

podpora rozvoje **brownfields**

Jirina Bergatt Jackson, tel. 00420 (0)602 370 176, e-mail jjackson@volny.cz

IURS o.s.

Nezisková organizace IURS - založena v roce 2001, aby se soustředila na problematiku již urbanizovaného a podvyužitého území. Naším cílem je:

- poukázat na bariery jeho rozvoje
- identifikovat a podporovat cesty jeho řešení
- iniciovat procesy jež by vedly k vytvoření vhodných nástrojů
- podporovat vytváření hlubšího oborového porozumění a expertízy
- poskytnout naše know-how, těm kdo je potřebují
- zvýšit znovuvyužití brownfields a snížit výstavbu na greenfields

Členové IURS jsou předními odborníky rozličných profesí dotýkajících se aspektů znovuvyužití již urbanizovaného území. IURS lobuje za podporu znovuvyužití těchto území zejména v národní a sektorové úrovni. **Zasazuje se také za to, aby přístup k řešení problematiky byl co nejširší a zejména, aby byl nadresortně koordinován.**

IURS je také zapojen do řady nadnárodních oborových sítí a zúčastní se několika nadnárodních a národních výzkumných projektů.

Obsah

- Proč vznikají
- Bariery jejich znovuvyužití
- Co s brownfields
- Možné cíle řešení
- Předpoklady pro úspěšné řešení
- Možné nástroje

„Problém“ je zřetelný teprve až po roce 1997

- Okolo roku 1997 se začaly manifestovat problémy první privatizace – jako rozpadající se a podvyužité průmyslové areály
- Ukázalo se, že ani sebelepší investiční pobídky nepřesvědčily zahraniční investory k investicím do existujících areálů – viz bariery rozvoje
- Neexistoval program konverze existujících výrobních areálů za účelem jejich nabídky zahraničním investorům
- Obce jež potřebovaly rozvoj jež tudíž konaly v souladu s národními programy podpory rozvoje průmyslu na zelené louce
- Územní plány obcí obvykle neměnily % průmyslového využití užívané za předešlého režimu a reprodukovaly tak předešlou nehospodárnost využití území
- Metodika územního plánování nebyla a není dostatečně provázána se strategickým plánováním a s ekonomikou využití území

Bariery znovuvyužití brownfields

- Nejasnosti vyplývající z možného poškození životního prostředí a právní zodpovědnosti za případné čištění
- Nejasnosti vztahující se ke konsolidaci a vlastnictví majetku
- Nedostatečné předešlé zkušenosti
- Nejisté a potencionálně velké náklady
- Nevhodné a neflexibilní využití území
- Větší komplexnost a delší doba projektu
- Složitější a dražší financování
- Nedostatečný zájem a podpora širší veřejnosti
- Nízká poptávka nemovitostního trhu
- Nabídka jednodušší a rychlejší výstavby Greenfields

Co s brownfields ?

- nezmizí samy, potřebují řešit
 - snižují hodnotu svého okolí a přinášejí sociální problémy
 - veřejná intervence je nezbytná na státní, regionální či obecní úrovni
- řešení musí být komplexní
 - legislativa proces umožňuje
 - veřejné finance jej iniciují
 - partnerství jej adoptuje
 - soukromé finance dále napomáhají procesu
- cíle řešení brownfields mohou být různé
 - tržní
 - sociální
 - ekologické

Problém má mnohá a velmi rozdílná řešení

Tržní využití

intervence je za účelem ekonomické maximalizace

- maximalizace hodnot realitního majetku
- vytvoření co největšího ratia hodnoty veřejných a soukromých financí
- ratio 1:5 - 1:10
(funguje pouze na vzrůstajícím trhu a v dobré lokaci)

Ekologické využití

intervence za účelem regenerace

- řeší odstranění poškození živ. prostředí
- riziko poškození vysoké
- Ratio 0 - 1:1
(funguje tam, kde nic jiného nefunguje a kde to trh nebo místní zájem nevyřeší)

Sociální využití

intervence je za účelem “ozdravění” území

- řeší širší hodnotovou problematiku
- oceňuje i jiné než přímo ekonomicky vyčíslitelné hodnoty vytváří dostatečné ratio hodnoty veřejných a soukromých financí
- ratio 1:1 - 1:4
(funguje tam, kde je plně adoptován obcí, občany a jinými složkami partnerství)

„No hope“ brownfield-žádné využití

- riziko poškození území je nevelké
- nekomerční lokace
- nadbytečné na trhu
- v podstatě dlouhodobě neřešitelné (nutné speciální mitigační nástroje a opatření)

Problém sedí na mnoha židlích

- Problematika znovuvyužití brownfields je široce mezioborová a proto je také kompetenčně roztroušena po několika odděleních nejen v obci či regionu ale i po několika národních institucích.
- Proto ji jako takovou komplexně nikdo doposud neřeší a v podstatě kompetenčně ji ani nikdo řešit nemůže.
- A když jiněkdo začne řešit, tak je to pouze z úzkého sektorového úhlu. Výsledek je pak spíše posílení vlastní instituční kapacity, než řešení příčin problematiky.
- To v obcích způsobuje :
 - **Že bariery bránící rozvoji na brownfields zůstávají vysoké**
 - **Že se proto rozvoj stěhuje na zelenou louku**
 - **Že pro znovuvyužití brownfields v obcích doposud neexistují dostatečné pobídky a nástroje a chybí vhodná úprava právního rámce**
 - **Že o skutečné situaci brownfields je v obci minimální přehled**
 - **Že rizika vážící se ke znovuvyužití brownfields nejsou sledována**
 - **Že nikdo neshromažďuje a nevyhodnocuje srovnatelná data**
 - **Že chybí vhodné politiky a strategie**
 - **Že znovuvyužití brownfields nemá dostatečnou politickou podporu**

Můžeme být problematikou brownfields ekonomicky ohroženi?

- Podvyužitá území neprodukuje ze svých aktivit dostatečný příjem
- Veškerá infrastruktura, která jím prochází má také redukované příjmy (a někdy i dluhy), chátrá a také stojí více provozovat
- Výstavba na zelené louce absorbuje investice a komerční aktivity, které pak chybí v již urbanizovaném území
- Výstavba na zelené louce vyžaduje novou infrastrukturu, která je obvykle vedena přes podvyužitá území a toto její provoz dále prodražuje
- Nedostatečná územní konkurenceschopnost se tak ve svém důsledku projeví také v nižší výrobní konkurenceschopnosti dodavatelů
 - **vyšší daně a poplatky, (přerozdělování do podvyužitých území)**
 - **vyšší infrastrukturní poplatky**
 - **vyšší dopravní náklady**

V čem všem spočívá “vyřešení” problematiky brownfields ?

- ve vyřešení sociálních problémů vznikajících z restrukturalizačních tlaků, které zapříčiňují brownfields
- ve zvrácení padající křivky atraktivity území
- v přeměně nevyužitých či nedostatečně využitých území v území produktivní a nebo společensky prospěšná
- ve využití ekonomického potenciálu těch území, která k tomu mají předpoklady tak, aby se maximalizovala jejich ekonomická a realitní hodnota
- v dostatečné limitaci či odstranění případného poškození životního prostředí
- ve společné participaci veřejných a soukromých prostředků na tomto procesu
- v přijetí procesu širokou veřejností
- **v omezení tvorby nových brownfields**

Nutnost efektivního přístupu

Brownfields mají silný prostorový, ekonomický, sociální a environmentální dopad, proto jejich řešení musí být „meziinstitucionální“, „mezisektorové“ a „meziprofesní“

Pro posunutí problematiky takovéto komplexnosti je nezbytné, aby se stala jednou z národních, regionálních a místních priorit.

Bez takového přístupu tato problematika bude pouze „nakousnutá“, ale ne řešená a peníze a úsilí vložené do jejího řešení nebudou efektivně vynaloženy

Jaké jsou možné nástroje k řešení problematiky brownfields?

- přednostní umiřování veřejných prostředků a projektů na těchto územích
- zvláštní právní status pro vybraná brownfields
- identifikace a viditelnost historie ekologické problematiky území
- právní/pojistná úprava limitace zodpovědnosti nových nabyvatelů
- flexibilní využití území
- zjednodušené územní a stavební řízení
- posílení konsolidačních pozemkových práv
- posílení sociálních a rekvalifikačních programů a dotování vytvořených pracovních míst
- jiné fiskální pobídky pro území
 - **přímé daně**
 - **daně z nemovitostí**
 - **odpisy**
 - **daňové pobídky přímým a nepřímým investorů**

Tyto nástroje spadají pod působnost několika resortních ministerstev, která se budou muset ve spolupráci s ostatními resorty přičinit v tom, aby obcím mohly nabídnout nástroje vhodné k řešení všech aspektů problematiky

Co je nutné udělat na obecní úrovni?

Obce jsou v nejsilnější pozici aby propagovali znovuvyužití svých brownfields, ale není to tak snadné

- **Úprava legislativy je v rukou parlamentu**
- **Podstatný vliv na znovuvyužití jejich brownfields mají státní agentury a jejich programy**
- **Potřebné finance kontrolují soukromé a státní finanční instituce**
- **Pozemky a investiční rozhodnutí jsou v rukou soukromých vlastníků**

Co by měly obce udělat?

- **Učinit Brownfields znovuvyužití místní prioritou**
- Zainteresovat veřejnost na přípravě znovuvyužití
- Marketingovat a propagovat znovuvyužití
- Koordinovat priority s nástroji územního plánování
- Iniciovat či umožnit scelování majetkových zájmů
- Iniciovat odstranění ekologických zátěží
- **Zamezit vytvoření dalších Brownfields**

Co je nutné udělat na regionální úrovni?

- Podpořit obce v shromažďování dat a získat představu o druhu a výskytu problematiky v regionu
- Podpořit obce v získávání znalostí o problematice
- Nastavit vhodné strategie
- Připravit vhodné regionální nástroje (např za pomoci příští vlny strukturálních fondů)
- Lobovat za to, aby byly vytvořeny vhodné národní nástroje a právní rámec
- Získat zkušenosti z jiných nadnárodních řešení

Děkuji Vám za pozornost

jjackson@volny.cz