



development —

Kdo chce brownfield, musí mít čas

Obnova chátrajících lokalit se vyplatí developerům i městům, jen to vždy nejde tak hladce. „Jakmile kopneme do země, vždy nás něco překvapí,“ říká šéf UDI Group Jan Chromeček.

Proč jsou brownfieldy tak zajímavé?
Protože pozemků v rámci stávajících hranic měst nikdy víc nebude. Jedinou alternativou je jít na greenfield a rozvíjet města do šířky, ale to není ideální z hlediska ekologie ani dojezdových vzdáleností. Neříkám, že brownfieldy dokážou vyřešit bytovou krizi, rozhodně však mohou hodně pomoci. Vhodných lokalit je pořád víc než dost.

Často ale bývají kontaminované.
Je pravda, že projekt vždy kupujete s celou jeho historií a je to odpovědnost developera. Málokde jsme se setkali s tím, že by na odstranění škod přispívalo město nebo stát. Narážíme nejen na kontaminovanou zeminu, ale také na staré nádrže, piloty, konstrukce. Předem sice děláme průzkumy, sbí-

ráme vzorky půdy, řešíme vrty nebo kopané sondy, ale jakmile kopneme do země, vždy nás něco překvapí.

Co například?

V Maďarsku jsme revitalizovali brownfield po staré tiskárně, zemina tam byla kontaminována tiskařskými oleji a barvami do hloubky asi jednoho a půl metru. Navíc tiskárna potřebovala obrovské těžké stroje, takže v podzemí byly masivní základové konstrukce, betonové bloky a piloty, které musely pryč, i když některé jsme do nové stavby zakomponovali. Zajímavé to zcela jistě bude i na Smíchově.

Proč?

Je to místo s dlouhou historií, továrny tam stály už v 19. století. Zatím po-

řádně nevíme, co nás čeká, jednotlivé části teprve odkrýváme. Ale už jsme narazili na pár překvapení, jako jsou podzemní sklepy, suť či nádrže s ropnou látkou. To bylo řešení minulého režimu před rokem 1989, problém se jednoduše zakryl a šlo se dál. Nyní už jsou odstraněné.

Stává se, že potenciální zájemce o bydlení odradí historie místa a obava, že developer vše neodstraní?

Myslím, že zájemci se filtrují ještě předtím, než za námi přijdou, podobné zprávy proto nedostáváme. Nicméně na odstranění kontaminace a nebezpečných materiálů existují zákony, vyhlášky, normy a poměrně přísná pravidla. V Česku existuje přesný seznam látek s odpovídajícími procesy likvidace. Je to uvedeno i v povoleních, ke kterým se vyjadřují zejména odborníci životního prostředí a také hygiena, developer s tím musí pracovat.

Mohl by ale nález zatajit...

To si nemyslím. Jsme pod obrovským drobnohledem nejen ze strany kontrolních orgánů. Na problematická území se běžně chodí dívat lidé, fotí a natáčejí stavbu ve všech jejích fázích a sledují práce. Pečlivě pak hlídají i to, jestli mají všichni na stavbě helmu a pohybují se tam skutečně jen během předepsané pracovní doby. A když mají podezření na porušení pravidel, neváhají volat policii. Taková věc jako zatajování nebezpečných materiálů by jen tak někomu neprošla.

Revitalizace brownfieldu je běh na dlouhou trať. Co by ji mohlo urychlit?

Zejména propracovaný územní plán a odpovídající přístup města. V západních zemích mají brownfieldy prioritu, dopředu je jasně dané, kde a co se může stavět, kdy bude povolení. To přináší předvídatelnost, developer ví, do čeho jde, a může plánovat. U nás i v novém metropolitním plánu stále figurují brownfieldy označené jako

výrobní, přitom jsou natolik velké, že by tam musela vzniknout třeba automobilka. To ve městě nedává smysl, na tom ještě musíme zapracovat. Nesmíme města zakonzervovat, potřebujeme je dál rozvíjet a řešit od středu směrem ven. A nejde jen o brownfieldy.

Jak to myslíte?

Třeba v Londýně je běžné, že koupíte starou, i když stále funkční kancelářskou budovu, zbouřáte ji a postavíte něco, co odpovídá dnešní době. Ostatně i uznávaný architekt Václav Aulický, kterého si velmi vážím, říká, že města se musejí vyvíjet a nelze je zachovat beze změn. Některé stavby zkrátka musejí ustoupit dalšímu vývoji.

Můžeme se inspirovat v zemích, kde působíte? Co dělají jinak?

V Maďarsku rychle reagují na změny v územním plánu. Když přišel covid, změnila se nálada na trhu a my potřebovali změnit koncept projektu v Budapešti. A město nám vyšlo vstříc. Chtěli, aby se tamní brownfield vyřešil co nejdříve. Navíc pokud revitalizujete území, získáte daňové úlevy, například nulovou DPH. Reálná praxe už ale tak dobrá není, systém je lehce zneužitelný. V Srbsku zase dobře pracují s developerskými příspěvky, kontribucemi. Když stavíte na brownfieldu a přispějete městu na rozvoj okolí, radnice za to zajistí posílení a rychlé napojení na síť, silnice a další infrastrukturu.

A Polsko?

Tam mají zkušenosti s nadstandardně velkými brownfieldy a vedou developery ke vzájemné spolupráci. Máme tam projekt Ursus, který vzniká v objektu bývalé továrny na traktory. Je to přes dvě stě hektarů, na nichž staví asi devět developerů, a všichni spolupracujeme na vzniku infrastruktury.

To už se netýká ochoty měst, ale přístupu developerů.

Ano, to je druhá rovina rozvoje brownfieldů. Na takových místech nikdy ne-

UDI GROUP

Developerperská společnost zabývající se už 30 let výstavbou rezidenčních, komerčních a logistických nemovitostí. Kromě domovského Česka působí v Polsku, Srbsku, Maďarsku, Kostarice a Panamě.

Jan Chromeček

— Absolvoval ČVUT, následně začínal jako projektant. Část kariéry strávil v Mott MacDonald, poté působil v PPF Real Estate, kde vedl projekty po celém světě. Posledních osm let je výkonným ředitelem developerské UDI Group.

stavíte solitér, ale tvoříte celou čtvrť nebo její část. K tomu potřebujete přizvat kvalitní architekty a urbanisty, kteří s tím umějí pracovat, jinak nikdy nevznikne dobrý výsledek. Developer by s tím měli počítat a investovat do komplexního rozvoje.

Výstavba na brownfieldech bývá dražší než na „zelené louce“. Přesto se vyplatí?

V úvodních fázích výstavby spočívá hlavní rozdíl v odstranění historické zátěže. Někde to bývá lepší, jinde horší, ale u velkých projektů se v rámci celkových nákladů stále bavíme o poměrně malé položce. Větší problém je časová neznámá, protože nikdy nevíte, na jak dlouho se zastavíte. To se samozřejmě může stát i u greenfieldu, ať už kvůli archeologickému nálezům nebo třeba objevu endemitních rostlin či živočichů, ale to je zase něco trochu jiného. Třeba projekt Duga v Srbsku máme už sedm let a teprve teď dostáváme obdobu územního rozhodnutí na první ze šesti fází. Pozemek ale mezitím roste na hodnotě, i když na pohled nic nového nevzniká. Proto se to vyplatí. Hlavní výhodou brownfieldů je lokalita, která se stále zhodnocuje. Ovšem ne každý developer nebo investor dokáže takovou příležitost rozeznat, proto se někteří investicím do brownfieldů raději vyhýbají.

Vyžadují takové projekty jiný způsob financování?

Brownfieldy vyžadují dlouhodobý kapitál a značné finanční krytí. Návrhová práce je pomalá a nejsou to zrovna malé částky. Cena za metr čtvereční sice obvykle vychází velmi zajímavě, jsou to ale obrovské projekty. Proto je důležité stavět po etapách. Pustit se do všeho naráz nedává smysl z hlediska trhu, natož z pohledu ekonomiky. Lepší je dokončit první etapu, která něco vynesou, a peníze potom v projektu dál využít. Samozřejmě také diverzifikujeme, jeden projekt pomáhá druhému. A žádný vyloženě ztrátový jsme neměli. —