Vojenské brownfields: příležitost nebo břemeno?

Author: SF / Petr Bým | Published: 19.05.2008

Ministerstvo obrany České republiky v období od roku 2002 do loňska prodalo nebo zdarma převedlo na nové majitele celkem 1347 nepotřebných objektů, jejichž hodnota činila zhruba 30 miliard korun. Velkou část tohoto majetku tvořila bývalá kasárna, která poměrně často skončila v rukách radnic příslušných měst. Totéž platilo i pro větší pozemky, které sloužily jako cvičiště, letištní plochy apod. Na otázku po novém způsobu využití leckde noví majitelé odpověděli velmi promptně, zvláště tam, kde se jednalo o nemovitosti uvnitř zástavby větších měst. V takových případech už jen pozemek představoval značnou ekonomickou hodnotu – třeba jako v případě už zmíněného Palladia. Drtivá většina vojenských brownfields ovšem tak chutným developerským soustem rozhodně není a hledání jejich nového hospodářského smyslu byl a je složitější proces.

Co s kasárnami?

Armáda musela „bydlet“ a tak značný počet vojenských brownfields představují její ubytovací objekty – kasárna. Ta byla rozmístěna ve velké řadě měst a vesnic, či jejich blízkém okolí. V řadách nových majitelů se tak ocitly radnice mnoha obcí, z nichž ty menší ovšem mají značně limitované finanční zdroje a na „revitalizační“ investice se jim v rozpočtu nedostává. Stěžují si na to například starostové z Vysočiny. Na přestavbu zchátralého majetku jim chybí peníze a zájem soukromých investorů se odvíjí od blízkosti většího města nebo dálnice. Na revitalizaci bývalých kasáren tak zatím marně čekají v Hněvkovicích na Havlíčkobrodsku, Senožatech na Pelhřimovsku a v Panských Dubenkách na Jihlavsku. Například Hněvkovice dostaly kasárna asi před šesti lety a chtějí je přeměnit v byty pro sociálně slabé obyvatele. Přestavba by ale stála až 15 milionů korun, což je trojnásobek celkových průměrných ročních příjmů obce. V některých

obcích kraje Vysočina jsou na tom ale lépe. O uskutečnění plánované stavby domova důchodců nepochybuje obec Lavičky na Žďársku, která opuštěný vojenský areál před rokem prodala soukromé firmě. Ta nyní čeká na vydání stavebního povolení. Bývalá vojenská stanice v Koněšíně na Třebíčsku se zase od letošního května promění v rekreační zařízení. Areál nedaleko Dalešické přehrady si k tomuto účelu nyní od obce dlouhodobě pronajal soukromý podnikatel. Obce také mají možnost žádat o speciální dotace. Těch je ovšem, jako vždy, méně, než je žádostí. Ministerstvo pro místní rozvoj nedávno oznámilo, že pro letošní rok má na konverzi vojenských brownfields vyčleněnou částku 130 mil. Kč, přijaté žádosti od obcí ovšem představují takřka 400 mil. Kč. Jinak řečeno – na všechny se nedostane.

Šancí zbývá ještě hodně

Praxe ukazuje, že vůbec nejlepším řešením problému konverze vojenských brownfields jsou soukromí investoři – jednak zmizí obvykle nevzhledný objekt, jednak někdy takový převod představuje vítanou finanční injekci pro obecní rozpočty. Třeba pardubická radnice prodala část bývalých kasáren Hůrka developerské společnosti Eube. Za zhruba deset hektarů obdrží 75 mil. Kč. Město Písek zase nedávno armádní brownfield pronajalo – od nájemce už letos obdrží statisícovou částku. A bývalá Štefánikova kasárna v Jihlavě zase koupila společnost PSJ holding, přitom se o bývalý armádní areál ucházelo pět firem – tady ale prodávalo přímo ministerstvo obrany. Velmi ambiciózní plány mají také v obci Hleďsebe na Chebsku. Tady plánují jejich přestavbu na ubytovací a obchodní objekty, přičemž se počítá s investicí 5 mld. Kč. Obec se ovšem na projektu chce podílet – financován by měl být jak z evropských fondů, tak zapojením soukromého kapitálu. Pokud by se plán podařilo uskutečnit, v areálu by vzniklo asi 800 pracovních míst a postupně by měl mít celý areál téměř 3000 obyvatel.

Není divu, že hlavně větší města mají o vojenské brownfieldy a jejich získání aktivní zájem. Například Hradec Králové stojí o někdejší armádní nemovitosti a pozemky, jejichž úhrnná účetní hodnota činí jednu miliardu korun. Takovou poptávku samozřejmě posilují už realizované úspěšné projekty konverze. Těch není málo a nejde jen o dobře viditelné Palladium. Pár desítek kilometrů od Prahy – v Benátkách nad Jizerou – město zainvestovalo přeměnu vojenského cvičiště na průmyslovou zónu. Prodej pozemků obci do koruny vrátil vložené prostředky, vedle toho benátecký mikroregion samozřejmě získal i další ekonomické kapacity. A jen o kousek dál pražská stavební firma Švestka v někdejším vojenském prostoru Milovice přestavuje někdejší kasárna na byty.

Takových příležitostí je stále dost a dost. Jakkoli v databázích brownfields na předním místě figurují odumřelé výrobní podniky, vojenských objektů, čekajících na nové využití, je hodně. Třeba Brno má v kategorii brownfields zařazeny objekty, které se rozkládají na ploše zhruba 450 hektarů – armádní objekty v tom představují území o rozloze přes 60 hektarů.

Tématu armádních brownfields se bude věnovat diskusní setkání, které časopis Stavební fórum připravuje na 22.5.2008 v Praze. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na <a tref=http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2008 target=new>webu diskusí.

19.05.2008 15:37, SF / Petr Bým