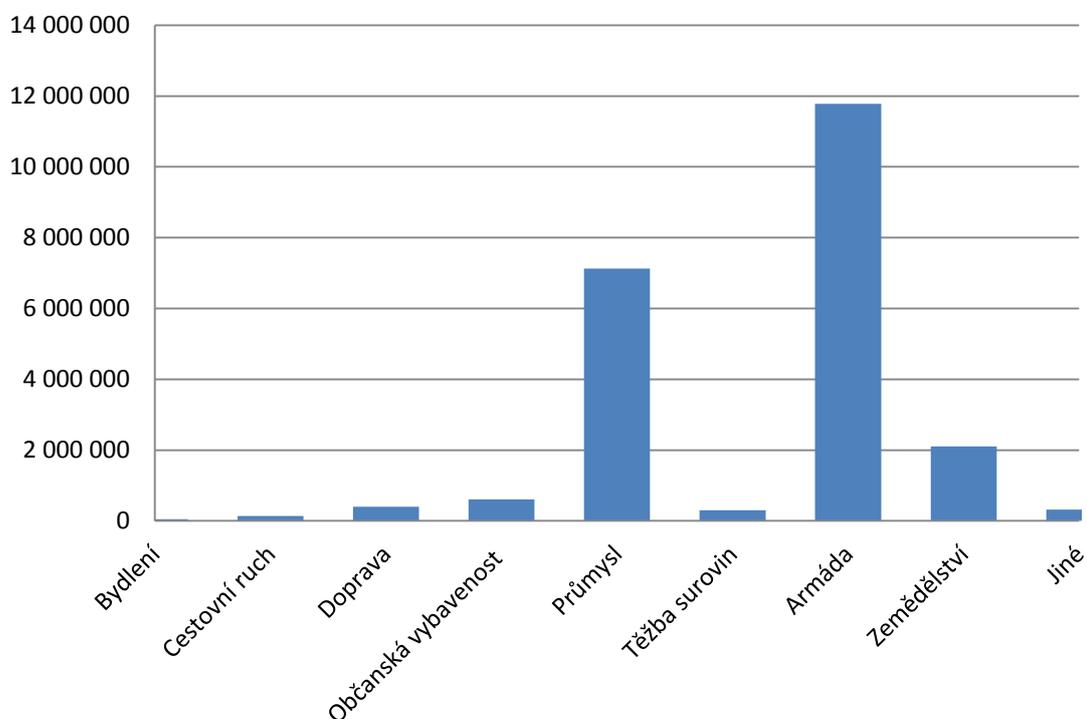
Graf 1: Počet brownfieldů dle předchozího využití k 30.9.2017
zdroj: [34, s.3]



Graf 1: Rozloha brownfieldů dle předchozího využití k 30.9.2017
zdroj: [34, s.2]

K 31. 10. 2018 je ve veřejné databázi brownfields celkem 470 lokalit následujícího rozdělení:

Procentuální rozdělení brownfields v ČR dle původního využití a plochy (m²)



Graf 2: Procentuální rozdělení brownfields v ČR podle původního využití a plochy, zdroj: vlastní zpracování, pramen: [49]

Velkou část plochy lokalit tvoří rozlehlé vojenské areály, jejichž samotná zastavěná plocha je ale řádově menší.

Nutno zdůraznit, že toto rozdělení zahrnuje pouze nemovitosti ve veřejné databázi, které tvoří pouze malé procento z celkové plochy brownfields. Vedle této databáze existuje databáze prázdných domů organizace Prázdné domy, ve které je v současnosti evidováno 3424 domů. Údaje o celkové ploše brownfields v Česku se velmi různí. Odhadem se jedná o celkovou plochu o více než 38 000 ha, což odpovídá zhruba 0,5 % rozlohy České republiky.

A.3. Možnosti obnovy brownfields

Existují různé způsoby a postupy jak s brownfieldy naložit. Některé znamenají uvedení objektů do původního stavu, jiné přeměnu na jiné využití. Při obnově původních objektů se setkáváme s pojmy, jako je:

- regenerace (znovuvytvoření, uvedení do původního stavu, obnovení),
- renovace (obnova, oprava),
- rekonstrukce (uvedení do původního stavu, přestavba),
- revitalizace (znovuoživení, posílení).

Pro přeměnu spojenou se změnou využití se většinou používá pojem

- konverze (přeměna, změna, obrat).^[4]

Možnou formou obnovy území brownfieldu může být i zbourání stávajících objektů. Po zbourání přichází na řadu proces

- rekultivace (opětovná kultivace, obnova narušené krajiny).^[4]

Tento postup je vhodný, pokud jsou objekty v kritickém stavu. Pozemek je rekultivován, vyčištěn a uveden do stavu podobného greenfieldu. Následně může být pozemek opět zastavěn. V případě ponechání nezastavěného pozemku v obnoveném stavu bez výstavby je vhodná podpora veřejného sektoru.

A.3.1. Princip recyklace území

Řešení problematiky brownfields vyžaduje mezioborovou spolupráci a propojení na všech úrovních státní správy a územní samosprávy. Obnova brownfields v sobě nese velkou příležitost pro budoucí rozvoj území. V tomto směru je velmi důležitá správná formulace územních plánů a strategických dokumentů jednotlivých měst a obcí. Už i samotná změna využití území může iniciovat soukromé i veřejné investice. Základem je dostatečné pochopení rozsahu a podstaty problému a uchopení v rámci rozvojových strategií. Málo využitá území v centru měst představují územní rezervu, která může zaplnit mezeru v nedostatečích současném vybavení. Řešením je obecně směřovat urbanistický vývoj zpátky do měst, re-urbanizovat jejich centra. Městské plánování by mělo mít jasně stanovenou dlouhodobou vizi, která zahrnuje koncepční recyklaci poškozených území. V závislosti na konceptu pak může dojít vlivem obnovy například k rozšíření uliční sítě, vytvoření nových veřejných či zelených ploch atd.

Schéma recyklace území je popsáno na obrázku 1 od zaboru nezastavěného území, užívání (a.), pozastavení provozu a opuštění území ve chvíli, kdy již není vhodné pro opětovné využití (b.), po nalezení přechodného a nového využití (c.) a regeneraci. Toto schéma odráží praxi realizovaných projektů a ilustruje návod na nakládání s defektními plochami. Proces celé recyklace je dlouhodobý, běžně v řádu desítek let.



Obrázek 1: Schéma recyklace území, zdroj: [5]

A.3.1.1. Fáze a – zaboru nezastavěného území, využívání území

V první fázi probíhá rozhodování investora o umístění stavebního záměru. Stát v této fázi může předcházet vzniku brownfields pozitivní diskriminací greenfields, například zavedením větších poplatků za vyjmutí pozemku ze Zemědělského půdního fondu. Povolení samotné stavby je potom v kompetenci příslušných stavebních úřadů.

Ve fázi užívání území a stavby je nejdůležitější společenská odpovědnost vlastníka. Vlastník musí udržovat stavbu v takovém stavu, aby nemohla způsobit škody na (veřejném) zdraví a životním prostředí. Povinnosti vlastníka stavby definují některé zákony a vyhlášky, především Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, Zákon č. 114/1992 Sb. - Zákon o ochraně přírody a krajiny, Zákon č. 17/1992 Sb. - Zákon o životním prostředí, Zákon č. 258/2000 Sb. - Zákon o ochraně veřejného zdraví, Zákon č. 100/2001 Sb. - Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a Zákon č. 76/2002 Sb. - Zákon o integrované prevenci a o omezování znečištění.

Obce by měly průběžně sledovat informace o efektivitě využívání zastavěného území. Nevhodné využívání území vytváří vysoké požadavky na zábory půdy a spotřebu energií (spotřebováváme více materiálu, vytápíme větší prostory, překonáváme delší vzdálenosti) a tudíž má dopad i na klimatické změny a územní konkurenceschopnost.

A.3.1.2. Fáze b – opuštění

Nevyužívané území obci přináší ztrátu, je tedy v jejím zájmu sjednat opatření k podpoře dalšího využití. Obce by se měly snažit pomoci majitelům brownfields využít jejich rozvojový potenciál. Směřování rozvoje do brownfields může probíhat formou vhodné propagace znovuvyužití. Zásadní je také tvorba vhodných územních plánů tak, aby podporovaly efektivnější formy využívání urbanizovaného území a zabránily volnému rozšiřování zastavěného území do krajiny.

A.3.1.3. Fáze c – přechodné využití

Pro dosažení opětovného využití brownfields je důležitá kooperace veřejné správy (samosprávy a státní správy), podnikatelských subjektů a veřejnosti. Principy recyklace urbanizovaného území (circular land use management) by se měly promítnout do všech politik a strategií na podporu udržitelného využívání území.

Jedním z dalších možných postupů, jak opuštěné brownfields postupně zapojit do socioekonomických aktivit, může být přechodné využití pro jiný účel než původní a finální, dokud investor neshromáždí dostatek finančních prostředků. Tento postup lze uplatnit pro nemovitosti, které nejsou kontaminované a které svou polohou umožňují snadný kontakt s veřejností – podmínkou je umístění v širším jádru města nebo v dosahu obytných zón.

Důležitou roli hraje v tomto případě kultura, a to hlavně tehdy, kdy investor ještě neshromáždil prostředky potřebné pro obnovu brownfieldu nebo pokud ještě nemá jasný záměr. Umělci pak často využívají nízkých nájmů a specifické industriální atmosféry a vytvářejí z brownfields místa pro setkávání. Částečně se tak děje i nelegálně, staré opuštěné areály vytvářejí mnohdy prostředí pro kontroverzní nebo společností odmítané aktivity. Vznikají takzvané kulturní fabriky.^[6] V tuto chvíli je důležité nedopustit, aby na úkor těchto moderně pojatých divadel, kin a koncertních sálů nezůstávaly opuštěné starší budovy kulturních institucí a nevytvářel se zde opětovný problém se ztrátou využití.

Kultura působí jako motor rozvoje i v městských rozvojových strategiích. Přechodné využití může být cestou k získání prostředků pro budoucí rekonstrukci brownfieldu. V ideálním případě provizorní užívání generuje zisk, který je dále investován do postupné přestavby, rozdělené po etapách, během kterých se získávají finanční prostředky.

Kulturní přechodné programy většinou ke svému uvedení do provozu potřebují jen drobné investice. Nízkorozpočtové dočasné aktivity jsou vhodným řešením, jak vrátit život do opuštěných staveb. Většinou vycházejí z místních iniciativ, od nadšenců, patriotů a uměleckých skupin. Nebylo by ale správné předpokládat, že se tyto iniciativy zformují vždy samy od sebe. Přechodné využití brownfieldů by měla být věcí veřejného zájmu, což neodpovídá dnešnímu stavu, kdy většina degradovaných území v České republice slouží pro skladování nebo lehký průmysl apod. Změna v tomto směru by mohla přijít od orgánů územního plánování, které disponují odpovídajícími nástroji nebo z územních samospráv, které by měly přechodné využití buď přímo iniciovat, nebo vytvořit vhodné podmínky pro jeho vznik a průběh. Investor může přechodně pronajímat areál nebo jeho části za nižší nájemné pro méně ziskové aktivity a činnosti komunitního charakteru. Pro komerční náplň může stanovit cenu nájemného vyšší pro rychlejší dosažení vlastního zisku.^[7] Nekomerční, ale i komerční aktivity dočasného charakteru pomáhají šířit přirozenou osvětu a zájem veřejnosti o dané území, částečně se podílejí na jeho údržbě a mají pozitivní vliv na jeho hodnotu. Pro snížení rizika je vhodné rozdělit přechodné aktivity v území na více různých projektů menšího měřítka. Dílčí projekty lze v případě neúspěchu snadněji nahradit, kromě toho na části území už mohou probíhat stavební práce, území přitom nezůstane nikdy zcela uzavřeno veřejnosti, nezmizí z podvědomí.

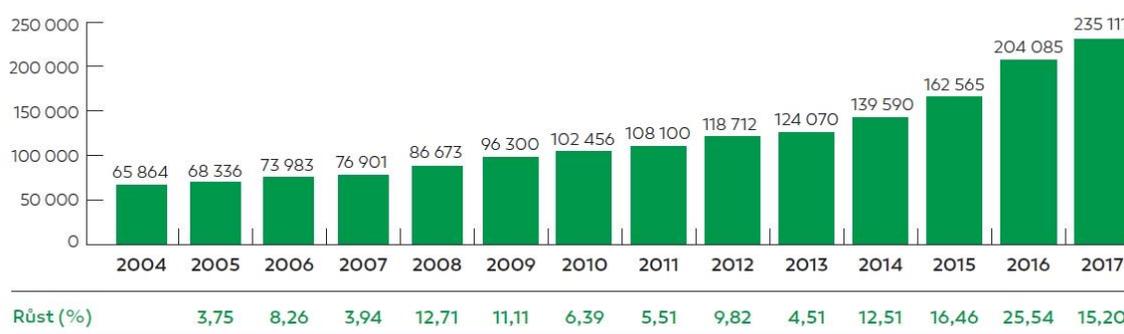
A.4. Vliv revitalizace na udržitelný rozvoj území

Na první pohled bývá ekonomicky výhodnější investovat do nové výstavby na prázdném pozemku než se potýkat s pozůstalou budovou, jejíž stav bývá často špatný a hrozí zde riziko ekologických zátěží. Tento postup je ale dlouhodobě neudržitelný. Máme omezené množství zdrojů (půdy) a právě v brownfieldech se skrývá nevyužitý geografický kapitál. Jejich poměr k ploše České republiky je z historických důvodů velmi vysoký. Toto téma se týká celého světa a zapadá do aktuálního celosvětového trendu udržitelného nakládání s hodnotami, a to nejen ve smyslu ekologické udržitelnosti, ale i ekonomické a sociální.

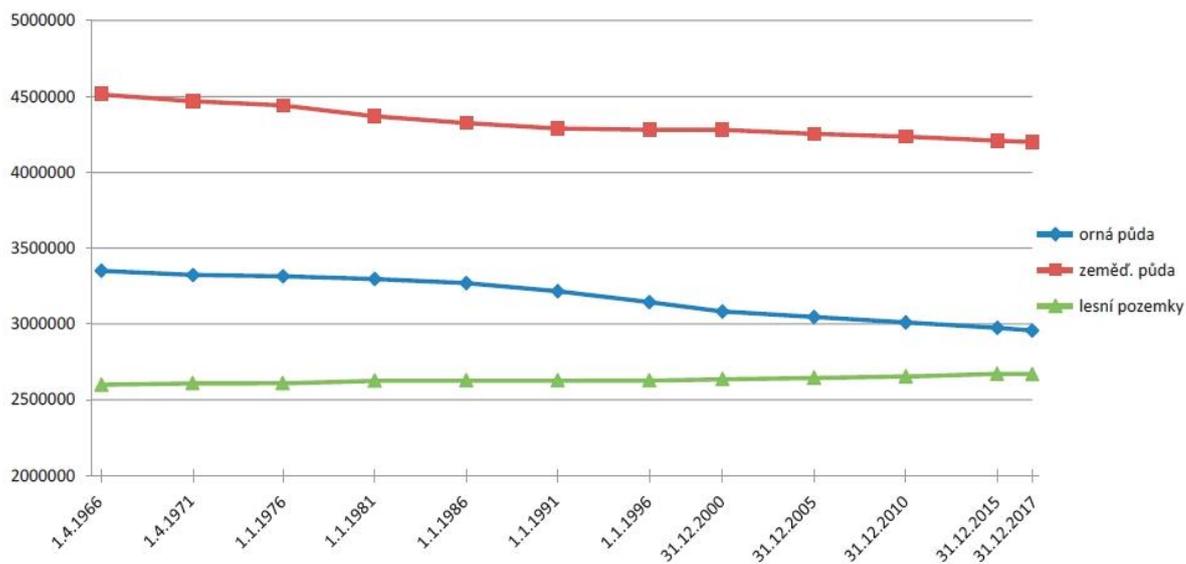
A.4.1. Zamezení zastavování zemědělské půdy

Zásadním problémem v udržitelném rozvoji území je zastavování zemědělské půdy. Zastavování zemědělské půdy znamená její trvalou ztrátu. Od roku 1927 ČR přišla o více než 22 % zemědělské půdy. Podle dat z šetření Agrocenzus Českého statistického úřadu přichází ČR o 25 ha zemědělské půdy denně, většinou vlivem bytové, průmyslové a dopravní výstavby a těžbou surovin. Rychlý úbytek půdy nastal po r. 1989 po změnách v tržní ekonomice a zavedení investičních pobídek. I dnes je cena půdy nízká, zájem o hospodaření na zemědělské půdě klesá z důvodu nízké ekonomické efektivity. S tím mj. souvisí i vznik zemědělských brownfields.

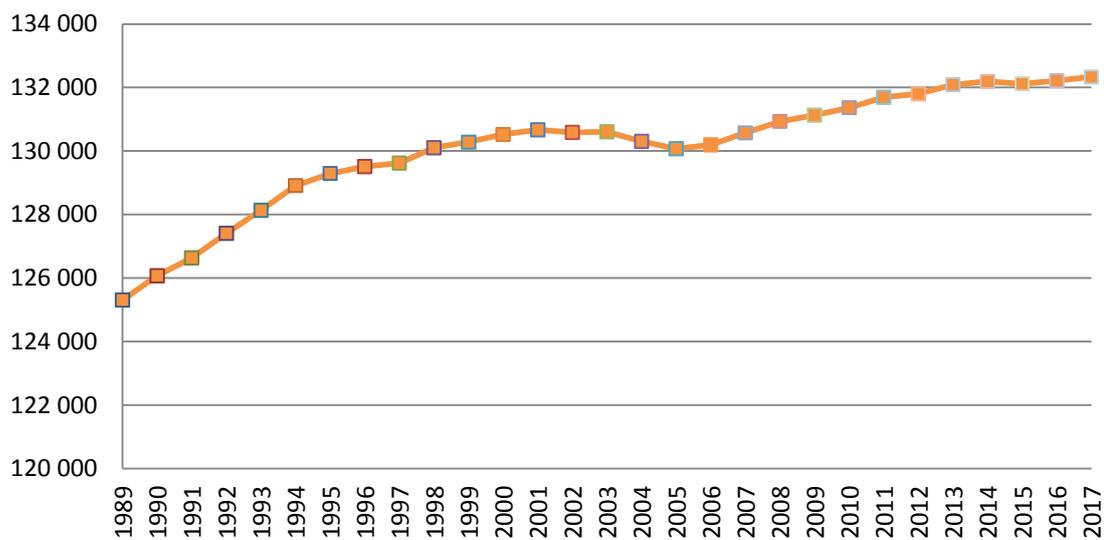
Vývoj tržních cen zemědělské půdy v období 2004–2017 (Kč/ha)



Graf 4: Vývoj cen zemědělské půdy, zdroj: [43, str. 2]

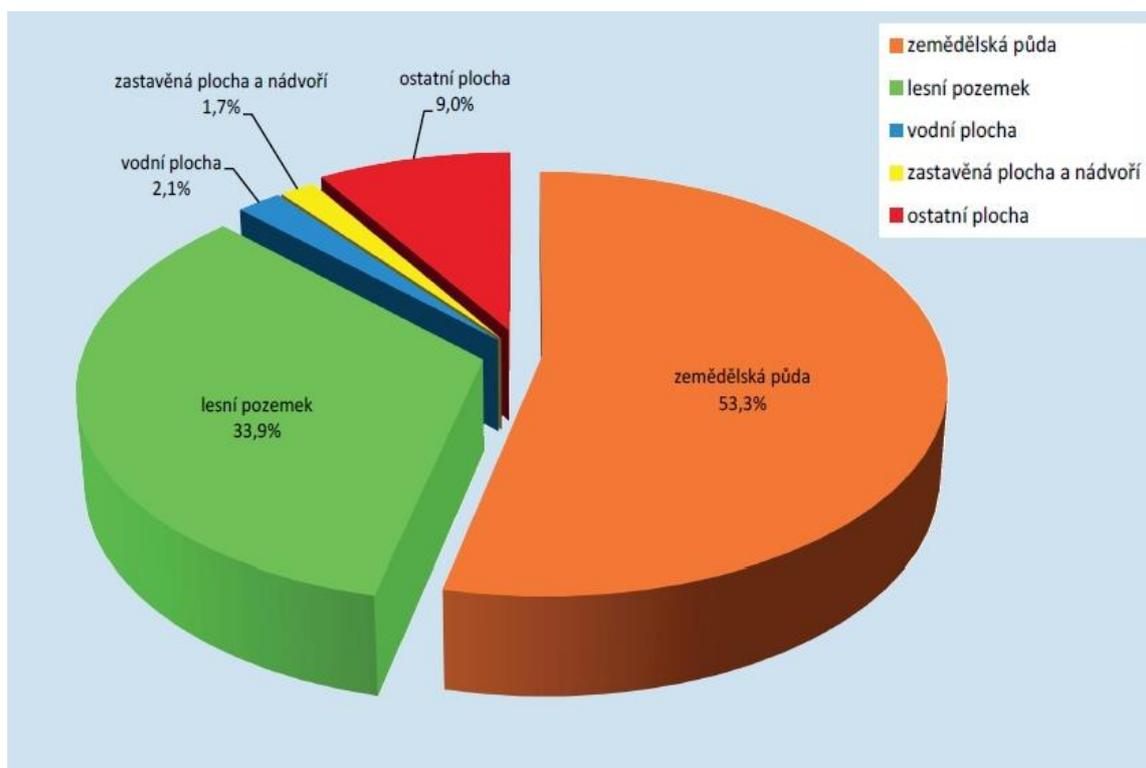


Graf 5: Vývoj plochy zemědělské, orné půdy a lesních pozemků (v hektarech), zdroj: [38, str. 1]



Graf 6: Vývoj zastavěných ploch (v hektarech), zdroj: vlastní zpracování, pramen: [38]

Současný přístup k nakládání s půdou je neudržitelný. Klesá míra hospodárnosti využití již zastavěného území. Často ubývá kvalitní půda v okolí velkých měst. Rozšiřování zastavěného území vede ke snížení přirozených půdních vlastností, jako je produkce biomasy, akumulace a schopnost půdy infiltrovat vodu, která je důležitá při výraznějších srážkách, aby nedocházelo k povodním nebo naopak extrémnímu suchu. Spolu s půdou souvisí i potravinová soběstačnost. Zároveň dochází ke snížení biodiverzity v krajině. Zastavění území s sebou přináší další možná znečištění zvýšeným objemem dopravy nebo odpadů a další regionální vlivy.



Graf 7: Podíl zemědělské půdy k 31. 12. 2017, zdroj: [38, str. 47]

Stát ovlivňuje nakládání s půdou prostřednictvím zákonů, vyhlášek a dalších opatření. Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí specifikuje půdu jako jednu ze složek životního prostředí. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcí vyhláška upravují zásady ochrany půdy a upravují postup při plánování nové výstavby následujícím způsobem:

„§ 4 odst.: Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

§ 3 odst. 1 c) Je zakázáno užívat zemědělskou půdu k nezemědělským účelům bez souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu.

§ 9 odst. 1: K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.“^[8]

O odnětí nebo omezení využití lesních pozemků se rozhoduje v samostatném správním řízení. Ochranu lesních pozemků před záboru a omezením jejich funkcí pak upravuje Zákon číslo 289/1995 Sb., o lesích.

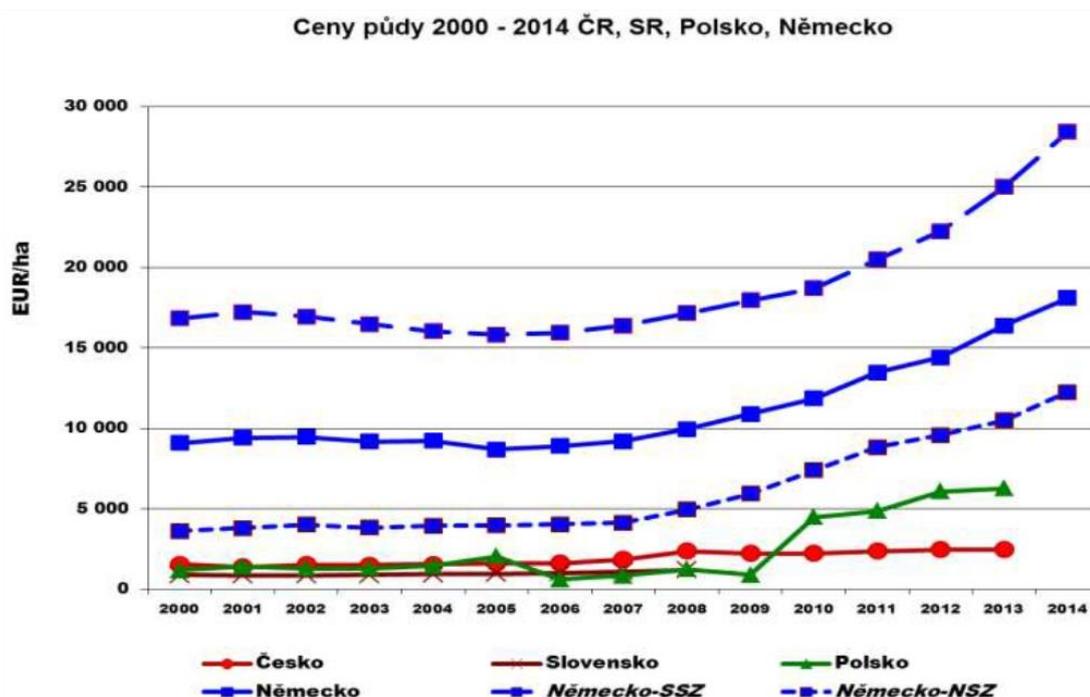
Základním nástrojem, který zabraňuje rozšiřování sídel do krajiny, je územní plán obce. V něm může být stanovené zastavěné a zastavitelné území, mimo které není možné umisťovat stavby. Tato území by se měla co nejméně rozšiřovat do krajiny, namísto toho by se mělo k zastavění využívat již jednou urbanizovaných ploch, které ztratily svoje využití. Plochy brownfields s potenciálem dalšího využití by měly v územním plánu být definovány jako rozvojové, poškozená území venkova by měla být řešena individuálně.

Řešením pro zabránění rozšiřování sídel do krajiny může být také nastavení ekonomických faktorů pro oceňování pozemků ve volné krajině na základě jejich reálné ekonomické a tržní hodnoty z pohledu obce a zájmu investora, navíc s komplexním zohledněním celospolečenského hlediska, veřejného zájmu, ekologických a sociálních dopadů výstavby, včetně dopadů na městskou strukturu. Jedním z těchto prostředků je vybírání odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy. Vybrané prostředky mají být směřovány zpět na ochranu půd. Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku směřovány zpět na ochranu půd. Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku činí 7,14 Kč/m² (údaj k lednu 2018). Průměrná tržní cena půdy byla přitom v roce 2017 o 229 % vyšší – tj. 23,51 Kč/m².^[43] Zvýšení poplatků za trvalé vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu by přispělo ke větší konkurenceschopnosti již jednou urbanizovaných území, brownfieldů.^[5]

Další cestou je přímé motivování k výstavbě v brownfields formou dotace, která pokryje rozdíl v nákladech na výstavbu v brownfieldu oproti výstavbě na zelené louce.

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků	2001	2017
	Kč/m ²	Kč/m ²
Praha západ	640	2 200
Bavorsko	3 000	8 550
Okolí Londýna		16 500

Tabulka 2: Srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prahy, Londýna a v Bavorsku
zdroj: vlastní zpracování, prameny: [35], [36], [37]



Graf 8: Srovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných evropských státech,
zdroj: [50, str. 17]

Na základě zjištěných údajů o vývoji území lze provést zjednodušený odhad doby potřebné k regeneraci všech českých brownfields. Kdybychom teoreticky směřovali veškerou novou výstavbu do brownfields namísto greenfields, zbavili bychom se všech brownfields až za 151 let. Odhad vychází z celkové rozlohy brownfields (38 000 ha) podělené průměrným meziročním přírůstkem zastavěné plochy v České republice (251 ha).^[38] Pokud budeme uvažovat i průměrný přírůstek ostatních ploch (1150 ha ročně), dostaneme se na dobu 27 let. Tento zjednodušený vzorec slouží pouze pro orientační znázornění měřítka problému brownfields v ČR a nezahrnuje brownfields, které teprve vzniknou v průběhu času. Výsledek vypovídá o závažnosti situace a o nutnosti tento problém řešit.

A.4.2. Sociální a ekonomické dopady revitalizace brownfields

Oživení brownfields má za následek příznivé dopady v mnoha oblastech, které se navzájem propojují. Odstraněním negativních vlivů na prostředí dochází ke zvětšení atraktivity lokality pro potenciální investory, podnikatele a obyvatele a následně k rozvoji dalších ekonomických aktivit v lokalitě. Přináší s sebou pozitivní externality jako zlepšení životního prostředí, zvýšení bezpečnosti, dostupnosti služeb v lokalitě, dle konkrétního využití případně snížení nezaměstnanosti a další jevy. Prázdné areály s sebou často nesou nebezpečí výskytu sociálně patologických jevů, jako je kriminalita, toxikomanie, vandalismus a další. Ty mohou vést k dalšímu přesídlování obyvatel z blízkosti brownfieldu.

Obec, která si toto uvědomí a podpoří rozvoj exponovaných lokalit, získá v budoucnu vyšší daňové příjmy z nových podnikatelských aktivit. Poroste hodnota nemovitostí v okolí lokality, pravděpodobně budou vytvořena nová pracovní místa, sníží se nezaměstnanost nebo se do obce přistěhují noví zaměstnanci, kteří budou potřebovat nové byty. To vše podpoří další podnikatelské aktivity v obci a přispěje k následnému zvyšování obecních příjmů. Příjmy poplynou i z využívání obecní infrastruktury. Regenerace brownfields je tak věcí obecního zájmu a hraje významnou roli v regionálním rozvoji. Pokud se daří oživit lokality brownfields uvnitř obce, zlepšuje se i ekonomie využití území. Neznamená to však, že není nutné řešit problematiku brownfields i na národní a nadnárodní úrovni. Toto téma by mělo spadat pod národní priority, protože přímo napomáhá k udržení národní konkurenceschopnosti a naplňuje zásady udržitelného rozvoje – jeho ekonomickou, environmentální a sociální stránku.^[1, s. 6]

A.5. Specifika investování do brownfields

Každý projekt obnovy brownfields je specifický a to nejen svým osobitým charakterem. V případě konverze zůstává v objektu v různé míře zachován genius loci, který v sobě nese historii a starý život stavby. Pro svou různorodost jsou revitalizace brownfields náročné na přípravu a na projektová a technická řešení. Rozhodnutí o konkrétní investici předchází výběr lokality a vyhodnocení o jaký druh brownfieldu se jedná, potažmo do jaké míry bude potřeba území ozdravit. Důležité je definování jasného cíle, budoucího využití. Investování do brownfields pak s sebou může přinést velkou a pozitivní změnu v okolní lokalitě, většinou ho ale doprovází více překážek.

A.5.1. Překážky

A.5.1.1. Vícenáklady

Výše nákladů na investice do brownfields se velice různí pod vlivem několika základních faktorů a může dosahovat od jednotek tisíc po stovky tisíc korun na metr čtvereční revitalizované plochy. Největší překážkou v realizaci investic do brownfields jsou vícenáklady spojené s nutností provedení demoličních prací a likvidací ekologické zátěže. Existence rozdílu mezi náklady na pořízení běžného pozemku a pozemku označovaného jako brownfield hraje významnou roli v předinvestičním rozhodování. Také kvůli nízkým poplatkům za vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu je nákup čistých pozemků většinou levnější a jednodušší než nákup a úprava brownfields. Samotní vlastníci se také často potýkají s nedostatkem financí.

Základním faktorem ovlivňujícím výši nákladů na konverzi brownfields je intenzita samotného zásahu, která je daná architektonickou koncepcí. Hlavní roli zde hraje rozsah úprav definovaný návrhem, použité materiály, míra využití původních konstrukcí, povrchů a materiálů. Důležitý je vztah původní a nové typologie – u typologicky vhodných staveb je snadnější nalézt nové využití, maximální míra využití původních konstrukcí přináší snížení ekonomické náročnosti přestavby. Využití stávajících konstrukcí má také výhodu v zachování původních architektonických a historických hodnot a autenticity stavby.

Dalším faktorem, ovlivňujícím náklady, je stáří budovy, případně doba, po kterou budova nebyla využívána a udržována a chátrala. Z jiného úhlu pohledu můžeme tento faktor také definovat jako technický stav před konverzí.

Významný vliv na náklady má často ekologická zátěž stavby nebo okolních pozemků. Většinou je nutné odstranění takovýchto staveb, samotná ekologická zátěž by však neměla být jediným argumentem k demolici. Je zde možnost podání žádosti o dotaci na likvidaci ekologické zátěže, kvůli nejistotě jejího získání a čekání na prostředky se ale potenciální investoři znečištěným areálům spíše vyhýbají. Z tohoto hlediska jsou k přestavbě vhodné například budovy potravinářského průmyslu nebo textilní továrny, ve kterých bývá jen malé riziko ekologických zátěží.

A.5.1.2. Ekologické zátěže

Znalost ekologických zátěží je z hlediska plánování výstavby velmi důležitá. Nákladné odstraňování starých ekologických zátěží může mít za následek, že hodnota postiženého pozemku je ve výsledku nulová nebo dokonce negativní. Ekologický problém se obvykle odráží v kupní ceně. Potom záleží na lokalitě, jestli je potenciál budoucí hodnoty takové nemovitosti schopen ekologické poškození sám vyřešit, nebo není. Výše nákladů na ekologické čištění je závislá také na budoucí využití – pro průmyslové provozy je dostačující nižší úroveň vyčištění než např. pro obytné využití.
[1, str. 22]

Různé způsoby čištění také trvají různě dlouho. V případě znečištění podzemních vod může jít o poměrně dlouhodobý proces jejich neutralizace a následné dlouholeté monitorování. Tento druh zátěže navíc má tu vlastnost, že se může pohybovat v podzemních nebo povrchových vodách. V tomto případě rizikovost velmi narůstá a je třeba rychle zavést sanační opatření. Problém nastává také v případě povodně, která může ekologické zátěže vyplavit. V povodňových oblastech by ekologická rizika vyplavitelných zátěží měla být dlouhodobě odstraňována. Proto by se měl brát zřetel na ekologická rizika už při urbanistickém návrhu.

Existuje několik způsobů, kterými lze identifikovat ekologickou zátěž. V současnosti probíhá druhá etapa Národní inventarizace kontaminovaných míst (NIKM), výsledky první etapy zanesené do mapy kontaminovaných míst lze najít zde: <https://kontaminace.cenia.cz/>. Výstupem NIKM bude celostátní databáze, v níž bude mít každá lokalita svůj záznam, který bude obsahovat informace o lokalitě a návrh dalšího postupu a naléhavost řešení podle toho, jaké riziko představuje lokalita pro lidské zdraví a životní prostředí. Národní databáze brownfields agentury CzechInvest též u jednotlivých nabízených lokalit uvádí informace o možném výskytu ekologické

zátěže. Podle těchto údajů je např. u průmyslových brownfields Ústeckého kraje pravděpodobnost výskytu ekologické zátěže zhruba 50 %. ^[44] Potenciální přítomnost staré ekologické zátěže lze také odvodit z typu původního provozu. V některých případech je kontaminace jasně zřetelná, jindy je třeba provést měření a sledovat možné negativní důsledky v okolním prostředí. V každém případě je nutné znát celou historii daného území.

Hlavními kontaminanty bývají ropné látky a benzen. Často se setkáváme také s dehty ze starých plynáren, chlorovanými uhlovodíky z bývalých čistíren, prádelen, jatek a strojírenských podniků. Zemědělské provozy provázejí kontaminace pesticidy a jedy. Ve starých energetických provozech nebo obalovnách živočišných směsí můžeme narazit na polychlorované bifenyly. Určitá míra kontaminace je pravděpodobně také všude tam, kde se tisklo, vyrábělo sklo, sýr, bělila mouka, kde byly koželužny, papírny, barvírny, slévárny, mrazírny atd. ^[1, s. 26]

Na odstranění starých ekologických zátěží mohou obce a kraje získat finanční prostředky ze Státního fondu životního prostředí ČR v rámci Národního programu Životní prostředí.

A.5.1.3. Majetkové vztahy

V nákupu pozemků a následném rozvoji brownfields také často brání nevyjasněné majetkové vztahy. Kromě dědických vztahů zde můžeme uvést příklad železničních brownfields, kde figurují České dráhy jako provozovatel dopravy a Správa železniční dopravní cesty jako správce infrastruktury.^[1] Nemovitosti, jejichž vlastník je nejasný, eviduje Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM). Jde o nemovitosti, u kterých není v katastru nemovitostí zapsaný vlastník nebo zápis neumožňuje jeho dostatečnou identifikaci. Příčiny těchto nejasností sahají většinou do doby před rokem 1989. Vlastníci nemovitostí mají šanci se o ně přihlásit nejpozději do 31. 12. 2023. Poté uběhne lhůta daná zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a tento majetek přejde na stát. Po tomto datu by případný vlastnický nárok na nemovitost musel být prokázán pouze pravomocným rozhodnutím soudu.

A.5.1.4. Umístění

Další překážkou je dlouhodobý nezájem investorů o areály brownfields mimo centra velkých měst. Rozpadající se továrny budí dojem krachu, nepůsobí jako perspektivní místa pro podnikatele. Přírozená regenerace již jednou urbanizovaného

území probíhá jen realizací komerčních projektů v centrech velkých měst a v bohatých regionech. Zisk z nich potom kompenzuje vyšší náklady na pořízení pozemku a stavby. Naopak na vesnici jsou náklady spojené s nákupem a revitalizací brownfields větší než cena ostatních nezastavěných pozemků. V nekomerčních lokalitách bez dlouhodobé vyhlídky na využití a s převahou nabídky nad poptávkou je často nejlepším dostupným řešením provedení rekultivace, navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

A.5.1.5. Infrastruktura

Umístění historických průmyslových budov často nevyhovuje současným požadavkům na dopravní dostupnost. Špatně přístupné areály mají nižší šanci na nalezení nového využití. Většinou je také nutné investovat do opravy nebo zbudování nové infrastruktury uvnitř opuštěných areálů. V některých případech může být technická infrastruktura ale poměrně zachovalá a i dopravní infrastruktura v zásadě funkční a oproti greenfields tak může takový pozemek znamenat výhodu

A.5.1.6. Příliš velká plocha

Potenciální investory do brownfields může odradit příliš velká plocha lokalit a s tím spojený velký rozsah nákladů. S tímto problémem se kromě průmyslových lokalit potýkají hlavně bývalé vojenské areály. Řešení revitalizace rozlehlých brownfields vyžaduje rozdělení na etapy, které postupně generují prostředky na obnovu.

A.5.1.7. Prostorové požadavky

Při rekonstrukci je nutné vycházet z původních prostorových a konstrukčních předpokladů, které mohou být značně omezující. Současné technologie mohou mít vyšší prostorové nároky, často nastává ale i opačný problém. Rozlehlé tovární haly s vysokými stropy komplikují nalezení vhodného nového využití mimo průmysl.

A.5.1.8. Požadavky na energetickou efektivnost staveb

Další překážkou v rekonstrukci brownfieldů mohou být současné požadavky na energetickou efektivnost staveb a dodržování tepelně-technických norem. Z energetického pohledu je vhodné při rozhodování o budoucím využití brownfieldu zvážit, zda celková energie použitá na demolici stávajících budov a výstavbu a provoz nových bude menší než energie vydaná na rekonstrukci a následný provoz. Energetická bilance může hrát určující roli v přístupu k řešení návrhu na rekonstrukci a může tak dát vzniknout originálním architektonickým návrhům jako jsou vestavby do halových objektů. Tyto samostatně tepelně uzavřené celky potom vyhovují normám, ale jsou

ekonomicky náročnější a vyžadují sofistikovanější systém zateplení, vytápění/chlazení, oslunění/osvětlení, větrání, kanalizace a přívodu pitné vody. Na energeticky úsporná opatření lze využít např. Dotace na zateplení a energeticky úsporné renovace veřejných objektů (výzva č. 100, Operační program Životní prostředí, Státní fond životního prostředí ČR).

A.5.1.9. Legislativa

Zásadní omezení při výstavbě jsou dána územním plánem. Změny územního plánu probíhají zdlouhavě a složitě a nejsou schopny flexibilně reagovat na aktuální potřeby v území. Brownfieldy již většinou bývají v územním plánu definované jako rozvojová území, některé původní funkce využití mohou však být územním plánem vyloučené pro splnění hygienických a environmentálních norem.

A.5.2. Rizika

Kromě výše zmíněných překážek může být investor do brownfields vystaven dalším specifickým rizikům. Mezi ně patří riziko celkové deprivace oblasti, riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace nebo časové riziko spojené s možnou změnou priorit realitního trhu. Oproti výstavbě na zelené louce je tu i delší plánovaná doba výstavby. Dále je třeba brát v úvahu i běžná projektová rizika – riziko realitního trhu, riziko konceptu projektu, míry zkušenosti investora, riziko časového faktoru, finančního trhu, právní, dodavatelská a příjmová rizika.^[1]

A.5.3. Průmyslové dědictví

V případě že máme dostatek finančních prostředků a dokážeme se vypořádat se všemi jmenovanými riziky, je tu ještě otázka, zda konkrétní brownfield spadá pod průmyslové dědictví a jak s tím případně naložit. Průmyslové objekty tvoří významnou část brownfields a průmyslové dědictví bývá často nedoceněno – naprostá většina staveb zahrnovaných pod průmyslové dědictví není památkově chráněna. Přesto je potřeba je uchovávat, zodpovědně nakládat s těmito kulturními hodnotami jako se součástí obecného kulturního dědictví. V České republice se ochranou průmyslového dědictví zabývá Kolegium pro technické památky ČSSI a ČKAIT nebo Výzkumné centrum průmyslového dědictví FA ČVUT. Na mezinárodní úrovni byla vydána Charta průmyslového dědictví TICCIH (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage), která definuje průmyslové dědictví a jeho hodnoty (historické, společenské, architektonické a urbanistické, technické), klade důraz na význam

výzkumu, vzdělávání a popularizaci, zabývá se právní ochranou a navrhuje doporučené postupy při udržování průmyslového dědictví.

A.5.3.1. Charta průmyslového dědictví

Základním principem zachování průmyslového dědictví je dle Charty udržení funkční celistvosti, důkladná znalost účelů, kterým budovy a areály sloužily a přednostní ochrana stavby a technologií přímo na místě. Důležité body se týkají změny využití areálů a budov:

„IV. Přizpůsobení areálu novému účelu, který zajistí jeho zachování, je zpravidla vítané kromě případů obzvláště historicky významných. Nové využití by mělo respektovat charakteristické materiály, držet se původních schémat provozu a činností, a jak je to jen možné, být slučitelné s prvotním či převažujícím minulým užitím. Doporučuje se vymezit část, která by objasňovala původní účel.“

„VI. Zásahy mají být vratné a s minimálními následky. Nevyhnutelné změny mají být zdokumentovány a významné odňaté prvky je třeba evidovat a bezpečně uložit....“

„VII. Rekonstrukce, návrat do předchozího známého stavu, by měla být považována za výjimečný zásah, přiměřený jen tehdy, umocní-li celistvost areálu, nebo v případě zničení jeho významné části násilným způsobem.“^[9]

A.6. Rozvojové strategie

Na celostátní úrovni i na úrovni krajů a obcí zde existuje více strategických dokumentů a nástrojů, které pomáhají definovat, jak s brownfieldsy v rámci udržitelného rozvoje nakládat. Je zřejmé, že je zde snaha problematiku brownfields aktivně řešit.

A.6.1. Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020

Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020 zmiňuje brownfields ve struktuře měst a vyzývá k řešení ekologických zátěží. „...je nutná akcelerace likvidace zátěží majících dopad na zdravotní stav obyvatelstva a životní prostředí. V případě brownfields, které neohrožují své okolí přímo, je vhodné tyto lokality navrátit prospěšnému využití, ať už se nacházejí v urbanizovaných oblastech nebo ve stabilizovaných či periferních územích.“ [10 s. 71] Strategie regionálního rozvoje ČR navrhuje podporu rozvoje specifických regionů státu, kterými jsou regiony se zvýšenou koncentrací sociálně vyloučených či ohrožených skupin obyvatel a přírodních či kulturních hodnot krajiny, bývalé vojenské újezdy nebo velkoplošné lokality brownfields.

V tomto dokumentu jsou stanoveny čtyři prioritní oblasti rozvoje. V rámci prioritní oblasti 3 Environmentální udržitelnost a priority P.6 Ochrana a udržitelné využívání zdrojů v regionech je navrženo opatření 6.1 Odstraňování starých ekologických zátěží, revitalizace brownfields a území po bývalé těžbě nerostných surovin. Ministerstvo pro místní rozvoj řídí realizaci tohoto opatření za podpory Ministerstva životního prostředí a Ministerstva průmyslu a obchodu ve spolupráci s agenturou CzechInvest, obcemi a kraji. Zdrojem financování je operační program Životní prostředí a Integrovaný regionální operační program (IROP). Cílem tohoto programu je „posílení regionální konkurenceschopnosti a kvality života obyvatel prostřednictvím propojení intervencí národního i regionálního charakteru s významným dopadem do území.“ [10, s. 106]

Revitalizace brownfields je dle Strategie regionálního rozvoje ČR jednou z cest k posílení kvality podnikatelského prostředí v aglomeraci a konkurenceschopnosti ekonomiky.

A.6.2. Politika územního rozvoje ČR

Politiku územního rozvoje ČR pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj. Je to nástroj územního plánování, který určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování. Zajišťuje koordinaci územně plánovací činnosti, určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.^[11]

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 řadí řešení problematiky brownfields mezi jednu z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Konkrétně doporučuje: „*Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejný rozpočet na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*“ [11, s. 14]

Problematika brownfields se přímo dotýká některých tzv. specifických oblastí, definovaných Politikou územního rozvoje ČR. Jedná se např. o Karvinsko, kde je přímo úkolem pro územní plánování prověření možnosti využití ploch brownfields pro umístění průmyslové zóny o velikosti cca 100 až 200 ha. Ve specifické oblasti Mostecko je revitalizace brownfields jedním z kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách území.

A.6.3. CzechInvest

K investování do brownfields v Česku výrazně pomáhá agentura CzechInvest. Ve spolupráci s územní samosprávou (např. Svazem měst a obcí) lobbuje za přípravu podpůrných programů pro regeneraci brownfields a poskytuje informace o těchto programech financovaných ze státního rozpočtu i ze strukturálních fondů Evropské Unie. V roce 2009 vydala agentura CzechInvest Národní strategii regenerace brownfieldů, která byla později r. 2016 aktualizována.

A.6.3.1. Národní strategie regenerace brownfieldů

Vizi národní strategie regenerace brownfieldů je systematicky podporovat regenerace brownfieldů v rámci cílů udržitelného rozvoje. Hlavním cílem je stanovení podmínek, které z brownfieldů vytvoří konkurenceschopné plochy pro rozvoj území. Navrhovaným opatřením je problematiku brownfieldů více zapojit do cílů hospodárného využívání např. mapováním brownfields v rámci územně analytických podkladů. Výsledky mapování se propojí se statistikami o využívání území a následně budou použity pro vymezování zastavitelných ploch. Prioritou je přednostní využívání nezemědělské půdy. Dalším zaváděným opatřením je navrhnout finanční a organizační nástroje co nejméně zatěžující veřejné výdaje, jakými jsou revolvingové fondy, fiskální zvýhodnění sanací nebo PPP projekty. Zvýhodněny budou projekty regenerace brownfields s veřejnou podporou. ^[12]

Agentura CzechInvest vede Národní databázi brownfieldů, která slouží pro mapování a identifikaci vhodných lokalit pro realizaci projektů a je přístupná potenciálním investorům. V této databázi se musí zaregistrovat každý žadatel o dotaci v Programu Nemovitosti (OP PIK). Databáze má veřejnou a neveřejnou část.

A.6.4. Program rozvoje Ústeckého kraje

V praktické části se budu zabývat konkrétním brownfieldem, který se nachází v Ústeckém kraji v okrese Děčín, proto zde podrobněji rozvedu Program rozvoje Ústeckého kraje (PRÚK), který doporučuje postupy nakládání s brownfields v řešeném území. PRÚK stanovuje cíle a priority rozvoje kraje a vymezuje opatření, směřující k jejich naplnění. Pro jeho realizaci jsou určeny finanční prostředky z Fondu rozvoje Ústeckého kraje. PRÚK schvaluje Zastupitelstvo Ústeckého kraje, které také zajišťuje jeho realizaci a kontroluje jeho plnění. Tento plán řeší i budoucí využití zanedbaných lokalit. V návrhové části je stanovena Strategická vize kraje do roku 2020, jejímž mottem je: Ústecký kraj – bohatství v rozmanitosti. Mezi hlavní pilíře vize patří hospodářský rozvoj, lidský kapitál, infrastruktura, vybavenost a životní prostředí jako nezbytné předpoklady pro sociálně-ekonomický rozvoj kraje. K problematice brownfields se vyjadřuje následovně: *„Pro revitalizaci (zejména průmyslových) brownfieldů a území po těžbě hnědého uhlí budou připraveny inovativní, neotřelé záměry (volnočasové areály, turistická infrastruktura, ale i opětovná, šetrnější výroba apod.), které budou postupně realizovány za využití vnitřních a vnějších finančních zdrojů.“* ^[13, s. 8]

Dokument popisuje environmentální devastaci krajiny a problémy s ní spojené. Zaměřuje se především na revitalizace ploch zdevastovaných těžbou a menších ploch někdejší průmyslové činnosti. Kromě nedostatku finančních prostředků nebo nevyřešených vlastnických vztahů v těchto lokalitách zmiňuje také problém pomalé a neefektivní likvidace a chybějící dlouhodobé koncepce. ^[13, s. 21]

Devastované plochy s neurčitým nebo nevhodným využitím jsou v kraji mimořádně početné a rozsáhlé. Kromě průmyslových a dopravních objektů se jedná o rezidenční objekty a objekty, jejichž majitelé nejeví dostatečnou aktivitu k jejich opětovnému využití, či alespoň zamezení jejich chátrání. Jako zásadní problém se jeví absence účinných nástrojů k podpoře revitalizace brownfields ze strany veřejné sféry, resp. neefektivní politika revitalizace brownfields vzhledem k jejich četnosti a rozsahu. Hlavní překážkou jsou majetkové vztahy, většina brownfieldů není v majetku měst a majetkoprávní vztahy jsou složité. Na koupi majetku je možnost částečně využít dotační tituly. V případě komplexnějších problémů jsou však města z pochopitelných důvodů většinou méně ochotná na revitalizaci participovat. Překážkou revitalizace brownfieldů ve veřejném vlastnictví je dlouhodobý nedostatek finančních prostředků. Další z překážek zde jmenovaných jsou ekologické zátěže a dopravní napojení. Aktuálním problémem je také nejasná koncepce a představa o budoucím využití jednotlivých lokalit a upřednostňování výstavby na zelené louce. Systematická a koncepční rekultivace krajiny poškozené těžbou a lokalit typu brownfields je proto jedním ze specifických cílů programu. ^[13]

Ústecký kraj má také problém se sociálně deprivovanými lokalitami a vznikajícími rezidenčními brownfieldy jako projevem fyzické deprivace lokalit. Tyto lokality v krajních případech ohrožují bezpečnost uživatelů konkrétních nemovitostí nebo i provozu na veřejných komunikacích a vedou k nutnosti nákladných opatření ze strany měst. Tyto náklady často převyšují tržní hodnotu příslušných nemovitostí. Postižené lokality jsou většinou charakterizované nepříznivou vzdělanostní strukturou obyvatelstva s převládajícím zastoupením dospělé populace pouze se základním nebo neukončeným základním vzděláním. Proto by mohlo napomoci řešení zvýšení kvality celého výchovně vzdělávacího procesu, což je ovšem komplexní a dlouhodobá záležitost. Propad atraktivity problémových obytných zón také často souvisí s nedostatečnou občanskou vybaveností. Jsou zde zanedbaná veřejná prostranství,

nedostačující veřejná infrastruktura a koncentrují se zde obecně sociální problémy a sociálně nežádoucí jevy jako např. kriminalita.

Splnění globálních a specifických cílů je podmíněno řadou aktivit, které jsou formulovány jako priority pro globální cíle a opatření pro specifické cíle. Opatření 3.5 Revitalizace devastovaných částí kraje například klade za cíl systematicky a koncepčně rekultivovat krajinu poškozenou těžbou a lokality typu brownfields. Aktivity v činnosti Ústeckého kraje, které následují, jsou:

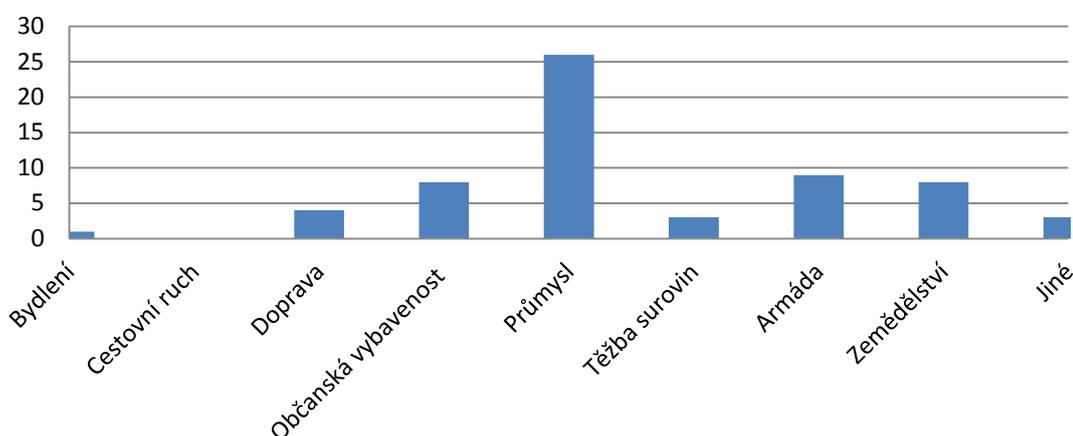
- 1) *„vytvoření dlouhodobého nástroje na systematickou revitalizaci a následné využití brownfields poškozených těžbou,*
- 2) *osvětové aktivity při propagaci přírodě blízkých forem rekultivace území dotčených těžbou nerostných surovin,*
- 3) *inventarizace nevyužívaných a opuštěných ploch a vytvoření programu a managementu jejich nového využití,*
- 4) *pořízení studie potenciálu vznikající „jezerní krajiny“ pro energetiku, cestovní ruch, příp. další hospodářské odvětví.“^[13]*

Opatření 4.2 Revitalizace městských brownfieldů má za cíl zredukovat počet a rozsah brownfieldů, nalézt pro tyto plochy smysluplné využití a postupně realizovat jejich revitalizaci. Aktivity a intervence naplňující opatření spočívají především v realizaci Akčního plánu krajského projektu CircUse – Circular Flow Land Use Management – Management oběžného využívání území. Jde o organizaci a propagaci udržitelného využívání zastavěného území v kraji na principu recyklace území, monitorování a usměrňování zvětšování zastavěných ploch, směřování rozvojových aktivit na zastavěná území a kompenzační opatření směřující k udržitelnějšímu využívání území. Úloha Ústeckého kraje spočívá ve stanovení kompetencí pro řešení problematiky brownfields, propagaci a vzdělávání o udržitelném využívání území. Ústecký kraj vytipuje brownfieldy vhodné k revitalizaci, pořídí územní studie nebo regulační plány u vytipovaných brownfieldů s předjednaným záměrem využití a průběžně bude provádět územně plánovací aktivity pro prevenci vzniku a řešení brownfields. Konkrétně jde o vymezení hlavních brownfieldů jako rozvojových ploch nadmístního významu, vymezení koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury, nezbytné k rozvoji výše zmíněných ploch, zavedení etapizace změn v území upřednostňující rozvoj na plochách brownfieldů, regulaci rozvoje výstavby na zelené

louce a umožnění flexibilního funkčního využití brownfieldů. Úlohou Ústeckého kraje je také financování průzkumů ekologických škod na brownfieldech a projektů odstranění škod. ^[13]

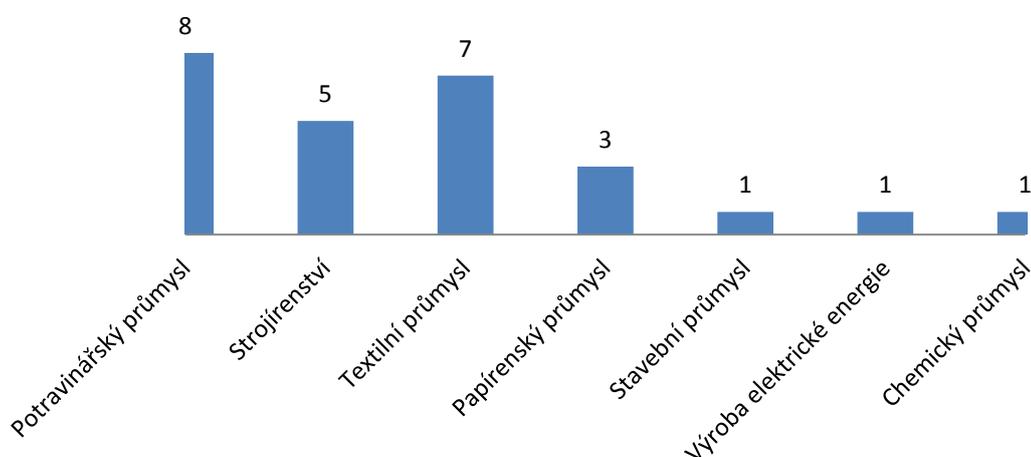
V rámci projektu Circ Use byla vypracována studie, vymezující jednotlivé druhy brownfields na území města Ústí nad Labem. Existuje také veřejně přístupná krajská evidence brownfields, ve které kraj propaguje brownfields jako investiční příležitosti. V současné době nabízí 91 nemovitostí, některé z nich jsou již revitalizované a připravené k použití. Jedná se většinou o původně průmyslové objekty, především potravinářského (pivovary, cukrovary), textilního a strojírenského průmyslu.

Rozdělení brownfields Ústeckého kraje dle původního využití (počet)



Graf 9: Rozdělení brownfields Ústeckého kraje dle původního využití, zdroj: vlastní zpracování, pramen: [49]

Průmyslové brownfielddy Ústeckého kraje (počet)



Graf 10: Rozdělení průmyslových brownfields Ústeckého kraje dle původního využití, zdroj: vlastní zpracování, pramen: [49]

A.6.5. Strategie na úrovni obce

V rámci podpory obnovy brownfields z veřejných prostředků je důležité začít na nejnižší regionální úrovni a začlenit regeneraci brownfields do strategického a územního rozvoje města. Strategický rozvojový plán je základním dokumentem, který bude muset mít každá obec, která bude chtít žádat o dotaci. Proto dnes vzniká mnoho takových plánů, obce jsou nuceny formulovat své oficiální strategie. Při tvorbě územních strategií, řešících nakládání s brownfields, vstupuje do hry více faktorů, podle kterých lze strategii směřovat. Zásadní je, zda se obec nachází v komerční lokaci na hlavní infrastruktuře nebo ne. Pokud ano, brownfields v centru města a poblíž hlavních komunikací budou pravděpodobně obnoveny v rámci tržní poptávky po dobře dostupných nemovitostech a je třeba podporovat jen brownfields umístěná mimo. Pokud se obec nachází mimo hlavní osy rozvoje, ale disponuje jiným rozvojovým potenciálem, je úkolem se na tento potenciál zaměřit a za použití všech dostupných prostředků ho využít. Pokud se obec nachází mimo hlavní infrastrukturu a nemá ani alternativní potenciál, je třeba vyhledat jiná, většinou nekomerční a nekonvenční řešení, a zvážit možnost využití národních i nadnárodních grantových programů. Při směřování vývoje problémových lokalit je třeba zvážit poměr brownfields k zastavěnému území, ale také například poměr zeleně k zastavěnému území, protože v obcích, kde je tento poměr nízký, lze brownfields namísto komerční či jiné výstavby směřovat tímto směrem.

Územní samospráva by měla dbát na zapojení veřejnosti. Dobré projekty si většinou žádají funkční kooperaci státní a územní samosprávy a podnikatelských subjektů i občanské společnosti.

A.7. Způsoby financování

Řešíme-li brownfields ve vlastnictví obce, nabízí se nám množství způsobů financování. Obecně můžeme zdroje financování dělit na soukromé a veřejné nebo vlastní a cizí. Cizími zdroji mohou být komerční prostředky (půjčky, hypotéky), veřejné prostředky přímé (dotace a granty) nebo nepřímé (daňové úlevy a osvobození), sponzorské dary a veřejné sbírky.

A.7.1. Soukromé financování

Soukromé financování je obvyklé pro ekonomicky výhodné investice. Je svobodnější a představuje výrazně méně administrativní zátěže. Zároveň bývá spojeno s komerčním využitím. Obce by měly podnikatele aktivně informovat o příležitostech v brownfields. Tím, že podnikatelé budou rozumět politikám, záměrům a prioritám obce a možným dotačním titulům, se jim částečně sníží riziko investování na brownfields. Dá se předpokládat, že se tak zvýší jejich aktivita v takových záměrech. ^[1, s. 36]

A.7.2. PPP Projekty

Možnost zapojení soukromého kapitálu do veřejných projektů představují PPP projekty (Public Private Partnership). PPP projekt spočívá v propojení veřejného a soukromého financování, kdy např. odstranění ekologické zátěže hradí stát a soukromý vlastník je pak ochoten realizovat i komplikovanější projekty. Základními pilíři PPP projektů jsou: jasný společně sdílený cíl, transparentní, veřejností podpořené partnerství, oboustranné výhody a rozdělení rizik. Každá strana dělá to, v čem je schopná a kompetentní, a dohromady vytvářejí něco, co by žádný z partnerů sám nedokázal. Jinými slovy, přínosu pro veřejný sektor je dosaženo skrze schopnosti a zkušenosti soukromého sektoru a naopak. PPP projekty mají pozitivní dopad na rozvoj ekonomiky a území a jsou pro rozvoj brownfields velmi přínosné.

A.7.3. Veřejné financování

Veřejné financování se naproti tomu používá tam, kde jde o ekonomicky neefektivní projekty, pro regeneraci poškozeného území, pro nekomerční využití. Veřejné prostředky se většinou rozdělují formou dotací. Nevýhodou tohoto způsobu financování je, že dotace je přislíbena, ale finance jsou poskytnuty až po úspěšném dokončení projektu. Znamená to také riziko, že projekt nakonec nebude splňovat dotační podmínky a dotace nebude přidělena.

Při hledání znovuvyužití brownfields je třeba zajistit, aby se angažovali především soukromí investoři, protože veřejných prostředků obecně není tolik. Veřejné intervence ale mohou pomoci eliminovat rizika spojená s rozvojem brownfields. Tyto intervence mohou mít i nepeněžní formu a jsou jimi různé formální i neformální nástroje. Z formálních je to například umístění veřejných investičních záměrů přednostně na brownfields, marketing místních příležitostí do rozvoje brownfields, informování a zapojení veřejnosti, technická pomoc při odstraňování ekologické zátěže, podpora podnikatelských aktivit nebo příslib budoucího pronájmu rehabilitovaných prostor pro veřejné účely. Mezi neformální možnosti potom patří například místní pomoc s konsolidací pozemků, informovanost o možných grantových titulech a jiné. ^[1]

A.7.3.1. Vlastní rozpočet obce

Základním zdrojem finančních prostředků obce je její vlastní rozpočet. Obec by měla vyhradit část prostředků na řešení problematiky brownfields v území. Revitalizované brownfields mají většinou pozitivní vliv na obecní příjmy v důsledku nárůstu ekonomické aktivity v regenerované oblasti, zvýšení atraktivity měst a nárůstu turistického ruchu, zhodnocení nemovitého majetku v oblasti brownfieldů a v nejbližším okolí atd.

A.7.3.2. Operační programy podporující regeneraci brownfields

Operační programy jsou základními strategickými dokumenty, které vymezují rozsah a formu veřejné podpory pro konkrétní tematickou oblast a definují cíle, kterých má být v této oblasti dosaženo. Na dosahování cílů v rámci programů dohlíží příslušné řídicí orgány, kterými jsou některá ministerstva a Magistrát hl. m. Prahy. Ti mají pod sebou zprostředkující subjekty pro zpracování žádostí o dotace. Vybrané programy úzce souvisejí s problematikou brownfields a představují dostupnou možnost získání finančních prostředků na jejich revitalizaci. V rámci národních programů bylo mezi lety 1998 a 2016 regenerováno 580 brownfieldů.

A.7.3.3. Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů

Zavedení Programu Regenerace a podnikatelského využití brownfieldů je jedním z opatření Strategického rámce hospodářské restrukturalizace Ústeckého, Moravskoslezského a Karlovarského kraje. Program je realizován v období od r. 2017 do r. 2023. Správcem programu a poskytovatelem dotace je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, určenou organizací Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Poslední – II. Výzva skončila 10. 8. 2018, další výzvy budou vypisovány

za předpokladu dostatku finančních prostředků zhruba v ročních intervalech. Program se zaměřuje na rekonstrukci ploch pro průmysl a podnikání. Cílem výzvy byla 1) revitalizace zastaralých a nevyužívaných areálů a jejich přeměna na průmyslové a podnikatelské plochy (o velikosti do 10 ha); 2) rekonstrukce objektů a jejich přeměna na průmyslové a podnikatelské objekty a plochy. ^[15]

V případě regenerace plochy brownfieldu může výše podpory ze státního rozpočtu (dotace) dosáhnout až na 1500 Kč/m² regenerované plochy (mimo rekonstruované objekty). U rekonstrukce objektů může dosáhnout dotace ze státního rozpočtu nejvíce 15 000 Kč/m² hrubé podlažní plochy. V případě jednopodlažní haly vyšší než 6 m bude pro výpočet bodového hodnocení hrubá podlažní plocha znásobena koeficientem 1,5. Minimální výše způsobilých výdajů na jeden projekt je 1 mil. Kč; maximální výše dotace na jeden projekt je 50 mil. Kč. ^[15]

A.7.3.4. Program Nemovitosti

Aktuálně je vyhlášena Výzva III programu podpory Nemovitosti, který spadá pod Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014-2020 (OP PIK). Účelem programu je podpora rekonstrukce objektů a regenerace brownfieldů za účelem podnikání v podporovaných činnostech. Výzva se týká všech regionů kromě hl. m. Prahy. Plánovaná alokace výzvy je 1,4 mld. Kč, může být případně i navýšena.

Program rozlišuje 2 typy lokalit, nemovitosti k rekonstrukci a brownfieldy. Brownfield definuje jako „*Nemovitost, která není využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná, nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její celkové regenerace, a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.*“ ^[16, Text výzvy, s. 3] Realizací projektu nesmí dojít k záborům pozemků ze zemědělského půdního fondu. Nejsou tak podporovány novostavby na zelené louce. V rámci tohoto projektu nejsou podpořeny výdaje na odstranění ekologických zátěží.

Cílovou skupinou jsou malé a střední podniky. Malé podniky mohou získat dotaci ve výši až 45 %, střední 35 % výdajů. Po rekonstrukci musí projekt dosahovat podlahové plochy min. 500 m². Maximální výše dotace je 1500 Kč/m³ obestavěného prostoru pro objekty s průměrnou světlou výškou místností nad 6 m nebo 3000 Kč/m³ pro objekty s průměrnou světlou výškou místností nižší než 6 m. Dotace na projekt jsou poskytovány ve výši 1 mil. Kč až 30 mil. Kč. Příjemce hradí minimálně 25 % způsobilých výdajů z vlastních nebo externích zdrojů bez veřejné podpory. ^[16]

A.7.3.5. Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury

Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury je vypsán na období 2005 a 2020. Správcem programu a poskytovatelem podpory je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, určenou organizací agentura CzechInvest. Program má za cíl vytvoření vhodných podmínek pro umístění moderního zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center a s tím související zvýšení konkurenceschopnosti České republiky na mezinárodním trhu přímých investic a v důsledku toho vytvoření předpokladů pro vznik nových pracovních příležitostí.

Podpora je v rámci programu poskytována nejen ve formě přímých dotací, ale i návratných finančních výpomocí nebo formou bezúplatných či zvýhodněných převodů státního majetku. Žadatelem může být obec nebo svazek obcí, kraj, státní podnik, příspěvková organizace státu nebo organizační složka státu. Podpořeny jsou projekty o minimální výměře 50 000 m², které získají minimálně 50 bodů v rámci bodového hodnocení. Minimální výše podpory je 1 mil. Kč nebo 10 % způsobilých výdajů, maximální výše podpory je 75 % způsobilých výdajů. Podporu lze čerpat i na odstranění nevyužitelných staveb a ekologických zátěží. ^[17]

A.7.3.6. Operační program Životní prostředí

Dotace z Operačního programu Životního prostředí (OPŽP) jsou mimo jiné poskytovány na odstraňování ekologických zátěží a prevenci environmentálních rizik. Aktuálně je vypsána 86. výzva s datem podání žádostí do 02. 01. 2019 a plánuje se vypsání 99. výzvy s datem podání žádostí od 01. 08. 2019 do 31. 10. 2019. 86. výzva podporuje realizace průzkumných prací, analýz rizik (potenciálně) kontaminovaných lokalit a sanace vážně kontaminovaných lokalit, u kterých byla analýzou rizik ověřena kontaminace představující neakceptovatelné riziko pro lidské zdraví či ekosystémy. Cílovým územím této výzvy je Ústecko-Chomutovská aglomerace. 99. výzva podporuje též sanace vážně kontaminovaných lokalit.

O dotaci mohou požádat podnikatelské i nepodnikatelské subjekty, odstraňující ekologické zátěže, obce i státní instituce. Maximální výše dotace je 85 % celkových způsobilých výdajů projektu. Celková alokace (maximální celková dotace z prostředků EU) je 200 mil. Kč. Minimální výše způsobilých realizačních výdajů činí 500 tis. Kč bez DPH, maximální výše způsobilých výdajů projektu je 50 mil. EUR včetně DPH. ^[18]

A.7.3.7. Revolvingový fond Ministerstva životního prostředí

Z prostředků Revolvingového fondu Ministerstva životního prostředí je možné získat finanční pomoc formou půjčky nebo grantu. Půjčka je účelově poskytována mj. na zpracování dokumentace projektů OPŽP a na projekty prokazatelně související s ochranou životního prostředí a udržitelným rozvojem. Grantová podpora je poskytována na financování projektů zaměřených na podporu udržitelného rozvoje.

Celkem je možné na jeden projekt získat 100 tis. Kč až 10 mil. Kč. Půjčky se poskytují s max. lhůtou splatnosti 10 let a možným odkladem splátek až 1 rok. Žadatelem o poskytnutí finanční pomoci z fondu mohou být veřejné subjekty a nestátní neziskové organizace. Půjčka na vlastní realizaci investičního projektu v rámci fondu se poskytuje až do výše 75 % celkových uznatelných nákladů. Úroková sazba platná po celou dobu splácení půjčky je stanovena ve výši maximálně 1 % p. a. a je u každého projektu individuální. Pro příspěvkové organizace, veřejné výzkumné instituce a organizační složky státu v oblasti ochrany životního prostředí a udržitelného rozvoje může být poskytnuta i půjčka bezúročná. Půjčky se poskytují až o výše 5 mil. Kč (10 mil. Kč v případě výstavby čistíren odpadních vod a kanalizací).

Grant je finanční pomocí na vybrané činnosti, jako je např. sledování a vyhodnocování indikátorů udržitelného rozvoje na místní úrovni, realizace akcí a kampaní pro veřejnost a další opatření a aktivity směřující k udržitelnému rozvoji nebo modelové projekty pro udržitelný rozvoj, které řeší ochranu životního prostředí a současně přispívají k sociálnímu a ekonomickému rozvoji obcí a regionů. Doba realizace těchto projektů nesmí přesáhnout 2 roky. Celkové náklady na projekt zaměřený na podporu udržitelného rozvoje nesmí přesáhnout 3 mil. Kč, přičemž grant může být poskytnut až do výše 100 % celkových uznatelných nákladů na projekt.^[19]

A.7.3.8. Ministerstvo kultury

Prohlášení objektu kulturní památkou znamená i rozšíření možností financování projektu. Ministerstvo kultury, Odbor památkové péče, vyhlásilo program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností, Program péče o vesnické památkové rezervace a zóny a krajinné památkové zóny, Havarijní program nebo Program záchrany architektonického dědictví.

A.7.3.9. Další fondy

Pro financování konverze brownfieldu lze využít i prostředků z jiných fondů, zaměřených na konkrétní náplň projektu. Může to být např. Integrovaný regionální

operační program, který pravidelně vypisuje výzvy zaměřené například na rozvoj sociálního podnikání, komunitní centra, vzdělávání nebo sociální bydlení v regionech. V příhraničním regionu lze využít Programů příhraniční spolupráce, Evropské územní spolupráce nebo Operačního programu Svobodný stát Sasko – Česká republika. Pro mimoměstské aktivity lze využít Programu rozvoje venkova ČR na období 2014-2020, který mimo jiné podporuje ekonomické aktivity ve venkovském prostoru s cílem vytvářet nová pracovní místa a zvýšit hospodářský rozvoj. Na financování tohoto programu se podílí Evropský fond pro rozvoj venkova a Státní zemědělský intervenční fond.

A.7.4. Další formy financování

Zvláštní úlohu má v procesu rehabilitace brownfields neziskový sektor. Může se jednat o organizace, zabývající se ochranou životního prostředí, sociální činností, ochranou památek nebo jiných hodnot. V České republice působí také neziskové organizace, věnující se realizaci a provozu konverze průmyslových staveb, které přímo vedou konkrétní projekt. Jedná se většinou o záměry s vysokou sociální potřebností nebo zmiňované kulturní projekty. Neziskový sektor plní také roli nezávislého kritika, který upozorňuje na nesprávné nakládání s brownfieldy.

Rovněž různé svazy a sdružení, financované z členských příspěvků, mohou hrát roli nájemce nebo investora do brownfields. Dále jsou tu nadace a nadační fondy, které hromadí prostředky, které jsou dále rozdělovány na zaštiťování obecně prospěšných projektů a cílů. Pro financování projektů je možné využít také sponzorských darů, které bývají vázané na smluvený prospěch sponzora.

Je dobré již během plánování investice do exponovaných brownfields vytvořit otevřené prostředí, kde se budou moci vyjádřit všechny tyto osoby a instituce.

A.8. Investice v předinvestiční fázi projektu

Investice může být definovaná jako částka vložená do investičních statků (budovy, zařízení, stroje i know-how) s předpokladem dosažení většího výnosu v budoucnosti. Základní fáze investičního procesu jsou předinvestiční, investiční, provozní a dezinvestiční.^[20]

Předinvestiční fáze je zásadní pro budoucí úspěch projektu. Jejím cílem je základně identifikovat možné investice v souladu se strategií obce. Pokud se jedná o znovuvyužití znehodnoceného území v obci, je v této přípravné fázi důležité zvážit konkrétní problém a jeho velikost, stanovit toto znovuvyužití za místní prioritu a směřovat rozvojové aktivity právě do brownfields. Spolu s tím je nutné nastavit správné nástroje územního plánování, zainteresovat veřejnost na přípravě znovuvyužití a postarat se o marketing a propagaci znovuvyužití a případně identifikovat nebo i odstranit ekologickou zátěž v území.

Pro vyjádření konkurence je třeba zjistit poměr plochy brownfields k novým rozvojovým územím. Poměrný roční rozvojový přírůstek (např. plocha budov, které se v obci postaví či zrekonstruuje) nám pomůže přiblížit dobu, za kterou bychom teoreticky vyřešili problém brownfields v obci, kdyby se veškerý budoucí vývoj směřoval do těchto území a nevytvářela by se žádná nová brownfields. V případě opravdového zájmu se pustit do regenerace brownfields je vhodné provést vlastní brownfields audit.^[1]

Důležité je zvážit všechna rizika a nepodcenit časový faktor, protože situace s brownfields v obci se může rychle měnit, a to, co se pokládalo za podnikatelskou příležitost, se může stát problematickým a naopak. V předinvestiční fázi by také měla proběhnout předběžná ekologická analýza území pro zjištění ekologických zátěží.

Pro hodnocení konkrétních investičních příležitostí se zpracovávají studie v různé míře podrobnosti. Pro rozhodnutí o realizaci konkrétního projektového záměru je třeba provést finanční vyhodnocení dopadu realizace. Záleží přitom na zvoleném způsobu financování v celém průběhu výstavbového projektu a provozu.

Výsledkem je finanční plán, který obsahuje pořizovací výdaje, zdroje financování, odhad tržeb, náklady na provoz, předpokládanou ekonomickou dobu trvání provozu a rizika ovlivňující výnosnost projektu.^[20]

Na základě těchto informací potom určíme:

- „faktor likvidity (každoroční peněžní toky plynoucí z investice od počátku, včetně prvního investičního výdaje, až po konečnou dezinvestici);
- faktor času (předpokládaná ekonomická doba životnosti projektu bez přímé souvislosti s technickou nebo účetní životností);
- faktor rizika (výnosová míra, která je požadována z investice tak, aby pokryla riziko všech finančně zainteresovaných subjektů).“ [20, s. 31]

Pro stanovení hodnoty investic nadále potřebujeme znát:

- „peněžní toky (investiční výdaje a cash flow) v každém období investice,
- počet období předpokládaného provozu,
- diskontní míru, vyjadřující minimální požadované zhodnocení úměrné podstoupenému riziku,
- případně další veličiny – náklady, zisk, údaje technického charakteru, ... - podle používaných metod“ [20, s. 37]

Sestavení plánu cash flow (CF) přímou metodou znamená sledování toku skutečných peněz souvisejících s investicí v určitém i-tém období. Cash flow za jednotlivé období se určí jako rozdíl příjmů a výdajů.

$$CF_i = \text{příjmy}_i - \text{výdaje}_i$$

A.8.1. Vybrané metody hodnocení investic

Ze stanoveného cash flow potom můžeme vycházet při hodnocení investice. Pro hodnocení použijeme některou z následujících metod podle toho, co je cílem investice – jestli absolutní přírůstek hodnoty (podniku), zhodnocení volných prostředků (relativní zhodnocení) nebo jiný cíl.

Na začátku rozhodování pravděpodobně použijeme statické metody, které porovnávají investiční výdaje a příjmy bez ohledu na čas, kdy jsou získány. Pro svou srozumitelnost a snadnou interpretaci jsou v praxi používané právě pro prvotní rozhodování o vyřazení nevhodných investic, projekty s kratší dobou životnosti nebo menším rizikem. Nezahrnují totiž faktor rizika a času – neberou v úvahu hodnotu peněz v čase. Pro rozhodování o rozsáhlejších investicích nejsou vhodné. Mezi statické metody patří celkový příjem z investice, celkový čistý příjem, průměrný roční příjem, průměrná roční návratnost, doba návratnosti s ohledem na rozložení přicházejících cash flow a další.

Naproti tomu dynamické metody zohledňují faktor času i rizika. Patří mezi například čistá současná hodnota (NPV, Net Present Value), vnitřní výnosové procento (IRR, Internal Rate of Return) nebo diskontovaná doba návratnosti DPP (Discounted Payback Period).

A.8.1.1. Celkový příjem z investice

Použijeme-li například pro hodnocení metodu celkového příjmu (CP) z investice, sečteme pouze hodnoty CF v jednotlivých rocích a výsledek porovnáme s investičními výdaji (IN). Přijatelná investice je taková, jejíž celkový příjem je větší než počáteční investiční výdaj. Při výběru investic preferujeme tu s největším celkovým příjmem.

$$CP = CF_1 + CF_2 + \dots + CF_n = \sum_{i=1}^n CF_i$$

A.8.1.2. Celkový čistý příjem

Celkový čistý příjem (NCP) je pak celkový příjem upravený o počáteční investiční výdaj (IN).

$$NCP = CP - IN$$

A.8.1.3. Doba návratnosti s ohledem na přicházející cash flow

Další vhodnou metodou pro hodnocení investičního záměru je doba návratnosti s ohledem na rozložení přicházejících cash flow. Touto metodou jsou postupně započítány roční cash flow. Pro každý rok zvlášť je vypočtena hodnota čistého příjmu z investice a rok návratnosti je ten, kdy je poprvé $NCP_i \geq 0$.

A.8.1.4. Čistá současná hodnota

Výpočet čisté současné hodnoty (NPV) použijeme, pokud se budeme chtít rozhodovat na základě absolutního výnosu v penězích. Metoda spočívá v součtu všech kapitálových výdajů a příjmů z investice, přepočítaných diskontováním (k) na úroveň hodnoty peněz v čase. Reflektuje tak faktor rizika i časového průběhu investice.

$$NPV = - + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i}$$

Výsledkem je peněžní hodnota, kterou dostane investor navíc ($NPV > 0$) nad investovanou částku při uspokojení požadavku na danou diskontní míru. Pokud $NPV = 0$, dochází k vytvoření přesně takového efektu, který splnil požadavky na výnosnost vloženého kapitálu. Bude-li $NPV < 0$, může být investice ztrátová nebo nemusí naplnit

požadovaný efekt na zhodnocení vzhledem k podstoupenému riziku. Výhodou metody NPV je, že umožňuje snadno pracovat s kombinacemi více investic – její výsledky lze sčítat.

A.8.1.5. Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (IRR) udává v procentech výnosnost, kterou investice poskytuje během doby životnosti. Jedná se o tu diskontní sazbu, která vede k NPV=0. IRR lze proto vypočítat ze vzorce:

$$- + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + IRR)^i} = 0$$

Výpočet se provádí iterační metodou. Tato metoda má svá úskalí a je dobré k ní přistoupit teprve potom, co posoudíme statickými metodami přijatelnost investice. Metoda vnitřního výnosového procenta je vhodná pouze pro konvenční peněžní toky, ve kterých řada cash flow (včetně počátečních investičních výdajů) začíná zápornou hodnotou a v průběhu životnosti mění znaménko jen jednou. Čím vyšší je IRR investice, tím větší je její výhodnost ve vztahu k vloženým prostředkům. Tato metoda je vhodná u akcií, kde je prvotním cílem zhodnotit volné finanční prostředky. Pro přijetí investice je vhodné, aby IRR bylo větší než daná diskontní míra.

A.8.1.6. Doba návratnosti

„Doba návratnosti PP (The Payback Period) je definována jako takové období (počet let), za které tok výnosů (cash flow) přinese hodnotu rovnající se počátečním kapitálovým výdajům na investici.“ [20, s. 93]

$$PP = \frac{IN}{CF}$$

Čím kratší PP, tím lepší projekt. Samotná doba návratnosti bez započítání hodnoty peněz v čase je metodou statickou.

A.8.1.7. Diskontovaná doba návratnosti

Postup výpočtu diskontované doby návratnosti (DPP) se zakládá na diskontování jednotlivých peněžních toků v jednotlivých letech. Pokud diskontujeme peněžní toky, dosáhneme přesnějšího výsledku s ohledem na různou váhu vynaložených nákladů.

$$DPP = \frac{IN}{DCF} \quad DCF = \frac{CF}{(1 + k)^i}$$

Tato metoda má ale stejně jako čistá doba návratnosti tu nevýhodu, že neuvažuje hotovostní toky po datu určené návratnosti. Je tak vhodná spíše pro projekty, které mají krátkou životnost, vysoké riziko nebo může sloužit jako doplňková metoda při rozhodování.

A.8.2. Volba metody hodnocení investice do brownfieldu

Základním požadavkem na volbu metody by mělo být zahrnutí do hodnocení faktoru likvidity, času a rizika. Metody, které toto nezahrnují, jako metody statické, použijeme pouze jako orientační. V použití dynamických metod pak záleží na konkrétní investici, ale jednotlivé metody by o přijatelnosti nebo nepřijatelnosti projektu měly rozhodnout vždy shodně. V různých případech mohou mít investoři různé požadavky na investici a podle nich potom volí klíčové kritérium.

V našem případě se jedná o nekomerční projekty, kde není cílem ani tak finanční zhodnocení vložených prostředků, jako celkový společenský přínos pro lokalitu. Z ekonomických metod tedy postačí pouze posouzení doby návratnosti, které je vhodné pro počáteční rozhodování o vyřazení nevhodných investic. Zásadní roli při výběru vhodné varianty bude hrát také výše investičních nákladů, které bude muset město vynaložit ze svého rozpočtu.

V případě rozhodování o realizaci projektu regenerace brownfields musí být kromě doby návratnosti a dalších zmíněných metod posouzeny také nefinanční přínosy projektu (benefity), kterými může být pozitivní dopad na řešenou lokalitu, ať už ze stránky ekologie, estetiky, bezpečnosti, podnikatelského prostředí a povědomí nebo z pohledu sociálních dopadů, pramenících ze samotné náplně budoucího využití brownfieldu. Celkový společensko-ekonomický přínos se zjišťuje metodou CBA – Cost Benefit Analysis neboli česky analýzou nákladů a přínosů, kde se všechny tyto faktory zohledňují.

Zásadní roli při rozhodování o budoucím využití brownfields hraje vždy plánovaná ekonomická udržitelnost projektu. Investicím do brownfieldů často stojí v cestě obavy z nákladů na odstranění zátěží. Po jejich překonání však brownfieldy často nabízí nesporné výhody jakými je např. dobrá dostupnost – dopravní, inženýrská a s tím související dostupnost pracovních sil. A často se nacházejí v krajích, kde je tato pracovní síla velmi levná. Vždy je třeba dobře posoudit všechna rizika a příležitosti konkrétního projektu.

B. PRAKTICKÁ ČÁST

B.1. Cíl

V praktické části se budu zabývat posouzením variant projektového záměru revitalizace brownfieldu bývalé textilky v České Kamenici. Město zvažuje objekt přestavět na komunitní dům pro seniory nebo na sociální bydlení. Město původně uvažovalo i o zřízení nového sportovního centra, ale tyto úvahy prozatím opustilo. Všechny tyto funkce jsou však v obci potřebné. Práce vychází především z poznatků získaných během konzultací s dnes již bývalým místostarostou obce Ing. Otakarem Marešem, vlastního terénního průzkumu a obecně dostupných informací.

B.2. Problematika brownfields v regionu

Problematika brownfields na Děčínsku je velice aktuální. V usnesení vlády České republiky č. 344/2013 je děčínský okres označen za hospodářsky problémový region. Za vznikem defektních území stojí několik skutečností. Jednou z příčin je obecný pokles ekonomické výkonnosti území, který nastal po změnách v orientaci průmyslu. V regionu byl rozvinutý spíše těžký průmysl, který v průběhu let přestal být výnosný. Nastaly změny v poptávce, náhle nastoupila konkurence ze zahraničí a celá ekonomika proběhla logickou restrukturalizací. Tyto změny dlouhodobě zasáhly textilní průmysl, v poslední době se dotýkají i výroby skla a porcelánu. Změny v průmyslové oblasti také velmi ovlivňuje probíhající změna v technologiích a dá se předpokládat, že s nástupem Průmyslu 4.0 budou tyto změny stále znatelnější, nebo že přijde další vlna restrukturalizace. Zúžené možnosti uplatnění pro pracovníky průmyslu vedou k postupnému stěhování obyvatel z lokality do větších měst.

Z pohledu územního uspořádání výrobních odvětví se stávající průmyslové areály stávají nevyhovujícími. Tradiční průmysl býval situován ve vnitřním městě v návaznosti na železnici. Nynější logistická centra a obslužné areály se ale čím dál více stavějí u dopravních tepen v otevřené krajině, tam, kde vedou dálnice a rychlostní silnice. Budovy často stojí nevyužité z důvodu spekulací nebo po odhalení ekologických zátěží. Některé jsou takto ponechány po delší dobu a dochází k jejich druhotné devastaci a to i jejich technické infrastruktury.

Ke vzniku brownfields přispěly také politické události na území Sudet. Ve 40. letech minulého století spousta obyvatel německé národnosti přišla o své domy, které poté přešly do vlastnictví Čechům. Přetrhané vztahy rodin k domům se podepsaly na přístupu k nakládání s majetkem, kdy už lidé za svá obydlí necítí takovou zodpovědnost. Problémem pak bývá i hledání dědiců zanedbaných nemovitostí, kdy stavební úřad nemá komu nařídít údržbu stavby.

Nyní jsou rozpadající se areály často využité jako sklady. Velkou popularitu ale v poslední době získávají menší regionální pivovary, jejichž majitelé se pouštějí do rekonstrukcí s úmyslem obnovit jejich původní účel. Tento typ turistiky dokáže přitáhnout do regionu velké množství návštěvníků. V severních Čechách nedávno vznikla i turistická poznávací Krušnohorská pivní stezka. Příkladem obnovených pivovarů Děčínska, které dříve chátraly jako brownfieldy, může být např. Děčínský pivovar v Podmoklech, kde proběhla konverze na nákupní Centrum Pivovar (s obnovením výroby piva), pivovar Nomád v Děčíně, pivovar ve Varnsdorfu nebo právě v České Kamenici. O tom, že stavby s průmyslovou atmosférou mají na Děčínsku i v dnešní době své místo, svědčí i např. popularita děčínské restaurace Fabrika, zřízené v budově bývalé výroby nití.

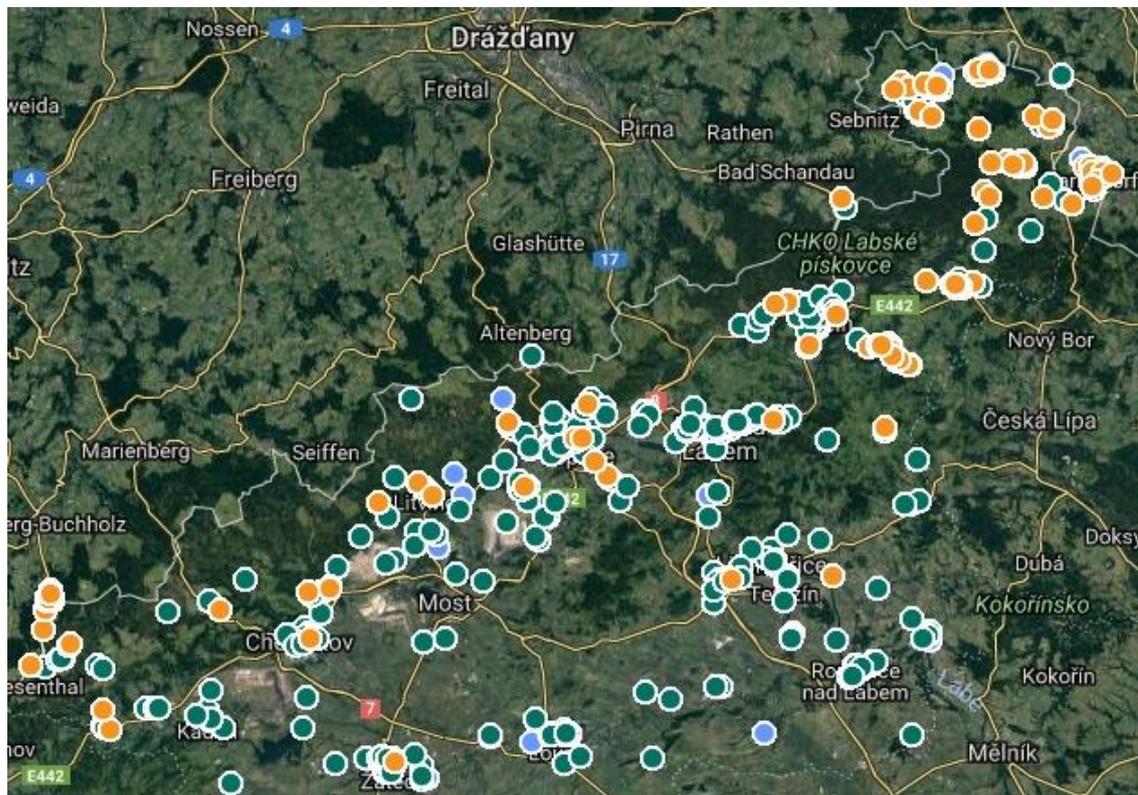
Ačkoliv je územní identita bývalých Sudet problematická, identifikace místního obyvatelstva s průmyslovou historií je zřejmá. Místní vnímají industriální prostředí jako sobě vlastní a nacházejí oblibu v revitalizovaných průmyslových stavbách. Pokud budeme v tomto trendu (revitalizaci brownfields) nadále pokračovat, můžeme pomoci regionu nalézt zpátky ztracenou identitu a napravit zpřetrhané vztahy obyvatel k území.

B.2.1. Textilní továrny

Severní Čechy bývaly dříve proslulé rozvinutým textilním průmyslem. V poslední době ale čelí rozvoji levné výroby v zahraničí a hlavně levnému dovozu z Asie. S tradičními postupy výroby se staly v podstatě nekonkurenceschopnými.

Kromě řešeného objektu bývalého Benaru se v České Kamenici nachází dalších pět budov, které dříve sloužily výrobě textilu. Pozůstatky textilní výroby najdeme i v širším okolí, např. v obcích Janská, Chřibská, Doubice nebo Benešov nad Ploučnicí, kde sídlila druhá pobočka Benaru. Dalším textilním centrem byla Krásná Lípa, Varnsdorf, Rumburk, Šluknov a Šluknovský výběžek obecně. Ve vedlejší Libereckém kraji potom Liberec, Jablonec a Krkonošská údolí nebo blízký Cvikov.

Následující mapa znázorňuje četnost a hustotu výskytu objektů textilní výroby v Ústeckém kraji. Oranžová mapa značí výrobu textilních a oděvních výrobků.

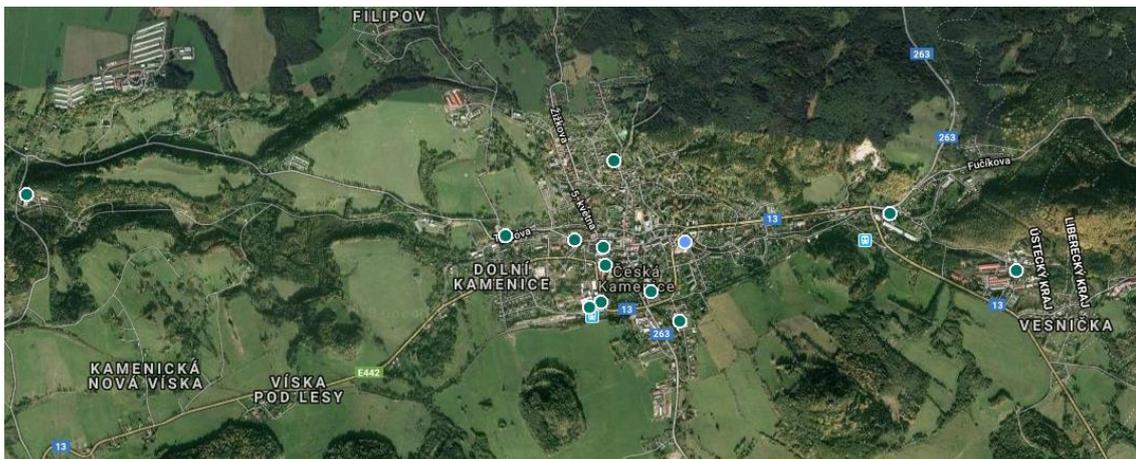


Obrázek 2: Mapa bývalých textilních továren Ústeckého kraje, zdroj: [39]

B.3. Brownfieldy České Kamenice

Česká Kamenice je malé město v okrese Děčín, které se potýká s problémem brownfieldů. Obec byla dříve významná svou textilní výrobou a částečně i sklářským průmyslem, dnes je zde spousta nezaměstnaných lidí a prázdných budov. Město poznamenala druhá světová válka a také odsun Němců po ní, kdy se v obci změnila v podstatě celá skladba obyvatelstva. Proběhlo četné bourání, ale i nová poválečná výstavba. Českokamenická papírna a městská elektrárna byly po válce znárodněny. Roku 1946 byl přesunut provoz gumárenské firmy Geipel a syn do Bratislavy. Do roku 1948 byla zrušena továrna na brýle, rafinerie skla, tiskárna, pletárna Franz Hübel (jejíž trosky dodnes stojí), továrna na nábytek Emil Nitsche, Weser Flugzeugbau, továrna na dýmky a další. Do roku 1960 byla naprostá většina malých výrobních podniků zlikvidována. Rušení, scelování a přesouvání podniků přineslo České Kamenici ztrátu prestiže, image města a sociální degradaci regionu. ^[21]

Kromě zmíněných bývalých továren se v obci nachází dva bývalé pivovary, bývalá elektrárna, slévárna železa a továrna na stroje (Maschinenfabrik), papírna a železniční stanice bez plného využití. Valná většina zanedbaných budov není v majetku obce. Kromě toho můžeme v okolí najít i nevyužití zemědělské objekty. Místo bývalého kravína se například nyní staví terasové byty. Velké množství staveb je ale demolováno, protože jejich opravy by byly neekonomické a zbouráním se alespoň mohou zmírnit nebo odstranit negativní vlivy brownfieldu na lokalitu. Průmyslová identita města ale pomalu mizí a je čím dál tím obtížnější nalézt pevný vztah občanů k obci. Velké množství obyvatel se stěhuje za prací do větších měst nebo tam minimálně dojíždí. Město se snaží o zvýšení atraktivity skrze turistický ruch – láká na nové turistické trasy a památky. Nabízí také volné pozemky k prodeji na výstavbu rodinných domů nebo rekreačních objektů, o které se zajímají lidé z větších měst se vztahem k přírodě, která naštěstí zůstává v obci důležitou hodnotou a benefitem. Poptávka po bydlení v České Kamenici je, většinou ji tvoří lidé dojíždějící za prací do nedalekého Děčína nebo Ústí nad Labem, kteří však chtějí bydlet v přírodě. ^[40]



Obrázek 3: Mapa brownfields v České Kamenici, zdroj: [39]

Znehodnocené objekty ztratily svojí vlastní hodnotu a na území obce snižují i hodnotu obecního majetku. Přehlížením tohoto stavu by se obec připravila o možné investory, podnikatele a tím pádem i o možné daňové příjmy. Brownfields vytvářejí přímé i nepřímé výdaje obce, náklady na údržbu i bourací práce. Jako příklad můžeme uvést náklady na zbourání komína bývalé textilní továrny Benar, které činily zhruba 700 000 Kč z rozpočtu města.

Nové vedení města se v Programovém prohlášení rady města Česká Kamenice na období 2018 – 2022 zavázalo řešit možnosti využití brownfieldů v centru města (areál Benaru, bývalá městská pila, bývalé uhelné sklady a další).

B.3.1. Sociodemografická analýza České Kamenice

Město Česká Kamenice leží v severní části Ústeckého kraje. Správně spadá pod působnost obce s rozšířenou působností Magistrátu města Děčín. Město Česká Kamenice je pověřeno obcí pro výkon státní správy. Zaujímá rozlohu 38,76 km². V blízkém okolí se nacházejí tři Chráněné krajinné oblasti: Labské pískovce, České středohoří a Lužické hory. [23]

Aktuální počet obyvatel k 1. 1. 2018 byl celkem 5164. Z toho 2599 žen a 2565 mužů, 767 dětí do patnácti let. Od r. 2012 můžeme sledovat úbytek obyvatelstva z důvodu migrace i poklesu porodnosti. [24] Věkový průměr k 1. 1. 2015 činil 43,8 let u žen a 41,1 let u mužů. V porovnání s předchozími lety dochází k postupnému stárnutí obyvatelstva a snížení počtu ekonomicky aktivních obyvatel v produktivním věku. [23]

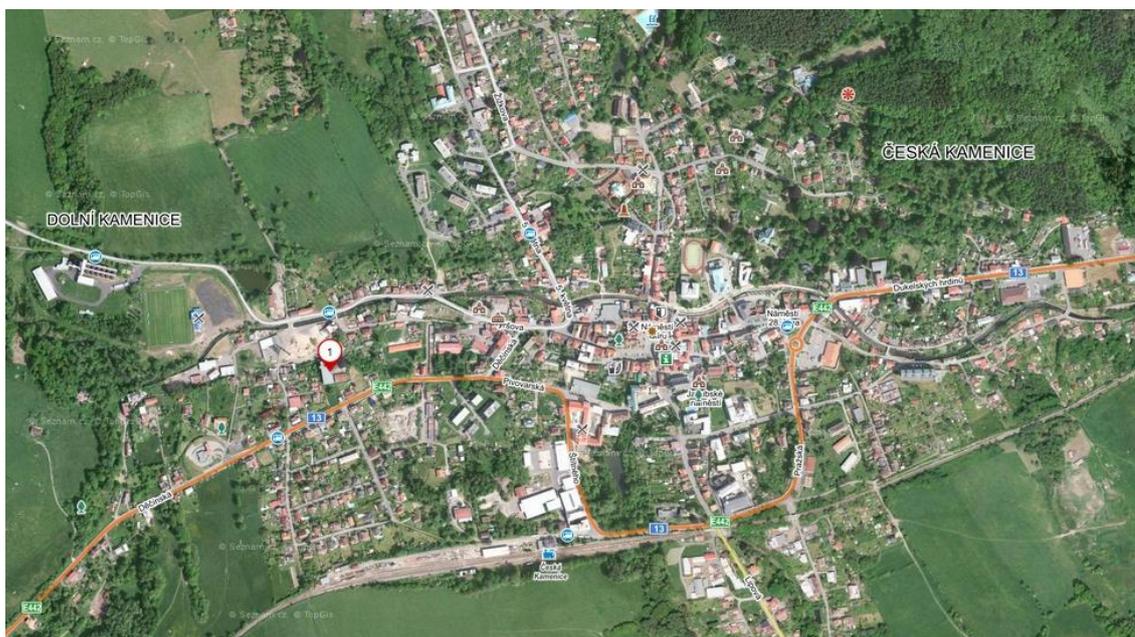
Ústecký kraj trpí dlouhodobě nejvyšší nezaměstnaností v České republice. Podíl nezaměstnaných osob v okrese Děčín je dle Českého statistického úřadu k 30. 9. 2018 4,3 %. Uchazečů o zaměstnání v evidenci úřadu práce oproti předchozímu období téměř

nebylo (úbytek 0,8%).^[25] Vývoj nezaměstnanosti souvisí se strukturálními změnami ekonomiky. Velkým problémem v České Kamenici je potom dlouhodobá nezaměstnanost v řádu i několika let. V oblasti existují sociálně vyloučené lokality, jako například místní část Dolní Kamenice - okolí řešeného brownfieldu, nebo Kerhartice. Z hlavních zaměstnavatelů v obci můžeme jmenovat například firmu Foibos. Velkou část ekonomicky aktivních obyvatel zde tvoří drobní živnostníci, větší počet lidí také pracuje v sociálních službách. Obecně je ale v obci pracovních příležitostí málo a bylo by potřeba do města přivést nové podnikatele.

Ústecký kraj se potýká i se zvýšenou kriminalitou. V okrese Děčín je za rok 2017 registrováno 3028 trestných činů. Na Českokamenicku bylo za minulý rok nahlášeno 172 trestných činů, mezi nimiž jsou fyzické útoky, vloupání, krádeže a další., což řadí tuto malou oblast vysoko nad průměr České republiky.^[26]

Plánovaná revitalizace objektu bývalého Benaru by mohla přispět k částečné eliminaci těchto problémů.

B.3.2. Popis řešené lokality



B.4. Obrázek 4: Vyznačení objektu na mapě města, zdroj: [42]

Řešenou lokalitou je soubor pozemku ve vlastnictví Města Česká Kamenice (Náměstí Míru 21, 40721 Česká Kamenice) v katastrálním území Dolní Kamenice, čísla parcel: st. 270, st. 271, 674/2, 674/4, 674/7, 672/1, 1163/3, 1191, 1190. Pozemky na parcelách č. 663 a 665/5 vlastní Česká republika, příslušnost hospodařit s nimi má Státní pozemkový úřad (Husinecká 1024/11a Žižkov, 130 00 Praha 3). Hlavní pozornost bude věnována objektu na parcele st. 270.

Celé území lze označit za defektní, lokalita působí značně zanedbaně. V sousedství řešeného brownfieldu se nachází pět nájemních domů obydlých převážně osobami závislými na dávkách hmotné nouze. Sousední dva domy v ulici Za Pilou mají soukromého vlastníka, který je pronajímá k sociálnímu bydlení, a které čekají na slíbenou rekonstrukci. Zbylé sousední pozemky tvoří komunikace a soubor rodinných domů a zahrad. Přes ulici K Benaru na severozápadě se nachází sběrný dvůr. V širším okolí na dohled na druhém břehu říčky Kamenice najdeme zachovalé roubené domy. Docházková vzdálenost do centra obce je přibližně 500 m. V blízkosti se nachází také fotbalové hřiště a menší rybník se stromořadím.



Obrázek 5: Podrobnější vyznačení řešeného území, zdroj: vlastní zpracování, [41]

Celý soubor pozemků se nachází v CHKO Labské pískovce. Pozemky se svažují mírně od jihu k severu. Dotčená lokality se nenachází v záplavovém území. Území je stávajícím územním plánem určeno jako zastavěné, industriální – podnikatelská zóna. Ve vlastnictví města jsou také pozemky na jih od budovy bývalé továrny na parcelách č. 674/7, 674/4 a 672/1, které mají funkci smíšenou, venkovskou a nachází se zde významná zeleň. Na těchto parcelách je také vymezená bonitovaná půdně ekologická jednotka a celkové ploše 404 m².^[28]

BPEJ 75011	par. č. 647/2	233 m ²
BPEJ 75011	par. č. 674/4	16 m ²
BPEJ 75011	par. č. 672/1	155 m ²

Tyto hodnotné zelené pozemky nyní město nabízí k prodeji pro výstavbu rodinného domu a dále proto nejsou v projektu uvažovány.

Pro revitalizaci zóny je třeba nejprve upravit legislativu a v návrhu územně plánovací dokumentace zařadit řešené území do zóny smíšené funkce městské bez stanovení kódu míry využití území. Tato nová funkce bude určená pro bydlení v kombinaci s dalšími obslužnými funkcemi.

Ostatní pozemky (parc. č. 1163/3, 1191, 1190, 663 a 665/5) tvoří nyní zbořeniště po bývalém průmyslovém areálu. Na jejich místě by bylo vhodné vybudovat např. odpočinkový park pro aktivní trávení volného času nebo jinak zkvalitnit tento zanedbaný veřejný prostor.



Obrázek 6: Katastrální ortofotomapa řešeného území, zdroj: [41]

B.4.1. Historie řešeného objektu

Jedním z opuštěných chátrajících objektů v majetku města Česká Kamenice je dvoupodlažní objekt v Dolní Kamenici, Tyršova ul., č. p. 39, který byl dříve součástí dnes již zbouraného komplexu textilní továrny Benar. Budova byla postavena pravděpodobně r. 1912.^[22] Radnice dnes zamýšlí jeho budoucí rekonstrukci a posouzení variant jeho využití bude i předmětem této diplomové práce.

Sousední budovu dnešního č. p. 64 postavil Franz Schlenz r. 1845 jako továrnu na zpracování ovčí vlny. Dále ji provozoval Johann Michel, který ji r. 1874 prodal firmě Franz Knappe Söhne. Velkoobchodník s přízí Franz Knappe v následujících letech areál postupně výrazně rozšířil. Roku 1876 přibýly kanceláře s byty na č. p. 41. O čtyři roky později koupil pan Knappe i přádelnu č. p. 95 a v r. 1897 nechal postavit přádelnu na č. p. 39. Budova s dekorativním středovým štítem byla později rozšířena o zadní nároží s věžičkou. V některých pramenech je také tato budova nazývána jako skárna neboli objekt, kde se splétala příze. Uvnitř se nacházely dva parní stroje, do r. 2014 se ale dochovala jen vysoká hala kotelny a její komín. Roku 1912 potom postavili bratři Knappové novou skárnu na parcele 270. Poslední přístavby proběhly r. 1926 novou pletárnou s balírnou a sklady č. p. 13 s fasádami ve stylu art deco. V tomto stylu byl vyzdoben i dům č. p. 41 z roku 1876. Svému původnímu účelu sloužila továrna až do r. 1993. Po znárodnění se stal podnik součástí závodu 06 národního podniku Benar Benešov nad Ploučnicí. Pod tímto názvem (Benar) je tento objekt znám dodnes.^[22]

Většina budov podlehla v průběhu let postupné devastaci a v červnu roku 2014 byla zbourána. Do listopadu r. 2017 stál v areálu ještě vysoký komín, i ten byl ale v prosinci r. 2017 odstraněn. V objektech č. p. 13 a 41 se stále bydlí. Budovy bývalých skladů budou kvůli svému technickému stavu nejspíše taktéž demolovány a ve zbylé budově č. p. 39 na parc. č. 270 je připravována zmíněná rekonstrukce.

B.4.2. Stávající technický stav objektu

Na stavební parcele č. st. 270 stojí třípodlažní, částečně podsklepená budova bez čísla popisného nebo evidenčního, evidovaná jako jiná stavba. Tato budova je určena k rekonstrukci. Budova je nevyužitá od ukončení výroby v r. 1993 a chátrá. Má vnější půdorysné rozměry 44,8 x 19,6 m a zastavěnou plochu 834,3 m². Výška hřebene střechy činí cca 13 m.

Konstrukčně se jedná o železobetonový skelet v systému sloupů, průvlaků a trámů s obvodovým zděným cihelným zdivem. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s mírným sklonem. Statika objektu není narušena.^[40] Skladby obvodových konstrukcí a výplně otvorů neodpovídají současným tepelně technickým požadavkům na stavby pro bydlení. Některá okna jsou částečně nebo zcela zazděna, většina skelných výplní je poškozená. Místy chybí vnější i vnitřní omítka. V objektu se nacházejí zbytky starých elektrorozvodů. Jsou vybourané části vnitřních zděných příček. Všechna podlaží objektu byla zaměřena a zakreslena, výkresy: Příloha 2 - Zaměření stávajícího stavu.



Obrázek 7: Stávající stav řešeného objektu, východní pohled, zdroj: autorka práce, více fotografií v Příloze 1 - Fotodokumentace

Vzhledem k charakteru předchozí výroby – textilní továrna, majitel pozemku nepředpokládá kontaminaci území.^[40] Dříve v budově bývala sklárna – úpravna příze, přádelna se skacími stroji na spojování nití. Stavba není kulturní památkou.

Stavby bývalých skladů na parc. č. st. 270 a st. 271 jsou ve špatném technickém stavu a budou zbourány. Nosné konstrukce jsou na první pohled zásadně poškozeny, chybí část nosného zdiva a hrozí nebezpečí samovolného zborcení. Sedlovou střechu objektu s plechovou střešní krytinou nese dřevěný krov na dřevěných sloupkách, do objektu dlouhodobě vniká srážková voda.

B.4.3. Plán rozvoje sociálních služeb Města České Kamenice

Základním strategickým dokumentem města Česká Kamenice v oblasti rozvoje je Komunitní plán rozvoje sociálních služeb. Podle tohoto plánu se řídí rozhodování o strategických investicích v obci. Plán je zaveden dle Zákona 108/2006 Sb., o sociálních službách, který doporučuje obcím vytvářet střednědobé plány sociálních služeb a ukládá povinnost součinnosti při vytváření krajských plánů. Cílem plánu je *„propojit potřeby jednotlivých skupin občanů s finančními možnostmi města a zajistit tak co možná nejkvalitnější život pro všechny“* [24, s. 2] Zásadou komunitního plánování je prosazování rovného přístupu k občanům, uživatelům služeb a předcházení sociálnímu vyloučení jednotlivců i skupin.

Město se intenzivně věnuje rozvoji sociálních služeb minimálně od r. 2005, kdy vznikl 1. komunitní plán rozvoje sociálních služeb. V rámci prvního komunitního plánu bylo v obci vytvořeno např. centrum terénních pečovatelských služeb a byl vybudován bezbariérový přístup u zařízení navštěvovaných seniory. Náměstí Míru a náměstí 28. října byly nedávno zrekonstruované pro zlepšení bezbariérovosti ve městě.

Město při plánování sociálního rozvoje postupuje metodou komunitního plánování tak, aby služby odpovídaly aktuálním skutečným potřebám občanů. Specifika komunitního plánování spočívají v otevřenosti, vysoké účasti veřejnosti - klientů a to i těch potenciálních. Město se například pokusilo provést dotazníkové šetření, bohužel v cílové skupině nezaměstnaní a sociálně slabí nebyl zájem se na něm podílet. Přes všechnu snahu byly ze 150 dotazníků vyplněny pouze dva. Nedílnou součástí komunitního plánování je průběžné hledání, zjišťování potřeb občanů a nalézání řešení v oblasti sociálních služeb a následný návrh zdrojů, potřebných k realizaci. Veřejnost by se měla podílet i na rozhodování. Při zavádění nových opatření v oblasti sociálních služeb se uživatelé seznamují hlouběji s poskytovateli, získávají tak větší přehled a v případě nouze vědí, kam se obrátit o pomoc. [24]

B.4.4. Stanovení kritérií pro rozhodování o úspěšnosti projektu

V následující části provedu posouzení jednotlivých variant, které město zvažuje realizovat. Oba navrhované projekty se snaží vrátit život do již jednou urbanizovaného území, které zůstalo opuštěno. První varianta je přestavba na Komunitní dům pro seniory, druhou variantou je vybudování sociálních bytů. Pro výběr investice bude posouzena doba návratnosti vložených prostředků města. Hlavním kritériem hodnocení bude celkový společensko-ekonomický přínos projektu s ohledem na udržitelný rozvoj. Protože má město omezený rozpočet, bude významným rozhodovacím faktorem výše investičních výdajů, které bude město muset na realizaci projektu vynaložit z vlastního rozpočtu. Maximální možná výše je předem daná (orientačně 30 mil. Kč) a projekt, který ji výrazně překročí, nemůže být realizován.

B.5. Varianta 1 - KODUS

B.5.1. Záměr, věcné zdůvodnění

Záměrem je rekonstrukce budovy bývalého průmyslového objektu ve městě Česká Kamenice na parcele č. st. 270, k. ú. Dolní Kamenice, (bývalé č. p. 39) na KODUS – komunitní dům sloužící k poskytování sociálního nájemního bydlení pro seniory, „kteří mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace, jakou je jejich věk a (nebo) zdravotní stav.“ [27, s. 2] Součástí záměru je i zbourání stávajících staveb bývalých skladů na parc. č. st. 270 a st. 271, které jsou ve špatném technickém stavu.

Projekt rekonstrukce vychází z architektonické studie, navržené Projekčním ateliérem Božena Kubíková a je upraven o bourání všech objektů skladů, které architektonická studie neřeší. Dům bude řešen jako bezbariérový za účelem zabránění fyzické i sociální izolaci jeho budoucích nájemníků. Projekt bude v souladu s cíli komunitního plánu rozvoje města.

B.5.2. Cílová skupina senioři

Cílovou skupinou jsou senioři, kteří chtějí strávit stáří pokud možno mezi přáteli a v domáckém prostředí, a zároveň jim vyhovuje bydlení ve vlastním bytě. Tito lidé jsou stále soběstační, žijí aktivní život, ale už nechtějí řešit běžné starosti s chodem domácnosti. Ubytovat se budou moci i páry, z nichž je jeden handicapovaný – díky bezbariérovosti jim bude umožněno odpovídající pohodlí. Výhodu v komunitním bydlení pocítí i páry, kde jeden z páru chodí do práce a druhý není doma sám.

Dotační titul Podpora výstavby komunitních domů seniorů definuje cílovou skupinu takto: „Jsou to osoby ve věku 60 let a více, které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1 násobek průměrné měsíční mzdy v případě jednočlenné domácnosti nebo 1,2 násobek v případě dvoučlenné domácnosti.“ [27, s. 2]

Až jejich zdravotní stav pokročí, mohou se přestěhovat do stávajícího domova pro seniory v obci, kde mohou nalézt více potřebných služeb. Jednou týdně tam například dochází praktický lékař pro poskytnutí zdravotní péče, k dispozici je i 24hodinová ošetrovatelská péče, pomoc při osobní hygieně a další služby. Vedle toho mají senioři možnost využít místní pečovatelské služby a to i v její terénní formě.

Pro běžné domovy pro seniory jsou cílovou skupinou senioři nad 62 let věku, kteří jsou závislí na pomoci druhé osoby, a také senioři v nepříznivé sociální situaci, jakou může být např. ztráta partnera, ztráta obydlí nebo neschopnost sám nebo s pomocí blízké osoby uspokojit své životní a sociální potřeby. [24]

B.5.3. Vymezení stavebního záměru

Hlavní řešený objekt se nachází na stavební parcele č. st. 270. Tato třípodlažní částečně podsklepená budova o zastavěné ploše 860 m² bude po rekonstrukci sloužit jako bytový dům pro seniory s 23 bytovými jednotkami do 45 m². Zbouráním bývalých skladů na parc. č. st. 270 a st. 271 vznikne prostor pro lepší oslunění bytového domu a také pro nová parkovací místa. V architektonickém návrhu je ponechán jeden stávající objekt skladů, který by ale bylo vhodné zbourat a na jeho místě osadit parkovací plochu se zelení.



Obrázek 8: Situace stavby, zdroj: [29]

B.5.4. Zasazení záměru do kontextu obce

Navrhované budoucí využití koresponduje se stávajícím charakterem lokality – objekt pro bydlení zapadá mezi okolní rodinné domy. V okolí se nabízí více možností pro trávení volného času seniorů, ať už se jedná o časté sportovní turnaje na nedalekém fotbalovém hřišti, procházky k rybníku nebo do historického centra, které je vzdáleno přibližně půl kilometru. Na rozdíl od stávajícího domova pro seniory by obyvatelé

nového komunitního domu nemuseli překonávat výškové překážky cestou do centra města a výrazně by se jim ulehčila cesta za sociálním životem ve městě. Stávající domov pro seniory se totiž nachází na kopci na kraji obce, kde je víceméně izolován od společenského dění. Žije zde množství aktivních seniorů, kteří by rádi trávili zbytek života obklopeni společností. Tento dům je navíc ve špatném stavebně-technickém stavu. V objektu se vyskytuje plíseň, která může mít negativní vliv na zdraví jeho obyvatel. Po bydlení pro seniory v České Kamenici dlouhodobě vysoká poptávka.

B.5.5. Základní údaje o stavbě

Kapacita zařízení:	23 bytových jednotek
1+kk:	21 bytových jednotek
2+kk:	2 bytové jednotky
Zastavěná plocha:	860 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	2 680 m ²
Obestavěný prostor:	10 834 m ³ [29]

B.5.6. Architektonické řešení



Obrázek 9: Charakteristický půdorys, zdroj: [29]

Do halového objektu bude vestavěn soubor bytových jednotek. V každém nadzemním podlaží je umístěna hala s centrálním schodištěm a výtahem a společenská místnost se sociálním zázemím, malou kuchyňkou a skladem. V 1.NP je navíc umístěna místnost pro ukládání vozíků a kol, sušárna, prádelna, kotelna, strojovna vzduchotechniky a únikové schodiště s východem do volného prostoru. Ve 2.NP a 3.NP se nachází 10 bytů do výměry 45 m² (9 bytových jednotek 1+kk a 1 bytová jednotka

2+kk). Dále se ve 2.NP nachází dvě úklidové místnosti a jeden větší sklad. Řešený objekt je částečně podsklepen. V 1.PP je navržena dílna pro údržbu bytového domu se skladem, šatnou a sociálním zázemím. V druhé části se nachází sklad zahradního nábytku.

Vzhledem k navrhované funkci objektu bude stavebně technické uspořádání objektu splňovat požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu. Přístup pro imobilní osoby bude zajištěn hlavním vstupem do přízemí stávající budovy a dále výtahem určeným pro dopravu imobilních osob do všech zbylých podlaží. V každé obytné buňce je umístěno sociální zařízení se sprchou vyhovující požadavkům této vyhlášky a na každém podlaží jsou umístěny u společenské místnosti dvě bezbariérové kabiny WC. ^[29]

B.5.7. Stavebně technické řešení

Stávající objekt je proveden z monolitického železobetonového skeletu s železobetonovými stropními konstrukcemi a vyzdívkou z cihelného zdiva. Plošina s přístřeškem pro zásobování ze severní části objektu bude odstraněna. Centrální schodiště v severní části objektu zůstane stávající. Nově navržené schodiště v jižní části budovy bude provedeno jako dvojramenné monolitické železobetonové schodiště. V objektu budou osazena nová dřevěná okna, jednoduchá, v provedení EURO, s izolačními bezpečnostními dvojskly. Dveře budou osazeny typové dřevěné do ocelových zárubní plně nebo prosklené. ^[29]

B.5.8. Dopravní a technická infrastruktura

Vjezd ke KODUS bude situován ze severovýchodu ze stávající komunikace v ulici Za Pilou. Od jihozápadu vede k pozemkům ulice K Benaru. Na severu tvoří bariéru koryto řeky Kamenice, přes kterou vedou dva blízké mosty k autobusové zastávce U Benaru v ulici Tyršova, která je hlavním silničním tahem do obce Janská. Zároveň tudy prochází červená turistická stezka. V jižní části hraničí pozemky města s rušnou ulicí Děčínská, od které jsou odděleny zelení. Zhruba 150 m od hranice pozemku se zde nachází další autobusové zastávky pro autobusy směr Děčín, Varnsdorf, Nový Bor atd.

V rámci projektu pro výstavbu KODUS bude nově vybudováno 20 parkovacích míst a 4 místa pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Vedení sítí se nachází pod komunikací č. 13 na jižní straně a na sever od objektu podél řeky Kamenice.

B.5.9. Analýza konkurence

Současná nabídka sociálních služeb pro aktivní seniory v obce se sestává z domova pro seniory a pečovatelské služby. Mimo to jsou v České Kamenici také aktivní kluby seniorů.

B.5.9.1. Domov pro seniory

Výstavba nového či rekonstrukce stávajícího domova pro seniory byla navržena už v II. komunitním plánu rozvoje sociálních služeb města, ale dosud nebyla vyřešena. Stávající domov se nachází na kraji obce v blízkosti lesa. Má kapacitu 68 míst a je zcela naplněn. Zájem o službu je značný a to jak ze strany obyvatel České Kamenic, tak i ze strany občanů okolních měst a obcí. Stávající kapacita je nedostatečná. Domov pro seniory se nachází v budově v majetku města, která zcela nevyhovuje druhu poskytované sociální služby a plánovanému rozšíření poskytovaných sociálních služeb.

B.5.9.2. Pečovatelská služba

Pečovatelská služba České Kamenice sídlí v objektu domova pro seniory. Další pracoviště je situováno v lokalitě, kde se dříve nacházel dům s pečovatelskou službou. Tento dům je v současné době veden jako nájemní dům v majetku města. Jeho nájemníky jsou především senioři, tedy potenciální klienti pečovatelské služby. Terénní forma je provozována v přirozeném domácím prostředí klientů a zajišťují ji tři pečovatelky. V době tvorby II. komunitního plánu využívalo pečovatelskou službu celkem 28 klientů. Služba tak dostatečně pokrývá poptávku ve městě a je mezi veřejností známá. [24, s. 37]

Centrum denních služeb, které by pomáhalo seniorům při začleňování do běžného společenského života, nemá v obci zastoupení. Město ale finančně podporuje kluby seniorů pod vedením paní Koppové a pana Běloty. Tyto dva kluby jsou velmi aktivní a mají širokou členskou základnu. Pořádají výlety do okolí, zájezdy do divadel, na hrady a zámky, zážitkové pobyty, taneční zábavy, plesy, cvičení a vědomostní soutěže. [24, s. 38]

Domov pro seniory a pečovatelská služba Česká Kamenice, příspěvková organizace, získali v letech 2012-2015 následující příspěvky na sociální služby: mezi lety 2012-2014 to bylo 900 000 Kč ročně, v roce 2015 potom 1 435 000 Kč.

B.5.10. Časový průběh přípravy a realizace stavby

Předpokladem pro časovou realizaci stavby je získání investičních prostředků z Evropských fondů s příspěvím z fondů města Česká Kamenice. Stavba bude rozdělena do čtyř etap:

1. etapa: příprava území, demolice skladů, vyklizení a očištění stávajícího objektu,
2. etapa: rekonstrukce stávajícího objektu na byty,
3. etapa: přípojky technické infrastruktury,
4. etapa: dopravní připojení a čisté terénní úpravy. ^[30]

B.5.11. SWOT analýza

Silné stránky

- poloha a velikost města – klid maloměsta, příroda na dosah, ale zároveň dobrá pěší dostupnost do centra
- soulad náplně projektu s 3. komunitním plánem rozvoje sociálních služeb Města České Kamenice
- dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky

- nedostatek finančních prostředků ze strany města na investice do budov sociálních služeb
- nízká ekonomická výnosnost projektu

Příležitosti

- vznik nových pracovních příležitostí v obci s vysokou nezaměstnaností (pro údržbáře, pečovatele, úklid)
- předpokládaná sousedská výpomoc
- nedostatečná kapacita a špatný stavební stav stávajícího domova pro seniory, vysoká poptávka po tomto druhu bydlení
- možnost využití fondů EU, dotací ze státního rozpočtu a sponzorů

Hrozby

- nezískání se dotace
- nezájem donátorů o některé cílové skupiny, zejména o seniory (a osoby se zdravotním postižením) ^[24]
- nízká poptávka ze strany seniorů
- vznik konkurenčních zařízení v okolních obcích

B.6. Varianta 2 - sociální bydlení

B.6.1. Záměr, věcné zdůvodnění

Záměrem je vybudování 16 bytových jednotek (b.j.) v objektu Benar na st. p. č. 270 k. ú. Dolní Kamenice. Z toho 12 b.j. bude určených pro sociální bydlení s nezbytným zázemím (sklepy, sušárna, kočárkárna, kotelna, společné prostory obsluhy objektu) pro max. 60 osob. Bydlení je určeno pro osoby, které si nejsou schopny zajistit bydlení z důvodu nedostatku finančních prostředků z důvodu nepříznivé sociální situace. Sociální bydlení umožňuje rodinám i jednotlivcům nový vstup do života. Projekt bude v souladu s cíli II. komunitního plánu rozvoje sociálních služeb města – Opatření 2.2.1. Podpora výstavby sociálních bytů v rámci Cíle 2.2 Rozvoj služeb v oblasti bydlení. Záměr vychází z dokumentace pro stavební povolení 16 b.j., Benar – Česká Kamenice Ateliéru A.D.O. PRAHA s.r.o.



Obrázek 10: Východní pohled na budovu po rekonstrukci, zdroj: [29]

B.6.2. Cílová skupina

Cílovou skupinou projektu jsou pouze osoby v bytové nouzi, které jsou přesně definované v textu výzvy Ministerstva pro místní rozvoj č. 80, Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II. Jedná se o osoby bez přístřeší nebo bydlící v azylových domech a ubytovnách, osoby po opuštění věznice nebo před opuštěním zdravotnického zařízení, osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče, osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu, osoby žijící v mobilním obydlí a další. [46, text Výzvy, s.4]

V České Kamenici je sociálně slabých obyvatel značné množství. Cílová skupina zahrnuje také seniory, z dalších podmínek ale vyplývá, že mohou uzavřít nájemní smlouvu, pouze pokud min. 50 % domácnosti tvoří osoby v ekonomicky produktivním věku.

B.6.3. Vymezení stavebního záměru



Obrázek 11: Zastavovací plán, zdroj: [29]

B.6.4. Zasazení záměru do kontextu obce

V bezprostředním okolí objektu jsou navrženy travní plochy nízké zeleně doplněné o keřové sukulenty střední zeleně. Podél nově navržené komunikace bude vysazeno 10 stromů. Kontext jinak zůstává stejný jako u první varianty.

B.6.5. Základní údaje o stavbě

Kapacita zařízení:	16 bytových jednotek
2+kk:	5 bytových jednotek
3+kk:	11 bytové jednotky
Zastavěná plocha:	814,3 m ²
Obestavěný prostor:	10585 m ³
Užitná plocha bytů:	1471,8 m ²
Užitná plocha všech podlaží:	2124,2 m ²
Výpočtová hodnota počtu obyvatel:	45 – 60 osob ^[30]

B.6.6. Architektonické řešení

Bývalé průmyslové prostory budou rozděleny na jednotlivé bytové jednotky. V 1.PP jsou navrženy pomocné prostory údržby objektu a sklad zahradního nábytku se samostatným vstupem v úrovni terénu ze severní strany. V 1.NP jsou navrženy 3 byty o dispozici 3+kk a jeden 2+kk, 17 sklepních kójí, sušárna, kočárkárna, místnost elektro, kotelna a komunikace. V 2.NP jsou 4 byty o dispozici 3+kk a 2 byty 2+kk, v 3.NP 4 byty 3+kk a 2 byty 2+kk. Byty jsou bezbariérově přístupny výtahem. Budou provedeny drobné změny v okenních otvorech na fasádě v souladu s původní podobou průmyslové architektury i s požadavky stávajících norem. Okenní otvory zůstanou půdorysně na stejném místě, některé okenní otvory budou rozšířeny pro francouzská okna. Barevnost fasády bude laděna do odstínů hnědé barvy včetně dřevěných okenních rámců. Vstup do objektu je nově navržen ve středu stávajícího objektu. (Podrobněji popsáno v grafické části dokumentace, Příloha č. 4.)

B.6.7. Stavební řešení

Bude provedeno odstranění vnitřních zdí a příček včetně stávajícího schodiště a šachty pro technickou plošinu, které neodpovídají dnešním normám. Nově budou postaveny vnitřní dělicí zděné zdi a příčky. V souvislosti s bouracími pracemi bude provedena sanace železobetonového stropu. V severní části objektu jsou navrženy nové ocelové sloupy, zakotvené do stávajícího konstrukčního systému objektu. Stropy budou sníženy podhledem pro potřeby nové obytné funkce. Bude odstraněn již nefunkční sociální přístavek v západní části objektu. Zachováno bude stávající schodiště do 3.NP s ocelovými architektonickými prvky z 30. let 20. století. Nově je navrženo zateplení obvodového pláště minerální vatou tl. 20 cm. Na fasádě zůstanou zachovány prvky industriální architektury – patrové horizontální římsy, tvarovaná atika, bosáž na nároží objektu v 1.NP a u vstupu do objektu.

B.6.8. Dopravní a technická infrastruktura

Revitalizovaný objekt je dopravně napojen na stávající dopravní systém města v ulici Za Pilou prostřednictvím obslužné komunikace o dvou jízdních pružích celkové šíře 6 m a délky 75 m. K této komunikaci je navrženo 16 kolmých odstavných stání pro rezidenty a 2 podélná stání pro návštěvníky. Komunikace je doplněna chodníkem o šířce 2,5 m a délce 56 m. Vstup do objektu je navržen ze středu východní části objektu.

Rekonstrukce objektu řeší nová přípojná místa technické infrastruktury. (Podrobněji znázorněno v dokumentaci, Příloha č. 4)

B.6.9. Analýza konkurence

Podle Komunitního plánu rozvoje sociálních služeb je v České Kamenici nedostatek sociálního a finančně dostupného bydlení pro nezaměstnané, sociálně slabé rodiny a občany ohrožené sociálním vyloučením. Vlastní průzkum toto jen potvrzuje. V obci je jen velmi málo volných bytů k pronájmu, byty k pronájmu lze najít spíše v okolních městech – Děčíně, České Lípě, Novém Boru. Několik sociálních bytů v soukromém vlastnictví se nachází v přímém sousedství řešeného objektu v ulici Za Pilou.

B.6.10. Časový průběh přípravy a realizace stavby

Předpokladem pro časovou realizaci stavby je získání investičních prostředků z Evropských fondů s příspěvím z rozpočtu města Česká Kamenice. Termín pro zahájení stavebního řízení byl 10/2018. Stavba bude rozdělena do čtyř etap:

1. etapa: příprava území, demolice skladů, vyklizení a očištění stávajícího objektu,
2. etapa: rekonstrukce stávajícího objektu na byty,
3. etapa: přípojky technické infrastruktury,
4. etapa: dopravní připojení a čisté terénní úpravy. ^[30]

B.6.11. SWOT analýza

Silné stránky

- soulad náplně projektu s komunitním plánem rozvoje sociálních služeb
- dobrá dopravní dostupnost
- početná cílová skupina v obci

Slabé stránky

- nedostatek finančních prostředků ze strany města na investice do budov sociálních služeb
- nízká ekonomická výnosnost projektu

Příležitosti

- možnost využití fondů EU a příspěvků ze státního rozpočtu
- zlepšení životní úrovně obyvatel z cílové skupiny

Hrozby

- nezískání se dotace
- problémoví nájemníci
- negativní vliv na lokalitu - soustředění sociálního bydlení do lokality s již sociálně slabým obyvatelstvem, segregace cílové skupiny

B.7. Propočet nákladů

Pro obě varianty byl vyhotoven propočet nákladů. Propočet nákladů zahrnuje veškeré náklady vznikající investorovi v průběhu pořizování stavby. Zpracovává se ve fázi předprojektové přípravy stavby. Slouží k odhadu ceny v době, kdy ještě není rozhodnuto o definitivní podobě stavebního díla, resp. o plném rozsahu rekonstrukce - vychází pouze ze zjištěných objemových ukazatelů stavby a použití technicko-hospodářských ukazatelů (THU), resp. rozpočtových ukazatelů (RU), případně vlastních ukazatelů vyvozených z podobných, již realizovaných staveb. Výsledek slouží investorovi jako podklad pro ekonomické rozhodování a řízení rozsahu budoucí stavby (rekonstrukce).

B.7.1. Struktura propočtu

B.7.1.1. Náklady na projektové a průzkumné práce

Cena projektových prací a průzkumů v případě veřejného zadavatele vzešla nebo vzejde z veřejné soutěže. Pro variantu A byla zpracována zatím pouze architektonická studie. Pro variantu B byla zpracována projektová dokumentace v podrobnosti pro stavební povolení za 342 430 Kč. Pro odhad nákladů na kompletní projektové práce lze jinak využít např. Výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT nebo Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA, individuální kalkulaci, kalkulaci hodinové zúčtovací sazby nebo expertní odhad nákladů na projektové práce stanovený procentní sazbou z předpokládaných nákladů na stavební objekty. Do této složky nákladů se započítávají i náklady na inženýrskou činnost.

B.7.1.2. Náklady na stavební objekty

Náklady na stavební objekty neboli základní rozpočtové náklady (ZRN) zahrnují veškeré náklady na pořízení stavebních objektů včetně materiálu, kontrolních měření a zkoušek. V předinvestiční fázi ještě není k dispozici podrobný položkový rozpočet, protože není zpracovaná podrobná projektová dokumentace. V případě varianty A byla zpracována pouze dispoziční studie. V případě varianty B byla vypracována dokumentace pro stavební povolení, avšak teprve v průběhu zpracovávání této práce. Pro účely této práce byl proveden odhad nákladů na základě rozpočtových a cenových ukazatelů. Nejprve bylo provedeno zařídění podle Jednotné klasifikace stavebních objektů do skupiny a podskupiny jednotlivých druhů staveb a podle konstrukčně materiálové charakteristiky. Poté byly určeny základní rozpočtové náklady na účelovou měrnou jednotku dle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018, na základě

kterých byly stanoveny celkové náklady na jednotlivé stavební objekty. Předpokládané ceny na měrnou jednotu vycházejí z cenové úrovně RTS 18/I. Databáze s technicko-hospodářskými ukazateli vydává kromě společnosti RTS, a.s. také například společnost ÚRS PRAHA, a.s.

The image shows two side-by-side screenshots of the BUILDpowers software interface, illustrating the classification of building objects based on JKS (JKSO) and CC-CZ. Each screenshot shows a form with the following fields:

- Základní údaje** (Basic data):
 - Stavba (Building):
 - Číslo (Number): 03 (left) / 05 (right)
 - Název (Name): Sociální byty Benar (left) / Komunitní dům pro seniory (right)
 - Objekt (Object):
 - Číslo (Number): 01 (both)
 - Typ (Type): Stavební objekt (both)
 - Název (Name): Bytový dům s 16 b.j. (left) / Komunitní dům pro seniory (right)
 - Doplňující informace (Additional information):
 - JKSO (JKSO):
 - Left: 803 Budovy pro bydlení; 803.5 Domy bytové netypové; 803.59 domy bytové netypové ostatní
 - Right: 801 Budovy občanské výstavby; 801.9 Budovy pro sociální péči; 801.91 budovy domovů důchodců a penzionů pro důchodce
 - Konstrukčně materiálová charakteristika (Structural material characteristics): 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků (both)
 - Druh stavební akce (Type of construction work): rekonstrukce a modernizace objektu s opravou (both)
 - MJ (MJ): m3 (both)
 - Počet MJ (MJ count): 10 585,00000 (left) / 10 830,00000 (right)
 - Klasifikace (Classification): 11.30 (both)
 - Klasifikace popis (Classification description): Budovy bytové ostatní (both)

Obrázek 12: Zatřídění objektů dle JKSO a CC-CZ v programu BUILDpowers

Zatřídění dle JSKO na 803.59 domy bytové netypové ostatní bylo učiněno po vzoru realizovaného stavebního objektu Dům s chráněnými byty Uherské Hradiště, kde proběhla rekonstrukce budovy bývalých kasáren na bytový dům s chráněnými byty. CZ-CC definuje budovy bytové ostatní j. n. jako *"ubytovací zařízení pro různá společenství (komunity), ubytovací zařízení a domy se službami sociální péče pro staré nebo postižené osoby, domovy důchodců, ubytovací zařízení pro studenty, pro děti a pro ostatní sociální skupiny, např. dělnické ubytovny, studentské koleje, ubytovny, které jsou samostatnými budovami internátních škol, různé útulky např. pro bezdomovce apod."* [47]

B.7.1.3. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Náklady na provozní a sociální zařízení staveniště, územní vlivy a mimořádně ztížené pracovní prostředí se zahrnují pod vedlejší náklady spojené s umístěním stavby. Obvykle se výše těchto nákladů stanovuje dohodou mezi objednatelem a zhotovitelem. V případě veřejné zakázky jsou náklady na umístění stavby součástí nabídkové ceny. Pro potřeby odhadu jejich výše v předinvestiční fázi projektu se oceňují procentní sazbou z nákladů na stavební objekty, expertním odhadem nebo ze zkušeností s realizací obdobných projektů.

Řešená stavba se nenachází v území se ztíženými výrobními podmínkami ani v horské oblasti a ani není kulturní památkou. Doporučené procentní sazby dle RTS a.s. jsou pro zařízení staveniště 1 – 3 % s ohledem na charakter stavby a s ohledem na skutečnou potřebu a rozsah budování staveniště. ^[45] Kromě zařízení staveniště (2,5%) je do vedlejších nákladů jedním procentem započítána i mimostaveništní doprava a provozní vlivy.

B.7.1.4. Ostatní investice

Do ostatních investic se zahrnují náklady na pořízení pozemku, příspěvky jiným investorům (přeložení sítí), udržovací a dekonzervační práce apod. Tyto investice však plánovaná stavba nevyvolá.

B.7.1.5. Náklady na provozní soubory

Stroje a technologická zařízení nebudou součástí stavby.

B.7.1.6. Náklady na stroje, zařízení a inventář

Položka náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy, které nejsou součástí stavebních objektů a provozních souborů, zahrnuje náklady na jejich pořízení, včetně dopravy a montáže. Cena zařízení vznikne také z veřejné soutěže, v této fázi je nutné tyto náklady odhadnout.

Cena zařízení bytů nábytkem bude zahrnuta do propočtu pouze ve variantě bydlení pro seniory, kde je třeba vybavit nábytkem společenské místnosti. Sociálním bydlením se dle pravidel dotačního programu rozumí standardně vybavená jednotka se základním vybavením bez nábytku (pouze s umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou - kuchyňská linka je součástí ZRN).

B.7.1.7. Ostatní náklady

Ostatní náklady zahrnují náklady na vytyčení stavby, geodetické zaměření po dokončení, poplatek za vynětí ze zemědělského půdního fondu a další poplatky. V předinvestiční fázi je možné tyto náklady určit expertním odhadem, na základě zkušeností s realizací jiných staveb apod. Do odhadu ceny ostatních nákladů byly zahrnuty odměny specialistům na dotační management, poplatky správcům sítí, správní poplatky a odměny právníkům a konzultantům. Poplatek za vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu se v případě řešené revitalizace neplatí. Kromě nákladů na propagaci musí být v případě financování s pomocí dotace započteny i náklady na povinnou publicitu, kterou je jednou z podmínek dotačních programů.

B.7.1.8. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

„Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby jsou všechny náklady hrazené z provozních prostředků, vynakládané v souvislosti s budovanou stavbou. Jsou to náklady na přípravu a zabezpečení stavby, kompletační činnost apod.“ ^[45, s. 23] Pro odhad nákladů na kompletační činnost (koordinaci subdodavatelů) stavebních objektů použijeme procentní sazbu 2%.

B.7.1.9. Rezerva na rizika

Obvyklá výše finanční rezervy pro rekonstrukce činí 5 – 10 % nákladů na stavební objekty. V závislosti na podrobnosti dostupných podkladů je vhodné provést podrobnější analýzu rizik. V případě brownfields se oproti běžným rizikům navíc musí uvažovat riziko skryté ekologické zátěže, riziko zvýšené koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace a další rizika spojená s rekonstrukcemi. Výši finanční rezervy pro revitalizaci řešeného objektu stanovíme proto na přibližně 10 % nákladů na stavební objekt.

B.7.1.10. Umělecká díla a nehmotný investiční majetek

V objektu se nevyskytují.

B.1.1. Propočet nákladů na rekonstrukci na KODUS

Propočet nákladů na rekonstrukci Benaru na komunitní dům pro seniory je zpracován v samostatné příloze (Příloha č. 5). Jednotkové ceny v propočtu vycházejí z cenových úrovní RTS 18/I, vedlejší a ostatní rozpočtové náklady byly stanoveny procentní sazbou nebo odhadem ceny celého souboru. Nejvýznamnější část nákladů tvoří náklady na hlavní stavební objekt – KODUS, které byl propočteny na 60 864 600 Kč bez DPH. Předpokládaná cena za m³ rekonstrukce je 5620 Kč. Tato cena odpovídá ceně za výstavbu bezbariérového netypického bydlení včetně provozního zázemí a reflektuje stavebně technický stav budovy a nutné opravy z něj vyplývající. Ostatní a vedlejší rozpočtové náklady tvoří 5 109 168 Kč, tedy asi 7,5% nákladů na stavební objekty. Město by se do realizace tohoto projektu nemělo pouštět, pokud nebude mít vyhrazenou dostatečně velkou finanční rezervu - minimálně 6 mil. Kč. Předpokládané náklady bez finanční rezervy činí odhadem 72 554 338,50 Kč bez DPH. S finanční rezervou potom 78 640 798,50 Kč bez DPH.

B.1.2. Propočet nákladů na rekonstrukci na sociální byty

Propočet nákladů na rekonstrukci Benaru na sociální byty je zpracován v samostatné příloze (Příloha č. 6). Základní i vedlejší a ostatní rozpočtové náklady byly stanoveny stejným způsobem jako u varianty komunitního domu pro seniory.

Cenová úroveň pro stanovení ceny veškerých projektových prací byla odhadnuta poměrem dle známé ceny dosud zpracované a zaplacené projektové dokumentace. Údaje o ceně projektové dokumentace, kterou si město nechalo zpracovat, jsou veřejně dostupné v usneseních rady města Česká Kamenice, které město pravidelně zveřejňuje na svých internetových stránkách.

Náklady na stavební objekt bytového domu s 16 bytovými jednotkami byly stanoveny na 57 476 550 Kč bez DPH. To odpovídá předpokládané ceně 5430 Kč/m³ obestavěného prostoru. Cena je o něco nižší než u KODUS, protože sociální byty nemají speciální požadavky na bezbariérovost a další vybavení.

Vedlejší a ostatní rozpočtové náklady budou přibližně 4 783 124 Kč bez DPH. Potřebná finanční rezerva na projekt je uvažována jako 5,7 mil. Kč. Předpokládané náklady bez finanční rezervy činí odhadem 66 979 471 Kč bez DPH, finanční rezervou potom 72 727 126 Kč bez DPH.

Pro posouzení možnosti financování projektu z dotačního programu bylo dále nutné náklady rozdělit dále na způsobilé (hlavní a vedlejší) a nezpůsobilé.

B.1.3. Zhodnocení odhadnuté ceny

Cenový odhad dle propočtu provedeného dle současných cenových úrovní RTS v programu BUILDpowerS je v obou případech přibližně o 20% vyšší než cena odhadovaná autory projektových dokumentací.

Autoři cenových standardů RTS, podle kterých jsem stanovila propočet nákladů obou revitalizací, upozorňují, že odchylka budoucí ceny od propočtů může v některých případech dosahovat až 25% v závislosti na technické a technologické náročnosti výstavby a podle standardu vybavení. Běžná odchylka je $\pm 15\%$. Výsledná cena propočtu má pouze informativní charakter, jehož přesnost je odvozena od přesnosti dostupných údajů o konkrétní stavbě.

Ceny stavebních prací stále rostou a než dojde k realizaci, mohou se opět zvýšit, proto je nutné uvažovat v projektu také dostatečnou finanční rezervu.

Odhadnutá cena je kvůli nutnosti demoličních prací a s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu budovy pravděpodobně o něco vyšší, než jaké by byla cena výstavby odpovídajícího rozsahu a účelu na zelené louce. Při hodnocení variant budoucího využití bude nutné vzít v úvahu také neekonomické přínosy, které by revitalizací vznikly.

B.1.3.1. Cena rekonstrukce na KODUS

Projekční ateliér Božena Kubíková, který zpracovával dispoziční studii rekonstrukce Benaru na KODUS, stanovil celkovou cenu na 59 977 000 Kč bez DPH^[29], což je přibližně o 11,5 mil. Kč méně než částka odhadnutá dle současných cenových úrovní RTS (71 451 839 Kč bez DPH a bez započítání demolic).

Rozdíl v cenách má více příčin. Významnou položkou, která chybí v propočtu nákladů, jsou demoliční práce. Do nákladů je třeba započítat další nejméně 1 mil. korun na demolici stávajících skladů včetně likvidace materiálu. Demoliční práce budou v menším měřítku prováděny i uvnitř budovy. Pro zjednodušený odhad bez znalosti detailního rozsahu byly tyto práce zahrnuty už do ceny za rekonstrukci stavebního objektu.

Na rozdíl v cenách má vliv také časový faktor. Původní propočet byl zpracován už v roce 2015 a ceny ve stavebnictví i mzdy obecně (potažmo cenové ukazatele) od té doby výrazně vzrostly. Kromě toho se dá předpokládat další zvyšování cen, než dojde k samotné realizaci.

Autoři studie v době zpracování neznali polohu vedení stávajících sítí technické infrastruktury, takže jejich odhad nákladů na vybudování přípojek byl značně nepřesný. Nyní jsou náklady na přípojky vypočítány dle situačního výkresu dokumentace pro stavební povolení na výstavbu sociálních bytů – v této dokumentaci už je poloha vedení sítí známá.

Nejvíce se v našem propočtu a v cenovém odhadu projekčního ateliéru liší cena za vybudování asfaltové komunikace. Ta je podle současných cenových úrovní RTS 2560 Kč/m², původní cenový odhad počítá s 1700 Kč/m². Přestože cenová úroveň ukazatelů RTS může být mírně nadhodnocená, bylo by vhodné zvážit, zda tuto komunikaci není možné provést v jiné materiálové variantě, např. jako dlážděnou, která vychází podle cenových úrovní RTS značně levněji, nebo s jiným propustným krytem pro lepší vsakování dešťové vody na pozemku. Je také možné, že v původním návrhu bylo uvažováno částečné využití stávajících zpevněných ploch, které jsou však v nevyhovujícím stavu. Budoucí umístění komunikace a parkoviště se také ve skutečnosti oproti architektonické studii liší a to z důvodu bourání všech objektů skladů a odpovídá pak spíše druhé variantě.

B.1.3.2. Cena rekonstrukce na sociální byty

Ateliér A.D.O. PRAHA s.r.o. určil náklady na rekonstrukci Benaru na sociální byty na 53 391 025 Kč bez DPH včetně demolice skladů. ^[30] Náš odhad nákladů činí 66 979 471 Kč bez DPH a finanční rezervy. Rozdíl může být způsoben použitím jiné metodiky a individuálními zkušenostmi expertů, provádějících odborný odhad.

Odhad nákladů na demolici skladů se také zdá být značně podhodnocen. Odhad projekční kanceláře 435 000 Kč pravděpodobně nezahrnuje cenu likvidace všech vybouraných materiálů (suť, lepenka, dřevo, plech), jejich naložení, přepravu a uložení na skládku vč. poplatku za uložení, které tvoří významnou položku v propočtu. V ceně by také měla být zahrnuta likvidace zeminy (výplně ramp) pod objekty vč. odvozu a uložení na skládku. Z tohoto důvodu může být skutečná cena demolic několikanásobně vyšší. Firma Ptáček a.s. Demolice a Stavby orientačně ocenila demolici těchto dvou skladů s rampami na 1 629 466 Kč. (Tato firma ovšem sídlí v Praze, a pokud by byly poptány demoliční firmy z regionu, byla by pravděpodobně jejich nabídková cena o něco nižší.)

B.2. Stanovení výnosů

B.2.1. Výnosy varianty KODUS

Předpokladem pro realizaci projektu Komunitního domu pro seniory je získání finanční podpory z dotačního programu Komunitní domy seniorů Ministerstva pro místní rozvoj. Výnosy z nájemného jsou tedy značně limitované. Dotační podmínky stanovují jasně výši budoucího nájemného, která může být max. 57,2 Kč/m² podlahové plochy bytu včetně podílu na společných prostorách (max. 10 %). Podlahová plocha bytu nesmí být větší než 45 m², což všechny navržené byty splňují. Celkem smí být v podporovaném komunitním domě 10-25 bytů, které navíc musí být bezbariérové. I tato podmínka je v architektonické studii splněna. ^[27] Výše nájemného byla stanovena následovně:

Byt č.	dispozice	podlahová plocha (m ²)	nájem včetně 10 m ² společné plochy (Kč)
1	1+kk	44,9	3 140,28
2	1+kk	40,1	2 865,72
3	1+kk	40,6	2 894,32
4	1+kk	38,2	2 757,04
5	1+kk	42,3	2 991,56
6	1+kk	41,2	2 928,64
7	1+kk	36,8	2 676,96
8	1+kk	42,0	2 974,40
9	1+kk	40,7	2 900,04
10	1+kk	42,7	3 014,44
11	1+kk	41,7	2 957,24
12	1+kk	43,3	3 048,76
13	2+kk	44,3	3 105,96
14	1+kk	39,8	2 848,56
15	1+kk	44,0	3 088,80
16	1+kk	42,8	3 020,16
17	1+kk	39,0	2 802,80
18	1+kk	44,3	3 105,96
19	1+kk	42,1	2 980,12
20	1+kk	43,4	3 054,48
21	1+kk	42,6	3 008,72
22	1+kk	44,3	3 105,96
23	2+kk	45,0	3 146,00
celkové měsíční výnosy z nájmu			68 416,92 Kč
celkové roční výnosy z nájmu			821 003,04 Kč

Tabulka 3: stanovení celkových měsíčních a ročních výnosů, zdroj: vlastní zpracování

Náklady na údržbu, energie, svoz odpadu atd. budou účtovány zvlášť a investorovi z nich nepoplyne žádný zisk.

B.2.2. Výnosy varianty sociální bydlení

Podmínkou dotačního programu je maximální výše nájemného 61,1 Kč/m². Ministerstvo poskytuje podporu maximálně na 12 bytů. Zbylé 4 byty mohou být pronajímány za běžnou cenu, která ovšem v dané lokalitě není nikterak vysoká a s ohledem na umístění byla stanovena na přibližně 75 Kč/m².

číslo bytu	plocha	dispozice	dotace	nájemné	Kč/m ²
1	95,80	3+kk	NE	7 200	75,16
2	112,80	3+kk	NE	8 500	75,35
3	90,90	3+kk	NE	7 000	77,01
4	93,10	2+kk	NE	7 000	75,19
5	98,30	3+kk	ANO	6 000	61,04
6	114,00	3+kk	ANO	6 960	61,05
7	91,80	3+kk	ANO	5 600	61,00
8	94,70	2+kk	ANO	5 780	61,03
9	65,50	2+kk	ANO	4 000	61,07
10	95,60	3+kk	ANO	5 840	61,09
11	102,00	3+kk	ANO	6 230	61,08
12	117,50	3+kk	ANO	7 170	61,02
13	93,10	3+kk	ANO	5 680	61,01
14	116,40	2+kk	ANO	7 110	61,08
15	67,10	2+kk	ANO	4 090	60,95
16	95,60	3+kk	ANO	5 840	61,09

celkové měsíční výnosy z nájmu	100 000 Kč
celkové roční výnosy z nájmu	1 200 000 Kč

Tabulka 4: Stanovení výše měsíčního nájemného, zdroj: vlastní zpracování

Měsíční výnosy z nájmu z celé budovy budou 100 000 Kč, roční potom 1 200 000 Kč.

B.3. Posouzení možnosti financování

B.3.1. Program Komunitní domy seniorů

Program Komunitní domy seniorů stanovuje horní hranici dotace na 600 000 Kč na bytovou jednotku (b.j.) a zároveň 12,5 mil. na jeden projekt.

$$23 \text{ b.j.} \times 600\,000 \text{ Kč/b.j.} = 13\,800\,000 \text{ Kč} > 12\,500\,000 \text{ Kč}$$

Maximální získatelná dotace z programu Komunitní domy seniorů je na tento projekt tedy 12,5 milionů Kč.

B.3.2. Program Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality

Program sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality podporuje pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení. Sociální bydlení musí splňovat parametry stanovené pro IROP uvedené ve Specifických pravidlech výzvy. Podporované jsou projekty o celkových způsobilých nákladech od 500 000 Kč. Maximální výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt závisí na režimu podpory. Celkové způsobilé výdaje na hlavní aktivity projektu nesmí přesáhnout částku 29 979 Kč na jeden m² podlahové plochy sociálního bytu.

Obce mohou z Evropského fondu pro regionální rozvoj získat 85 % z celkových způsobilých výdajů, ze státního rozpočtu 5 % z celkových způsobilých výdajů a samy si hradí 10 % z celkových způsobilých výdajů. Je přesně dáno, kolik bytů lze v rámci jednoho projektu podpořit. Výpočet podle podmínek programu:

$$12 + 0,2 * (16 - 12) = 12 + 0,2 * 4 = 12 + 0,8 \text{ („0,8“ zaokrouhlení směrem dolů)} = 12$$

V projektu lze podpořit maximálně 12 sociálních bytů.

Dále je třeba rozdělit položky propočtu mezi hlavní a vedlejší aktivity a způsobilé a nezpůsobilé výdaje. Na vedlejší aktivity projektu může být vynaloženo maximálně 15 % celkových způsobilých výdajů projektu – v našem případě je to 9%. Protože rekonstrukcí vznikají i byty, které nebudou podpořeny z dotace, je do způsobilých výdajů započítána jen poměrná část (3/4) celkových výdajů.

Popis	Cena bez DPH (Kč)	DPH (%)	Cena s DPH (Kč)
Způsobilé výdaje projektu	48 513 109,13	15	55 790 075,49
Hlavní aktivity projektu	44 090 367,75	15	50 703 922,91
Vedlejší aktivity projektu	4 422 741,38	15	5 086 152,58
Nezpůsobilé výdaje projektu	24 214 016,88	15	27 846 119,41
Celkové výdaje projektu	72 727 126,00	15	83 636 194,90

Tabulka 5, Členění nákladů, zdroj: vlastní zpracování

Celkem tedy obec může získat 90 % způsobilých výdajů, což činí 50 211 067,94 Kč, z toho 47 421 564,17 Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj a 2 789 503,78 Kč ze státního rozpočtu.

B.3.3. Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů

Dotace, kterou lze získat z programu zaměřeného na komunitní domy seniorů i na sociální bydlení, je vzhledem k celkovým nákladům na revitalizaci nedostačující. Proto je třeba zvážit i jinou možnost financování – například využití programu specializovaného přímo na brownfieldy. V rámci programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů je podporována zejména přeměna brownfields na moderní podnikatelské objekty a plochy. Sociální ani komunitní bydlení není podnikatelským využitím, proto by žádost o tuto dotaci byla v tomto případě nejspíš neúspěšná, přesto je vhodné tuto možnost zhodnotit. Státem vymezené prostředky na regeneraci brownfields na podnikatelské využití mohou motivovat obec k vytvoření nového projektu rekonstrukce Benaru na jiný účel. Částečně zvýhodněny jsou při hodnocení komisí menší a levnější projekty v poměru k ploše nebo obestavěnému prostoru. Hodnotí se také podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu a počet nově vytvořených pracovních míst. Důležitá je také finanční efektivita projektu, která v našem případě není vysoká. Ministerstvo průmyslu a obchodu přispívá prostřednictvím Programu na regeneraci a podnikatelské využití brownfieldů maximální částkou 15 000 Kč na m² hrubé podlažní plochy rekonstruované budovy. Maximální výše dotace pro sídla o počtu obyvatel od 5000 do 25 000 je 80 % uznatelných nákladů nebo 50 mil. Kč.^[15] Při hrubé podlažní ploše 2680 m² je maximální výše dotace pro daný projekt tedy 40 200 000 Kč (pokud uznatelné náklady překročí 50,25 mil. Kč).

B.3.4. Vlastní rozpočet města

Město je dle II. Komunitního plánu rozvoje sociálních služeb připraveno investovat orientačně 1,5 mil. Kč na výstavbu každé bytové jednotky. Celkem plánuje realizovat 20 malometrážních bytů, počítáme tedy s 30 miliony Kč, které je město teoreticky ochotno do výstavby sociálních bytů investovat z vlastního rozpočtu.

B.4. Zhodnocení ekonomické efektivity investice

	KODUS I	Sociální byty
Celkové náklady (Kč)	90 436 918,28	83 636 194,90
ZDROJE FINANCOVÁNÍ		
Rozpočet města (Kč)	30 000 000,00	30 000 000,00
Dotace (Kč)	12 500 000,00	50 211 067,94
Úvěr (Kč)	47 936 918,28	3 425 126,96

Tabulka 6: Vícezdrojové financování, zdroj: vlastní zpracování

Celkové náklady na revitalizaci Benaru jsou ve všech případech větší než vlastní prostředky města a maximální možná dotace. Město by si tak na rozdílnou částku muselo pravděpodobně vzít úvěr. V případě varianty se sociálními byty je ale rozdílná částka poměrně nízká – tvoří přibližně 4% celkových nákladů. Vzhledem k možné odchylce skutečných nákladů oproti propočtovým lze předpokládat, že by v tomto případě možná město vůbec úvěr nepotřebovalo. V této variantě je kromě toho počítáno s finanční rezervou 6,6 milionů Kč (10% celkových nákladů). Částka 30 000 000 Kč, kterou je město teoreticky ochotno investovat z vlastního rozpočtu, také není definitivní a s ohledem na příjmy města je zde možnost diskutovat o jejím mírném navýšení.

Pro orientační informaci o ekonomické výhodnosti investice byla spočítána prostá doba návratnosti jako podíl celkových investičních nákladů města a ročních výnosů. Tato doba je u varianty I. KODUS kvůli vysokým investičním nákladům a limitovaným výnosům takřka nereálná. U varianty sociálního bydlení je doba návratnosti sice vysoká, vzhledem k charakteru projektu ale možná - primárně nejde o zhodnocení finančních prostředků, ale o společenský přínos.

	KODUS	Sociální byty
Investiční náklady obce (Kč)	77 936 918,28	33 425 126,96
Roční výnosy (Kč)	821 003,00	1 200 000,00
Prostá doba návratnosti (let)	94,93	27,85

Tabulka 7: Porovnání variant, zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k technickému stavu budovy jsou náklady na rekonstrukci v obou případech vysoké. Nekomerční projekty tak těžko dosáhnou ekonomické efektivity. Investice je bez získání podpory dotačních programů prakticky nerealizovatelná.

B.5. Celkové zhodnocení dopadů

V řešení problematiky brownfields jdou často proti sobě ekonomické a celospolečenské dopady a zájmy investorů. Neekonomické přínosy v našem případě převažují nad finančními. Na realizaci takového projektu je třeba vynaložit vysoké veřejné prostředky. Projekt může být realizován, pouze pokud se obci podaří získat finanční prostředky od státu nebo z evropských rozvojových fondů.

V souvislosti s výstavbou komunitního bydlení pro seniory je potřebné zabývat se problematikou stárnutí populace. Přibližně za 20 let začnou do důchodu odcházet silné ročníky ze 70. let, tzv. Husákovy děti a ti z nich, kteří nebudou vlastnit své nemovitosti, budou mít problém z nízkých důchodů zaplatit vysoké nájemy. Tento problém není v moci obce vyřešit, v zájmu obce je však umožnit seniorům důstojné a dostupné bydlení bez fyzických překážek a sociální izolace. Vzhledem k věkovému složení obyvatel v obci by výstavba nových bytů pro seniory byla pro obec velkým přínosem.

Varianta revitalizace Benaru na komunitní dům pro seniory by přinesla do lokality více benefitů, varianta výstavby sociálních bytů je však ekonomicky výhodnější a v obci také najde své využití. Je ale otázkou, zda by soustředění dalších sociálních bytů do této části obce přineslo kýžené sociální benefity. V těsném sousedství se již sociální byty nacházejí, a proto by bylo vhodné zvážit, zda nové sociální byty, které jsou tak i tak potřebné, nezačlenit do městské zástavby v jiných místech.

Obě varianty budoucího využití představují zkvalitnění sociálních služeb pro občany a pozvednou úroveň sociálních služeb, které město poskytuje. Odstraněním brownfieldu a vytvořením nových služeb se zvýší kvalita života (životní úroveň) obyvatel obce a celkový obraz města jako takového. To může mít za následek příliv obyvatelstva, návštěvníků i investorů do regionu a s tím související další přínosy pro obec, včetně přínosů finančních.

Jakákoliv rekonstrukce Benaru by výrazně prospěla lokalitě. V nejbližším okolí by odstraněním prázdných budov došlo ke snížení kriminality a zvýšení bezpečnosti a to jak z hlediska kriminální činnosti, tak z hlediska nebezpečí vyplývajícího ze stavebně technického stavu budov. Samotná budova Benaru ani přilehlé sklady nejsou nyní zabezpečeny proti vniknutí cizích osob, přestože u skladů přímo hrozí zborcení.

Obě varianty budou mít pozitivní dopad na životní prostředí. Při možném (ač nepředpokládaném) nálezu ekologické zátěže dojde k likvidaci potenciálního znečištění. Rekonstrukcí nepřibude zastavěná plocha, naopak se zvýší efektivita využití zastavěného území obce. Úspěšně revitalizovaný brownfield pak může sloužit jako předloha, motivující okolní obce k vlastnímu řešení zanedbaných lokalit.

B.6. Doporučení

Ekonomicky je projekt komunitního domu pro seniory velmi neefektivní – investice nemá v horizontu desítek let návratnost. Projekt vyžaduje nemalé investiční výdaje a výnosy jsou značně limitované. Pokud se stát nezačne v této problematice více angažovat a nepodpoří bydlení pro seniory větší finanční částkou, zůstane výstavba dostupných bytů nereálná. Obec se proto v průběhu psaní této diplomové práce rozhodla podpořit početnou cílovou skupinu seniorů jiným způsobem a to rekonstrukcí stávajícího domova pro seniory.

Větší ekonomické prostředky lze získat na výstavbu sociálních bytů. Sociální bydlení je v obci potřeba a je třeba do něj investovat odpovídající finanční prostředky. Program sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality může obci v tomto ohledu výrazně pomoci, varianta financování prostřednictvím tohoto programu se jeví jako výhodnější. Je na rozhodnutí investora, zda podstoupí výše zmíněná rizika spojená s revitalizací a jejími možnými dopady. Podle posledních informací ze strany vedení města je podána žádost o dotaci na výstavbu 16 bytových jednotek v objektu Benar. Komise pro investice a životní prostředí rady města Česká Kamenice je ale vzhledem k výši nutných nákladů ze strany města stále k projektu skeptická.

Varianta financování sociálních projektů z programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů není příliš vhodná. Náplň projekt nenaplnuje stoprocentně hodnotící kritéria programu a pravděpodobnost získání dotace je proto malá. Tento program by bylo vhodné využít spíše v případě, že by obec byla schopná přivést do České Kamenice nové podnikatele, pro které by připravila prostory k pronájmu. Výnosy z pronájmů takových prostor by byly větší než z pronájmů sociálních bytů nebo bydlení pro seniory a náklady na revitalizaci by přitom mohly být podobné. Zásadní otázkou je, zda je město dostatečně atraktivní pro vhodné budoucí nájemníky z řad firem a zaměstnavatelů. Stálo by za zvážení, zda na toto téma nezpracovat

předběžnou studii proveditelnosti, například v případě, že by žádost o dotaci na sociální bydlení byla neúspěšná.

Dále doporučuji věnovat pozornost parcelám po zbouraných továrních budovách, které jsou dnes nevyužité a tvoří prázdné místo v městské zástavbě (jedná se o parc. č. 1163/3, 1191, 1190, 663 a 665/5). Tuto dříve zastavěnou plochu by bylo vhodné rekultivovat a vytvořit zde buďto veřejné prostranství se zelení, odpočinkový park, nebo pozemky rozdělit a připravit pro výstavbu individuálních rodinných domů. Žádná z těchto variant nemá ekonomickou návratnost, ale městu by pomohla v rozvoji.



Obrázek 13: Možná podoba rekultivovaného prostoru po zbouraných továrních budovách, zdroj: vlastní zpracování

Město aktuálně nabízí k prodeji okolo dvaceti stavebních pozemků na okraji zastavěného území, určených k výstavbě rodinných domů. Chce tak udržet v obci osoby v ekonomicky produktivním věku, které se často stěhují do větších měst. Místo toho, aby město podporovalo rozšiřování zastavěného území do volné krajiny, mohlo by nabídnout k výstavbě rodinných domů pozemky po bývalé továrně, které se nacházejí v širším centru města. Řešené parcely místně a funkčně navazují na stávající zástavbu

rodinných domů. Podobně město nabízí k prodeji i zatravněný pozemek na jižní hranici řešeného objektu s vymezenou bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (parc. č. 674/7, 674/4 a 672/1).

Nová rada města Česká Kamenice se v programovém prohlášení zavázala najít ve městě místa na další výsadbu zeleně s cílem dělat pobyt ve městě příjemnějším. Rada města si uvědomuje funkci městské zeleně, která udržuje klima v letních vedrech, a podporuje výsadbu zeleně, obnovu a údržbu pítek apod. V prázdných pozemcích po zbourané továrně se skrývá příležitost pro vytvoření nových příjemných míst pro setkávání v obci. Rekultivace brownfieldu zvýší podíl zeleně pro rekreační využití v obci a přispěje tak k navýšení ekologické hodnoty území. Na závlahu zeleně může být využita dešťová voda z retenční nádrže, kterou je v plánu vybudovat při revitalizaci řešeného objektu (retenční nádrž je popsána v Příloze 4). Volbou vhodných povrchových (skladeb) materiálů bude obnovena schopnost krajiny vsakovat vodu.

Závěr

V teoretické části byly analyzovány historické i současné a budoucí příčiny vzniku brownfields. Konkrétní prostředky předcházení vzniku brownfields byly vysvětleny na principu recyklace území. Z pohledu udržitelného rozvoje území byla podrobněji rozebrána revitalizace brownfields jako řešení pro zvýšení efektivity využití území a zamezení zastavování zemědělské půdy. Byly definovány jednotlivé překážky a rizika, které je nutné při investování do brownfields zohlednit. Takovou překážkou mohou být nejen ekologické zátěže. Diplomová práce mj. doporučuje, kde získat finanční prostředky na jejich odstranění. Podrobněji byla soustředěna pozornost na rozvojové strategie na různých úrovních plánování, ze kterých je zřejmé, že je zde snaha problematiku brownfields aktivně řešit. Na základě údajů z Národní databáze brownfields byla provedena analýza brownfields Ústeckého kraje. Dále byly nalezeny vhodné možnosti financování obnovy brownfields především z pohledu obce jako vlastníka. Rozsah a formu veřejné podpory pro konkrétní tematickou oblast vymezují operační programy, které byly detailněji prozkoumány.

Cílem praktické části bylo posouzení variant revitalizace brownfieldu bývalé textilky Benar v České Kamenici. Nejprve byla analyzována lokalita z celkového pohledu a z pohledu problematiky brownfields. Pro obě varianty budoucího využití (variantu přestavby na komunitní dům pro seniory a variantu přestavby na sociální byty) byl zpracován propočet nákladů a byly posouzeny možnosti financování. V obou případech bude pro realizaci projektu nutné nejprve získat finanční prostředky od státu nebo z fondů Evropské unie, protože náklady na demoliční práce a rekonstrukci jsou vysoké a rozpočet obce je omezený. Nutným předpokladem pro změnu využití bývalé textilky je také změna územního plánu. Obě varianty budoucího využití by byly významným přínosem pro danou lokalitu, společenské dopady této revitalizace převažují nad těmi ekonomickými. Doporučuji zvážit možnost financování projektu rekonstrukce Benaru z programu Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, odkud je teoreticky možné na daný projekt získat až 40,2 mil. Kč. Lze předpokládat, že rekonstrukcí tohoto objektu a úpravou přilehlého okolí bude zahájen proces revitalizace celé plochy bývalého areálu textilky Benar.

V závěru bych ráda vyzdvihla pozitivní přístup zastupitelů Města Česká Kamenice k aktivnímu řešení problematiky brownfields, který značí dobré vyhlídky pro místní rozvoj.

Seznam použité literatury

- [1] JACKSON, Jiřina Bergatt a kol. *Brownfields snadno a lehce*, IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2004
- [2] <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>
- [3] KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [4] KLIMEŠ, Lumír. *Slovník cizích slov*. 7. vyd., V SPN vyd. 2., rozš. a dopl. Praha: SPN - pedagogické nakladatelství, 2005. ISBN 80-7235-272-5.
- [5] JACKSON, Jiřina Bergatt. <https://moderniobec.cz/hospodarne-vyuzivani-uzemi-omez-recykluj-kompenzuj-1/>
- [6] MARKOVÁ, Blanka, SLACH, Ondřej a Michaela HEČKOVÁ. *Továrny na sny. Základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. Plzeň: Triangl, a.s., 2013. ISBN 978-80-905671-3-9
- [7] POPELOVÁ, Lenka a kol. *AUR 14 - Architektura a udržitelný rozvoj*. V Praze: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2015. ISBN 978-80-01-05738-4.
- [8] Zákon č. 334/1992 Sb. Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu
- [9] ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ, VÝZKUMNÉ CENTRUM PRŮMYSLOVÉHO DĚDICTVÍ FAKULTY ARCHITEKTURY, *Charta průmyslového dědictví TICCIH*. V Praze: 2013. ISBN 978-80-01-05235-8.
- [10] Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020
- [11] Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1
- [12] Národní strategie regenerace brownfieldů
- [13] Program rozvoje Ústeckého kraje
- [14] http://ec.europa.eu/regional_policy/cs/projects/austria/circuse-managing-land-use-for-the-benefit-of-all
- [15] Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů
- [16] Program Nemovitosti
- [17] Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury

- [18] Operační program Životní prostředí
- [19] MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR, *Směrnice MŽP č. 4/2009 o čerpání finančních prostředků z Revolvingového fondu Ministerstva životního prostředí*, Praha: 2009
- [20] SCHOLLEOVÁ, Hana. *Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice*. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2952-7.
- [21] MÜLLEROVÁ Vanda, *Proměny města Česká Kamenice v letech 1945 – 1951*. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze. 2010
- [22] <http://www.industrialnitopografie.cz/karta.php?zaznam=V008679>
- [23] <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>
- [24] MĚSTO ČESKÁ KAMENICE, *3. komunitní plán rozvoje sociálních služeb 2016 – 2020*, Česká Kamenice: 2015
- [25] https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=M&f=GRAFICKY_OBJEKT&ds=ds131&katalog=30853&pvo=ZAMD001&sp=A&filtr=G%7EF_M%7ET_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_nul_l_null_&c=v3%7E2_RP2018MP09DPPDM&str=v7
- [26] <http://www.mapakriminality.cz/>
- [27] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, *Komunitní domy seniorů*, Praha 2017, ISBN-978-80-7538-041-8
- [28] <https://bpej.vumop.cz/index.php?value=75011>
- [29] PROJEKČNÍ ATELIÉR Božena Kubíková, *Dispoziční studie Bytový dům v České Kamenici*, Děčín 2015
- [30] ADO PRAHA s.r.o., *Dokumentace pro stavební povolení 16 b.j. Benar – Česká Kamenice*, Praha 2018
- [31] <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=teis080>
- [32] VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY, *Usnesení vlády České republiky ze dne 29. dubna 1998 č. 298+P k návrhu investičních pobídek pro investory v České republice*
- [33] Úplné znění zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-350>
- [34] KUBIZŇÁKOVÁ Kateřina, *Aktuální situace v ČR a aktivity CzechInvestu v oblasti brownfieldů*, Konference Brownfieldy 2018, Praha 2018

- [35] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí
- [36] STATISTISCHES BUNDESAMT, Statistics of purchase values of building land, 2017 <https://www-nesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61511-0007&language=en>
- [37] MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, Land Value Estimates for Policy Appraisal, May 2017 Values, Londýn, 2018, ISBN 978-1-4098-5252-0
- [38] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ, Statistické ročenky o půdním fondu, 2018
- [39] <http://www.industrialnitopografie.cz/mapa.php>
- [40] Osobní konzultace s místostarostou města Ing. Otakarem Marešem
- [41] KATASTR NEMOVITOSTÍ, <https://ikatastr.cz/>
- [42] MAPY.CZ, <https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=14.4144849&y=50.8000553&z=16&l=0&base=ophoto&ut=Benar&uc=9gztwx1.SK&ud=50%C2%B047%2756.354%22N%2C%2014%C2%B024%2728.354%22E>
- [43] FARMY.CZ, *Zpráva o trhu s půdou*, leden 2018
- [44] <https://brownfielddy.czechinvest.org/aplikace/bf-public.nsf/bfs.xsp>
- [45] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. a kol.: *Oceňování v rámci výstavbového projektu*, 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. 220 s., ISBN 978-80-01-05226-6
- [46] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, *Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality*
- [47] <http://www.cz-cc.cz/czcc/1130-budovy-bytove-ostatni/>
- [48] CZECHINVEST, *Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů*, 2007
- [49] CZECHINVEST, *Národní databáze brownfields*, stav ke 31. 10. 2018
- [50] ING. VÁCLAV VILHELM, CSC., Ústav zemědělské ekonomiky a informací, prezentace *Vývoj podnikatelské struktury českého zemědělství*, 2018

Seznam grafů

Graf 1: Počet brownfieldů dle předchozího využití k 30.9.2017	18
Graf 2: Rozloha brownfieldů dle předchozího využití k 30.9.2017	18
Graf 3: Procentuální rozdělení brownfields v ČR podle původního využití a plochy	19
Graf 4: Vývoj cen zemědělské půdy	24
Graf 5: Vývoj plochy zemědělské, orné půdy a lesních pozemků (v hektarech).....	25
Graf 6: Vývoj zastavěných ploch (v hektarech)	25
Graf 7: Podíl zemědělské půdy k 31. 12. 2017	26
Graf 8 Srovnání vývoje cen půdy v ČR a vybraných evropských státech	28
Graf 9: Rozdělení brownfields Ústeckého kraje dle původního využití	41
Graf 10: Rozdělení průmyslových brownfields Ústeckého kraje dle původního využití	41

Seznam tabulek

Tabulka 1: Rozdělení brownfields v r. 2007	17
Tabulka 2: Srovnání cen stavebních pozemků v okolí Prahy, Londýna a v Bavorsku	28
Tabulka 3: Stanovení celkových měsíčních a ročních výnosů.....	83
Tabulka 4: Stanovení výše měsíčního nájemného	84
Tabulka 5: Členění nákladů	85
Tabulka 6: Vícezdrojové financování	87
Tabulka 7: Porovnání variant	87

Seznam obrázků

Obrázek 1: Schéma recyklace území	21
Obrázek 2: Mapa bývalých textilních továren Ústeckého kraje.....	56
Obrázek 3: Mapa brownfields v České Kamenici.....	58
Obrázek 4: Vyznačení objektu na mapě města	59
Obrázek 5: Podrobnější vyznačení řešeného území	60
Obrázek 6: Katastrální ortofotomapa řešeného území	61
Obrázek 7: Stávající stav řešeného objektu, východní pohled,.....	63
Obrázek 8: Situace stavby	67
Obrázek 9: Charakteristický půdorys.....	68
Obrázek 10: Východní pohled na budovu po rekonstrukci.....	72
Obrázek 11: Zastavovací plán.....	73
Obrázek 12: Zatřídění objektů dle JKSO a CC-CZ v programu BUILDpowerS.....	77
Obrázek 13: Možná podoba rekultivovaného prostoru po zbouraných továrních budovách.....	90

Seznam příloh

Příloha 1: Fotodokumentace stávajícího stavu

Příloha 2: Zaměření stávajícího stavu

Příloha 3: Dispoziční studie Bytový dům pro seniory v České Kamenici

Příloha 4: Dokumentace pro stavební povolení 16 b.j., Benar – Česká Kamenice

Příloha 5: Propočet nákladů na rekonstrukci na KODUS

Příloha 6: Propočet nákladů na rekonstrukci na sociální byty