

VERZE A, PROSINEC 2005



Závěrečná zpráva

Pro část

7. Sjednocující metodologie hlubší analýzy a indikátory

Projekt výzkumu pro potřeby regionů WB:
Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu
41/04, MMR

Autoři Zprávy:
Ing. arch. Karel Bařinka
Jiřina Bergatt Jackson

KONTAKTNÍ E-MAILOVÉ ADRESY:

karel.barinka@brn.dhv.cz, jjackson@volny.cz,



Seznam aktivit části 7.projektu:

Číslo aktivity	Název aktivity	Zpracovatel	Termín / poznámka
7.1.	Vyhodnocení položek v bodech 5.6.(ČVUT) a 6.11.(DHV CR)	DHV CR	
7.2.	Vytvoření metodologie (hlubší analýzy)	DHV CR	
7.3.	Databázové aplikace	DHV CR	
7.4.	Konzultace k řešení	IURS	
7.5.	Uživatelská příručka	DHV CR	
7.6.	Powerpointová prezentace 2x	DHV CR	
7.8.	Příprava otevřeného semináře	DHV CR	
7.9.	Otevřený seminář	DHV CR	
7.10.	Závěrečná zpráva	DHV CR	Viz.text
7.11.	Příprava opatření pro další použití metodologie	DHV CR	

7.část projektu umožní vytvoření analytiky místní problematiky, tak aby ji bylo možné porovnávat na regionální a národní úrovni. Jsou navrženy databázové aplikace na data shromážděná z plošné evidence a vytvořeny základní indikátory problematiky. Metodika byla představena veřejnosti na otevřeném semináři v listopadu 2005. Uživatelská příručka metodiky je zveřejněná na webových stránkách projektu. Výsledky této části projektu poslouží k návrhu opatření, umožňujícího aplikaci tohoto postupu v dalších obcích a regionech. Výstupy 7.části jsou základem pro další etapy projektu, v úrovni regionu, a v úrovni vybraných obcí (zejména část 11. a 12.).

Na aktivitě č.7, která probíhá od dubna 2005 do prosince 2006 se dle rozpisu aktivit podílí konzultacemi partner projektu IURS, pí.J.Jackson.

Aktivita: 7.1. Vyhodnocení položek v bodech 5.6. a 6.11.

7.1.1. Analýza zahraničních zkušeností s regeneracemi brownfields. Byla provedena rešerše materiálů, které se zabývaly problematikou brf.v Anglii, Francii, Belgii a Holandsku. Krátké shrnutí zkušeností ze zahraničí bylo provedeno v úvodu, aby bylo možné porovnání s projekty z databáze případových studií.

1. Databáze a definice brf.:

Jednotná databáze brownfields existuje v Anglii a Belgii. Ve Francii jsou průzkumy pořizovány městy či regiony.V Nizozemí databáze neexistuje vzhledem ke krátkému setrvání ploch v nevyužitém stavu.

Definice není ve zmíněných zemích jednotná – Anglie používá termín Previously Developed Land = Brownfield, který zahrnuje plochy využitě původně trvalou stavbou (mimo lesní či zemědělské stavby) a napojené na pevnou infrastrukturu.

V základních znacích tato definice platí i pro ostatní země, ale s místními odchylkami v názvosloví a různým rozsahem ukazatelů, které jsou pro zařazení do termínu brownfields určující.Problematická je definice brownfields v Nizozemí, kde se nejčastěji vztahuje ke

kontaminovaným plochám. Z tohoto důvodu se vymyká srovnání i v podstatné části všech sledovaných ukazatelů.

Obsahem je v Anglii 5 typů PDL podle stupně a doby nevyužití, ve Francii je obsah různý podle druhu pořizovatele, v Belgii je databáze založena na detailních údajích o vlastníkovi a původu znečištění pozemku.

Ve všech zemích slouží nashromážděné údaje především pro statistické účely a plánování.

Výstupy jsou vesměs neveřejné nebo jsou stanoveny podmínky pro umožnění přístupu.

Vyhodnocení probíhají v rozmezí od jednoho do pěti let.

2. Stát a jeho přístup k regeneracím:

Existují rozdíly v míře stanovení jednotné státní politiky ohledně brownfields, avšak společným znakem je, že většinou se tato problematika dělí mezi politiku životního prostředí a politiku plánování měst a obcí. Z toho také vyplývá, že odpovědná jsou zpravidla Ministerstva pro místní rozvoj (v jednotlivých zemích různá názvosloví).

Cíle jednotlivých politik se soustřeďují v prvních fázích na odstranění historických zátěží, odkontaminování vybraných území a jejich další využití převážně pro rozvoj bydlení a pro oživení městské aglomerace.

Základní filosofií společnou pro všechny sledované regiony je navrácení pozemků na trh.

3. Státní podpora regenerací

Integrovaný systém pro regeneraci brownfields byl od roku 2003 zahájen v Anglii (Communities plan). V ostatních zemích jsou programy soustředěné v rámci městských politik a jednotný systém neexistuje.

Ve všech sledovaných zemích existují státní dotace pro rozvoj brownfields, i když jinak strukturované a s možností čerpání v rozdílných časových úsecích. Vysoké finanční částky jsou stanoveny, jak pro celkovou obnovu území, tak i na jednotlivé fáze průzkumů a rozborů, které jí předcházejí.

Dotace z rozpočtu jsou doplňovány i ostatními individuálními dotačními programy (National Coalfields Programme Land Restoration Trust v Anglii, Key project, BEVER, VINEX locations v Nizozemí apod.)

Různorodé jsou fiskální nástroje, týkající se nevyužitých území. Různé jsou míry daňového zvýhodnění při zhodnocování brownfields: zavedení daňových odpisů ve výši 150% nákladů vynaložených na úpravy kontaminovaných ploch v Anglii, daň za neobsazené podnikatelské objekty a speciální zóny s daňovými úlevami ve Francii atd.).

4. Evropské fondy

Do iniciativy URBAN jsou zapojeny Anglie (dotována 117 milióny, do budoucna je URBAN jediným zdrojem strukturálních fondů), Francie (vybráno 9 měst) a Belgie (města Antverpy a Gent).

Dalšími využívanými evropskými iniciativami jsou Interreg a Equal.

Význam evropských fondů spočívá zejména v podpoře obnovy průmyslových regionů, přičemž v Belgii je hodnocen jako spíše malý s velkým důrazem na individuální projekty.

5. Další speciální nástroje pro regenerace

Státní agentury pro městskou regeneraci fungují v Anglii a Francii, ve Flandrech pak mají velkou tradici Intercommunalities – rozvojové společnosti, které mohou mít i smíšené privátní a veřejné finance.

Tyto agentury mají na starosti přípravu pozemků brownfields pro nový rozvoj a mohou mít i určité kompetence v územním plánování.

6. Regiony a jejich přístup k regeneracím

Ve všech sledovaných zemích existují regiony zvláště postižené průmyslovou, zejména hornickou činností.

S výjimkou Anglie, kde je systém integrován, mají jednotlivé regiony („Province“ v Belgii a Nizozemí) významné kompetence v plánování, ochraně životního prostředí a bydlení.

Ve Francii mají regiony vlastní příjmy a podílejí se na financování jednotlivých operací (mohou zakládat i vlastní rozvojové společnosti) v ostatních případech se přerozdělují státní prostředky a evropské fondy.

7. Města, obce a jejich přístup k regeneracím

Lze konstatovat, že nejméně v Anglii a Francii jsou regenerace na místní úrovni důležitým politickým tématem. V Anglii jsou místní správy hlavním žadatelem veřejných dotací, ve Francii se malé obce mohou sdružovat s městskými nebo místními obcemi a i v Belgii a Nizozemí funguje interkomunální spolupráce. S výjimkou Belgie je zaručena víceletá podpora jednotlivým projektům (5 a více let) a místní správy postupně stále více spolupracují se státními agenturami.

Zpravidla mají města vlastní rozvojové agentury pro regenerace do kterých se v různé míře (Francie a Belgie povinně nadpoloviční účast) zapojuje i soukromý sektor.

8. Legislativa územního plánování a pozemkové politiky

V ÚP legislativě je pojem brownfields definován jen v Anglii. Všechny sledované země zavádějí svoji specifickou metodu pro limitaci rozvoje na greenfields, i když jednotlivé strategie různých metod jsou v mnohém shodné. Brownfields nebývají vyznačovány v ÚPD, ve Francii jsou nevyužité plochy, jako rozvojové póly vymezeny v rámcových plánech a jako jediný se francouzský systém zabývá jmenovitě přestavbovými územími, která jsou funkčně definována a vymezena hranicemi a mají také zvláštní právní režim.

Regenerace vesměs splňují kritéria veřejné prospěšnosti a jsou stanoveny podmínky pro vyvlastnění pozemků. Toto právo je ovšem považováno za krajní řešení a je používáno jen ojediněle. Náhrada za vyvlastnění je poskytována ve výši tržní hodnoty pozemku (v Nizozemí dvojnásobek tržní ceny). Předkupní právo jako další nástroj konsolidace pozemků existuje ve Francii a Nizozemí. Dále se také uplatňují dlouhodobé nájmy a leasingy pozemků.

9. Životní prostředí a znečištění půdy

V každé ze sledovaných zemí je podrobně rozpracována legislativa vztahující se ke znečištěné půdě a dekontaminacím a stanoveny plánovací předpisy v rámci jednotlivých legislativních systémů.

Obecně je stanoveno pravidlo „znečišťovatel platí“, v jednotlivých zemích je však různě doplňováno. Není-li nalezen znečišťovatel, zodpovědnost se často rozšiřuje na vlastníka pozemku. V Belgii zákon rozeznává pojem tzv. „nevinného vlastníka“, který koupil půdu a nebyl obeznámen s existencí zátěže. Tato definice však způsobuje, že zátěž pro veřejné finance na dekontaminaci nebo likvidaci zátěže je značná. To ovšem platí i pro ostatní země, kde se zdroje pro dekontaminaci kombinují ze státních rozpočtů a evropských fondů.

10. Soukromý sektor a veřejnost

Mezi největší vlastníky nevyužitých pozemků patří všeobecně: armáda, dráhy, plynárny, textilní či železářské podniky. Tito velcí veřejní vlastníci jsou vládou pobízeni k předání nepotřebných pozemků a veřejní a poloveřejní vlastníci se od prodeje soustředí na zhodnocování majetku. Ve Francii se stávají partnery městských společností nebo zakládají vlastní developerské filiálky.

Jako problém je pocítováno často pasivní chování vlastníků brownfields, které je zapříčiněno neexistencí trhu, spekulacemi s pozemky a mnohdy i nedostatkem informací.

Ve všech zemích existují specializovaní developeři pro brownfields a nebo často developerské společnosti o této orientaci uvažují, dávají však přednost pozemkům, ke kterým se nevztahují granty, odrazující jsou ceny za dekontaminační práce, které nemají klesající tendenci.

Ve Francii funguje státní rozvojová banka, která je partnerem programů městských politik a financuje část nákladů z vlastních zdrojů a půjček. Pro developery zde existuje i speciální pojištění.

Lze konstatovat značný zájem veřejnosti o regenerace ve všech oblastech. Kolem městských projektů vznikají často občanské iniciativy, které usilují o spolurozhodování o projektech a často napadají správní rozhodnutí u soudů.

Podklad: Zahraniční zkušenosti s regeneracemi brownfields, Srovnávací tabulky, L.Doležalová, IURS, 2004

Případové studie zpracované DHV CR, s.r.o. v rámci rozsahu prací části projektu č.7.
Viz.tabulky



TABULKA ZAHRANIČNÍCH PŘÍKLADŮ REVITALIZACE

(Podklad: *The Phaidon Atlas of Contemporary World Architecture, Forum architektury a stavitelství 2/2003, Era 21 4/03*)

Lokalita	Stávající využití	Původní využití	Klient	Plocha	Náklady
Hornu, Belgie	Muzeum současného umění – stálá expozice, dočasné výstavy a prostory pro koncerty a divadlo. Architekt: Pierre Hebbelink - atelier D'Architecture	Neo-klasicistní důlní komplex z 18. století (větší část vybudována po roce 1825) zahrnující bydlení horníků, školu, nemocnici a sociální zařízení.	Ministère de la Communauté Française de Belgique Province de Hainaut	7000 m ²	15 881 000 US\$
Madrid, Španělsko	Regionální knihovna a archiv města Madridu. Architekt: Mansilla + Tuñón Architects	Část bývalý pivovar El Aguila, část nevyužití průmyslový komplex.	Regionální správa, Madrid	40000 m ²	51 024 000 US\$
Berlín, Německo	Vitra Design Muzeum Berlin, Architekt: Kahlfeldt Architekten	Humboldtova transformační stanice z let 1824-26	Vitra Design Muzeum	Není k dispozici	Nezveřejněny
Herne-Sodingen, Německo	Akademie Mont-Cenis: Multifunkční „hangár“ kombinující funkce občanské vybavenosti, vzdělání a rekreace. Architekt: Jourda and Perraudin Architects	část znečištěného a ekonomicky nevyužitého území údolí řeky Ruhr	Rozvojová společnost Mont-Cenis in Herne	19 100 m ²	53 274 000 US\$
Duisburg, Německo	Muzeum poválečného německého umění – Grothe collection. Architekt: Herzog and de Meuron	Küppersmühle - bývalý mlýn postavený v roce 1916	Město Duisburg	13 675 m ²	17 580 000 US\$
Würzburg, Německo	Galerie moderního umění - koexistence původní kameno-cihlové fasády a vestavěného moderního galerijního prostoru. Architekt: Brückner a Brückner Architects	Bývalé přístavní obilné silo	Město Würzburg	7200 m ²	19 000 000 US\$
Hamburk, Německo	Hotel Gastwerk, členský hotel sdružení Design hotels, 89 atriových a loftových pokojů, 11 apartmá, 5 jednacích místností, 6 společenských místností, sauna, relaxační zóna, restaurace, bar a kanceláře. Architekt: Lange & Partner, GmbH	Hala v industriální zóně Bahrenfeld z let 1892-95, původně budova uhelných skladů, později plynárna, výroba průmyslových hnojiv	HPV Hollmann & Partner, Hamburk	9 379 m ²	18 522 000 US\$



Nürnberg, Německo	Dokumentační středisko a Kongresová hala obsahující archiv, výstavní prostory, zasedací místnosti a edukační fórum. Architekt: Günter Domenig	Bývalá nacistická kongresová hala, pro niž město Nürnberg hledalo využití od konce 2. Světové války.	nezveřejněn	není k dispozici	nezveřejněny
Amsterdam, Nizozemí	Komplex bydlení a občanské vybavenosti. Různí architekti jednotlivých obytných bloků.	Území bývalých nevyužitých lodních doků Borneo Sporenburg	New deal bv	5700 m ²	4 808 000 US\$
Wallington, Velká Británie	BedZED, Beddington Zero Energy Development – nízkoenergetické, multi-funkční sídliště: komunitní ubytování včetně útulku, místnosti pro kanceláře a workshopy, kavárny a sportovní klub. Architekt: Bill Dunster	brownfield – pusté nevyužitá území	Peabody Housing Trust, Bioregional Development Group	10 400 m ²	22 149 000 US\$
Vídeň, Rakousko	Apartment Building Gasometer B – studentské bydlení, obecní archiv, hala pro 4000 osob, kanceláře, podzemní garáže (900 stání), nákupní středisko. Architekt: Coop Himmelb(l)au	4 kruhové plynojemy z roku 1890	WBV Wohnbauvereinigung für Privatangestellte	35 000 m ²	45 014 000 US\$
Miláno, Itálie	Pirelli Bicocca Area – městská čtvrť pro 10 000 obyvatel. Jádrem vzdělávacích a výzkumných institucí je uspořádáno kolem centrální osy a obklopeno prostory pro bydlení a komerci. Architekt: Gregotti Associati International	Bývalý průmyslový areál firmy Pirelli	Pirelli Group	676 000 m ²	nezveřejněny
New York, USA	MoMA QNS – Muzeum moderního umění: výstavní prostory, studijní centra, kanceláře, knihkupectví a kavárna, sklady a výzkumná pracoviště. Architekt: Michael Maltzan Architecture	Bývalá továrna na sešíváčky na Long Islandu.	Museum of modern art, New York	153 786 m ²	35 000 000 US\$



**SOUHRNNÉ
VYHODNOCENÍ
VÝŠE UVEDENÝCH
PŘÍKLADŮ**

Poměrně často jsou brownfields ve sledovaných konkrétních případech využívány např. jako muzea moderního umění nebo jako multifunkční areály zahrnující bydlení, kanceláře a místa pro výzkum a workshopy. Ve velké většině jsou nevyužité areály rekonstruovány a doplněny soudobou architekturou, ať už začleněnou přímo do původní struktury, nebo jako rozšíření stávajícího areálu. Pravidlem je, že přestavbu komplexně zastřešují architektonické kanceláře, které k projektu přibírají řadu dalších spolupracujících subjektů.

V ČR jde častěji o komerční projekty. Na projekty typu galerie, nebo muzea zatím není dostatečně silný veřejný sektor. Soukromé investice v tomto směru jsou rovněž minimální.

Převážná většina areálů bývalých průmyslových komplexů či jednotlivých industriálních budov.

Struktura v ČR v podstatě stejná, jiné ale podmínky vzniku brownfields v návaznosti na společenské změny po r.1989. Na trhu se relativně naráz objevilo mnoho nevyužívaných nebo podvyužitých nemovitostí v rámci celkové restrukturalizace především průmyslu. Další početnou skupinou jsou opuštěné armádní areály (často přechází do majetku obcí) a zemědělské areály. Tím, že se mnoho brownfields nemovitostí objevilo téměř naráz, trh (již tak relativně slabý, zejména v regionech) je nebyl schopen absorbovat.

Klientem je zpravidla město, muzeum, regionální samospráva nebo firma, které nevyužívaný areál patří.

V ČR ve většině případech jde o soukromé klienty, developerské společnosti (viz.dále, většina příkladů kategorie 1a nebo 1b, tedy relativně bez potřeby veřejné podpory).

Značná diference rozlohy podle jednotlivých zadání. Průměrná rozloha areálů brownfields: 96 786 m². Co do průměrné velikosti nebude patrně rozdíl mezi ČR a ostatními zeměmi.

Průměrné náklady sledovaných příkladů: 29 303 333 US\$. V ČR realizovány jak menší projekty, tak rozsáhlé revitalizace typu Aréna, KOC Smíchov. Sazka nebo Nový

7.1.2. Vyhodnocení položek v bodě 5.6. – Analýza stávající databáze případových studií

Zpracovatelem stávající databáze případových studií byl partner projektu ČVUT. K datu 26.9. bylo zpracováno 26 lokalit, po obsahové stránce však z různých důvodů nebyly vyplněny všechny položky v dotaznících, takže vyhodnocování by nebylo úplné. Databáze případových studií je otevřená, je tedy možné průběžné doplňování. Pro vyhodnocení v rámci projektu byla databáze uzavřena koncem prosince 2005.

Vybrané Případové studie, u kterých byla již revitalizace ukončena:

1. ABC - Anděl business Center - Anděl City
2. Administrativní a obchodní centrum Zlatý Anděl
3. Buehler Motor s.r.o.
4. KOC Nový Smíchov
5. Kotelna Praha 8
6. SAZKA ARENA
7. Skládka nebezpečných a zvláště nebezpečných odpadů - Spolana Neratovice
8. Vaňkovka - Administrativní budova a strojírna
9. Archiv města Brna
10. Karlínská kotelna
11. Korunní dvůr
12. Nová Harfa -Vysočanská spalovna
13. Polyfunkční objekt MORAVAN
14. Rojana Rýmařov

Zhodnocení vybraných případových studií

Do následujícího zhodnocení byly vybráno 14 Případových studií, u kterých byla revitalizace kompletně dokončena. Původní využití, rozsah revitalizace i nová náplň areálů jsou značně rozmanité, nicméně převládají opuštěné průmyslové areály a jednotlivé budovy, jež bývaly jejich součástí.

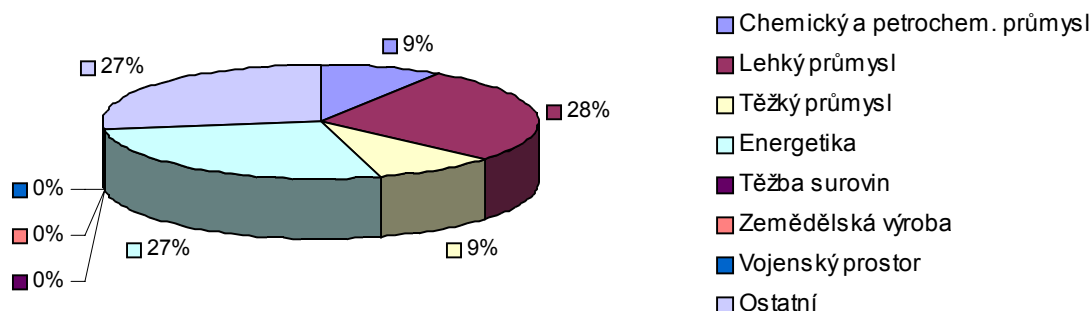
1. Dřívější využití nemovitosti

Nejčastěji byl v uvedených případech revitalizován původně areál sloužící odvětví lehkému a energetickému průmyslu, stejným dílem jsou zastoupeny nspecifikovaná ostatní odvětví. Menší podíl připadá na těžký a chemický průmysl. Odvětví zemědělské výroby, těžby surovin a vojenský prostor nejsou v uvedeném výběru zastoupena. (viz tab. 1).

Z hlediska rozlohy (v m²) je nejrozsáhlejší areál Skládky nebezpečných a zvláště nebezpečných odpadů ve Spolaně Neratovice o prostoru 135 000 m². Na druhém místě pak území původně energetických areálů. Další odvětví jsou zastoupena územím řádově menší rozlohy na úrovni např. jednotlivých budov, buď samostatně nebo jako součást většího komplexu, který ovšem nebyl do revitalizace zahrnut. (viz tab. 2).

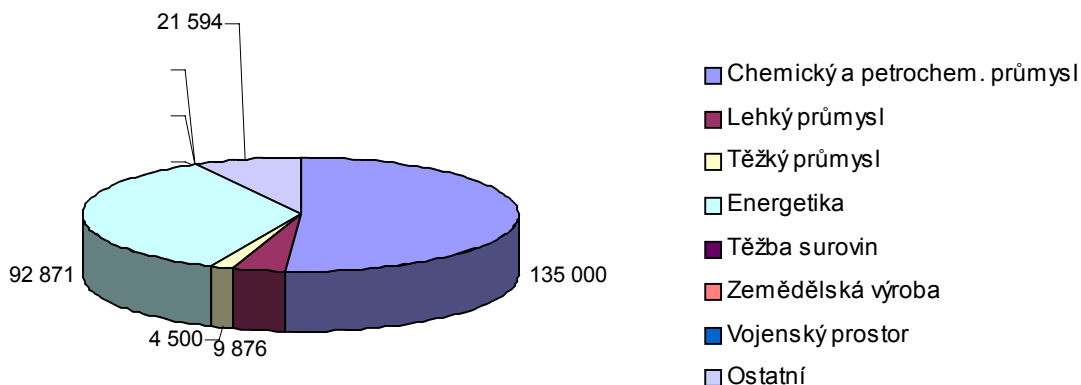
Graf č. 1:

Dřívější využití nemovitosti (% podle odvětví)



Graf č. 2:

Dřívější využití nemovitosti (podle rozlohy v m²):



2. Ekologická zátěž

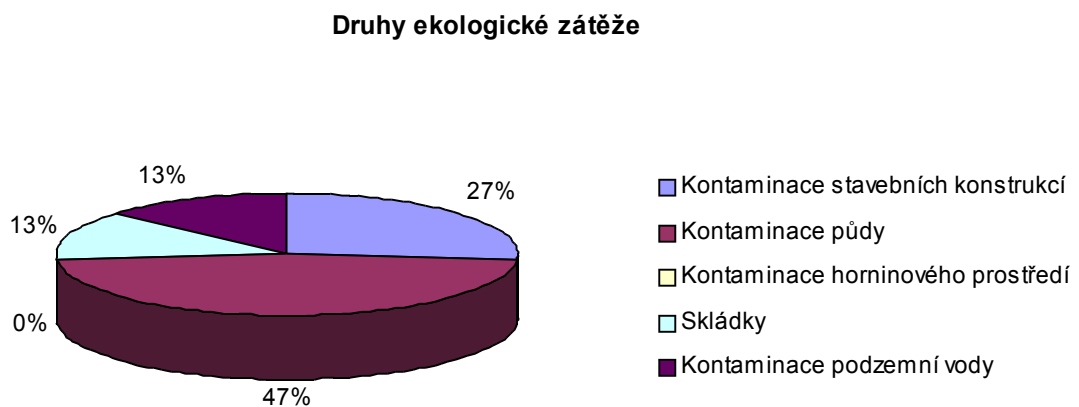
Markantním problémem při novém využití opuštěných průmyslových areálů je, jak vyplývá z procentuálního přehledu Druhů ekologické zátěže (viz tab. č. 3), problém kontaminace půdy a je proto nutno počítat v každém jednotlivém případě revitalizace se značnou položkou v rozpočtu na jeho odstranění. Před rokem 1989 nebyla otázka ekologického zatížení jak půdy, tak i následně podzemních vod, případně stavebních kcí věnována dostatečná pozornost a značná část průmyslových areálů z té doby je proto v tomto směru obtížně revitalizovatelná. Nicméně je na uvedených příkladech vidět, že i sanace takto postižených území je možná a může vést k uspokojivým výsledkům.

Převládající metodou odstranění ekologické zátěže (viz tab. č. 4) je její přemístění mimo pozemek. Jen v minimu případů se podaří řešit sanaci v rámci lokality. V případě lokality Spolany Neratovice muselo být použito speciálních prostředků pro vyčištění daného území.

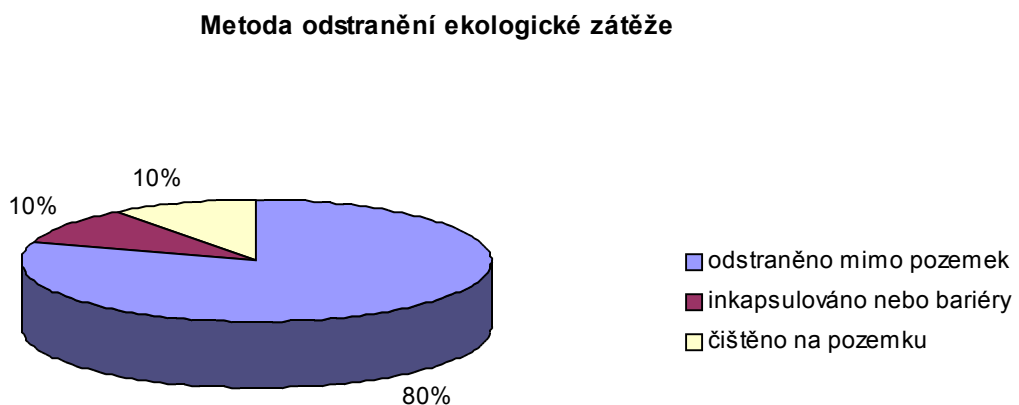
Náklady na odstranění ekologické zátěže se ve většině případů nepodařilo zjistit s výjimkou Polyfunkčního objektu Moravan v Brně, kde celková cena za vyčištění areálu činila 2.200.000 Kč.

Odstranění financoval (podle zjistitelných údajů) ve dvou případech kupující. U Spolany Neratovice pak Fond Národního majetku.

Graf č. 3

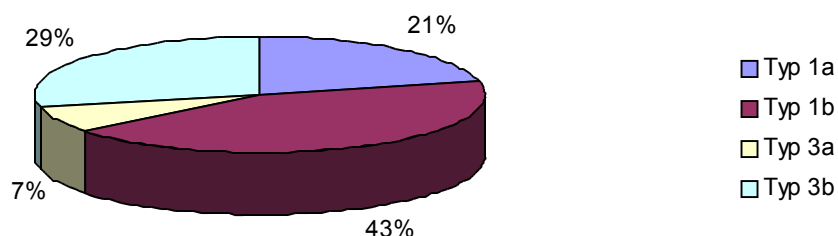


Graf č. 4



Graf č. 5:

Kategorie lokality dle MF ČR "Národní strategie regenerace brownfieldů pro ČR"



Lokality podle kategorií:

Převládá (43%) typ 1b:

Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov. Zároveň často prakticky bez nutnosti veřejné podpory.

Četností výskytu jsou zhruba v rovnováze typy 3b a 1a.

3b (29%):

Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich velký počet opuštěných budov.

1a (21%):

Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jsou jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné. Revitalizace často bez nutnosti veřejné podpory.

V 7% je zastoupen typ 3a:

Pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.

Z 64% šlo o lokality u nichž se předpokládá míra veřejné podpory relativně nejnižší (1a, 1b). Údaj je potvrzen dale, kde je vyhodnoceno, že revitalizaci ve většině případů realizoval soukromý sektor.

3. Nové využití nemovitosti

Z hlediska nového využití jsou nejčetněji zastoupeny plochy pro komerční využití a to jak rozlohou, tak i procentuálním výskytem mezi vybranými příklady. Jistě se na tom podílí předpokládaná rychlá návratnost prostředků vložených do území revitalizovaného na komerční plochy. Jinou významnou skupinou jsou rekonstrukce pro bydlení. Zde by bylo lze očekávat větší zájem o participaci ze strany obcí a státu. Další odvětví jsou zastoupena rovnoměrně. (viz tab. č. 6 a 7)

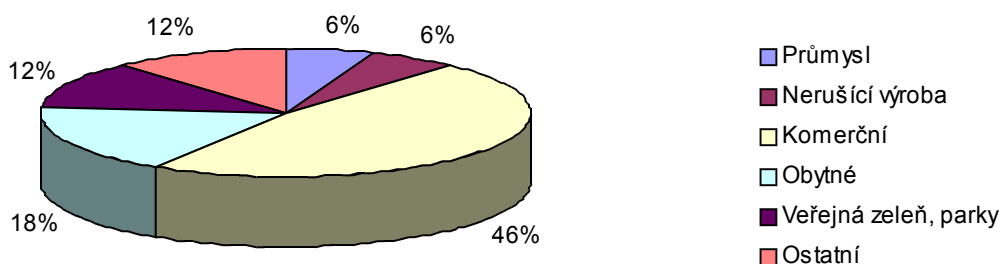
Ve dvou případech bylo vytvořeno parkovací stání (celkem 2440 míst).

Pouze ve dvou případech nebylo změněno původní využití území.

Celková rozloha zastavěného území se pohybuje od úrovně jednotlivých budov (1292 m²) až po rozsáhlé areály (70 000 m²).

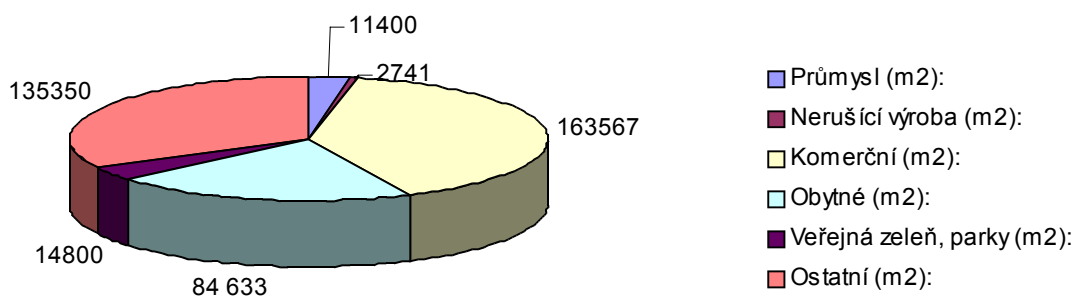
Graf č. 6:

Nové využití nemovitosti (% podle odvětví)



Graf č. 7:

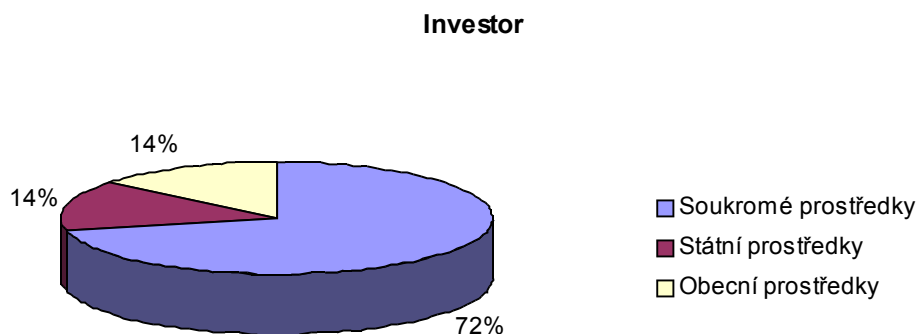
Nové využití nemovitosti (podle rozlohy v m²)



4. Účastníci projektu

U vybraných projektů se projevuje významná převaha soukromých investorů. Ve velké většině jsou revitalizace iniciovány a zastřešovány developerskými společnostmi jak tuzemskými, tak i zahraničními, které spolupracují s místními stavebními firmami jako hlavními dodavateli projektů. Ve dvou případech je zastoupena Česká spořitelna jako poskytovatel úvěru. Úzká souvislost s tabulkou č.5 (viz.převažující kategorie 1a a 1b).

Graf č. 8:



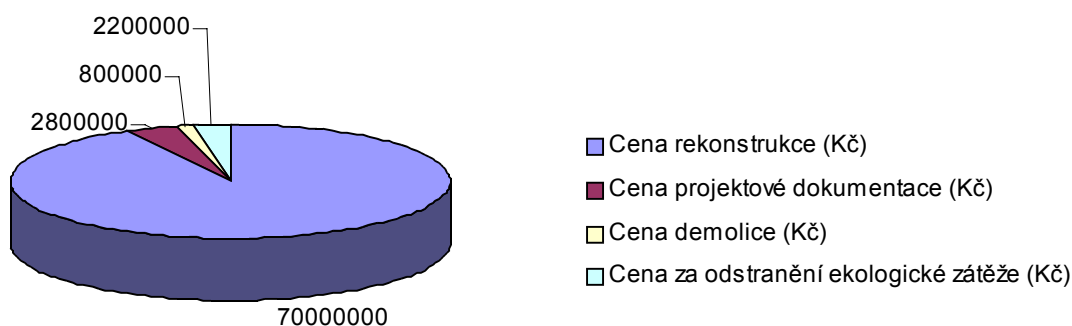
5. Financování projektu

Tato položka zůstává u většiny Případových studií nevyplněna (u soukromých subjektů) nebo je značně neúplná.

Lze však konstatovat, že výše celkových investic je značně rozdílná od 52.000.000 Kč až po 2.500.000.000 Kč v případě KOC Nový Smíchov.

Graf č. 9:

Příklad rozložení investic - Polyfunkční objekt Moravan Brno



6. Průběh projektu

Stupeň rozpracovanosti projektu: U všech vybraných Případových studií byla revitalizace dokončena.

Průměrná doba trvání projektu: 25 měsíců.

Průměrná doba realizace stavební části: 12 měsíců

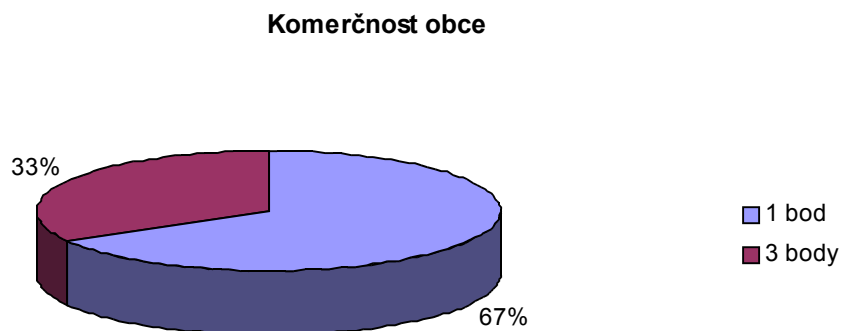
Průměrná doba potřebná pro vypracování projektové dokumentace: 6 měsíců

Průměrná doba potřebná pro vydání stavebního povolení: 3,5 měsíce

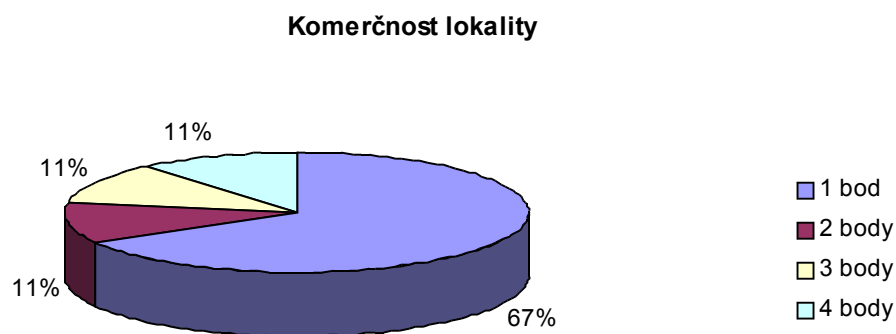
7. Přínos projektu

Celkový počet vytvořených pracovních míst: 5 401 (uvedeno v 5ti případech).

Graf č. 10:

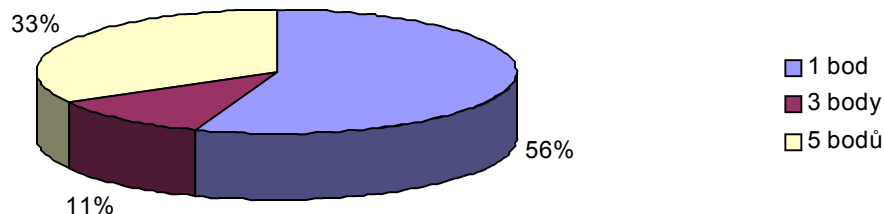


Graf č. 11:



Graf č. 12:

Komerčnost projektu



7.1.3. Vyhodnocení položek v bodě 6.11. – Závěrečná zpráva sjednocující metodologie

Viz. Závěrečná zpráva k bodu 6. V rámci sjednocující metodologie sběru dat byla pořizována data z více jak 50% obcí (ORP) Středočeského kraje. Celkem bylo navštíveno 17 obcí (ORP) Středočeského kraje. Evidence v obcích regionu prakticky otestovala navrženou metodologii sběru dat, a potvrdila tak realizovatelnost a přínos pro praxi.

Databázové řešení – dotazníky (A1 a B1) s uživatelskou příručkou umístěné na webových stránkách projektu (www.brownfieldsinfo.cz) jsou pro uživatele vhodnou variantou. Uživatel potřebuje pro práci s databází pouze počítač s připojením na internet. Řešení s uživatelskými právy v 5 úrovních je vzhledem k zaměření projektu na veřejnou správu vhodné. Během prvního roku provozu webových stránek jsme zaznamenali kromě zájmu obcí Středočeského kraje poměrně početnou skupinu uživatelů z řad školství a komerční sféry, kteří měli zájem o registraci.

V další etapě projektu zvažujeme zřízení 6. registrované uživatelské úrovně pro potřeby širší veřejnosti – jde o přístup zejména do vyhodnocovací části. K 31.12.2005 bylo v seznamu 47 uživatelů s přidělenými přístupovými právy pro obec a vyšší, a dalších 19 zájemců o přidělení vyšší úrovně uživatelských práv.

Aktivita: 7.2. Vytvoření metodologie hlubší analýzy

Pro hlubší analýzu byly využity údaje shromážděné v rámci terénního šetření na území Středočeského kraje. Manuál k metodologii hlubší analýzy je v příslušné části souhrnné Uživatelské příručky, která je k dispozici všem uživatelům na webových stránkách projektu.

Vyhodnocovací část je rozdělena na část specifických místních podmínek (A1) a brownfields lokalit (B1). Vyhodnocení tedy probíhá ve dvou rovinách, navzájem provázaných. Údaje vyhodnocovací části jsou vždy aktuální, tak jak jsou v jednotlivých dotaznících A1 a B1 v okamžiku otevření webových stránek.

Specifické místní podmínky jsou analyzovány, vyhodnocovány a porovnávány v rámci regionu. Brownfields jsou vyhodnocovány jak v rámci celého regionu, tak v rámci jednotlivých obcí.

Vyhodnocení je rozděleno na část specifických místních podmínek (A1) a na část brownfields lokalit (B1). Každá z těchto částí se dělí na tématické okruhy otázek stejně jako v dotaznících. Ke každé hodnocené položce byla určena hodnotící kriteria. K jednotlivým

odpovědím na otázky z dotazníků bylo přiřazeno bodové ohodnocení. Kriteria mají nestejnou váhu, což je vyjádřeno rozdílným maximálním a minimálním počtem bodů. Kategorie celkově dosažených bodů jsou komentovány.

Tabulky s popisem jsou součástí stránky vyhodnocovací části, podrobnější popis je součástí Uživatelské příručky na webových stránkách projektu.

Uživatelům bez registrace se vyhodnocovací část vůbec nezobrazí (zatím). Uvažujeme o novém přístupovém právu „studijním“, kdy se určitá část vyhodnocení brownfields lokalit ukáže i širší veřejnosti.

Dotazník A1

Souhrnná tabulka celkového vyhodnocení části A1, v podobě, jak je přístupná uživateli s přístupovým právem region a vyšším.

Uživatelům z úrovně obcí se zobrazí tabulka s podrobnějším hodnocením pouze u své obce, - výpis z databáze. V další tabulce je pořadí obcí dle získaného počtu bodů s uvedením celkového maxima a minima. Obce si tak mohou vyhodnotit jak jsou na tom v porovnání s ostatními obcemi regionu.

Výsledky v tabulkové části mohou být momentálně ovlivněny skutečností, že některé údaje byly v dotaznících zadány chybně, případně chyběly, nebo výčet brownfields v obci nebyl úplný.

BrownfieldsInfo

Uživatel : DHV (Supervisor) Databáze Vyhodnocení Register Login Help Brownfields Logout

[[vyhodnocení formulářů A1](#) | [vyhodnocení formulářů B1](#)]

Vyhodnocení dotazníku A1

(Analýza dat specifických místních podmínek)

Výpis databáze - všechna data

Obec	Region	Základní údaje o obci							Socioekon. situace			Využití území				Brownfields indikátory			Celkem		
		3	3	3	3	3	3	2	20	3	5	8	2	1	2	5	2	2		5	9
Říčany	Středočeský	3	3	3	3	3	3	2	20	3	5	8	2	1	2	5	2	2	5	9	42
Kladno	Středočeský	3	6	1	3	3	3	3	22	3	5	8	3	1	1	5	0	5	0	5	40
Kolín	Středočeský	3	5	3	1	3	3	1	19	3	5	8	2	2	1	5	0	5	0	5	37
Poděbrady	Středočeský	3	3	2	3	3	3	1	18	3	3	6	0	1	1	2	5	0	5	10	36
Příbram	Středočeský	3	5	1	2	3	3	1	18	3	3	6	0	1	1	2	0	5	5	10	36
Slaný	Středočeský	3	3	2	1	3	3	3	18	3	3	6	0	1	1	2	5	0	5	10	36
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Středočeský	3	3	3	3	3	3	2	20	3	3	6	0	1	1	2	0	2	5	7	35
Kralupy nad Vltavou	Středočeský	3	3	1	2	2	3	3	17	3	1	4	2	1	1	4	5	0	5	10	35
Lysá nad Labem	Středočeský	3	3	2	2	2	3	2	17	3	3	6	0	1	1	2	5	0	5	10	35
Beroun	Středočeský	3	0	2	3	3	3	2	16	3	3	6	0	1	1	2	0	5	5	10	34
Dobříš	Středočeský	3	3	3	3	3	0	1	16	3	3	6	0	1	1	2	5	0	5	10	34
Černošice	Středočeský	3	2	3	2	3	3	3	19	2	1	3	0	1	1	2	5	0	5	10	34
Nymburk	Středočeský	3	3	1	2	3	3	1	16	3	3	6	0	1	1	2	5	0	5	10	34
Neratovice	Středočeský	3	3	3	1	3	3	2	18	3	5	8	0	1	1	2	0	0	5	5	33
Český brod	Středočeský	3	3	2	2	3	3	1	17	2	3	5	2	2	1	5	0	5	0	5	32
Kutná Hora	Středočeský	3	5	3	0	3	3	2	19	2	1	3	0	3	1	4	0	5	0	5	31
Votice	Středočeský	3	2	2	0	3	3	1	14	3	3	6	2	1	1	4	2	2	2	6	30

Čas potřebný pro zpracování tabulky je 0.031 sekund. Počet údajů 17, jejich průměr 35 bodů, minimum 30 a maximum 42 bodů.

Základní údaje o obci

1. Příslušnos
2. Celkový počet obyvatel (dle posledního SLDB)
3. Tendence celkových přírůstků nebo úbytků obyvatelstva za poslední období
4. Vztah k nejbližší dálnici a rychlostní silnici
5. Vztah k nejbližší silnici I.třídy
6. Vztah k nejbližšímu hlavnímu železničnímu tahu
7. Vztah k nejbližší mezinárodnímu letišti
8. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
23-30	poměrně velmi dobré předpoklady pro získání investorů, resp. pro revitalizaci brownfields bez nutnosti výrazné veřejné podpory
16-22	relativně dobré podmínky pro revitalizaci, je vhodné zvážit cílenou veřejnou podporu
1-15	Revitalizace budou obtížné, nižší zájem potenciálních investorů nutno vyvážit např. veřejnou intervencí na podporu revitalizace

Socioekonomická situace obce

1. Ukazatel dluhové služby
2. Míra registrované nezaměstnanosti v obci
3. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
7-8	Celkově optimistická situace, poměrně atraktivní pro potenciaální investory
5-6	Relativně dobrá situace, zájem investorů bude přiměřený
2-4	Revitalizace budou obtížné, dá se očekávat nižší zájem potenciálních investorů, nutno vyvážit případnou veřejnou intervencí a vhodnými projekty čerpajícími z EU - strukturálních fondů či jiných možných dotačních a grantových titulů, pokud lze.

Indikátory celkového využití území

1. Zastavitelné / současně zastavěné území obce * 100
2. Celkový roční rozvojový přírůstek / současně zastavěné území obce *100
3. Hustota obyvatel na 1 ha zastavěné plochy správního území
4. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
7-9	Relativně málo rozvojových ploch zastavitelného území, poměrně vysoká roční potřeba a vysoká hustota obyvatelstva. Celkově dobré předpoklady pro řešení případných podvyužitých území, kterých ale pravděpodobně nebude hodně.
5-7	Celkově relativně vyvážené požadavky růstu mimo SZÚO
2-5	Vysoké ambice růstu mimo SZÚO při pravděpodobně nízké skutečné roční potřebě. Zároveň nízká hustota osídlení, vyšší pravděpodobnost podvyužitých území. Řešení brownfields pravděpodobně obtížné.

Brownfields indikátory

1. Celková velikost brownfields / současně zastavěné území obce *100
2. Celková velikost brownfields / zastavitelné území obce *100
3. Celková velikost brownfields / roční rozvojový přírůstek *100
4. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
10-15	Málo podvyužitých ploch ve vztahu k SZÚO, relativně poměrně malé zastavitelné území rozvojových ploch při celkově vysoké skutečné roční potřebě je předpokladem pro rychlé řešení brownfields
5-10	Průměrná hodnota, kdy záleží na tom, v které části obec "ztratila" body
0-5	Velké plochy podvyužitého území v porovnání s SZÚO, bohatě dimenzované rozvojové plochy při nízké skutečné roční potřebě. Řešení brownfields bude za těchto okolností velmi problematické

Legenda k tabulkám v Uživatelské příručce část 4.2.

Co je možné dále vyhodnocovat k dotazníku A1?

Důkladnější mapování vlastní situace v obci s přihlédnutím ke kategoriím brownfields dle NSRB a jejich velikosti a počtu, pomůže vyhodnotit pravděpodobný stupeň míry nutné veřejné podpory pro tu, kterou obec. Je si nutné uvědomit, že tato čísla jsou indikátory a předpoklady a že se nedá vyloučit, že se v obci, která má minimální předpoklady k znovu využití svých brownfields objeví investor s vlastními důvody pro investice. Může ale rovněž nastat případ, kdy obec velmi dobře připravená bude velmi těžko hledat tržní znovu-využití svých lokalit. V obou případech je potom nutná další podrobnější analýza, která by identifikovala důvody, proč se to co by se dle všech objektivních indikátorů mělo stát neděje. Důvody potom mohou být různé.

Je možné rovněž porovnání obcí z hlediska rozmístění brownfields v jednotlivých zónách (A, B, C – viz tabulky dotazníku A1). Dále je prakticky možné určit obdobně jako je stanoven poměr velikosti brownfields k současně zastavěnému území obce celkově podrobnější hodnoty vztahované k jednotlivým zónám obce A, B, C.

Kromě výše uvedených kritérií v podrobnějších analýzách může být posuzováno v jednotlivých částech např.:

Základní údaje o obci

Vztah obce k jiným státům

- vnitrozemí
- hraniční pásmo do 20km od státních hranic

V současné době ještě aktuální, nicméně v budoucnu pravděpodobně méně významné. V rámci Evropské unie poněkud pozbývá na důležitosti. Význam ještě tam, kde je zřejmý rozdíl mezi celkovou ekonomickou úrovní sousedících zemí.

Významné lokace v nejbližším okolí (do 30km)

- významné institucionální nebo školské zařízení (vysoká škola, výzkumné pracoviště)
- průmyslová zóna nad 10ha, vědecko technologický park, apod.
- významná rekreační oblast
- místo významné jednorázové akce nadregionálního významu

Má význam zejména v menších obcích. Existence významných lokací v nejbližším okolí může mít pozitivní vliv zejména při hledání nového způsobu využití brownfields.

Kulturní, sportovní, turistická, příp.jiná hodnota obce:

- výrazná
- podstatná
- nevýrazná

S upřesněním příslušné hodnoty, které se parametr týká dává tušit přednosti nebo naopak rezervy obce při využití svého potenciálu. Může pomoci při hledání aktivit pro revitalizovanou brownfields.

Socioekonomická situace obce

Celkový počet ekonomicky aktivních obyvatel/ celkový počet obyvatel *100. Zejména v porovnání s ostatními obcemi vypovídá o demografické struktuře. Pomůže při hledání nového způsobu využití.

V porovnání s průměrem ČR je možné zjišťovat %, **věkovou strukturu obyvatelstva:**

- obyvatel v předproduktivním věku,
- obyvatel v produktivním věku
- obyvatel v poproduktivním věku

Údaj může být zajímavý např. pro návrh způsobu nového využití brownfields, upřesnit předpokládanou poptávku po aktivitách.

Z celkového počtu ekonomicky aktivních obyvatel počet obyvatel zaměstnaných v jednotlivých oborech (Správa služeb zaměstnanosti, dle OKEČ):

- zemědělství, lesnictví a rybolov
- průmysl celkem
- stavebnictví
- obchod, opravy motorových vozidel a spotřebního zboží, pohostinství a ubytování
- doprava, skladování, pošty a telekomunikace
- nemovitosti, výzkum, vývoj, obchodní služby
- veřejná správa, obrana, sociální pojištění
- školy
- zdravotnictví, veterinární a sociální činnost
- peněžnictví
- ostatní veřejné sociální a osobní služby
- jiné

Údaj dá lepší představu o profilu obce, ozřejmí další možný způsob využití, apod.

Tendence daňových příjmů za poslední období:

- vzrůstající daňové příjmy
- stagnující daňové příjmy
- klesající daňové příjmy

Významný vliv inflace, proto vhodné srovnání vzhledem k průměrné daňové výtěžnosti. Údaj může vypovídat o schopnosti obce pro veřejnou podporu revitalizace.

Na závěr nutno upozornit, že tabulka z celkovým bodovým hodnocením obcí není soutěží o „nejlepší“ nebo „nejhorší“, ale má pouze upozornit na oblasti regionu, kterým je vhodné věnovat zvýšenou pozornost a lépe porozumět důvodům existujících problémů. Zároveň může např. nasměrovat veřejnou podporu do míst kde je skutečně třeba.

Dotazník B1

Souhrnná tabulka celkového vyhodnocení části B1, v podobě, jak je přístupná uživateli s přístupovým právem region a vyšším.

Uživatelům z úrovně obcí se zobrazí tabulka s podrobnějším hodnocením brownfields pouze u své obce, - výpis z databáze. V další tabulce je pořadí všech registrovaných brownfields v regionu seřazených dle získaného počtu bodů s uvedením celkového maxima a minima. Zvýrazněny jsou lokality vlastní obce. Obce si tak mohou vyhodnotit jak jsou na tom

v porovnání s ostatními obcemi regionu a jaká je „konkurenční“ nabídka investičních příležitostí.

Chyby se v této části vyskytují pouze velmi sporadicky, můžou pramenit pouze z dílčí neznalosti aktuálního stavu.

Z níže uvedeného výpisu z databáze je např.patrné, že teoreticky nejlépe připravenou lokalitou pro revitalizaci (z registrovaných lokalit) je lokalita „bývalý pivovar“ v Lysé nad Labem.

První projekt revitalizace brownfields musí být pro obec přesvědčivý pozitivní výsledek, nikoliv problém. Úspěšná revitalizace je podmíněna dobrou připraveností investice (jasnými majetkoprávními poměry, atd.), proto se hodnocení zaměřilo tímto směrem.

BrownfieldsInfo

Uživatel : DHV (Supervisor)	Databáze	Vyhodnocení	Register	Login	Help	Brownfields	Logout
-----------------------------	----------	-------------	----------	-------	------	-------------	--------

[[vyhodnocení formulářů A1](#) | [vyhodnocení formulářů B1](#)]

Vyhodnocení dotazníku B1

(Brownfields lokalita)

Výpis databáze - všechna data

Název	Obec	Region	Základní údaje	Současný stav	Vyhodnocení lokality	Celkem	Kateg.
bývalý pivovar	Lysá nad Labem	Středočeský	7 3 4 14	1 3 3 3 3 3 16	5 3 4 0 1 13	43	Typ 1a
V alejích	Říčany	Středočeský	7 3 4 14	4 1 3 0 0 0 8	5 3 4 3 3 18	40	Typ 1a
bývalý pionýrský areál	Lysá nad Labem	Středočeský	7 3 4 14	4 1 3 1 1 1 11	5 3 4 1 1 14	39	Typ 1a
Františkánský klášter	Votice	Středočeský	4 4 2 10	4 1 3 1 1 1 11	5 3 4 3 3 18	39	Typ 1b
Starý zámek	Votice	Středočeský	4 4 1 9	4 1 3 1 1 1 11	5 3 4 3 3 18	38	Typ 1b
Komenského náměstí	Říčany	Středočeský	7 3 4 14	4 1 3 0 0 0 8	5 3 4 3 0 15	37	Typ 1a
Nový zámek	Votice	Středočeský	4 4 2 10	2 1 3 1 1 1 9	5 3 4 3 3 18	37	Typ 1b
cihelna	Lysá nad Labem	Středočeský	4 3 4 11	1 1 3 3 3 3 14	5 1 4 0 1 11	36	Typ 1a
Bývalá rozestavěná věznice	Říčany	Středočeský	1 2 4 7	4 1 2 1 1 1 10	5 3 4 3 3 18	35	Typ 1a
Interier	Říčany	Středočeský	4 2 4 10	4 1 2 0 0 0 7	5 3 4 3 3 18	35	Typ 3a
Kralupy nad Vltavou - Centrum	Kralupy nad Vltavou	Středočeský	7 3 2 12	1 1 3 0 0 0 5	5 3 4 3 3 18	35	Typ 1b
Na fialce	Říčany	Středočeský	7 0 4 11	1 1 3 1 1 1 8	5 3 4 3 1 16	35	Typ 1a
šlechtitelská stanice	Lysá nad Labem	Středočeský	4 3 2 9	1 1 3 3 3 3 14	5 1 4 0 1 11	34	Typ 1b
Bývalý areál kasáren	Kladno	Středočeský	4 3 1 8	4 1 3 1 1 1 11	5 3 4 3 0 15	34	Typ 1b
Kovona	Lysá nad Labem	Středočeský	7 3 3 13	1 1 2 1 1 1 7	5 3 4 1 1 14	34	Typ 1b
Bývalá drůbežárna	Slaný	Středočeský	4 3 3 10	4 1 2 0 0 0 7	5 3 4 1 3 16	33	Typ 1b
Lidka	Kutná Hora	Středočeský	4 3 4 11	1 1 2 0 0 0 4	5 3 4 3 3 18	33	Typ 1a
Areál Poldi Dříň	Kladno, Buštěhrad	Středočeský	1 1 4 6	4 2 2 3 0 0 11	5 3 4 3 0 15	32	Typ 1a
bývalý areál Správa a údržby sil	Český Brod	Středočeský	1 3 4 8	4 2 3 0 0 0 9	5 3 4 3 0 15	32	Typ 1a
Úpravna	Příbram	Středočeský	4 1 3 8	4 1 1 0 0 0 6	5 3 4 3 3 18	32	Typ 3b
bývalá vodárna Spolany	Neratovice	Středočeský	4 3 3 10	2 1 3 0 0 0 6	5 3 4 0 3 15	31	Typ 1a
Bývalé zahradnictví - skleníky	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Středočeský	4 3 2 9	4 1 3 0 0 0 8	5 1 4 3 1 14	31	Typ 1a

cukrovar	Český Brod	Středočeský	4	1	4	9	1	3	3	0	3	0	10	5	0	4	3	0	12	31	Typ 1a
Tesla	Votice	Středočeský	4	3	2	9	2	1	2	1	1	1	8	5	3	4	1	1	14	31	Typ 3b
Pila	Votice	Středočeský	4	4	3	11	4	1	3	0	0	0	8	1	3	4	3	0	11	30	Typ 1a
Thomayerovy školky	Říčany	Středočeský	1	2	4	7	2	1	3	1	1	1	9	5	3	4	1	1	14	30	Typ 1a
Tuchorazská	Český Brod	Středočeský	4	3	4	11	4	1	3	0	0	0	8	5	3	0	3	0	11	30	Typ 2a
Areál BSS	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Středočeský	1	1	1	3	2	3	1	3	3	1	13	5	0	4	1	3	13	29	Typ 3b
Průmyslová zóna - sever	Slaný	Středočeský	4	2	3	9	4	1	2	0	0	0	7	5	3	4	1	0	13	29	Typ 1b
Bývalé zahradnictví	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Středočeský	4	3	4	11	4	1	3	1	1	1	11	1	1	1	1	1	5	27	Typ 1a
Bývalý Pivovar	Beroun	Středočeský	4	3	4	11	4	1	3	1	1	1	11	1	1	1	1	1	5	27	Typ 1a
Pod Malým vrchem	Český Brod	Středočeský	4	3	4	11	4	1	3	1	1	1	11	1	1	1	1	1	5	27	Typ 2a
U archivu	Beroun	Středočeský	4	3	4	11	4	1	3	1	1	1	11	1	1	1	1	1	5	27	Typ 1a
Areál TIBA	Beroun	Středočeský	4	2	2	8	2	1	3	0	0	0	6	5	0	4	0	3	12	26	Typ 1a
Bývalý státní statek	Říčany	Středočeský	1	2	2	5	1	1	2	1	1	1	7	5	3	4	1	1	14	26	Typ 1b
Kasárna Brod	Příbram	Středočeský	1	1	2	4	4	1	2	0	0	0	7	5	3	4	3	0	15	26	Typ 1b
Na Fabiáně	Říčany	Středočeský	4	3	4	11	1	1	1	1	1	1	6	5	1	1	1	1	9	26	Typ 4a
Tuchorazská kravín	Český Brod	Středočeský	1	3	4	8	4	3	3	1	1	1	13	1	1	1	1	1	5	26	Typ 2a
Areál Poldi	Kladno	Středočeský	1	1	3	5	2	1	2	3	0	0	8	5	0	4	3	0	12	25	Typ 3a
Bývalé OSP	Beroun	Středočeský	4	3	4	11	2	1	3	1	1	1	9	1	1	1	1	1	5	25	Typ 2a
Statek	Kutná Hora	Středočeský	4	2	3	9	4	1	3	1	1	1	11	1	1	1	1	1	5	25	Typ 1a
Štolmíř, zemědělský objekt	Český Brod	Středočeský	1	2	3	6	4	1	3	0	0	0	8	5	3	0	3	0	11	25	Typ 2a
Areál Stavby mostů	Beroun	Středočeský	4	3	4	11	1	1	3	1	1	1	8	1	1	1	1	1	5	24	Typ 1a
Bergrův mlýn	Votice	Středočeský	1	3	2	6	2	1	2	1	1	1	8	5	3	0	1	1	10	24	Typ 4b
rekultivovaná skládka komunálních	Český Brod	Středočeský	1	3	4	8	4	1	3	1	1	1	11	1	1	1	1	1	5	24	Typ 2a
Zahradnictví	Votice	Středočeský	1	3	1	5	4	1	3	1	1	1	11	5	3	0	0	0	8	24	Typ 1a
Bývalý cukrovar	Beroun	Středočeský	4	3	4	11	1	1	2	1	1	1	7	1	1	1	1	1	5	23	Typ 1b
Areál Vodáren-Husova ul.	Černošice	Středočeský	1	3	3	7	4	1	3	0	0	0	8	0	3	4	0	0	7	22	Typ 1a
bývalá kasárna SA	Neratovice	Středočeský	1	2	3	6	2	1	2	1	1	1	8	5	3	0	0	0	8	22	Typ 2a
Lučební	Kolín	Středočeský	4	1	4	9	2	1	2	1	1	1	8	1	1	1	1	1	5	22	Typ 4b
Nová kasárna	Beroun	Středočeský	4	2	4	10	1	1	2	1	1	1	7	1	1	1	1	1	5	22	Typ 1a
Spolana	Neratovice	Středočeský	1	1	3	5	2	1	2	0	1	1	7	5	1	1	3	0	10	22	Typ 3b
Nádraží ČD	Beroun	Středočeský	4	1	4	9	1	1	2	1	1	1	7	1	1	1	1	1	5	21	Typ 1a
Ratinka	Beroun	Středočeský	1	3	4	8	1	1	3	1	1	1	8	1	1	1	1	1	5	21	Typ 1a
Areál bývalého dolu Ronna	Kladno	Středočeský	1	1	4	6	4	2	2	1	1	1	11	0	3	0	0	0	3	20	Typ 2a
Areál ZD	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Středočeský	1	2	3	6	1	1	2	0	0	0	4	5	1	1	3	0	10	20	Typ 2a
Bývalá pískovna	Beroun	Středočeský	1	2	4	7	1	1	3	1	1	1	8	1	1	1	1	1	5	20	Typ 1a
Bývalé JZD na Jarově	Beroun	Středočeský	1	3	4	8	1	1	2	1	1	1	7	1	1	1	1	1	5	20	Typ 1a
Prostor autobazaru	Beroun	Středočeský	1	3	4	8	1	1	2	1	1	1	7	1	1	1	1	1	5	20	Typ 1b
Strojírny	Kolín	Středočeský	1	1	4	6	2	1	3	1	1	1	9	1	1	1	1	1	5	20	Typ 2a
Tesla	Kolín	Středočeský	4	2	2	8	1	1	2	1	1	1	7	1	0	4	0	0	5	20	Typ 1b
ÚNS	Kutná Hora	Středočeský	4	1	3	8	2	1	2	0	0	0	5	0	0	4	3	0	7	20	Typ 2a
Skádka U Dubu	Černošice	Středočeský	1	3	4	8	1	1	1	0	0	0	3	5	0	0	3	0	8	19	Typ 4a
Strojírny	Příbram	Středočeský	4	1	1	6	1	1	3	1	1	1	8	1	1	1	1	1	5	19	Typ 1b
Paramo	Kolín	Středočeský	1	1	4	6	2	1	1	1	1	1	7	1	1	1	1	1	5	18	Typ 4a
Areál Koněv	Kladno	Středočeský	1	1	2	4	2	1	1	1	0	1	6	0	0	4	3	0	7	17	Typ 3b
DyKo	Kolín	Středočeský	1	1	4	6	2	1	2	1	1	1	8	1	0	0	1	1	3	17	Typ 2a
Zahradnictví Tatar	Černošice	Středočeský	1	3	3	7	1	1	2	0	0	0	4	0	0	4	0	0	4	15	Typ 1b

Čas potřebný pro zpracování tabulky je 0.571 sekund. Počet údajů 68, jejich průměr 27 bodů, minimum 15 a maximum 43 bodů.

Základní údaje o brownfieldu

1. Umístění brownfields lokality v obci
2. Rozloha lokality (výměra v ha)
3. Přibližné procento zastavěné části lokality
4. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
11-15	Poměrně velmi dobrá výchozí pozice, šance na revitalizaci dobré, pokud jsou vyřešeny majetkoprávní vztahy neměl by být problém s revitalizací, příp. najít vhodného investora.
7-10	Relativně dobré šance na revitalizaci, bude však nutné zvážit související okolnosti. Nutnost intervence zejména pokud půjde o umístění v zóně C reálná.
3-6	Revitalizace budou obtížné, dá se předpokládat nižší zájem potenciálních investorů. Podpurná opatření nutná.

Současný stav

1. Lokalita je opuštěná a nevyužívaná
2. Demoliční práce, příp. práce na obnově jakékoliv části lokality
3. Charakter předešlého využití z hlediska znečištění
4. Ekologický audit
5. Průzkum znečištění a analýza rizik znečištění
6. Ekologická smlouva uzavřena
7. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
16-21	Poměrně jasné podmínky pro podrobnější hodnocení využití území a odstranění případných ekologických zátěží. Realizovatelné za předpokladu dostatečného finančního zajištění, není pravděpodobně komplikováno stávajícím využitím.
8-15	Revitalizace možná, dílčí problémy převážně řešitelné, chybí však dostatečné podklady pro definitivní hodnocení. Převládají ještě relativně dobré podmínky pro revitalizaci. Nutno však počítat s náklady na doplnění chybějících podkladů.
3-7	Revitalizace budou obtížné, komplikace vyplývající ze stávajícího nevhodného využití velmi pravděpodobné. Rizikový předchozí způsob využití znamená zvýšenou finanční náročnost při pořizování podkladů a likvidaci starých ekologických zátěží.

Kvalitativní vyhodnocení lokality

1. Vyjasněné vlastnické vztahy
2. Šance na snadnou a rychlou regeneraci lokality
3. Atraktivní umístění lokality
4. Regenerace je předmětem zájmu politického nebo jiného kompetentního subjektu
5. Existuje subjekt, který je rozhodnut v dané lokalitě investovat
6. Suma

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
14-18	Lokalita je v nejbližším časovém horizontu vhodná k revitalizaci, splňuje většinu předpokladů pro úspěšnou realizaci.
9-13	Revitalizace je možná, je ale pravděpodobně nutné vyřešit existující problémy, veřejná intervence za předpokladu vyjasněných majetkoprávních vztahů vhodná. Důležitá je lokace.
3-8	Revitalizace budou obtížné, existence obtížně řešitelných problémů, nižší zájem potenciálních investorů. Vhodnost případných veřejných intervencí nutno zvážit. Důležitá je lokace.

Celkové vyhodnocení brownfields lokalit

Celkové vyhodnocení je součtem bodů částí: Základní údaje + Současný stav + Kvalitativní vyhodnocení lokality. Lokalita, která obdržela nejvyšší hodnocení je teoreticky nejlépe připravena pro revitalizaci.

Celkové bodové ohodnocení	Hodnocení a návrh opatření
41-54	Lokalita je dle většiny ukazatelů velmi dobře připravená pro revitalizaci v nejbližším časovém horizontu. Míra nutnosti veřejné podpory pravděpodobně nízká.
22-40	Lokalita je dle sledovaných ukazatelů relativně dobře připravená pro revitalizaci. Kriterium realizovatelnosti výrazně ovlivněno majetkoprávními vztahy a lokací. Revitalizace je závislá na vyřešení existujících problémů, veřejná podpora za předpokladu vyjasněných majetkoprávních vztahů možná.
9-21	Lokalita je nedostatečně připravena k revitalizaci. Předpokládá se existence obtížně řešitelných problémů a nižší zájem potenciálních investorů. Vhodnost případných veřejných intervencí nutno zvážit, důležitým kritériem je lokace a vyřešení majetkoprávních problémů.

Legenda k tabulkám v Uživatelské příručce část 5.2.

code by webpage.cz

S dalším vývojem hodnotících filtrů bude možné vyhledávat např. brownfields vhodná pro speciální programy, vhodné tam, kde trh nefunguje, a kde bude možné nevhlednou nemovitost zbourat a pozemek parkově upravit.

Pomocí vyhodnocovacích filtrů je možné hrubě identifikovat lokality, které mají pravděpodobně ekologické poškození.

Pro potřeby projektu podávaného svazkem obcí lze identifikovat podobné druhy brownfields v sousedních obcích, které mohou mít podobné řešení (zbourat / rekonstruovat, využít pro turistický ruch, apod.)

Kromě výše uvedených kritérií v podrobnějších analýzách může být posuzováno např.:

Základní údaje o brownfieldu

Struktura vlastníků:

- stát ČR
- obec
- soukromý majetek
- družstvo vlastníků
- jiný subjekt
- neznámé

Úzce souvisí s celkovým vyhodnocením lokality. Důležitý je rovněž počet vlastníků, a zda jednájí ve vzájemné shodě.

Kromě toho může být součástí rozšířené databáze soupis dotčených pozemků dle parcelního čísla.

Majetkoprávní vztahy:

- jednoduché vlastnictví
- více vlastníků jednajících ve shodě
- multi-vlastnictví bez shody vlastníků

Jednoduché vlastnictví je zpravidla předností. Multi-vlastnictví bez shody vlastníků může být naopak často neřešitelným problémem. Může se rovněž vyskytnout situace, kdy samo vlastnictví některého z vlastníků je právně zpochybněno. To je téměř okamžitě neřešitelný

problém a revitalizace je prakticky nemožná. Pro kohokoliv kdo bude investovat jde o neúměrné riziko. Investor pro revitalizaci se bude hledat velmi obtížně.

Současný stav

Současný technický stav objektů

- relativně dobrý
- špatný
- havarijní

Údaj dá lepší představu o finanční náročnosti revitalizace. Vyhodnocení může jít více do detailů a hodnotit stav jednotlivých částí areálu (může být velmi rozdílný). Nutné je se detailním stavem po stránce stavebně – technické zabývat v rámci např. studie využitelnosti s pasportem stávajících objektů.

Údaje o napojení na infrastrukturu

- napojení na stávající dopravní infrastrukturu
- voda
- kanalizace dešťová / splašková
- elektrická energie
- plyn
- telefon / datové linky
- CZT

Neexistence připojení na dopravní a technickou infrastrukturu rovněž znamená zvýšené problémy a investice. U rozsáhlejších revitalizací může jít o nezanedbatelné částky (např. nová trafostanice, posílení VN, vlastní čistička odpadních vod, vlastní studna, požární nádrže, úpravy komunikací, křižovatek s napojením, přeložky inženýrských sítí, apod.)

Stáří lokality

- méně jak 20 let
- 20-50 let
- více jak 50 let

Zapsáno v seznamu nemovitých kulturních památek

- celý areál
- částečně
- ne

Důležitý údaj pro budoucí investory, často výrazně ovlivňuje způsob revitalizace, finanční náročnost, kapacitu objektů, vzhled, apod. Na druhou stranu jsou teoreticky dosažitelné dotační tituly, které se vztahují pouze na nemovité kulturní památky. Zápis je nutné zkontrolovat přinejmenším na www.npu.cz.

Identifikace, zda je brownfield významným městotvorným nebo krajinným prvkem.

- ano
- ne

Významným městotvorným nebo krajinným prvkem může být například nepřehlédnutelně umístěná nemovitá kulturní památka nebo některé významné technické památky typické pro Ostravsko. Pokud jsou ve špatném stavu mají obzvláště degradující vliv na své okolí.

Umístění brownfield v záplavovém území (Q₁₀₀)

-ano

-ne

Pro další využití velmi důležité. Existence záplavového území velmi omezuje další způsob využití, případně vyvolá další zvýšené investice.

Aktivita: 7.3. Databázová aplikace

V rámci projektu bylo navrženo databázové řešení, jako nadstavba evidenční části, které vyhodnocuje data z obcí. Vyhodnocovací část stejně jako evidenční je veřejně přístupná na webových stránkách projektu www.brownfieldsinfo.cz. Přístupová práva jsou opět odstupňována (viz. Závěrečná zpráva části 6). Registrovaná obec, která vkládala svá data do databáze má přístup k vyhodnocení pouze svých brownfields a své situace v obci. Zástupci regionu mají přístup k vyhodnocovací části celého regionu a registrovaný uživatel z úrovně státní správy, např. MMR, má přístup kompletně ke všem datům ze všech regionů (Projekt 41/04 se týká zatím pouze Středočeského kraje). Databázovou aplikaci zpracovalo, po dohodě s původním zpracovatelem, partnerem projektu ČVUT, DHV CR. Popis, viz. výše.

Vyhodnocení je součástí databáze a je průběžně aktualizováno on-line. Změny v databázi se prakticky ihned promítnou do vyhodnocovací části.

Databázová aplikace je využitím metodologie na konkrétním vzorku dat ze Středočeského kraje. Výstupem jsou srovnávací a vyhodnocovací tabulky, které umožní lépe analyzovat situaci v regionu. Je tak testována správnost metody.

Analýzy dat a návrhy opatření pro region a vybraná 3 území ORP jsou součástí následujících částí projektu (11. a 12.) v r. 2006.

Aktivita: 7.5. Uživatelská příručka

V rámci zjednodušení práce s celou databází a vyhodnocovací částí byla zpracována jedna uživatelská příručka. Uživatelská příručka části 6. je rozšířena o komentář k hodnotící části, která vznikla v rámci aktivity č. 7. Příručka popisuje problematiku vyhodnocování v úrovni A1 a B1, její součástí jsou tabulky s hodnotícími kritérii. Struktura navazuje na uživatelskou příručku pro databázi evidence brownfields.

Uživatelská příručka rovněž v rozšířené podobě je na webových stránkách projektu k dispozici všem uživatelům databáze, včetně neregistrovaných.

Aktivita: 7.6. Powerpointová prezentace

Powerpointová prezentace na téma Sjednocené metodologie hlubší analýzy a indikátory byla připravena pro seminář, který se konal v budově ČVUT v Praze, Thákurova 7 (posluchárna C 210), dne 7.11.2005.

Prezentace v rozsahu cca 3x 20 minut jsou zveřejněny na webových stránkách projektu.

Prezentace připravené DHV CR byly rozděleny na 3 tématické okruhy:

A/ Sjednocující metodologie sběru dat, a problémové mapy, shrnutí o čem projekt je

- kde je databáze a pro koho je určena
- problémová mapa, součást dotazníkového šetření
- co se vyplňuje v dotazníku A1 a proč
- co se vyplňuje v dotazníku B1 a proč

B/ Analýza a indikátory obecních podmínek, viz.dotazník A1, na příkladu obcí SČK (Brandýs nad Labem, Kladno, Lysá nad Labem, Říčany a Votice)

- co se hodnotí v obcích a jak
- praktické porovnání na vzorku obcí SČK, vyhodnocovací tabulky
- závěry, souvislosti s případovými studii

C/ Analýza a indikátory brownfields, viz.dotazník B1, na příkladu obcí SČK (Brandýs nad Labem, Kladno, Lysá nad Labem, Říčany a Votice)

- co se hodnotí na brownfields a jak
- praktické porovnání brownfields na vzorku obcí SČK, vyhodnocovací tabulky
- závěry, souvislosti s případovými studii

Aktivita: 7.8. Příprava otevřeného semináře

Prezentace pro seminář připravovali partneři projektu:

- ČVUT, na téma případových studií, informace o databázi případových studií (viz.webová stránka projektu www.brownfieldsinfo.cz), příklady případových studií (Praha, pivovar Broumov), problematika zemědělských brownfields a postup při aktualizaci a dalším využití databáze.
- Město Brno prezentovalo úspěšné revitalizace v městě Brně (Vaňkovka, apod.)
- IURS, příspěvek na téma Obce a brownfields – Proč nutno vědět.
- EUCOR, s.r.o., Metoda sběru dat a vyhodnocení lokalit v Národní strategii regenerace brownfields pro ČR
- DHV CR, viz.výše

Seznam prezentací byl zveřejněn s dostatečným předstihem před konáním vlastního semináře.

Aktivita: 7.9. Otevřený seminář

Seminář proběhl v Praze, v areálu partnera projektu ČVUT dne 7.11.2005, pořadatelem bylo, kromě ČVUT, Město Brno.

Tématicky se seminář vztahoval k bodům 6.(rekapitulace) a 7.projektu, a byl zaměřen rovněž na průběžné výsledky evidence na území Středočeského kraje, viz.bod 7.8.

Informace o aktivitách projektu jsme poskytli v rámci tématicky zaměřeného diskusního fóra CENTERS EUROPE, s.r.o., dne 8.11.2006 (Light House, Praha).

Informace o projektu a průběžné výsledky byly rovněž prezentovány na 8.celostátní konferenci „Finanční správa a rozvoj měst a obcí v České republice“ (Svaz měst a obcí ČR), v budově Rádia Svobodná Evropa, v Praze, dne 11.11.2005 (DHV CR).

Aktivita: 7.10. Závěrečná zpráva

Závěrečná zpráva byla průběžně doplňována během průběhu příslušné části projektu, a je k dispozici na webových stránkách projektu. Na základě zkušeností získaných během zpracování 7.části projektu jsme dospěli k závěrům, které může MMR využít při dalším posuzování problematiky podvyužitých území:

- **vyhodnocovací část je pro obce zajímavější než samotná evidence**
- **vyhodnocení jako nadstavba evidence pomůže obcím mnohem lépe identifikovat problém, zejména pokud je možné porovnání s jinými obcemi**
- **zpracovávání problémových brownfields map v rámci pořizování územně analytických podkladů v obcích II./III. stupně je možné. Návrh jednotné metodiky je součástí projektu 41/04.**
- **Správnost předpokladu regionálních jednotek (nejlépe již v rámci existujících subjektů) s centrálním metodickým řízením potvrzena.**
- **na základě získaných poznatků a informací z ostatních zemí EU je možné doporučit, aby se problematikou brownfields nadále důkladněji zabývalo MMR, zejména s ohledem na dopad problematiky na územní plánování.**
- **Problém brownfields je multidisciplinární záležitost, která předpokládá spolupráci všech zainteresovaných subjektů. Provázání aktivit přinejmenším mezi MMR, MPO a MŽP s vazbou na konkrétní regiony je nutné.**
- **Po technické stránce využití databáze s aplikacemi na webových stránkách v dalších regionech prakticky nic nebrání. Je však nutné dořešit způsob správy databáze po ukončení projektu. Navrhujeme jedno centrální pracoviště koordinační poskytující základní servis a zajišťující provoz webových stránek a 14 regionálních týmů (13 krajů a hlavní město Praha).**
- **Zájem ostatních regionů jsme již zaznamenali. Byl vyjádřen písemnou podporou návrhu projektu BOFIN v červnu 2005. V dalších etapách projektu bude vhodné širší veřejnost (zástupce všech regionů) seznámit s možnostmi využití databáze na otevřeném semináři a v odborném tisku.**

Tyto závěry jsou zpracovány na základě dílčího vyhodnocení po ukončení 7.etapy projektu, v lednu 2006.

Aktivita: 7.11. Příprava opatření pro další využití metodologie

V rámci opatření pro další využití metodologie byl napsán společně s IURS a společností EUCOR spol.s r.o. projekt BOFIN, který vycházel z projektu běžícího a rozšiřoval metodologii do dalších 7 krajů. Projekt předpokládal mnohem intenzivnější spolupráci s jednotlivými regiony, resp.se subjekty pověřenými krajskými úřady. Vycházel tak ze zkušeností, které zpracovatel získal během terénního šetření na území Středočeského kraje. Pro pořizování údajů do databáze a zejména aktualizaci je znalost místních poměrů a provázanost s veřejnou správou nutná. Stavět databázi na dobrovolnosti místní samosprávy se ukázalo jako velmi problematické. Projekt získal podporu 7 krajů.

Pro projekt se však zatím nepodařilo obstarat finanční zajištění. V současné době probíhá evidence brownfields pod patronací agentury CzechInvest a jednotlivých krajů, jako společný projekt. Nejde o plošnou evidenci, ale o výběr cca 200 brownfields v kraji s výběrem perspektivních lokalit a rozpracování jednoduchých studií využití u 10-ti z nich.

Dne 20.12.2005 proběhlo jednání na ÚÚR v Brně, kde byla probírána možnost převzetí databáze po ukončení projektu 41/04 od 1.1.2007.

V současné době nemá pořizování dat typu dotazníků A1 a B1 oporu v legislativě. Převzetí správy databáze ÚÚR je v principu možné, nikoliv pořizování a vlastní sběr dat a průběžná aktualizace. Tyto aktivity je nejvhodnější pořizovat z úrovně krajů. Navrhovaný nový stavební zákon počítá s pořizováním územně analytických podkladů, a je možné že právě v rámci těchto činností by probíhala evidence podvyužitých území. V současné době je téměř veškerá aktivita na bázi dobrovolnosti. Chybí stále dostatečný motivační charakter.

Možnost správy databáze po ukončení projektu 41/04 je rovněž diskutována se zástupci participujícího Středočeského kraje.

Zpracoval:
Ing.arch.Karel Bařinka, DHV CR

V Praze, dne 31.1.2006

/Text neprošel jazykovou korekturou./