PŘÍRUČKA PRO INVESTORY PŘI REVITALIZACI BROWNFIELDŮ K APLIKACI PRINCIPŮ ENERGETICKÉ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI

SHRNUTÍ

V každém městě existují místa, která čas zastavil. Opuštěné továrny, nevyužité areály, zanedbané pozemky. Místa, která kdysi žila — a dnes na svou druhou šanci čekají. Právě tato místa, která označujeme jako brownfieldy, v sobě skrývají obrovský potenciál pro rozvoj obcí a měst — pokud s nimi dokážeme pracovat s vizí, odvahou a respektem.

Tato příručka vznikla jako praktický a srozumitelný průvodce, jehož cílem je odbourat obavy, motivovat k akci a nabídnout konkrétní řešení. Je určena všem, kdo rozhodují o podobě veřejného prostoru — starostům, úředníkům, urbanistům i investorům. Podíleli se na ní odborníci z praxe — architekti, plánovači, experti na územní rozvoj i zástupci soukromého sektoru. Příručka tak propojuje zkušenosti z různých úrovní řízení a výstavby a může sloužit jako opora při argumentaci směrem k veřejnosti, zastupitelstvu nebo partnerům.

V příručce najdete:

- srozumitelný úvod do problematiky brownfieldů — co to vlastně je, jak je identifikovat a proč se jim věnovat,
- návodný proces revitalizace — od úvodní analýzy přes participaci až po realizaci,
- přehled možných nástrojů financování, včetně evropských i národních zdrojů,
- příklady dobré praxe, včetně inspirací ze zahraničí i z českého prostředí,
- a důležité souvislosti — například jak brownfieldy zapadají do témat jako udržitelnost, ESG, klimatická odolnost nebo ekonomická soběstačnost obcí.

Příručka systematizuje **typologii brownfieldů** (průmyslové areály, zemědělská družstva, vojenské objekty apod.) a **mapuje typické překážky**:

- ekologické a majetkové zatížení,
- vysoké vstupní náklady a složitost přípravy,
- nízké zapojení veřejnosti a slabá motivace k mezioborové spolupráci.

Ekonomika regenerace

Na základě modelu CABERNET jsou brownfieldy rozděleny do tří kategorií podle ekonomické návratnosti:

- **Typ A** — snadno využitelné a atraktivní pro trh,
- **Typ B** — hraničně návratné, závislé na veřejné podpoře,
- **Typ C** — silně zatížené lokality bez šance na reinvestici bez zásahu státu.

Doporučené principy přístupu

Autoři doporučují klíčové přístupy, které výrazně zvyšují šanci na úspěšnou a kvalitní regeneraci:

- **energetická efektivita a klimatická odolnost** (např. zelené střechy, využití dešťové vody),
- **cirkulární ekonomika** (recyklace a znovuvyužití materiálů přímo na místě),
- **smíšené využití území** (polyfunkčnost, napojení na veřejný prostor a dopravu),
- **včasná participace veřejnosti** (větší přijetí projektu a kvalitnější výsledky).

Proces revitalizace krok za krokem

Dokument přehledně shrnuje i celý proces od prvotního záměru až po kolaudaci:

1. Analýza lokality a její začlenění do územního plánování.
2. Návrh změny územního plánu a jeho projednání.
3. Architektonický návrh, projektová dokumentace a správní řízení.
4. Výběr dodavatele, realizace a dokončení stavby včetně kolaudace.

Věříme, že brownfieldy jsou klíčem k chytrému a odpovědnému rozvoji. Jejich oživení může přinést nejen nové pracovní příležitosti, ale i posílení místní identity, oživení veřejného prostoru a nové možnosti pro komunitní život.

Pokud se revitalizace brownfieldu někdy zdála jako komplikovaná a těžko uchopitelná — věříme, že právě tato příručka vám ji pomůže přiblížit. Ukazuje, že se to dá zvládnout. Že to má smysl. A že to přináší dlouhodobé výsledky.

Zveme vás k pročtení — a hlavně k dalším krokům. Každý opuštěný areál může být novou příležitostí. A právě vy můžete být tím, kdo ji přetvoří ve skutečnost.

ODKAZ NA PŘÍRUČKU

Česká rada pro šetrné budovy | 2025