


# Brownfields: příležitost v odvětví cestovního ruchu?



Význam cestovního ruchu v České republice neustále roste. Jeho další rozvoj především v regionech závisí do značné míry na infrastruktuře, která však doposud existuje ve zcela nepostačující podobě. Jedno z možných řešení spočívá v renovaci a adaptaci pozemků a budov využívaných dříve k průmyslovým, zemědělským nebo vojenským účelům – tzv. brownfields.

„Brownfields, která se nacházejí v nevhodné lokalitě, nebo jsou příliš rozsáhlá, či naopak malá pro realizaci standardního komerčně zaměřeného projektu lze využít pro cestovní ruch. S tímto využitím brownfields má již pozitivní zkušenost i Česká republika.“

Cestovní ruch v České republice vykazuje snad pouze s výjimkou krátkého časového úseku po teroristických útocích v roce 2001 a období po povodních v roce 2002 z kvantitativního hlediska rostoucí trend – podíl tohoto odvětví na tvorbě HDP představuje cca 12 procent a počet pracovních míst vytvořených cestovním ruchem činí zhruba 600 000, téměř 14 procent z celkového počtu pracovních příležitostí v zemi. O míře využití potenciálu odvětví v České republice částečně vypovídá srovnání s průměrnou zaměstnaností v zemích Evropské unie, která v cestovním ruchu podle některých informací činí až 20 procent. Potenciál České republiky je podle odhadů až 22 procent.

Centrální úřady a orgány zodpovědné za cestovní ruch jsou ale ukolébány dosavadním pozitivním vývojem tohoto odvětví a nevytvářejí v dostatečné míře podmínky pro koncepční rozvoj a zvyšování kvality v cestovním ruchu. Potenciální přínosy cestovního ruchu si naproti tomu již začaly uvědomovat státní orgány a orgány samosprávy na úrovni krajů.

### Brownfields

Jak již bylo řečeno, rozvoj cestovního ruchu je těsně spjat s úrovní infrastruktury v daném regionu či oblasti. Tam, kde je infrastruktura dosud nedostatečně vybudována, jsou jedním z možných řešení jejího umístění existující brownfields.

Podle definice uvedené ve studii Jiřiny Bergatt Jackson jsou brownfields již urbanizované, opuštěné nebo nedostatečně využitě pozemky a budovy, které mohou, ale nemusejí nést ekologickou zátěž. Vzhledem ke složitosti podmínek svého budoucího rozvoje odrazují soukromý a jiný kapitál od účelné intervence.<sup>1</sup> Brownfields jsou plochou, která ztrácí, nebo již ztratila svoje původní funkční využití. Obvykle se nachází na území sídla, v centru nebo na okraji a má větší rozlohu, zpravidla více než dva hektary. Jedná se především o bývalé průmyslové areály nebo krajinu poškozenou těžbou nerostných surovin. Mezi brownfields je možné zařadit opuštěné vojenské areály, zemědělské objekty (kravíny, seníky, silážní jámy apod.), ale do určité míry i obchodní, kulturní a společenská střediska v podobě gigantických betonových krychlí postavených v éře socialismu, v nichž dnes funguje maximálně pohostinské zařízení a jinak pro ně obce většinou nejsou schopny nalézt smysluplné využití.

V českých a moravských městech se ve srovnání s městy v západní Evropě zároveň nachází nezvykle vysoké procento průmyslových území (v průměru 25–35 procent oproti 15–10 procentům). Průmyslové plochy se dříve často rozvíjely v městských centrech, neboť neexistující trh nemohl regulovat v těchto lokalitách průmyslovou výstavbu vyšší cenou pozemků. V podmínkách tržní ekonomiky řada průmyslových podniků utlumila svoji výrobu nebo zanikla a jejich pozemky se začaly proměňovat v brownfields. Obdobné

<sup>1</sup> Jiřina Bergatt Jackson a kol., *Brownfields snadno a rychle. Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*, IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2004, <http://www.brownfields.cz/publikace/Brownfields.pdf>



efekty se projevily i na nemovitém majetku Armády České republiky, Českých drah, sektoru zdravotnictví či zemědělství apod.

### Využití brownfields v průmyslu a ve městech

Relativně snadné je nalézt řešení pro rozsáhlé prostory bývalých průmyslových provozů nebo vojenských zařízení. Jejich umístění, rozloha, napojení na inženýrské sítě i dopravní infrastrukturu umožňuje jejich další využití například pro průmyslovou výrobu, logistiku nebo technologické parky.

Řada možností se také nabízí pro podobně klasifikované plochy, které se nacházejí na území větších měst. At již jsou na okraji města či v centru, využívají se především k realizaci různě zaměřených komerčních projektů. Lehká průmyslová výroba, logistika, kancelářské projekty, obchodní plochy, ale i rezidenční projekty najdou místo nejenom v Praze, Brně či Ostravě (příkladem budíž pražský Karlín, Smíchov, Vysočany či brněnská Vaňkovka), ale i v menších městech, kde jejich potenciál motivuje investora k investici do regenerace daného území.

### Využití brownfields v oblasti rozvoje cestovního ruchu

Brownfields, která se nacházejí v nevhodné lokalitě, nebo jsou příliš rozsáhlá, či naopak malá pro realizaci standardního komerčně zaměřeného projektu lze využít pro cestovní ruch. S tímto využitím brownfields má již pozitivní zkušenost i Česká republika.

Pokud je daná lokalita zatížena předchozím průmyslovým či zemědělským využitím, je pravděpodobné, že totožné využití nebude v budoucnosti možné. Potenciální investoři pak o takovou lokalitu neprojeví dostatečný zájem. A pokud zde neexistuje zásadní ohrožení například vodních zdrojů, je velmi pravděpodobné, že stávající stav zůstane nezměněn i v dalších letech.

#### Golf

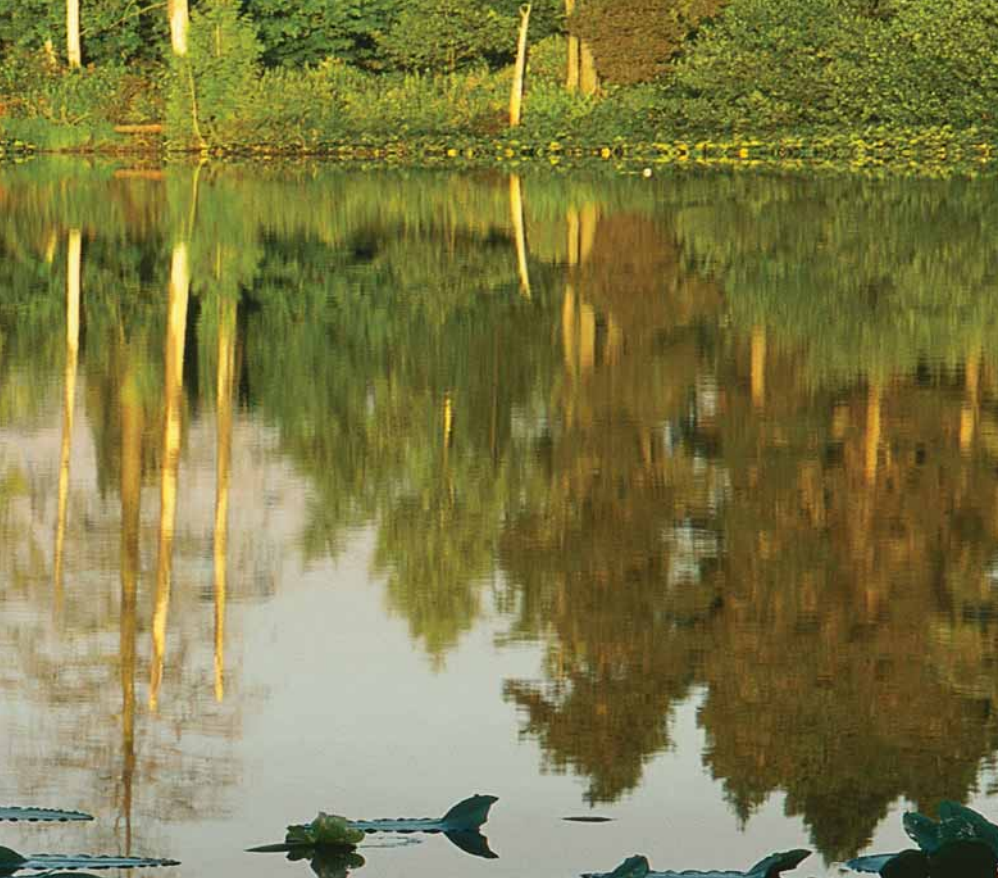
V České republice patří mezi první vlaštovky rekultivace důlních výsypek s následným využitím pro volnočasové aktivity a cestovní ruch v současnosti dokončovaný projekt golfového hřiště Golf Club Sokolov. Součástí rozsáhlejšího areálu o celkové výměře cca dvě stě hektarů je osmnáctijamkové golfové hřiště mezinárodního standardu, vybaveného zázemím pro hráče a návštěvníky – klubovým domem s restaurací,

barem, VIP salonkem, letní terasou s celkovou kapacitou dvou set míst k sezení a parkovištěm pro sto osobních vozů. Pro návštěvníky bude připraven rovněž zoopark a lesopark, sloužící primárně pro rekreaci. Tento projekt byl v rámci rekultivací ploch bývalých hnědouhelných dolů proveden společností Sokolovská uhelná.

Přes již existující vybavení pro segment golfové turistiky v tomto regionu může rozšíření současné nabídky hřišť s vysokým standardem a prvotřídním zázemím ubytovacích, stravovacích a wellness služeb z tohoto regionu učinit destinaci mezinárodní golfové turistiky.

#### Vodní plochy

S útlumem těžby uhlí vznikla potřeba zahlazovat zbytkové jámy dolů a u některých případů byl vzhledem k deficitu skrývkových hmot zvolen tzv. hydrický způsob rekultivace – zatopení. Tento způsob provádění rekultivací představuje další pozoruhodnou příležitost pro revitalizaci brownfields a zároveň pro rozvoj cestovního ruchu v regionu, který v minulosti, s výjimkou lázeňských lokalit v Karlovarském kraji, průmyslovou výrobou strádal a ani dnes nepatří k tradičním destinacím cestovního ruchu.



Nejedná se o zcela novou záležitost. Od konce padesátých let byly na Sokolovsku prováděny rekultivace o celkové výměře 2444 hektarů, z toho 29 hektarů formou zatopení. V roce 2000 byly rozpracovány další rekultivace o celkové výměře 983 hektarů. Převládala však spíše forma zemědělská a lesnická. Do ukončení důlní činnosti v sokolovském revíru má vzniknout ještě dalších více než 1800 hektarů vodních ploch.

### Zemědělská zařízení

Po ukončení zemědělské výroby vyvstal na řadě míst problém, jak využít opuštěný nemovitý majetek v areálech bývalých JZD a státních statků, který se ani přes snahu obcí, v nichž jsou umístěny, nepodařilo oživit. Přestože se v některých místech podařilo do objektů umístit drobnou výrobu (např. truhlárnu), jejich využití lze obecně označit za nedostačující.

Regiony téměř bez výjimky trpí nedostatkem v kapacitě a kvalitě oblužných zařízení cestovního ruchu (stravovací, ubytovací a další služby). Nevyužité zemědělské nemovitosti, především objekty historických statků a velkostatků, pokud ovšem přežily v alespoň trochu uspokojivém stavu léta exploatace stát-

ními statky a JZD, by mohly tento nedostatek pokrýt. Jejich půvab, umístění a historická hodnota mají šanci přispět k jejich celkové atmosféře v případě, že se nalezne vhodný investor, který jejich záchranu a přeměnu v zařízení cestovního ruchu bude financovat. Mezi jejich zásadní výhody patří parametry, které v nich umožňují vybudovat zařízení o dostatečné kapacitě s perspektivou efektivního provozu.

Reálnost těchto úvah potvrzují již realizované projekty v hospodářských objektech některých českých zámků (Hluboká, Kynžvart, Valtice). Existují již i záměry využít některé takové objekty pro rekreaci a sport, např. jako zázemí pro golfové hřiště.

### Závěr

Rostoucí zájem o rekultivace a revitalizace brownfields spojené s jejich dekontaminací a následným rozvojem a využitím je v současné době vidět u řady subjektů, které se touto problematikou v různé míře zabývají. Bezpochyby zde motivačně působí i finanční podpora od státu a od odpovědných orgánů EU v rámci různých dotačních opatření. Zajímavých námětů pro využití konkrétního brownfield v oblasti rozvoje infrastruktury pro cestovní ruch je také mnoho. Klíčový moment nastává v okamžiku, kdy si zainteresované subjekty uvědomí, že právě tato cesta k využití brownfields je plnohodnotná a zasluhuje stejnou podporu jako všechny ostatní výše uvedené způsoby.



Tomáš Kulman  
Business Development Manager

+420 222 123 766  
tomaskulman@kpmg.cz

Řízení rizik a poradenské služby  
KPMG's Travel, Leisure & Tourism Group CEE