

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Návrh možností nového využití plochy vybraného brownfieldu
v Jihočeském kraji

vedoucí bakalářské práce:

Ing. Jana Moravcová

autor:

Bc. Tomáš Jakubec

České Budějovice, duben 2014

Abstrakt

Diplomová práce „Návrh možností nového využití plochy vybraného brownfield v Jihočeském kraji“ se v teoretické části zabývá problematikou brownfield, definuje pojmy, popisuje členění z různých hledisek pohledu, dále stanovuje postupy při identifikaci a mapování těchto objektů. Práce rovněž uvádí instituce, které tuto problematiku řeší, možnosti revitalizací a způsoby financování jednotlivých investičních záměrů. Praktická část diplomové práce se zaměřuje na vybraný objekt v Jihočeském kraji, popisuje jeho historii, současný stav a možnosti budoucího využití.

Klíčová slova

Brownfields, Greenfields, Jihočeský kraj, Klasifikace, Mapování, Revitalizace

Abstract / Summary

In its theoretical part, the (Diploma) Thesis „New Exploitation Concept of the Picked Brownfields in Southern Bohemia District“ concerns brownfield issues, defines the terms and describes their classification from different points of view. Next the Thesis defines procedures of identification and mapping of brownfields. My work indicates authorities dealing with the topics, revitalization possibilities and possibilities of investment in particular investment intents. Applied part of the Thesis aims at one chosen property in South Bohemia District, describes history and today's condition and possibilities of their future use.

Keywords

Brownfields, Greenfields, South Bohemia, Classification, Mapping, Revitalization.

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské – diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 14. 4. 2014

.....

Bc. Tomáš Jakubec

Poděkování

Děkuji Ing. Janě Moravcové za cenné rady a informace při vypracování této diplomové práce.

Zvláštní poděkování patří mým rodičům a mé sestře za podporu během studia.

Obsah

1	ÚVOD.....	9
2	REŠERŠE	10
2.1	Definice pojmu brownfields	10
2.1.1	Vznik brownfields.....	12
2.1.2	Definice „Greenfields“ a „Blackfields“?	14
2.2	Rozdělení brownfields.....	14
2.3	Identifikace brownfields.....	19
2.4	Mapování brownfields.....	20
2.5	Zdroje financování brownfields	27
2.6	Index brownfields.....	34
3	CHARAKTERISTIKA OBLASTI.....	36
3.1	Charakteristika Jihočeského kraje	36
3.2	Charakteristika okresu České Budějovice	37
4	METODIKA	40
5	ANALÝZA VYBRANÉHO BROWNFIELD NA ÚZEMÍ JIHOČESKÉHO KRAJE	42
5.1	Historie objektu Kasárny Čtyři Dvory	42
5.2	Popis areálu	42
5.3	Bytový dům	43
5.4	Koncertní a kongresové centrum Antonína Dvořáka	44
5.5	Hokejové centrum Pouzar	46
5.6	Park Čtyři dvory	46

5.7	Městský okruh	55
6	VÝSLEDKY A DISKUZE	57
6.1	Zhodnocení současného stavu a posouzení návrhu revitalizace	57
6.2	Suburbanizace původního východního Německa	59
6.3	Srovnání zahraničních přístupů k brownfields	60
6.4	Regenerace brownfields na území Velké Británie	60
6.5	Regenerace brownfields na území Francie.....	63
7	PŘÍLOHY	64
8	SEZNAM LITERATURY	73

1 ÚVOD

Brownfield je pojem, pro který existuje mnoho definic a výkladů. Zjednodušeně lze říci, že se jedná o urbanistický termín pro bývalé zemědělské, vojenské či průmyslové areály, které jsou opuštěné, chátrají, či jsou téměř zdevastované. Je pro ně typická velká rozloha, nevyřešené majetkoprávní vztahy a některé se dokonce potýkají s kontaminací půdy.

Na začátku 21. století jsou brownfields problémem téměř každého katastrálního území a proto je nutné tuto problematiku řešit. Ve struktuře měst a obcí brownfields hrají důležitou roli z důvodů zbytečného záboru ploch či negativního estetického charakteru. Je nutné přistoupit k jejich revitalizaci, aby došlo k optimálnímu využití těchto ploch pro bydlení či různé volnočasové aktivity. Revitalizace objektů má pozitivní charakter jak pro občany, obce či města, tak i pro podnikatele, kteří mohou sami na těchto plochách realizovat vlastní podnikatelský záměr a podílet se na financování projektů spojených s touto obnovou.

Jako každý kraj v České republice, řeší i ten Jihočeský problematiku některých ploch brownfields. Tato diplomová práce shrnuje teoretické poznatky spojené s pojmem brownfields, tak se prakticky zabývá vybranou lokalitou brownfields v Jihočeském kraji. Jedná se o plochu bývalé vojenské kasárny v ulici Husova v Českých Budějovicích. V mé diplomové práci se nachází její popis, historie, popis současného stavu a návrhy budoucí realizace projektů spojených s opětovným využíváním této plochy. Přibližně dvacet let tento areál chátral, přičemž bylo využíváno pouze pár budov pro soukromé účely. Od roku 2011 probíhají demoliční práce a začíná výstavba parku, bytového domu a hokejové haly.

Při vytváření této práce bylo postupováno podle předem daného postupu a stanovených cílů.

2 REŠERŠE

2.1 Definice pojmu brownfields

V odborné literatuře je možno nalézt mnoho definic onoho pojmu, přičemž největší rozdíl je mezi americkým a evropským pojetím tohoto pojmu. Evropské vnímání popisuje brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž. Definice toho, co je a není brownfield, také často ovlivňují místní okolnosti. Co je považováno za brownfields podle jednoho přístupu, může být podle jiného nebo za jiných okolností slibným podnikem. Je také důležité si uvědomit, že určité množství brownfields v území je zcela přirozené, jako je například přirozené určité procento nezaměstnanosti. Navíc, ne všechna brownfields jsou zcela nevyužívána, některá brownfields mohou být úplně nebo částečně využívána ovšem jiným způsobem, než ke kterému byly původně určeny. V případě, kdy je užívána jen malá část území, zde může vlastník pokračovat v relativně výnosném podnikání a nemusí být příliš nakloněn tomu, aby byla jeho nemovitost označena jako brownfields. Bránit se bude také vlastník či dlouhodobý nájemce, který využívá velmi dobře lokalizované území pro nevhodnou funkci nebo nevhodnou formou (například lokalitu blízko centra města jako vřakoviště). V tomto případě není rozhodujícím hlediskem jen to, že cenné území je tímto způsobem nedostatečně využito, ale fakt, že jsou zde současně patrné všeobecné příznaky podinvestovanosti, což má degradující vliv na širší okolí. Skutečnost, že nelze absolutně a exaktně definovat, co jsou a co nejsou brownfields, způsobuje jednu z bariér jejich znovuvyužívání. Zde je definice, která byla nyní široce akceptována v evropském prostoru[16].

Brownfields, resp. „brownfield sites“ jsou zastaralé, nevyužívané, částečně využívané, neefektivně ekonomicky využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v zastavěných územích a vojenské, zemědělské i další plochy a budovy ve volné krajině. V jejich spojení narážíme na problém dalšího rozvoje obcí, měst a regionů. Vyznačují se neuspořádaným majetkovým vyrovnaním, značnou devastací výrobních i jiných budov a vlivem starých ekologických zátěží např. toxické látky, kterými je kontaminovaná půda, budovy, porost a povrchová i

podzemní voda. V těchto objektech lze narazit i na velké množství černých skládek odpadů a to jak v budovách, tak i volně na pozemcích. Dalším důležitým rizikem je strojní vybavení, popřípadě jeho pozůstatky, které často obsahují zbytky náplní v podobě pohonných látek, olejů a různých chemických látek nebezpečných pro životní prostředí.

Stejně jako neexistuje jediný český ekvivalent brownfields, neexistuje ani jednotná definice. Nejobecněji definuje brownfields Evropská unie, a to jako „pozemky nebo stavby, které byly postiženy předchozím užíváním, jsou zpustlé nebo nevyužité. Nachází se zejména v urbanizovaných územích, mají větší rozlohu a nesou si ekologickou zátěž. K jejich znovuvyužití je obvykle třeba veřejná intervence“[3].

Autor Kuráž (2006) doporučuje definici dle network EU CABERNET, která je pro pojem brownfields nejvýstižnější.

- plochy ovlivněné předchozím využitím lokality a jejího okolí
- jsou zpustlé, ladem ležící, nevyužité
- nacházejí se hlavně v urbanizovaných územích
- vyžadují intervenci k jejich novému využití
- mohou být kontaminované, případně problémy se znečištěním (půdy, vody, doposud nedemolovaných staveb) lze předpokládat
- mezi brownfields nepatří například výsypky, skládky apod.

Zatímco Novotná (2007) přináší definici brownfields jako nemovitosti:

- ekonomicky nedostatečně využitá nebo není vhodně využita vzhledem ke své urbánní poloze
- zanedbaná a může být případně i kontaminována
- vznikající jako pozůstatek průmyslových, těžebních, zemědělských, armádních, rezidenčních, dopravních či jiných aktivit nebo občanské vybavenosti
- s často složitými majetkovými vztahy a s tím souvisejícím vyjednáváním
- s někdy nejasnými odpovědnostními vztahy za ekologické zátěže vyžadující velkou odbornou náročnost v případě procesu regenerace (multidisciplinární oblast vyžadující dobré ekonomické, environmentální, stavebně technické, právní, urbanistické, architektonické a jiné znalosti)

- s velkou finanční náročností projektů revitalizace
- představuje zásadní problém a překážku pro další rozvoj obce, města i regionu směrem k udržitelnosti

Nejprve byl tento termín především pro staré, nevyužívané průmyslové areály a logistická centra s velkými skladovými prostory na území měst, ale postupem času se tento termín rozšířil i na zdevastované, nevyužívané, obytné, administrativní a další objekty v obcích a městech a rovněž také na zemědělské a vojenské areály. Je možno se setkat s definicí, která brownfields označuje za zanedbané a chátrající části areálů fungujících podniků či okolí parkovišť a čerpacích stanic bez stálé zeleně[19].

2.1.1 Vznik brownfields

Hlavní příčinou vzniku brownfields je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Souvisí zejména s radikálními změnami sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a ve 21. století zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství. Je možno pozorovat, že otázka brownfields se stává aktuální vždy v období zásadních ekonomických změn ve společnosti, kdy dochází k útlumu klasických oborů a nástupu nových činností jiného zaměření.

Pojem brownfields je významně propojen s územním rozvojem a strategickým, územním i krajinným plánováním. Vyspělé země, jako např. USA, Kanada nebo státy Evropské unie se touto problematikou začaly zabývat v 60. letech 20. století. Ovšem první základy pro vznik těchto oblastí byly položeny na přelomu 19. a 20. století v době industrializace. Až do zmíněných 60. let nebyl tento problém vůbec řešen. Nepomohlo tomu ani období světové hospodářské krize v letech 1927-1933 nebo 2. světová válka. Krok vpřed učinila až poválečná obnova, ale i přesto nebyly některé typy ploch řešeny a zabraňovaly dalšímu rozvoji měst a jeho okolí. Podle Kuráže (2006) má Česká republika ve znovuvyužití a remediaci brownfields zhruba dvacetileté zpoždění ve srovnání se západní Evropou.

Dokladem důležitosti problematiky brownfields a jejich obnovy je počet projektů, programů a organizací, které se zabývají těmito plochami, především velikost finančních prostředků v podobě grantů z nadací a evropských fondů, uvolňovaných na tato území z důvodu revitalizace a zhodnocení těchto ploch. Jedná

se o lukrativní a profítní oblasti, proto jsou zájmem velkého množství investorů a developerů, kteří oblasti monitorují a podílí se na revitalizaci a vytvoření projektů pro jejich nové využití.

Nepříznivé vlivy brownfields se propisují do všech tří pilířů udržitelného rozvoje, tedy oblasti ekologické, ekonomické i sociální. Podle zmiňovaného autora nemůže dojít k naplnění trvale udržitelného rozvoje bez provedené sanace brownfields a omezení výstavby na greenfields. Regenerace brownfields by se měla zabývat ekologickými, ekonomickými, fyzickými a sociálními problémy a snažit se o jejich trvalé řešení (Roberts, 2001).

Suburbanizace jako příčina vzniku brownfields

Suburbanizace, tedy proces, kdy se město geograficky rozšiřuje, a z příměstských obcí se stávají nové geografické části města, probíhá téměř ve všech městech nad 20 tisíc obyvatel na celé ploše ČR. Nevýhodou tohoto procesu je negativní vliv na možnosti řešení revitalizace ploch brownfields. Po roce 1990 se suburbanizace projevila v mnoha oblastech jako např. rezidenční, výrobní či v oblasti služeb a to hned z několika důvodů. Jedním z nich jsou nižší náklady na bydlení ať už z ohledu nájmu, tak z pohledu koupě nemovitosti. Největší rozmach suburbanizace začal v druhé polovině 90. let a to hlavně kvůli rozvoji hypoték a většímu množství automobilů. V současné době se trend bydlení přesouvá spíše k bydlení v menších rodinných domech, které představují větší pocit soukromí než bytová jednotka v hustě osídlené části města.

Hlavní důvod přesunu výrobní suburbanizace na okraj měst spočívá hlavně v úpadku a zastarávání průmyslových zón v centrech města. Vytvoření průmyslové zóny tzv. na zelené louce je méně finančně nákladné než revitalizace starých zón v centrech města. Zároveň jsou tyto zóny dopravně daleko přístupnější a nezatěžují centra měst. Ovšem největší problém nastává v případě neregulovaného rozrůstání města, jehož důvodem jsou právě suburbanizační tlaky, které jsou vyvolané prostorovými nároky spojenými se současným trendem výstavby. Například zmíněný vojenský areál mezi sídlištěm Máj a Vltava je z větší části nevyužívaný a v současné době zde není žádný plán výstavby rodinných domů, i když se jedná o velmi lukrativní lokalitu nedaleko centra města. Oproti tomu část města Zavadilka, která byla dříve samostatná a se zvyšující suburbanizací byla připojena k městu, je plně

zastavěna rodinnými domy a novou zástavbou v podobě řadových domů. Nutno připomenout, že část Zavadilka je centru města vzdálenější, což zvyšuje nároky na dopravu. Bohužel za předpokladu, že nedojde k motivaci jednotlivců k zástavě již dříve využívaným pozemků, bude k tomuto případu docházet i nadále.

2.1.2 Definice „Greenfields“ a „Blackfields“

S problematikou brownfields jsou spojeny další dva významné pojmy, greenfields a blackfields.

Doslovný překlad pojmu greenfields je „zelená pole“, přesněji zelené louky. Tímto pojmem lze označit pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány. Termín greenfields není v české odborné terminologii příliš častý. (Horáková, 2010)

Oproti předchozímu termínu splňují blackfields úplný opak definice. Jedná se o lokality, vyznačující se velmi vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních, povrchových vod a dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Zdrojem znečišťujících látek, mnohdy toxických, byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Náklady na sanaci těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, avšak další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí. Svým charakterem často představují nejvíce problémové lokality brownfields. (Pochylá, 2010)

2.2 Rozdělení brownfields

Jednotlivé objekty brownfields lze zařadit do několika kategorií rozdělených podle libovolně zvolených hodnotících kritérií. Hodnotícím kritériem může být

například možnost budoucího využití lokality, míra ekologické zátěže nebo původ vzniku brownfields.

Klasifikace by měla sloužit jako základní stavební kámen pro rozhodování o tom, které lokality regenerovat přednostně, a u kterých s regenerací prozatím počkat. Velký význam klasifikace spočívá v určení oněch lokalit, jež budou regenerovány soukromými zdroji, a kterým naopak musí pomoci veřejný rozpočet.

Šilhánová (2006) dělí brownfields, dle původu vzniku, takto:

- Zdevastované průmyslové zóny v urbanizovaném území,
- nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst,
- opuštěné armádní prostory,
- dopravní brownfields,
- zemědělské deprimující zóny,
- důlní či těžební brownfields,
- rezidenční brownfields,
- sociální brownfields.

Podrobný popis:

- Zdevastované průmyslové zóny v urbanizovaném území

Tyto brownfields vznikaly v souvislosti s transformací českého hospodářství po roce 1989. Jednalo se o přeorientování od těžkého průmyslu ke spotřebnímu, automobilovému a k výrobě informační techniky. Největší překážkou k dalšímu využití starých průmyslových areálů je jejich ekologické poškození. K většině průmyslových činností se totiž váže používání materiálů, které mohou při nešetrném zacházení citelně poškodit životní prostředí, a to představuje rizika pro možné nové investory.

- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

Tento typ je tvořen zejména administrativními budovami, na jejichž provoz nemá obec peníze a zároveň nebyli nalezeni noví majitelé. Další brownfields tohoto druhu vznikají přeměnou funkčního a strukturálního uspořádání území

(např. přestavbou obytných domů v centrech měst na kanceláře či komerční prostory).

- Opuštěné armádní prostory

Do této složky spadají brownfields spojené s odchodem sovětských vojsk z našeho území. Odsun sovětských příslušníků trval až do června roku 1991. Zůstaly zde po vojácích zchátralé vojenské prostory, jejichž dalšímu využití brání zejména přítomnost nebezpečných vojenských materiálů a látek a s tím i související ekologická kontaminace. S odchodem sovětských posádek došlo také k odsunu jejich rodinných příslušníků, po nichž zůstaly zničené a vybydlené bytové domy.

Další vojenské brownfields jsou spojené s rušením vojenských posádek a následován profesionalizací Armády ČR. Rok 2005 se stal prvním rokem bez vojáků základní vojenské služby a Armáda ČR se tak stala plně profesionální. Nejčastěji docházelo k úplnému odchodu posádek z měst nebo alespoň k částečnému omezení počtu vojáků v jednotlivých posádkách. V roce 2007 se pak počet osob v armádě snížil zhruba na 36200 a v následujícím roce se počet ustálil na 35 000, což je přibližný stav odpovídající roku 2012.

- Dopravní brownfields (objekty Českých drah a civilních letišť)

Kuda, Smolova (2007) uvádí, že tento typ brownfields mají často rozsáhlý plošný rozsah. Vzhledem k nedostatku financí není většina objektů dlouhodobě udržována a mnoho budov se nachází v natolik špatném stavu, že by měly být určeny k demolici. Jejich revitalizace je obtížná, často je podmíněna protihlukovými opatřeními a je tudíž nákladná. Investoři taková území vyhledávají jen v největších městech a to v případě jejich výhodné vazby na městská centra. Největším problémem u těchto brownfields je dosud nedokončená inventarizace a ohodnocení majetku.

- Zemědělské deprimující zóny

České zemědělství prošlo velkými změnami s příchodem roku 1989, počínaje úpravou vlastnických vztahů k půdě a konče zaměřením vymezeným zbývajícími volnými prostory na evropském trhu. Jedná se o nevyužívané a zdevastované areály bývalých zemědělských družstev a také o neobhospodařované pozemky k nim náležící. Pro české zemědělství je typický silně zastaralý park mechanizačních prostředků, nedostatek finančních prostředků na rekonstrukci hospodářských budov, stejně jako na odstranění ekologických škod na pozemcích i stavbách.

- Důlní či těžební brownfields

Brownfields tohoto typu jsou pozůstatkem ukončené důlní činnosti či těžby nerostných surovin. Jejich sanace a opětovné začlenění do okolní krajiny bude dlouhodobým procesem ovlivňovaným vysokými náklady a také dlouhým obdobím přírodních jevů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů. Gremlica T. et al. (2003) a Kadeřábková, Piecha (2009) se shodují na tom, že sanace a opětovné začlenění důlních objektů do okolní krajiny bude dlouhodobou záležitostí, která je ovlivněna vysokými náklady na revitalizaci území a dlouhou periodou přírodních procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů.

- Rezidenční brownfields

Může se jednat o zchátralé a zastaralé bytové domy, jejichž majitelé nemají dostatek finančních prostředků na rekonstrukci. Takové budovy zůstávají opuštěné. Některá rezidenční brownfields vznikají v hospodářsky slabých oblastech s vysokou mírou nezaměstnanosti. V těchto regionech dochází k vysídlování obyvatelstva, které směřuje za lepšími pracovními příležitostmi do větších měst či obcí. Většina rodinných domů zůstává opuštěna, pomalu chátrají a stávají se tak neprodejnými.

- Sociální brownfields

Představují nevyužívané městské čtvrti nebo ghetta bez větší ekologické zátěže, které znamenají zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti (Petruccová, 2007).

Z Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields vyplývá, že největší plochu v ČR zaujímají bývalé průmyslové zóny (30 % plochy z celkové rozlohy brownfields), následované vojenskými brownfields (6 %) a nevyužívanými zemědělskými plochami (40 %).

Podle Petruccové (2007) lze lokality brownfields sledovat z různých pohledů, a to:

1) podle původu:

- Opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty,
- dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice) a vojenské budovy,
- degradované (vybydlené) části měst,
- zchátralé objekty s památkovou hodnotou (industriální památky 19. stol., barokní, hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.).

2) podle polohy:

- Zastavěná území měst - v centrální části města,
- zastavěná území měst - ve větší vzdálenosti od městských center,
- příměstské zóny,
- okrajové části malých obcí a vesnic - pozornost odborné veřejnosti je zaměřena především na brownfields „městského typu“ – tedy nevyužívané areály uprostřed větších aglomeračních celků. Avšak podobně problémová místa v rámci menších sídel jsou na okraji zájmu jak vědecké tak komerční sféry. Přitom dle „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields“ od agentury CzechInvest více než polovina lokalit zhodnocených jako brownfields leží na území obcí s méně než 2000 obyvatel [1],
- části mimo urbanizovaná území.

3) podle možnosti nového využití:

- Pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou),
- pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru),
- pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány.

2.3 Identifikace brownfields

Identifikace je prvním krokem, sloužícím k posouzení, co obec na svém území za brownfield považuje a co ne („to co už je v jedné obci považováno za brownfield, může být ve druhé stále ještě posuzováno jako úspěšné podnikání“). Sledována je zejména celková rozloha postiženého území, počet budov, stav infrastruktury a rozsah ekologických zátěží. Podstatou není jen zjištění, kde v obci se brownfields nacházejí, ale také získání přehledu o problémových oblastech, kde by potenciálně mohly nové brownfields vzniknout. K tomu je nutné si uvědomit, jak brownfields vznikají, případně vycházejí z dřívějších zkušeností. Čím dříve se totiž obec problému postaví, tím menší bývají náklady na následné řešení.

Jackson (2004) tvrdí, že identifikace brownfields je také předstupněm k jejich kvantifikaci. V okamžiku, kdy je známa velikost problému, si lze sestavit indikátory, které jsou porovnatelné s jinými obcemi a při opakovaném pravidelném šetření lze pozorovat trendy vývoje jednotlivých problémů. Indikátory si každá obec může sestavit dle svého, lze použít například tyto:

- *brownfields indikátory*: nejzákladnějším je poměr brownfields k rozloze území, vyjadřující velikost problému brownfields v obci. Zajímavým ukazatelem je poměr brownfields k novým rozvojovým územím, značící míru konkurence nových rozvojových ploch (greenfields). Teoreticky lze sestavit i indikátor na výpočet doby, za kterou by v obci všechny brownfields vymizely v případě, že veškerý rozvoj by směřoval na dříve urbanizovaná území a žádný nový greenfields by nebyl zabrán. Tuto dobu lze určit jako poměr brownfields k průměrnému ročnímu rozvojovému přírůstku. Tento přírůstek je zjistitelný buď z kolaudačních nebo ze stavebních povolení, případně ze změn v katastru nemovitostí a vychází se z hodnot za poslední 3 roky.

- *růstové indikátory*: jsou společné pro brownfields a greenfields a určují, jak moc se obec ještě může rozvíjet. Lze jednak určit poměr zastavěného a zastavitelného území (dle územního plánu) a tím vyjádřit územní rozvojovou aspiraci obce, tedy jak moc lze ještě obec zastavět, popřípadě spočítat, za jak dlouho se tak teoreticky stane. Tímto ukazatelem je poměr ročního rozvojového přírůstku (viz výše) k součtu brownfields a rozvojových ploch.
- *indikátory celkového využití území*: jsou důležité při rozhodnutí, jak se stávajícími brownfields naložit. Těmito indikátory jsou např. poměr průmyslového využití v zastavěném území k zastavěnému území nebo poměr zeleně k zastavěnému území.
- *sektorové indikátory*: vyjadřují vážnost problému, které brownfields způsobují v určitém sektoru – např. poměr průmyslových brownfields k celkovému existujícímu průmyslu.

V praxi se využívá hlavně základní indikátor – poměr brownfields k rozloze území. Umožňuje totiž v zásadě nejjednodušeji porovnávat aktuální situaci v jednotlivých městských částech. Zatímco největší česká města (Praha a Brno) mají na základě analýzy situace pomocí některých z výše popsaných indikátorů návrhy řešení zpracované ve strategických dokumentech, v mnoha menších obcích samosprávy nemají ani přehled o tom, že nevyužívané stavby v jejich obci jsou brownfields.

2.4 Mapování brownfields

K mapování brownfields dochází kvůli získání přehledu o využitelnosti zdrojů informací o rozsahu a stavu brownfields v České republice. Shromáždění údajů o rozsahu a stavu brownfields je podmínkou pro návrhy postupu jejich regenerace, což by mělo být řešením systematickým, neboť řešení problematiky regenerace brownfields „případ od případu“ je ve výsledku náročnější pro zdroje veřejné i soukromé. Pro návrh systémového řešení je účelné disponovat informacemi o brownfields v komplexnějších vztazích a v širším měřítku. K získání obecného přehledu o počtu, charakteru a stavu brownfields na území České republiky lze částečně použít údaje z již realizovaných sčítání. Jedním z problémů existujících inventářů je však jejich nejednotnost, neboť pořizovatelé, jejich metody, měřítko,

definice pojmu brownfields a cíle shromažďování informací byly odlišné, problematika je i aktualizace dat [6].

Mapování probíhá v celostátní úrovni s konkrétním účelem a v přesně daných krocích. Jednotlivé kroky jsou přizpůsobené tak, aby došlo k roztřídění informací již v samotném počátku a byly vyříděny objekty, které nesplňují základní požadavky, a tím nedocházelo ke zbytečnému zjišťování podrobných informací. Z toho důvodu funguje mapování ve smyslu pyramidy, kdy z širokého výčtu objektů dojdeme až k deseti objektům, které splňují nejlépe všechny potřebné parametry. Viz Postup zpracování (str. 20 této práce).

Od roku 2005 probíhá v České republice zpracování tzv. Vyhledávacích studií brownfields. Cílem vyhledávací studie na území jednotlivých krajů České republiky je vytipovat a zmapovat brownfields lokality, které představují postižená, nevyužívaná nebo nedostatečně efektivně využívaná území. V těchto studiích se snaží zadavatelé, jednotlivé kraje a CzechInvest brownfields inventarizovat a nalézt vhodné způsoby podpory revitalizace vytipovaných nevyužitých ploch. Účelem revitalizace těchto brownfields je optimální využití daných lokalit, podpora nových investic v oblasti podnikání, bydlení, volnočasových aktivit, zlepšení životního prostředí apod. Na základě vyhledávací studie dojde postupně k vytvoření seznamu lokalit brownfields, který bude k dispozici pro všechny kraje v České republice. Tento seznam se následně stane základem pro přípravu dalších projektů a dokumentů, které se budou zabývat řešením regenerace brownfields. Výsledky vyhledávací studie budou sloužit především k vytipování projektů, které bude možné podpořit v rámci Operačního programu průmysl a podnikání, případně v rámci jiných programů či grantových schémat. Díky této studii bude mimo jiné možné získat podklady pro návrh nových vhodných programů pro programovací období 2007–2013 a případně také pro vypracování národní strategie regenerace brownfields v České republice [17].

Postup zpracování

Vytipování lokalit probíhá ve třech krocích z důvodu postupné eliminace zjištěných lokalit. Cílem tohoto procesu je postupné zužování výčtu lokalit, které již nebude třeba podrobněji řešit. V prvním kroku dojde k identifikaci cca 100 až 200

lokalit. Po zpracování kroku 1 je vybráno cca 20 až 30 lokalit k následné podrobnější analýze v rámci kroku 2. Po tomto kroku následuje výběr maximálně 10 lokalit k detailnější specifikaci v rámci kroku 3, kde výstupem je zpracování návrhu revitalizace ploch.

Základní struktura postupu jednotlivých kroků je následující:

Krok 1

- Základní identifikační údaje a velikost lokality,
- způsob využití lokality,
- orientační analýza vlastnických vztahů,
- hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality,
- hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality,
- shromáždění známých či zamýšlených (potencionálních) investičních záměrů,
- identifikace minulých, současných a možných budoucích využití lokalit,
- existence ekologických zátěží,
- dopravní dostupnost.

Krok 2

- Vazba na územně plánovací dokumentaci,
- podrobnější zjištění struktury vlastnických vztahů,
- zmapování předpokládaného či potvrzeného rozsahu ekologických škod, zařazení lokality podle kategorie,
- analýza stavu technické infrastruktury,
- analýza stavu existujících objektů,
- vyčíslení hrubých rozpočtových nákladů a harmonogram nákladů na revitalizaci lokality,
- zjištění, zdali je plocha mimo dosah inundačních území,
- posouzení možných konfliktů se zájmy chráněnými dle zák. 114/1992 Sb.,

- zjištění, zda lokalita byla či je, na základě oficiálního rozhodnutí, předmětem podpory z veřejných zdrojů,
- rozšířená dopravní dostupnost, vzdálenost od významných aglomeračních center.

Krok 3

- Podrobná analýza vlastnických vztahů; posouzení struktury vlastnických vztahů,
- stav a návrh stavebně-technického, urbanistického a architektonického řešení projektu,
- časový plán ve formě harmonogramu realizace projektu,
- záměry vlastníka s danou lokalitou; ochota vlastníka/ků revitalizovat lokalitu,
- popis reliéfu,
- posouzení inženýrsko-geologických poměrů,
- stanovení půdních poměrů na lokalitě,
- posouzení možných střetů záměru na regeneraci brownfields,
- posouzení stavu, kapacity a možného navýšení kapacity médií,
- analýza ochranných pásem a ostatních zákonem chráněných zájmů identifikace hlavních potenciálních problémů v rámci posuzování vlivů stavby na životní prostředí dle zák. č. 244/1992 Sb., zák. č. 100/2001 Sb. (EIA) a zák. č. 76/2002 Sb. (IPPC) [17].

Dosavadní výsledky

Na základě Vyhledávací studie bylo v ČR lokalizováno 2355 brownfields, které zaujímají rozlohu 10 326 ha s celkovou zastavěnou plochou cca 4 206 930 m² (cca 421 ha). Studie provedla syntézu dat ze všech krajů kromě Prahy, evidovala brownfields od velikosti cca 1 ha, ale nezahrnuje tzv. „těžební brownfields“. Hrubý odhad nákladů na revitalizaci těchto lokalit je 200 mld. Kč. Celkový počet brownfields je ale podstatně vyšší, v roce 2004 se uváděl odhad 8,5 – 11,7 tis. lokalit typu brownfield o celkové rozloze 27 – 38 tis. ha [34].

Dnes lze stanovit rozdělení brownfieldů na území ČR následovně (vztaženo k počtu brownfieldů v ČR):

- 30 % průmyslové,
- 40 % zemědělské,
- 6 % armádní,
- 10 % občanská vybavenost,
- 4 % bydlení,
- 10 % ostatní.

Dále lze konstatovat, že více než 50 % brownfields není ekologicky zatíženo a více než 70 % je v soukromém vlastnictví.

Bariéry spojené se znovuvyužitím brownfields

Obecně je známo, že hlavními bariérami opětovného využití brownfields jsou finance. Ať už je to z důvodu ekologické zátěže, často výrazně termínově náročnějšího projektu nebo nevyřešených majetkových vztahů. Faktem zůstává, že finance samy o sobě problém nevyřeší. V zemích, které mají s touto problematikou větší zkušenosti (Velká Británie, Německo) nepřinesl dostatek financí řešení, naopak přichází další problémy v podobě zničeného historického dědictví, vzniku dalších brownfields apod.

Odborníci shledávají bariéry jinde. Jeden z hlavních problémů v naší zemi z hlediska této problematiky je nedostatečná vzdělanost a informovanost. Neexistuje dostatek odborníků, kteří by byli schopni revitalizaci starých nevyužitých objektů vést a zrealizovat. Stejně tak nedostatek informací o problematice, ať už mezi zastupiteli obcí, investory, ale i obyčejnými obyvateli, přináší překážky. Často i zainteresované strany v tomto oboru, kteří se angažují, nedisponují dostatkem zkušeností.

Nedostatek vzdělanosti a informovanosti přináší také nedostatek koordinace a motivace. Brownfields často nejsou vnímány v celém rozsahu, s jejich sociálními, ekologickými a ekonomickými důsledky. Instituce mezi sebou v tomto ohledu nespolupracují, veřejný sektor není dostatečně zainteresován, ať už z hlediska možnosti veřejných investic do projektů nebo informovanosti eventuálních investorů.

Další bariéry přináší neexistence jednotného rejstříku oblastí se všemi potřebnými informacemi, nedostatečné nástroje k vyjasnění vlastnických vztahů, ale také nedostatečná transparentnost a vymahatelnost práva.

Vytyčení hlavních důvodů pro znovuvyužití brownfields

Nutnost revitalizace brownfields je zřejmá z mnoha ohledů. Z ekologického hlediska je jistě přínosem odstranění možné ekologické zátěže a využití již urbanizovaného území. Neustálá výstavba na zelené louce není správnou ekologickou volbou.

Z hlediska regionálního rozvoje je revitalizace přínosem pro celou obec. Region se tak stane atraktivnějším. Znovuvyužití oblasti často přináší vytváření nových pracovních míst. Tím jsou do regionu zapojeni noví obyvatelé, ale také investoři, podnikatelé a v neposlední řadě se oblast stane atraktivnější pro turisty, sport a kulturu. To přináší obci nemalé ekonomické výhody.

Řešením problému ubývá také negativních sociálních aspektů. Jak již bylo zmíněno, opuštěné oblasti jsou v obcích nejen neestetické, ale mohou být i zdrojem nebezpečí (bezdomovci, narkomani, toulavá zvěř apod.).

Důsledky revitalizace jsou v každém případě pozitivní. Nepředstavují přínos jen pro obec, ale i pro region a celou Českou republiku. Vznikají nové průmyslové a podnikatelské zóny nebo vědeckotechnické parky. Zvýší se rozvoj obce, nabídka služeb, vzdělání a pracovních míst.

Řešení brownfields je problematikou po celém světě. A každá země si s ní nejen z důvodu trvale udržitelného rozvoje a regionálního rozvoje musí poradit.

Následující tabulka uvádí stanovené priority v postupu realizace jednotlivých brownfieldů dle jejich lokalizace a typu.

Lokalizace území	1 Priorita ++	2 Priorita +	3 Priorita -
A – „intravilán“ měst a obcí kompaktní, zastavěné urbanizované území města a obcí	velké a střední: - průmysl - bydlení - občanská vybavenost	velké a střední: - průmysl - bydlení - občanská vybavenost	malé plochy: - průmysl - bydlení - občanská vybavenost velké a střední: - zemědělství
B – „extravilán“ měst a obcí urbanizovaná, ale periferní část sídel, řídce zastavěná	velké a střední: - průmysl - bydlení - armáda	velké a střední: - průmysl - bydlení - armáda	malé plochy: - průmysl - bydlení - občanská vybavenost velké a střední: - zemědělství - občanská vybavenost
C – meziměstská území mimo sídla spádového regionu, volné či rozvolněné plochy	velké a střední: - letiště - zemědělství	malé plochy: - průmysl - bydlení - zemědělství	velké a střední: - armáda - vytěžené doly

Tab. č. 1: Priorita revitalizace brownfields

2.5 Zdroje financování brownfields

Revitalizaci brownfields je možno financovat několika různými způsoby. Při výběru způsobu financování je nutné zvážit všechna rizika a požadavky, které souvisí s využitím finančního zdroje.

Zdroje financování se dělí na (Jáč a kol., 2006):

- Rozpočty obcí a krajů,
- dotace kraje obcím,
- státní rozpočet,
- programy ústředních orgánů státní správy,
- úvěry finančních institucí,
- mezinárodní zdroje,
- soukromé zdroje,
- partnerství veřejného a soukromého sektoru,
- více zdrojové financování.

Rozpočty obcí a krajů

Revitalizaci neprůmyslových deprimujících zón může kraj nebo obec řešit různým způsobem, protože se však zpravidla jedná o časový horizont, který překračuje období ročního rozpočtu, měla by být revitalizace zahrnuta do rozpočtového výhledu, který je pomocným nástrojem územního samosprávného celku sloužícím pro střednědobé finanční plánování rozvoje jeho hospodářství. Sestavuje se na základě uzavřených smluvních vztahů a přijatých závazků zpravidla na 2– 5 let následujících po roce, na který se sestavuje roční rozpočet.

V řadě zemí Evropy se sestavují rozpočtové výhledy na 3 – 5 let. Jejich obsahem jsou perspektivní odhady příjmů a základních oblastí výdajů. Rozpočtový výhled se sestavuje např. při investování do infrastruktury obce, kde jejich financování přesahuje zpravidla jeden rok, ale doba provozu je pak mnohem delší.

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi nákladné a dlouhodobé projekty a obec se rozhodne vše financovat z vlastních prostředků, mělo by dojít k důkladnému prověření těchto zdrojů a návratnosti investice.

Příjmy obce tvoří:

- příjmy z vlastního majetku a majetkových práv,
- příjmy z výsledků vlastní hospodářské činnosti,
- příjmy z hospodářské činnosti právnických osob, které obec zřídila nebo založila,
- příjmy z vlastní správní činnosti včetně příjmů z výkonů státní správy, k nimž je obec pověřena podle zvláštních zákonů, zejména ze správních poplatků z této činnosti, příjmy z vybraných pokut a odvodů uložených v pravomoci obce,
- výnosy z místních poplatků,
- výnosy daní nebo podíly na nich,
- dotace ze státního rozpočtu a ze státních fondů,
- dotace z rozpočtu kraje,
- prostředky získané správní činností ostatních orgánů státní správy, např. z jimi ukládaných pokut a jiných peněžních odvodů a sankcí, jestliže jsou podle zvláštních zákonů příjmem obce,
- přijaté peněžní dary a příspěvky,
- jiné příjmy, které patří do příjmů obce.

Obec může použít i další prostředky na svou činnost, např. prostředky poskytnuté prostřednictvím Národního fondu, návratné zdroje (smluvně zabezpečená půjčka, úvěr, návratná finanční výpomoc, výnos z prodeje vlastních dluhopisů), návratnou finanční výpomoc ze státního rozpočtu, z rozpočtu kraje nebo z rozpočtu jiné obce.

Dotace kraje obcím

Finanční podpora revitalizace brownfields primárně plyne ze dvou základních veřejných zdrojů - jednak národních, tj. z prostředků ČR, a na druhé straně z evropských, kterými jsou převážně strukturální fondy EU. K dalším možnostem patří využití úvěrů od Evropské investiční banky (EIB) a Evropské banky pro regionální rozvoj (EBRD), prostředků z tzv. Finančního mechanismu Evropského hospodářského prostoru nebo Norského finančního mechanismu.

Jednou ze zásadních podmínek pro získání dotací pro revitalizaci brownfields z fondů Evropské unie a ze státních fondů České republiky je, že obec jako žadatel má zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentaci.

Pořízení plánovací dokumentace je pro malou obec finančně náročné. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování hradí náklady spojené s pořízením územně plánovací dokumentace konkrétní obec a územně plánovacích podkladů orgán územního plánování, který ji pořizuje, nebo obec, na jejíž žádost jsou pořizovány.

Některé kraje proto v rámci svých dotačních titulů poskytují pro obce na pořízení nových územních plánů obce a změny stávajících územních plánů obce finanční příspěvek. Jejich cílem je prosadit v souvislosti se zájmem kraje nadmístní celokrajské zájmy např. revitalizaci brownfields.

Státní rozpočet

Krajům a obcím je převáděna ze státního rozpočtu část daňových výnosů, které tvoří příjmovou stranu jejich rozpočtů. Jedná se o tzv. výlučné a sdílené daně. Ze státního rozpočtu mohou kraje a obce získat také různé dotace. V současné době jsou v České republice obcím poskytovány následující dotační tituly:

I. Dotace schválené rozpočtovým zákonem

- *účelové dotace* - dotace z tohoto pohledu mohou být poskytovány na konkrétní akce, na předem stanovené okruhy potřeb. Nejde pouze o určení účelu, na který mohou být tyto dotace použity, ale zároveň jde většinou o stanovení podmínek, kdy se vlastní zdroje místních rozpočtů musí určitou částí podílet na úhradě příslušných nákladů.
- *odvětvové vyrovnávací dotace* - na financování činnosti ve školství, sociální péči a zdravotnictví. Tato dotace se poskytuje jednotně všem obcím, na jejichž území se příslušné zařízení nachází.
- *územní vyrovnávací dotace* – neúčelová dotace na snížení výrazných rozdílů v příjmech obce v letech po sobě následujících. Mimo jiné se má touto dotací zajistit vyrovnání rozdílů v daňové výnosnosti jednotlivých oblastí.

- *návratné finanční výpomoci* - pro případy mimořádných potřeb. Slouží pro případy překlenutí časového nesouladu mezi realizací rozpočtových výdajů na jedné straně a zajištění rozpočtových příjmů na straně druhé.

II. Mimořádné dotace - z rezerv státního rozpočtu.

III. Dotace ze státních účelových fondů - jsou zpravidla přísně účelové. Podmínky pro jejich poskytování, způsob čerpání a způsob jejich využití určuje správce fondu.

Programy ústředních orgánů státní správy

Finanční prostředky na revitalizaci brownfields poskytují jednotlivé státní instituce, především příslušná ministerstva.

- Fond národního majetku České republiky
- Ministerstvo kultury České republiky
- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
- Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
- Ministerstvo vnitra České republiky
- Ministerstvo životního prostředí České republiky

Úvěry finančních institucí

Většina obcí využívá na investiční rozvoj úvěrování. Úvěry mají nepravidelný charakter, jejich výše je kolísavá. Jedná se o úvěry, které poskytují různé finanční instituce, především peněžní ústavy.

Finanční instituce poskytnou úvěr obci pouze za předem stanovených podmínek. Získání úvěru je podmíněnou předložením požadovaných podkladů a zajištěním úvěru.

Druhy úvěrů:

- Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků
- Úvěr na investice
- Program MUFIS
- Bankovní záruky
- Hypoteční úvěry

- Úvěry v cizí měně

Příklady úvěrů, které poskytují banky obcím na revitalizaci brownfields

- Municipální úvěr - úvěr nabízí Komerční banka a je určen výhradně obcím, městům a krajům na území České republiky. Jedná se o dlouhodobý úvěr nad 10 let a poskytuje se v české měně. Používá se účelově k přímé úhradě dodavatelům a čerpá se zpravidla postupně.
- Hypoteční úvěr - úvěr je poskytován jako dlouhodobý s minimální dobou splatnosti 5 let a s maximální dobou splatnosti až 20 let. Úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem ani omezením převodu nemovitosti a musí být pojištěna. Maximální výše úvěru je limitována jednak hodnotou nemovitosti, rozpočtovými náklady event. kupní cenou nemovitosti, a samozřejmě schopností obce splácet jistinu a úrok. Splácení se provádí anuitní formou, tj. konstantní částku (jistina a úrok) což je určitou výhodou pro stanovení dluhové služby při sestavování rozpočtu. Úrokové sazby jsou stanoveny jako pevné a jsou splatné po dobu platnosti úrokových podmínek ve smlouvě o hypotečním úvěru – zpravidla 5 let.

Mezinárodní zdroje

Pro eliminaci nebo revitalizaci brownfields jsou ve světě používány různé finanční nástroje, od vlastních zdrojů soukromých investorů, přes cizí prostředky získané např. od komerčních bank nebo jejich konsorcií, až po prostředky z veřejných rozpočtů či různá daňová zvýhodnění a v neposledním případě i prostředky získané z Evropské unie.

Problémem využití finančních zdrojů z programů a iniciativ EU je celá řada omezujících kritérií např. na žadatele, výši finanční podpory či specifikaci objektu, která v mnoha případech znemožní podání projektu v rámci některé z konkrétních výzev.

Jedním ze zásadních předpokladů pro stanovení konkrétních postupů v konkrétních případech je vyřešení majetkoprávních vztahů a to zejména v souvislosti s kategorizací možných příjemců finanční pomoci. Dále je nutné napravit dosud existující aspekty v této oblasti, čímž se rozumí např. nevyřešený koncepční přístup k

tzv. historickým škodám a související právní vakuem, absence právní úpravy, evidence těchto území z obecného hlediska, která by měla být podkladem pro využívání území, ale i existující podpora a investiční pobídky projektům na zelené louce (Pavlas, 2007).

- I. Konkrétní formy podpory z EU
 - Operační program Průmysl a podnikání – program Reality
 - Společný regionální operační program
 - Iniciativa Interreg IIIA
- II. Financování na další programovací období 2007 – 2013
- III. Finanční mechanismus EHP/Norska
- IV. Financování brownfields z prostředků Evropské investiční banky

Soukromé zdroje

Tento typ zdrojů je používán většinou na revitalizaci objektu, který má výhodnou polohu, téměř žádnou ekologickou zátěž a soukromý investor je přesvědčen, že mu jeho podnikatelský záměr bude realizovat zisk.

V České republice se zatím soukromé zdroje na řešení problematiky příliš nevyužívají. Tento fakt je způsoben riziky, problémy a náklady, jež jsou spojené s revitalizací brownfields, které soukromý kapitál nechce, neumí a ani nemůže řešit. Proto soukromí investoři vstupují do spolufinancování revitalizace většinou za předpokladu vstupu i veřejného kapitálu např. obce, kraje, státu atd.

Pro upoutání zájmu veřejnosti by bylo dobré stanovit sanaci brownfields jako oboustrannou prioritu pro lidi žijící v bezprostřední blízkosti brownfields i v jeho sousedství a současně také oslovit vhodné subjekty, které by měly zájem tuto lokalitu zviditelnit a propagovat její výhody. Dále je vhodné stimulovat soukromé investory vhodně zvolenými podmínkami (úleva na dani, zrychlené stavební řízení apod.) a zajistit finanční prostředky ke zřízení či rozšíření infrastruktury a další občanské vybavenosti. Zároveň je však nutné být opatrný před nejrůznějšími spekulanty a podvodníky, kteří by brownfields chtěli využít za jiným než plánovaným účelem. Význam lokality pro občany by také posílilo přestěhování některé ze státních institucí do tohoto místa.[2]

Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Revitalizace brownfields vyžaduje specifický režim při jejich financování. Jednou z možností, jak zajistit financování jejich regenerace či revitalizace je metoda PPP – Partnerství veřejného a soukromého sektoru.

Přesná definice PPP neexistuje ani v České republice a ani v zahraničí. Jedná se o pojem, který se začal používat pro celou řadu způsobů zajištění veřejných služeb a veřejné infrastruktury. Označuje soubor nástrojů a metod pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru při přípravě, realizaci a provozování určitých typů veřejných služeb.

Potenciální oblasti, které mohou využívat tuto metodu a které se nejčastěji citují, jsou:

- Dopravní projekty,
- vodohospodářské projekty,
- projekty nakládání s odpady,
- projekty ve zdravotnictví,
- projekty v oblasti vzdělávání,
- a ostatní projekty.

Vlastnosti typické pro projekt PPP:

- Veřejný sektor je zadavatel,
- soukromý sektor je dodavatel,
- zadavatel a dodavatel uzavírají dlouhodobou smlouvu na veřejné služby nebo veřejné infrastruktury.

Vícezdrojové financování

Obce nebo kraje velmi často používají vícezdrojové financování, tj. více možností financování, které revitalizace neprůmyslových deprimujících zón umožňují.

Dochází např. ke kombinaci následujících finančních prostředků:

- Vlastní zdroje vlastníka brownfields (obce, kraje),
- čerpání prostředků grantů Krajského úřadu na přípravu projektu,

- využití strukturálních fondů,
- čerpání dotací, grantů z programů ústředních orgánů státní správy,
- investice soukromých developerských společností, atd.

2.6 Index brownfields

Index brownfields, neboli Národní databáze brownfields nabízí lokality připravené pro plány domácích i zahraničních investorů. Pomáhá na jedné straně vracet život na území, která člověk využil a pak opustil, a na straně druhé také zjednodušuje investorům práci s výběrem nejvhodnějšího místa pro podnikání v České republice. Tím prospívá i životnímu prostředí, protože mění zanedbaná místa v živé prostory. Databáze navíc posílí absorpční kapacitu pro čerpání podpory ze strukturálních fondů EU pro období 2007-2013. Národní databáze brownfields pomáhá pro takové lokality najít optimální využití. Podporuje investice v oblasti podnikání, bydlení, zábavních aktivit a podobně.

Hlavním podkladem pro databázi je „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields“. Práce na ní trvaly dva roky. Od roku 2005 ji ve všech krajích České republiky mimo Prahy připravovala agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými krajskými úřady. Cílem bylo najít a popsat nevyužívaná nebo nepřiliš efektivně využívaná území a získané informace využít pro přípravu dalších projektů a dokumentů zabývajících se řešením jejich obnovy [19].

Jedním z významných podkladů Národní strategie regenerace brownfields byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. V roce 2005 ji započala agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji. Celý projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Na základě této studie je k dispozici ucelený přehled o brownfieldech v celé České republice, který je podkladem pro zařazování lokalit do Národní strategie regenerace brownfields.

Národní strategie regenerace brownfields

Vizí Národní strategie regenerace brownfields je celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Základním cílem Strategie je

vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields.

Strategie uvádí následující střednědobé cíle (v horizontu do roku 2013):

- Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfields v programovacím období 2007–2013,
- zohlednění možnosti regenerace brownfields i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení),
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfields a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.

Mezi dlouhodobé cíle Strategie (za horizont roku 2013) mj. patří:

- Snížení počtu brownfields a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfields, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.

Resortem odpovědným za řešení problematiky regenerací brownfields v České republice je Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. MPO bude tuto činnost koordinovat pomocí meziresortní hodnotitelské komise. Velice důležitá bude vzhledem k počtu brownfields a specifickým podmínkám v jednotlivých oblastech ČR spolupráce na regionální a místní úrovni [18].

3 CHARAKTERISTIKA OBLASTI

3.1 Charakteristika Jihočeského kraje

Jihočeský kraj je svou typologií krajiny vnímán jako zemědělská oblast, která je díky velkému zastoupení rybníků rozvinutá hlavně v oblasti rybníkářství a lesnictví. Kraj tvoří převážně uzavřený celek na jihozápadě obklopen Šumavou, na východě Českomoravskou vrchovinou a na jihovýchodě Novohradskými horami. Centrální část kraje tvoří Jihočeská kotlina skládající se ze dvou hlavních pánví a to Českobudějovické a Třeboňské. Se svými 10 057 km² tvoří 12,8 % rozlohy České republiky. Převážná většina kraje se rozkládá v nadmořské výšce 400 – 600 m. n. m., což přináší spíše drsnější klimatické poměry.

Území kraje spadá do povodí horní Vltavy, do které se následně vlévá řeka Malše, Lužnice, Otava a mnoho dalších. Na území kraje se nachází velké množství vodních nádrží jako např. Lipno, Hněvkovice či Orlick. Díky bohaté historii v oblasti rybářství a stavbě rybníků se hned sedm z deseti největších rybníků v České republice nachází v Jihočeském kraje.

V září 2013 žilo v Jihočeském kraji 636 723 obyvatel, což z něj dělá nejméně hustě osídlený kraj České republiky s přibližně 64 obyvateli na km².

V kraji nejsou žádná důležitá ložiska energetických surovin. To je hlavně způsobeno tím, že na přibližně 20% kraje se vztahuje určitý stupeň ochrany přírody. Za zmínku ale stojí rozsáhlé lesní hospodářství zejména na Šumavě a v Novohradských horách. I proto má kraj charakter spíše rekreační než průmyslový.

Nejdůležitější přírodní památky jsou Národní Park Šumava, Lipenská přehrada nebo třeba Novohradské hory. Bohatou historii zobrazují města jako Český Krumlov a krajské město České Budějovice. Příznivci hradů a zámků láká především zámek v Hluboké nad Vltavou, zámek v Třeboni, zámek Orlick i s okolní přehradou a hrad Zvíkov.

Jihočeský kraj nabízí několik variant vzdělávacích zařízení. Síť školských zařízení tvoří 301 mateřských škol, 255 základních škol a 90 středních škol, včetně 23 gymnázií. Největší krajská vysoká škola je Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, kde studuje přibližně 17 tisíc studentů.

Jedním z hlavních předpokladů rozvoje jsou i možnosti bydlení. Podle nejnovějších informací je na území kraje 150 tisíc domů, z toho je 75 % trvale obydleno.

Ke konci roku 2012 zde bylo 28 767 uchazečů o zaměstnání a kraj obsadil čtvrtou nejnižší příčku nezaměstnanosti České republiky. Počátkem roku 2014 se míra nezaměstnanosti zvýšila o 0,80 % na 7,91 %.

V posledních letech se rozvíjí formy příhraniční spolupráce. Hlavním projektem je Euroregion Šumava / Bayerrischer Wald / Mühlviertel, který sdružuje 110 hornorakouských, 110 bavorských a 92 českých obcí na rozloze 16 tis. km². Přířinospočívá hlavně ve výměně zkušeností a to v oblasti dopravy, cestovního ruchu a služeb.

Dalším společným projektem je Evropský region Dunaj – Vltava, který byl založen v červnu 2012 a zahrnuje území třech států s rozlohou přesahující 60 tis. km² a 6 mil. obyvateli. Na našem území se projekt týká kraje Jihočeského, Plzeňského a kraje Vysočina.

3.2 Charakteristika okresu České Budějovice

Vznik okresu České Budějovice sahá do roku 1960, kdy došlo k celkové reorganizaci správního rozdělení republiky. Převážná část okresu je ve středu Jihočeského kraje a sousedí se všemi dalšími okresy kraje. V jihovýchodní části sousedí s Rakouskem a to s hranicí o délce 22 km. Rozloha okresu je 1638 km² a na žebříčku okresů v rámci České republiky je na čtvrtém místě. Tvar okresu je protáhlý a nejdelší vzdálenost je 77 km a maximální šířka 33 km. Převážná část území je pahorkatina s průměrnou nadmořskou výškou 500 m n. m. Krajské město České Budějovice leží v českobudějovické pánvi, která se postupně ve směru na jihovýchod zdvihá do Novohradských hor, kde se také nachází nejvyšší vrchol Vysoká (1034 m n. m.). Naopak nejnižší položeným místem je oblast kde řeka Vltava opouští okres v oblasti Týna nad Vltavou (343 m n. m.).

V minulosti bylo území okresu hodně zamokřené, a proto zde bylo vybudováno přes 300 rybníků. Od jihu k severu teče řeka Vltava, která má na území kraje dva hlavní přítoky a to Malše a Lužnice. Dále je zde například vodní dílo

Hněvkovice, které vzniklo v souvislosti s výstavbou Jaderné elektrárny Temelín a slouží jako zdroj vody pro chladicí účely elektrárny.

Okres není důležitým surovinovým zdrojem, jsou zde pouze naleziště grafitu, žuly, ruly či různých druhů písků a jílu. Dochází zde k velké těžbě lesů, které jsou převážně jehličnaté a smíšené.

Na zemědělskou půdu připadá více než polovina plochy okresu, lesní hospodářství téměř třetina a vodní plochy tvoří přibližně 6 % rozlohy okresu.

Větší problém tvoří silniční a železniční síť, která není dostatečně napojena na mezinárodní komunikaci. Na severu území jsou komunikace kvalitnější a hustěji vybudované, kdežto jižní část území je dopravně přetížená a nedostačující. Řešením je výstavba dálnice D3, která propojí hlavní město Prahu s rakouským Linzem. Hlavním přínosem nebude jen plynulost a bezpečnost dopravy, ale také možnost podnikatelských aktivit v pohraničí.

V okrese má trvalý pobyt přibližně 186 tis. obyvatel, což je nejvíce z celého Jihočeského kraje a hlavním důvodem je právě krajské město, ve kterém žije necelých 100 tis. obyvatel. Hustota obyvatelstva v okrese je téměř dvojnásobná oproti hodnotě celého kraje.

V ekonomice oblasti je významný vliv Českých Budějovic na celý okres oproti ostatním okresům kraje. Je zde téměř třetina všech ekonomických subjektů kraje. Nejvýznamnější zastoupení zde má sektor tržních služeb, který má téměř dvojnásobný podíl oproti ostatním okresům. Rovněž zde je vyšší zaměstnanost v oblasti obchodu a dopravy. Opak tvoří zemědělství, které má zde nejmenší zastoupení s přibližně 4 % celkového počtu zaměstnanců.

Většina škol, zdravotnických, sportovních a kulturních zařízení se nachází ve městech a to hlavně v Českých Budějovicích a Týně nad Vltavou. V okrese je 72 mateřských škol, 52 základních škol, 10 gymnázií a 32 středních škol a učilišť. Vysokoškolské vzdělání umožňují dvě státní a dvě soukromé vysoké školy.

Českobudějovická nemocnice disponuje téměř 1300 lůžky a její fungování doplňuje 6 poliklinik, stovky doplňkových ordinací a 10 domů pro seniory, což by mělo být dostačující pro 8 % obyvatelstva starších 65 let.

K dispozici je také 12 stadiónů, 33 koupališť a bazénů, 364 hřišť a řada dalších sportovišť. Mezi nejnavštěvovanější kulturní zařízení patří zámek a zoo v Hluboké nad Vltavou, zámek Ohrada či hrad v Nových hradech. Původní kulturní ráz si zanechala především obec Holašovice, která je zapsána ve světovém kulturním dědictví UNESCO. Okres České Budějovice má spíše turistický než průmyslový charakter, což naznačuje, že je zde velké množství zachovaných historických památek a také velké kulturní vyžití.

4 METODIKA

Před vytvořením této práce byla vytvořena podrobná osnova a seznam témat, která jsou spojené s problematikou brownfields. Teoretická část diplomové práce se zabývá jednotlivými termíny v oblasti brownfields, problematikou vzniků těchto objektů, jejich historií a kategorizací podle určitých aspektů. Nedílnou součástí revitalizace lokalit brownfields jsou i způsoby financování, kterým se věnuje jedna kapitola. Zdrojem těchto informací byla Vyhledávací studie na území Jihočeského kraje (2007). Pořizovatelem studie byl Krajský úřad Jihočeského kraje a Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Zpracovatelem byla firma Atelier T-plan, s.r.o. Nejpodstatnějším materiálem, se kterým byla tato práce tvořena, byla veřejná databáze brownfields, která vznikla na základě Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. Dalším důležitým zdrojem informací byly internetové zdroje, domácí i zahraniční periodika, elektronický informační zdroj Web of Science a Národní databáze brownfields dostupná na www.brownfieldy.cz.

Praktická část diplomové práce věnuje pozornost vybrané lokalitě Jihočeského kraje a to bývalým kasárnám v Českých Budějovicích. Tato lokalita se nachází mezi sídlišti Máj a Vltava u ulice Husova. Je v ní popsána historie a původní využití objektu, uveden popis celého objektu, vyčleněny důvody zániku původního účelu využití objektu spolu s popisem technické a dopravní infrastruktury a popis současného vzhledu tohoto území. Jelikož se jedná o lokalitu, u které se část revitalizace již provádí, je zde vysvětlen postup bouracích a stavebních prací. Větší část areálu ovšem realizaci vyžaduje, ale je pouze plánovaná, proto jsou dále popsány plánované projekty na tomto území, jejich odůvodnění a všechny aspekty spojené s projekční činností jako například investoři, vlastníci, termíny prací apod. V poslední části je nastíněna budoucnost ploch, které v současnosti nemají žádný návrh na budoucí realizaci a jsou popsány jednotlivé varianty návrhu s výběrem té nejvhodnější pro danou lokalitu.

Veliký vliv na podobu areálu bude mít i vybudování parku s názvem Park Čtyři Dvory. Je koncipován tak, aby vyplnil volný prostor mezi sídlišti Máj a Vltava tak, aby mohl sloužit všem obyvatelům. Na ploše 28 400 m² bude kavárna, multifunkční hřiště, skatepark, dětské hřiště, dále stezka „bud' fit“ pro seniory, nebo

vodní hřiště včetně kluziště. V současnosti byl vybrán vítězný návrh a začíná realizace projektu, u kterého je termín dokončení stanoven na červen roku 2014.

Důležitým postupem při revitalizaci brownfields je získávání zkušeností od jiných zemí, jako např. Velká Británie či Německo. Závěrečná diskuze je věnována právě odlišnostem této problematiky v jiných státech Evropy. Zároveň se tato kapitola zabývá evidencí objektů, přístupem státních organizací k jejich nápravě, dotačními systémy či výhodám spojeným se stavbou na již dříve zastavěném území.

V neposlední řadě se věnuji vlastním návrhům na zlepšení situace na vybrané lokalitě Jihočeského kraje ve městě České Budějovice. Návrhy vychází z místního terénního šetření, dotazů spoluobčanů a z vlastních zkušeností autora s touto problematikou. Fotodokumentace v závěru práce zachycuje projekty, které jsou již v současné době vybudované, nebo se na jejich realizaci pracuje. Obrázky plánovaných projektů jsou pouhé animace přibližné situace projekčních kanceláří či architektů.

5 ANALÝZA VYBRANÉHO BROWNFIELD NA ÚZEMÍ JIHOČESKÉHO KRAJE

5.1 Historie objektu Kasárny Čtyři Dvory

Jedná se o nejnovější českobudějovické kasárny, které byly postaveny v letech 1915-1916. Hlavním zřizovatelem stavby byl statkář Karel Ploner, který na svých pozemcích postavil vojenské budovy, se záměrem je později pronajmout armádě. Pozemky tvořící celek ve tvaru písmene V se podařilo zastavět hlavní budovou štábu, ale i mnoha dalšími budovami pro různé vojenské účely. Výhodou bylo i nedaleko umístěné cvičiště, které využíval jak místní 105. regiment, tak i veškeré vojenské jednotky z celého města. Na stavbě se podílely dvě hlavní firmy, firma Procházka a Bazanella, která stavěla budovu štábu s věží a dále firma Bratří Petrášové, která postavila přilehlé budovy, stáje, garáže a remízky. V roce 1916 se již vystavěný areál podařilo pronajmout a začal být plně využíván. Po skončení 1. světové války areál nechátral, ale sídlil zde Hrubý dělostřelecký pluk č. 105. V roce 1924 se Karlu Plonerovi podařilo kasárny prodat československé armádě za 7 milionů korun, což s počáteční investicí přibližně 3,5 milionů korun naznačovalo, že se jednalo o velmi dobře promyšlený záměr. Statkář Ploner byl rovněž i členem správní rady Měšťanského pivovaru a významným majitelem nemovitostí po celém městě. Po skončení 2. světové války byla kasárna přejmenována na „Kasárna Jiřího z Poděbrad“ a sloužila až do roku 2001, kdy byla předána městu. Jednu z posledních vzpomínek na tuto kasárnu tvořila kamenně dlážděná ulice Evžena Rošického, která byla ovšem v roce 2012 zrekonstruována. V současné době se na pozemcích bývalé kasárny nachází pouze jedna dochovaná budova, která byla zrekonstruována a je zde v současnosti umístěn operát pozemkové knihy v rozsahu územní působnosti Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice, Český Krumlov, Dačice, Jindřichův Hradec, Písek a Třeboň.

5.2 Popis areálu

Od doby, kdy pozemek opustila armáda ČR, byl pozemek celý oplocený, nevyužívaný a téměř všechny budovy byly ve stavu, který neodpovídal možné

rekonstrukci. Proto vznikl návrh, který spočíval v kompletní demolici a nové výstavbě. V současné době jsou kompletně dokončeny všechny demoliční práce na všech původních budovách kasáren a město dále pracuje na odklizení sutin a stavebního materiálu, aby mohla být zahájena realizace plánovaných projektů na obnovu tohoto areálu. Nyní je celý areál volně přístupný a jediný účel, kterému slouží, je venčení psů místních obyvatel. Na pozemku celého areálu bylo navrženo hned několik záměrů k jeho obnově. Jediným v současné době realizovaným projektem je Hokejové centrum Pouzar, které bylo slavnostně otevřeno 23. 1. 2013.

Dalším projektem, který nyní probíhá, je výstavba bytového domu v ulici Husova poblíž křižovatky s ulicí Dlouhá. Jedná se o soukromý projekt, kterému město pouze poskytlo pozemky k odprodeji do soukromého vlastnictví. Jelikož se jedná o velice rozsáhlý areál, je v jednání, zda v ulici Evžena Rošického také nevyrostě ještě několik bytových domů.

Očekávaným projektem, hlavně pro obyvatele sídliště Máj, by měla být výstavba městského okruhu, prodlužující ulici Strakonická až k nově vybudovanému kruhovému objezdu v severní části sídliště. Tento projekt by výrazně ulevil dopravě v ulici O. Nedbala.

5.3 Bytový dům

V současnosti nejmenší projekt realizovaný na území bývalých kasáren je výstavba bytového domu, který by podle projektové dokumentace měl mít 23 bytových jednotek a dvě komerční nebytové jednotky. Celý bytový dům se nachází v těsné blízkosti ulice Husova. Velikou výhodou tohoto bytového domu je výstavba projektu „Park Čtyři dvory“, který přímo navazuje na tuto stavbu. V současné době je okolí stavby velice nevhledné z důvodu demoličních prací, které proběhly v celém areálu bývalých kasáren. Investorem tohoto projektu je společnost 4DVORY a.s. Předmětem podnikání této společnosti, která vznikla 19. ledna 2008, je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování i jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Podle náhledu do katastru nemovitostí je zřejmé, že celá zastavěná plocha má výměru 1199 m². Pozemek je rozdělen na čtyři menší funkční celky. Parcelní číslo 726/54 má výměru 595 m² a v evidenci nemovitostí je veden jako ostatní plocha,

v budoucnu bude sloužit s největší pravděpodobností jako venkovní parkovací stání, sloužící hlavně pro parkování zákazníků patřícím ke komerčním prostorům, které se nachází v přízemí stavby. Parcelní číslo 726/57 je stejně jako 726/58 vedeno jako zastavěná plocha a nádvoří s celkovou plochou 568 m². Jako poslední a nejmenší část pozemku je úzký pruh ohraničující zastavěnou plochu s celkovou výměrou 36 m².

Celý bytový dům má 6 nadzemních podlaží z toho je 5 obytných a přízemní patro náleží nebytovým prostorům vhodným především pro obchody, vzorkové prodejny, kanceláře, sídla firem či např. kadeřnictví. První, větší komerční prostor má 80 m² a disponuje samostatnými přípojkami elektrické energie, vody i topení. Je zde i velká možnost přizpůsobení podoby prostor kupujícím vzhledem k budoucímu využití. Druhý, menší prostor má 37 m² se stejnými možnostmi a funkčními prvky jako prostor předchozí. K celému objektu náleží parkovací místa. Celý dům nabízí 23 bytových jednotek ve velikostech 1+kk až po 3+kk o výměrách 41 m² až 117 m². [26]

5.4 Koncertní a kongresové centrum Antonína Dvořáka

V roce 2004 začala Jihočeská společnost přátel hudby o.p.s. sledovat situaci ohledně kulturního vyžití ve městě. Výsledky byly podle nich nedostačující, a proto společnost, s Antonínem Kazilem v čele, spolu s městem začali uvažovat nad výstavbou nového koncertního sálu. Ideálním prostorem původně bylo Mariánské náměstí, které je podle územního plánu určené k výstavbě kulturního zařízení. Radní města České Budějovice ovšem s tímto prostorem nesouhlasili a celá stavba by měla být realizována v prostoru bývalých kasáren ve Čtyřech dvorech. V roce 2007 Jihočeská společnost přátel hudby oslovila známého architekta Jana Kaplického, který v srpnu roku 2008 na radnici osobně prezentoval návrh na stavbu Koncertního a kongresového centra Antonína Dvořáka v Českých Budějovicích.

Novostavba multifunkčního objektu nemá sloužit pouze jako koncertní a kongresové centrum, mělo by zde být i několik podružných funkcí k zajištění fungování hlavního účelu, jako např. prostory pro občerstvení, zázemí účinkujících či komerční plochy. Jelikož se jedná o budovu pro shromažďování většího počtu lidí, bude její součástí i úprava nutné dopravní a technické infrastruktury. Celý pozemek

odpovídá také tvaru budovy, která má tvar nepravidelného trojúhelníku a směřuje na jihovýchod. Celý objekt by měl mít přibližně 140 m na šířku a 200 metrů na délku. Dominantou by měla být velká hala uprostřed objektu, sloužící hlavně pro taneční představení, festivaly, kongres atd. Komerční prostory jako jsou šatny, restaurace a kavárny spojují otevřený veřejný prostor s koncertními síněmi. Z hlavní haly vedou dvě velká schodiště, s tím že jedno vede do větší filharmonické síně s 1000 místy a druhé vede do menší, komorní, která disponuje kapacitou 400 míst. Jedná se o stavbu s velikými nároky na akustické vlastnosti, což se projevuje i v náročnosti na použité materiály. Důležitost je hladkost povrchů, polohovatelnost sezení i nejmodernější technické vybavení. Za pódii v obou síních jsou velká okna, která nabízí výhled na Park Čtyři Dvory a zároveň zásobují prostory denním světlem. Obě okna se dají zastínit, či použít jako promítací plochy při různých audiovizuálních projekcích. Součástí zákulisí jsou odpočinkové prostory, jídelny a také akustické zkušebny.

Cílem celého projektu bylo dosažení výborné kvality zvuku pro symfonickou hudbu, ale také dosáhnout určité variability, aby mohl prostor sloužit i pro jiné události. Výraznou venkovní dominantou jsou lesklé černé skleněné dlaždice, které tvoří vnější plášť stavby, který svým ladným tvarem a barvou symbolizuje černě lakované piano či obleky hudebních umělců. O návrh se postarala londýnská společnost Future Systems, v čele s Janem Kaplickým, který společně s Misha Gabriel, Yaniv Peer, Filippo Previlati a Georg Roetzel vytvořila celý projekt. V současné době se o architektonickou koordinaci projektu stará společnost AI – DESIGN vedená Evou Jiříčnou, která by celý projekt měla vést až do jeho kompletní realizace.

V červnu roku 2013 získala stavba územní rozhodnutí a zároveň byly stanoveny další důležité termíny v realizaci projektu. Např., že Jihočeská společnost přátel hudby o.p.s. musí do konce března roku 2014 oznámit investory projektu, že stavba musí začít nejpozději 30. 6. 2015 a v neposlední řadě byl schválen termín poslední kolaudace stavby, který je určen na 31. 3. 2019. V případě nedodržení některého z určených termínů, má město právo na odstoupení od smlouvy, aby nedocházelo k neefektivní blokaci pozemků. K čemuž právě došlo dne 26. 3. 2014, kdy během zasedání rady města nedošlo k předložení návrhů na jednotlivé investory stavby a zároveň nedošlo k prodloužení termínu na sehnání případného investora. Celý projekt je tedy pozastaven. Ovšem podle vyjádření Antonína Kazila, to není

definitivní konec projektu v rámci města, ale pouze na zmíněné lokalitě. Pokud by rada města společně s Jihočeskou společností přátel hudby zajistily jiné vhodné plochy pro výstavbu, udělá sdružení vše pro to, aby byla stavba v co nejbližší době realizována. Bohužel se jedná o investici v přibližné výši 2 miliard korun a sehnat takového investora není snadný úkol pro relativně malé město. [27]

5.5 Hokejové centrum Pouzar

Dne 23. 1. 2013 bylo v Českých Budějovicích oficiálně otevřeno hokejové centrum Pouzar a to pouze rok poté, co bylo symbolicky poklepáno na základní kámen stavby. Jde o soukromý projekt známého českobudějovického hokejisty Jaroslava Pouzara. Účel stavby byl hlavně jako prevence v boji proti drogám, hazardu, kriminalitě, šikaně mezi mladistvými, a v neposlední řadě vrátit dětem chuť ke sportu a k aktivnímu trávení volného času. Celkové náklady na stavbu byly vyčísleny na 154 mil. Kč.

Hala má přibližně obdélníkový tvar s tím, že delší strana dosahuje délky 76 metrů a v nejširším místě má hala přibližně 63 metrů. Výhodou této haly je víceúčelnost, tudíž nabízí jedno hokejové kluziště, sportovní halu, restauraci, obchod se sportovními potřebami, wellness a brousírnou bruslí. Celá hala má 8 šaten s celkovou kapacitou 176 míst, což umožňuje pořádat i větší turnaje.

Stavba se nachází na pozemku s parcelním číslem 2099/223 a zabírá plochu 4096 m². Samotná stavba s číslem popisným 1756 slouží pro shromažďování většího počtu osob. Jediný podíl na stavbě mají HC ČESKOBUDĚJOVIČTÍ LVI, se sídlem Jabloňová 38, 370 06 v Českých Budějovicích. Při zajišťování finančních prostředků na stavbu, nebyly schváleny dotační prostředky z fondů Evropské Unie, a proto byla stavba postavena hlavně z peněz soukromých investorů a z příspěvků majitele haly. [28]

5.6 Park Čtyři dvory

Při regeneraci brownfields není hlavním úkolem nahradit stávající budovy budovami novými. Při projektování se musí pohlížet i na okolní zástavbu, která je v této části města velice hustá a není mnoho prostor, kde si lze odpočinout, sportovat, či pouze uniknout z panelákové zástavby. A to byl hlavní důvod pro výstavbu Parku Čtyři Dvory České Budějovice.

Dne 12. 12. 2012 požádalo město příslušný stavební úřad o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Park Čtyři Dvory České Budějovice na pozemcích parc. č. 726/1 (ostatní plocha), parc. č. 2099/121 (ostatní plocha), parc. č. 2099/127 (ostatní plocha), parc. č. 2099/183 (ostatní plocha) vše v katastrálním území České Budějovice 2.

Stavba zahrnuje:

- Komunikace
- Hřiště a fitstezka
- Skatepark
- Sociální zázemí
- Terénní úpravy
- Veřejné osvětlení
- Rozvody vody a kanalizace

O podání žádosti bylo v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny informováno sedm občanských sdružení a ekologických iniciativ. Závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti byly projednány dne 14. 2. 2013 a na jejichž základě bylo 21. 2. 2013 stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o umístění stavby Park Čtyři Dvory České Budějovice.

Soutěž

Město České Budějovice vypsalu veřejnou jednokolovou architektonickou soutěž o podobu parku. Záměrem města bylo zrekonstruovat tuto zdevastovanou část města a vytvořit zde víceúčelový městský park, který by byl vhodný po všechny věkové kategorie.

První 3 místa v architektonické soutěži:

1. cena: P. Velička, D. Prudík, M. Veličková
2. cena: M. Fišer, K. Richterová
3. cena: K. Štulc, T. Mácová, I. Vybíralová, J. Myšková, F. Leffler

Při posuzování jednotlivých návrhů si porota určila čtyři hlavní kritéria, které komentovala a následně k nim vydávala doporučení autorům. Návrhy, které nejlépe splňovaly tyto zvolené kritéria, byly oceněny finanční odměnou a nejlepší návrh bude realizován. Celkový počet podaných návrhů byl 25 a velikost vypsaných finančních odměn dosáhla 250 tis. Kč.

Kritéria soutěže:

- a) architektonicko-krajinářská koncepce a celková kvalita návrhu,
- b) komplexnost a úplnost řešení,
- c) hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení
- d) efektivita realizace a následného provozu

Termín konání soutěže: 27. 2. – 11. 4. 2012

Porota: Ivana Popelová, Petr Podhola, Eva Hajerová, Petr Lešek, Hana Urbancová, Mirek Vodák, Jitka Trevisan; náhradníci: Tomáš Bouzek, Petr Heteša

1. cena (110 tis. Kč): Ing. Petr Velička, Ing. arch. David Prudík, Ing. Markéta Veličková

Popis navržených stavebních objektů u vítězného návrhu:

Komunikace

Pěší komunikace o šířce 2 m a celkové délce 745 m jsou navrženy z minerálně zpevněného kameniva. Asfaltová pěší komunikace vedoucí k sociálnímu zázemí šířky 3 m a délky 145 m je napojena na přechodové místo, které je řešeno v rámci dopravního řešení přilehlých ulic.

Hřiště a fitstezka

Herní prvky jsou umístěny na zpevněné ploše po obou stranách sociálního zázemí, ale některé prvky jsou umístěny také do přírodních ploch. Povrch dětského hřiště je navržen z minerálně zpevněného kameniva, dopadové plochy herních prvků

jsou navrženy jako písková a tartanová. Fitstezka je navržena na vyvýšené dřevěné pochozí lávce o celkové délce 150 m a výměře 493 m², která je součástí plochy s nejmenšími zásahy. Součástí fitstezky je 9 typů cvičebních prvků určených pro dospělé.

Skatepark

Jelikož město České Budějovice nemá vyhovující skatepark, byl v jihozápadní části území navržen celoměstský betonový skatepark o rozloze 1050 m² zastavěné plochy. Součástí budou betonové vany i street prvky. Skatepark je napojen na přilehlou asfaltovou komunikaci.

Sociální zázemí

Objekt sociálního zázemí obsahuje prostor pro sklad, půjčovnu sportovního vybavení a technické místnosti. Toalety pro potřeby návštěvníků parku jsou přístupné z propojovací chodby mezi dětskými hřišti. Z této chodby je také vstup do hlavního vnitřního prostoru. Vnitřní prostor s plochou cca 85 m² pro 24 návštěvníků může být v teplých měsících rozšířen o oboustranné dřevěné terasy - východní a západní.

Konstrukce a materiál

Vzhledem k tvarování objektu sociálního zázemí v podélném směru jako přirozené terénní muldy je objekt konstrukčně navržen z monolitického železobetonu. Obvodové zdivo je založeno na základových pásech v nezamrzající hloubce z prostého betonu v místech armovaných sloupů. Obvodové zdivo z keramických cihelných bloků je zaizolováno těžkými asfaltovými pásy překrytými tepelnou izolací s extrudovaného polystyrenu a přízdívkou z betonových šalovacích tvárnic. Stropní železobetonová deska je v místě pobytového prostoru vynesena čtveřicí kruhových ocelových tlustostěnných sloupů. Celý objekt je tepelně zaizolován. Bezúdržbová fasáda je z pohledového železobetonu. Obvodové podélné zdi zabíhající mimo půdorys do prostoru, se stávají opěrnými zdmi mezi okolního terénu.

Celý objekt by měl být na zastavěné ploše 170 m² a obestavěný prostor tvoří 600 m³.

Terénní úpravy a zemní vrt

Cestní síť z minerálně zpevněného kameniva je situována na terénních valech výšky 50 cm. Vegetační plochy sousedící s místní komunikací a chodníkem budou v souladu s výškovým řešením této dopravní stavby mírně navýšeny (0,1 – 0,5 m). Terén pod zpevněnými plochami bude urovnán. Zemní práce spojené s realizací sociálního zázemí parku zahrnují výkopy pro základy stavby a následné násypy valu, do kterého bude stavba zasazena.

Veřejné osvětlení a přípojka NN

V souvislosti se vznikem parku budou vybudovány i nové elektrické rozvody. Jednak zde bude napojeno nově vybudované sociální zázemí a zároveň zde budou nově zřízeny rozvody veřejného osvětlení pro osvětlení parku. Přípojka bude napojena z nových kabelových rozvodů, budovaných v blízkosti parku a bude ukončena v samostatně stojící pojistkové skříní pro dva odběratele. Na jednu trojici bude napojena elektroměrová rozvodnice pro sociální zázemí, na druhou trojici bude napojena další samostatná rozvodnice pro napájení veřejného osvětlení. Hlavní jistič pro sociální zázemí se předpokládá 40A, hlavní jistič pro veřejné osvětlení se předpokládá do 20A. V obou případech se jedná o třífázové připojení. Pojistková skříň, elektroměrová rozvodnice pro sociální zázemí a rozvodnice veřejného osvětlení se předpokládají v kompaktním provedení. Umístění bude u vstupu do parku v souladu s architektonickým řešením. Kabelové vedení bude uloženo především v pochozích komunikacích v kabelové rýze s min. zakrytím kabelu 700 mm v kabelovém loži z prosetého písku nebo proseté zeminy. Předpokládá se uložení vedení do ochranných trubek. Minimální hloubka uložení NN kabelu v chodníku je 350 mm. Tam, kde budou kabely uloženy volně, je nutno je označit výstražnou fólií. Pokud bude vedení vystaveno mechanickému namáhání nebo pokud nebude možno dosáhnout požadovanou hloubku, bude uloženo do kabelových žlabů nebo ochranné trubky.

Rozvody vody a kanalizace (přípojky)

Přípojka vody

Nově navržená vodovodní přípojka bude zásobovat sociální zázemí vodou ze stávajícího městského vodovodního řádu. Potrubí bude napojeno pomocí navrtávacího pasu. V místě napojení bude osazen hlavní uzávěr se zemní zákopovou

soupravou a litinovým ventilovým poklopem. Celková délka přípojky, která je navržena z polyetylenu, je cca 176 m. Na potrubí bude položen identifikační vodič a bude řádně označeno. Potrubí bude uloženo do lože z písku o výšce cca 15 cm. Obsyp je navržen rovněž z písku do výšky cca 30 cm nad vrchol potrubí. Ve vzdálenosti cca 18 m od napojení na městskou síť, bude osazena plastová vodoměrná šachta o rozměrech 1200 x 900 mm, kde bude nainstalován uzávěr vody, filtr, vodoměr, zpětný a vypouštěcí ventil. Přípojka bude přivedena do objektu do technické místnosti.

Přípojka kanalizace

Přípojka splaškové kanalizace ze sociálního zázemí bude napojena na městskou kanalizační síť do stávající revizní šachty. Potrubí je navrženo plastové o průměru profilu 200 mm, celková délka potrubí je cca 156 m. Na potrubí bude osazeno 5 plastových kontrolních šachet. Na městskou síť bude napojeno i odvodnění skateparku plastovým potrubím o profilu DN 200 mm a délce cca 17 m. Potrubí bude napojeno na stávající revizní šachtu. Způsob odvodnění skateparku bude řešen v navazujícím stupni projektové dokumentace. [29]

Hodnocení poroty:

a) architektonicko-krajinářská koncepce a celková kvalita návrhu,

Výherní návrh je inovativním přístupem k řešení parku na hranici města a volné krajiny respektující historickou specifickou stopu místa. Koncepce návrhu je založena na ponechání větší části parku přirozenému vývoji a přímé návaznosti a respektování charakteru navazující krajiny. Území je rozděleno na tři stupně intenzity zásahu. Síť cest z hlediska širších vztahů respektuje hlavní vstupy do území a zároveň se osvobozuje od okolní zástavby a vytváří jasnou novou stopu v krajině

b) komplexnost a úplnost řešení,

Návrh splňuje požadovaný program. Sice striktně respektuje hranice řešeného území, ale zároveň signalizuje způsob přístupu k možnostem dalšího rozšíření mimo tyto hranice. Inline dětské hřiště řeší na nevelkém území plochou pro děti a hlavní inline stezka je směřována mimo území a nezatěžuje jej tak.

c) hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení,

Hospodárnost a ekonomická přiměřenost je dána výše uvedenou celkovou koncepcí. Zásahy nejsou plošného charakteru a jsou směřovány do oblastí a bodů, kde mají své kvalitativní opodstatnění.

d) efektivita realizace a následného provozu

Minimální zásahy do stávajícího terénu a vegetace umožňují realizaci a provoz s relativně nízkými náklady. Tato koncepce však zároveň znamená specifické požadavky na způsob realizace projektu a údržby.

Doporučení poroty: Porota doporučila hledat vhodnější řešení objektu zázemí spočívající v lepší funkční návaznosti objektu na okolní plochy (nesmí být bariérou). Umístění víceúčelového hřiště by mělo více reflektovat provozní souvislosti parku (zvážit odstranění oplocení). Porota doporučila zvážit změnu poměru ploch dle intenzity údržby ve prospěch bylinného společenstva, což by nemělo mít vliv na celkovou koncepci parku. Současně porota doporučuje v rámci údržby tematiku moderované sukcese formulovat méně limitujícími zásahy a zvážit iniciální výsadbu.

2. cena (80 tis. Kč): MgA. Ing. arch. Michal Fišer, Ing. arch. Kateřina Richterová

Popis projektu:

Návrh parku, který obsadil druhé místo, si jako hlavní cíl zvolil možnost propojení se sítí rybníků, lesů a luk. Projektanti k návrhu přistupují tak, že tvoří pomyslnou bránu do celé krajiny přírodní rezervace Vrbenské rybníky. Důležitým navrženým prvkem je ochranný val tyčící se po celém obvodu parku. Jeho úkolem je simulovat rybníční hráz a tím vytvořit rozhraní města a okolní krajiny. Rovněž je v návrhu popsána možnost využití stavební sutě pro výstavbu hráze, což sníží finanční nákladnost vybudování valu. Podél vnitřní paty valu je navržena in-line stezka o délce 1 km. Cestní síť není nijak stanovena a měla by vzniknout organicky

až podle potřeb uživatelů. Samotným centrem celého parku je navržena kruhová stavba s kavárnou, sociálním zázemím a půjčovnou sportovního vybavení.

Hodnocení poroty:

a) architektonicko-krajinářská koncepce a celková kvalita návrhu,

Největší přínos návrhu spočívá v reflektování širších krajinných souvislostí a potvrzení koncepce zelených klínů, které jsou jedním ze stěžejních bodů platného územního plánu. Zpráva výstižně píše: “Řešené území lze kvalitativně zhodnotit právě a jen úvahou o jeho možném zapojení do sítě vnějších prostorových vztahů.“ Navrhovaný ohraničující násyp jako proklamovaný šev je páteří řešení, které zelený klín ukotvuje do organismu města. Návrh spojuje historii místa a stav vegetace brownfieldu a nenásilně výtvarně s ním pracuje.

b) komplexnost a úplnost řešení,

Návrh splňuje požadavek minimálního rozsahu herních prvků v území. K realizaci koncepce nicméně potřebuje provázanost i mimo řešené území.

c) hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení,

Hlavní investice je směřována do násypu, s herními prvky, který je na hraně území. Jednotlivé aktivity jsou na něj navěšeny. Umožňují etapizaci a doplňování. Velkorysost řešení je provázána pokorou zásahu a jsou zárukou nízkých nákladů.

d) efektivita realizace a následného provozu

Jasně zónování intenzity a způsobu péče umožní hospodárnou údržbu

Doporučení poroty: Návrh ukazuje jedinečnou a nenahraditelnou hodnotu pro celý organismus města v kontextu navazujícího území s nejvyšším stupněm ochrany. Porota doporučuje přistupovat k území dle této kvality.

3. cena (60 tis. Kč): Ing. arch. Kryštof Štulc, Ing. Tereza Mácová, Ing. Ilona Vybíralová, ostatní účastníci: Msc. Jana Myšková, Ing. Ferdinand Leffler

Popis projektu:

Hlavní ideou návrhu, jakýmsi příběhem, je zde voda. Vycházející ze stavby rejnoka a jeho dynamičnosti, nedaleké rybníční krajiny a několika mokřadních společenstvech, spíše ostrůvků, na ploše stavby. Voda se projevuje čistě ideově, a v případě že nebude stavba rejnoka realizována, bude park fungovat i v návaznosti na jinou centrální stavbu podobného funkčního využití. Park je řešen v půdorysných vlnách. V rámci těchto vln je členěno i programové vybavení parku dělicí se na tři části formální, sportovně-relaxační a přírodně krajinářskou. Formální část parku je koncipována tak, aby každý návštěvník přicházející ve směru od rejnoka byl postupně začleněn do parkové zeleně. Je zde přechod od zpevněných povrchů dlažebními deskami až po ryze travnaté části parku. Sportovní část volně navazuje na část formální, kdy dochází na několika místech k jejich vzájemnému prolínání. Sportovní aktivity jsou lokalizovány do dvou samostatných ohnisek. Z čehož jedno je zaměřeno na širokou veřejnost a druhé je určeno pro skate aktivity. V části zaměřené pro širokou veřejnost můžeme nalézt venkovní posilovnu se čtyřmi stroji a herní povrchy určené pro streetball, venkovní squash a hřiště pro míčové hry. Druhé ohnisko sportovní části se nachází na protější straně parku. V krajinářské části se celkový dojem parku uklidňuje a je věnován spíše přírodě a samotě. Dochází k přechodu parku do okolní krajiny za pomoci tůňek, mokřadů a parková vegetace se postupně mění v bezúdržbovou výsadbu.

Hodnocení poroty:

a) architektonicko-krajinářská koncepce a celková kvalita návrhu,

Koncepce hlavní tepny a okruhu odpovídá potřebám navazujícího území a plní program městského parku. Porota oceňuje ideový návrh, který svojí kompozicí reaguje na urbanizovaný charakter ploch okolní zástavby.

b) komplexnost a úplnost řešení,

Koncept hlavního okruhu umožňuje čistotu a multifunkčnost centrálního prostoru a umístění jednotlivých aktivit po obvodu řešeného území. Tato velkorysost pak není čitelná u tvaru, koncepce a orientace kiosku.

c) hospodárnost a ekonomická (finanční) přiměřenost zvoleného řešení,

Návrh vyžaduje prakticky celou úpravu řešeného území a je na hranici limitujících investičních nákladů. Modelování terénu pomocí neodůvodněných a měřítkově drobných vln oslabuje celkovou čistotu konceptu.

d) efektivita realizace a následného provozu

Různorodost a drobnost měřítka krajinářských úprav a potřebná intenzita péče generuje vyšší provozní náklady.

Doporučení poroty: Celkové zjednodušení terénní modelace a charakteru výsadeb směrem k současnému stavu by návrhu ekonomicky a provozně prospělo.

Vítězný návrh dostal finanční hotovost v hodnotě 110 tis. Kč a tento projekt bude následně realizován. Kolaudace celého objektu je stanovena na měsíc červen roku 2014. [30]

5.7 Městský okruh

Důležitým projektem na území bývalých kasáren je i výstavba části městského okruhu, který by měl významně ulevit ostatním komunikacím v okolí a zkrátí dojezdové časy ze sídlišť Máj a části sídliště Vltava do centra města.

Celý plán spočívá v propojení ulice Strakonická s ulicí Milady Horákové, kde dojde k napojení na již vybudovaný kruhový objezd na křížení ulic Evžena Rošického a právě ulice Milady Horákové. O projektu obchvatu města se spekuluje už dlouhá léta, důkazem je zmíněná ulice Milady Horákové, které má v současnosti čtyři jízdní pruhy a mohla by jako zmíněný obchvat sloužit. V plánu také bylo prodloužení ulice Milady Horákové ve směru na Litvínovice, kde by se napojila na současnou komunikaci E 55 a výrazně by odlehčila dalším komunikacím ve městě od řidičů, kteří městem pouze projíždějí.

V září roku 2012 začalo město jednat ohledně odkupu pozemků, jejichž majitelem byl Jaroslav Třešňák. Celková výměra pozemků činila přibližně 42 tis. m² a dohodnutá cena byla bezmála 58,5 mil Kč. Městský rozpočet ovšem s takto

vysokou částkou nepočítal a proto došlo k převodu pozemků déle, než se očekávalo, což celou stavbu prodlužuje. Celkové náklady na stavby by se měly vyšplhat na 150 až 200 mil. Kč. Také se v současné době spekuluje, zda bude mít silnice jeden či dva pruhy v obou směrech. Pro potřeby propojení pouze se sídlištěm by byla dostačující varianta s jedním pruhem v každém směru. Ale za předpokladu, že by komunikace dále pokračovala ve směru na Litvínovice a Český Krumlov, tvořila by důležitou a vytíženou součást celého městského okruhu, u které by bylo třeba zajistit minimálně dva pruhy v každém jízdním směru.

V současnosti je celý projekt pozastavený, protože několik členů místních domovních samospráv blokuje celou stavbu, i když došlo k přepracování projektu ze čtyřproudé komunikace na dvouproudou a dokonce i k výstavbě protihlukových stěn. Což dále způsobuje velikou přetíženost ulice Husova a ulice Oskara Nedbala. Nejsou proto zveřejněny žádné plánované termíny počátku či dokončení stavby. Podle nahlížení do katastru nemovitostí je ale zřejmé, že k převodu pozemků na město již došlo a největší problém městu patrně způsobuje nedostatek finančních prostředků na realizaci stavby a absurdní blokáce výstavby z řad občanů.

6 VÝSLEDKY A DISKUZE

6.1 Zhodnocení současného stavu a posouzení návrhu revitalizace

Celý dříve zastavený areál rozprostírající se na ploše přibližně 22 ha v současnosti vypadá spíše jako volná plocha připravená k zastavění. Celá plocha je ve tvaru trojúhelníku a v současné době na ní stojí pouze 3 stavby, které jsou přibližně v rozích pozemku. Areál tedy působí velice pustě až na občasný výskyt vegetace či prашných cest, sloužících pouze pro stavební účely bytového domu a parku. Při prvním pohledu na areál je zřejmé, že celý projekt je teprve v začátku revitalizace.

U jednotlivých projektů, které jsou jednak už realizované, v průběhu realizace či teprve v prvopočátku návrhu, byly zjištěny jejich kladné a záporné stránky.

Bytový dům

U tohoto projektu lze jako nepozitivnější označit postoj investorů k výběru místa stavby. Investor se rozhodl nestavět na „zelené louce“ a využil již dříve zastavený areál na dostupnější lokalitě, která je v těsné blízkosti třech sídlišť, několika mateřských a základních škol a zároveň probíhá výstavba parku, který je v těsné blízkosti této novostavby. Další pozitivní věc spojená s tímto projektem není pouze vytvoření nových bytových jednotek, ale zároveň spodní patro budovy může sloužit jako prodejní prostory. K budově je připojeno venkovní parkoviště, díky kterému nedojde k zatížení ulic v okolí z důvodu parkování vozidel. Ovšem stavbu provádí i jeden negativní faktor a to, že je postavena vedle frekventované ulice Husova, která je v současnosti využívána téměř všemi obyvateli okolních sídlišť. To by však mohl změnit projekt městského okruhu, který by část dopravy odvedl jiným směrem.

Park Čtyři Dvory

S projektem revitalizace je spojena i výstavba nového parku. V tomto projektu je pozitivní přístup ze strany města, které vypsalo veřejnou soutěž o nejlepší návrh parku, do které se přihlásilo celkem 25 projektů, s tím, že vítězný návrh je v současné době realizován. Výhodou parku je jeho víceúčelovost, možnost využití mnoha generacemi, ale třeba i to, že v návrhu je například zahrnuta původní

vegetace, díky čemuž nemuselo dojít ke zbytečnému kácení stromů a následné nové výsadbě. Nespornou výhodou parku je i jeho poloha. Nachází se totiž přibližně ve stejné vzdálenosti od všech tří sídlišť, tudíž je dostupný opravdu všem a zároveň celý areál navazuje na přírodní rezervaci Vrbenské rybníky. Jako jediná nevýhoda je plánovaná výstavba městského okruhu, která může zvyšovat hlučnost popřípadě prašnost v okolí.

Hokejové centrum Pouzar

Při zajišťování informací ohledně hokejové haly jsem narazil pouze na jednu stinnou stránku projektu a tou je negativní přístup ze strany města, které neschválilo finanční příspěvky na provoz haly. Celý projekt vznikl hlavně z důvodu dostupnosti hokeje mladým, talentovaným hráčům, kteří si z různých důvodů tento sport nemohou dovolit. Přestože dochází k finanční výpomoci hráčům (např. příspěvky na vybavení apod.) je i tak provoz velice nákladný a kdo jiný by měl jít příkladem, než právě vedení města, které se samo označuje jako České Budějovice – město sportu. U tohoto projektu jasně převažují výhody nad nevýhodami. Jednak je to víceúčelovost haly, její dopravní dostupnost či třeba fakt, že se hala nachází na okraji města, tudíž nijak nezatežuje centrum města ohledně zvýšeného množství automobilů, jako je to v případě druhé českobudějovické hokejové haly.

Koncertní a kongresové centrum Antonína Dvořáka

Předposlední projekt na tomto areálu je výstavba koncertní síně. Jedná se o velice rozporuplný projekt, který je velice těžko realizovatelný. Ještě do března roku 2014 byl k výstavbě přístup města pozitivní, ovšem zřizovatelům stavby se nepodařilo sehnat vhodného investora, který by zajistil 2 miliardovou investici. Pokud by byl ale „rejnok“ realizován, určitě by se jednalo o jednu z nejhezčích staveb ve městě a v neposlední řadě by došlo i k uctění památky zesnulého českého architekta Jana Kaplického, který je jeho autorem. Domnívám se, že i v tomto projektu převažují negativní faktory nad těmi pozitivními. V první řadě je nutné si položit otázku, zda je vůbec nutné, takový projekt realizovat zrovna v Českých Budějovicích, kde je už v současnosti mnoho kulturních domů. A ani městu, ani soukromým investorům se nedaří zajistit dostatečné množství kulturních akcí k plnému využití existujících kulturních prostor. Další negativní stránka výstavby je fakt, že by stavba svým tvarem a celkovým řešením vůbec nezapadala do okolí.

Jedná se o prostor mezi třemi sídlišti, které jsou z větší části zastavěny panelovou zástavbou. Jedna moderní koncertní síň v jejím středu by vyvolávala rozporuplné reakce. A pokud by vůbec došlo na její výstavbu, byly by veliké provozní náklady. Budova je údajně navržena z takových materiálů a v takové kvalitě, že by sice poskytovala výborné akustické vlastnosti, ale byly by kladeny velké nároky na vytápění.

Městský okruh

Jedná se o projekt propojení silnic, které by vedlo přes tento areál a výrazně ulehčilo ulicím Husova a Oskara Nedbala. Město České Budějovice sice již vlastní pozemky pro výstavbu, ta je ale bohužel v nedohlednu. Tuto spojovací část silnice by využívali hlavně obyvatelé sídliště Máj, kterým by výrazně ušetřila dojezdový čas. Ovšem s výstavbou a provozem na této komunikaci by došlo ke zvýšení hlučnosti v ulici Milady Horákové, která prochází středem sídliště. Do projektu by musely být zahrnuty protihlukové stěny či jiné opatření, které zabrání šíření hluku a prachu.

6.2 Suburbanizace původního východního Německa

Územím s mnoha podobnými restrukturalizačními problémy po roce 1989 je konfrontováno území bývalého východního Německa. Rozvoj volné krajiny v oblastech, které obklopují městská centra, je především důsledkem suburbanizace. Dochází k přesídlování domácností, ale i obchodních společností do příměstských území. S narůstajícím osidlováním ztrácejí tyto oblasti svůj původní venkovský charakter a získávají vzhled města. Tato dekoncentrace obyvatel a zaměstnanosti do okolí může vést až k neřízenému extensivnímu rozrůstání města (urban sprawl). Zabránit vzniku takto rozvolněných satelitních městeček je velmi obtížné. Každopádně je však možné na základě kvalitního územního plánování usměrnit jejich rozvoj správným směrem. Na národní úrovni není zpracován závazný plán územního rozvoje pro celé Německo. Územní rozvoj je realizován na základě rámcových konceptů a akčních plánů, které jsou vypracovávány federální vládou společně se spolkovými zeměmi a dále jsou implementovány na regionální a místní úrovni. Na federální úrovni jsou stanoveny pouze principy územního plánování.[31]

Suburbanizační proces je v Německu velice dobře patrný na příkladu Berlínské aglomerace, kde je jako prstenec (viz. příloha č. 1, mapka a) i b)) označen přírůstek obyvatel zatímco samotné centrum vykazuje stabilní počet obyvatel.

Na mapce b) lze mezi městy Erfurt a Drážďany nalézt aglomeraci měst Lipska a Halle. Tato města prošla v posledních letech rozsáhlou regenerací a revitalizací.

6.3 Srovnání zahraničních přístupů k brownfields

Dobrym příkladem pro řešení brownfields na našem území je vhodné se ohlédnout do zemí, které mají s touto problematikou již nějaké zkušenosti. Jedná se o Velkou Británii a Francii.

6.4 Regenerace brownfields na území Velké Británie

Velká Británie se touto problematikou začala zabývat již v 70. letech minulého století, kdy vznikala potřeba průmyslové restrukturalizace a vytvoření nových pracovních příležitostí. Bohužel vznikaly problémy, které byly zapříčiněny ignorováním místních samospráv. V 80. a 90. letech tyto procesy centrálně řídila organizace Urban Development Corporation, kterou v současnosti ještě doplňuje agentura English Partnership, místními rozvojovými agenturami a soukromými developery.

Vláda schválila mnoho směrnic a pravidel, které měly vést k opětovnému využívání již dříve zastavěných území. Např. dokument Public Policy Guidance (PPG – 3 – Housing), který vznikl v roce 2000, má základní ustanovení, že 60 % nové bytové výstavby má být zrealizováno již na dříve zastavěném území. Úřady, které plánují stavby, mají dokonce povinnost před realizací staveb zjistit, zda nejsou v okolí vhodné plochy brownfields, které by mohly být zastavěny. Další nařízení (PPG – 11) vyžaduje, aby bylo každý rok rekultivováno 1000 ha brownfields.

Jelikož města a regiony pracují s omezenými rozpočty, dochází k soutěžím, kde se na základě integrovaných programů rozvoje města ucházejí o dotace. Zároveň se města podílejí na spolufinancování těchto programů na rozvoj měst popř. regionů.

Podobný model fungoval v České republice v letech 2007 – 2013, kde by se povinnost zpracovávat integrované plány rozvoje týkaly měst nad 50 tisíc obyvatel.

Databáze

Důležité v řešení brownfields je uvědomit si o co se přesně jedná, tedy určit správnou definici a jak velký je rozsah tohoto problému, tedy vytvořit databázi problematických areálů. Agentura English Partnership spravuje „Register of Surplus Public Sector Land“, což je seznam nevyužitých a často nepotřebných nemovitostí veřejných organizací na území Velké Británie. K únoru 2014 měl tento registr zmapován 422 lokalit o celkové výměře 1289 ha. Od roku 1998 je doplňující databází „National Land Use Area“, která mapuje 5 různých typů území, které byly dříve využívány:

1. neobsazené plochy - lze je využít bez nutnosti vážnějšího zásahu, jakým je například demolice starých budov či změna terénní úpravy
2. neobsazené budovy - déle než rok bez využití, ale jejich zprovoznění vyžaduje jen malé nebo žádné opravy; budovy, u kterých se nepředpokládá, že budou pronajaty, jedná se i o obytné budovy, které mohou být transformovány na 10 či více bytových jednotek
3. opuštěné plochy a stavby – ty jsou definovány jako vysoce poškozené stavby či plochy, které vyžadují demolici, odstranění pevných součástí či základů nebo terénní úpravy, aby je bylo možné rentabilně využít
4. plochy a stavby momentálně v provozu s územním rozhodnutím – pro tyto plochy existuje již územní rozhodnutí pro jejich další rozvoj, který doposud nebyl zahájen
5. plochy a stavby sice využívané, ale s lepším potenciálem pro nový rozvoj – u nich se ve střednědobém horizontu (cca 5 let) uvažuje o funkční změně, avšak ještě nebyla přijata potřebná změna územně plánovací dokumentace. [32]

Podobně jako je to v naší databázi brownfiledů, tak i v té ve Velké Británii jsou sledovány ještě další parametry těchto ploch. Jako geografická poloha, další využití území, ekologická zatíženost, vlastnické poměry, dřívější funkce areálů, či možnosti připojení do rozvodné sítě.

Dovolím si tvrdit, že to, o co se u nás pokouší Ministerstvo průmyslu a obchodu prostřednictvím agentury CzechInvest, vytvořit strategii regenerace brownfields, má nepochybně kořeny i ve vzoru Velké Británie. Britský Plán pro udržitelný rozvoj společnosti („Sustainable Communities Plan“), předpokládal vznik Národní strategie brownfields („National Brownfield Strategy“). Tato strategie vychází z dokumentu agentury English Partnership, Towards a National Brownfield Strategy, vydaného v roce 2003. Strategie se zabývá poptávkou po brownfield a její prodloužení až do roku 2013. Z toho vychází i formulování státních politik pro regeneraci. Analýza poptávky po brownfield rozděluje území na 4 typy, a to dle posouzení nákladů a výnosů:

1. komerčně atraktivní – samovolně řešitelné trhem
2. komerčně na hranici schůdnosti
3. s těžko realizovatelným rozvojem – existence nákladové mezery
4. bez možnosti rozvoje – tržní hodnota je záporná

Velká Británie si zvolila strategii, která počítá hned s několika možnostmi, jak napomoci odstranění brownfields. Vláda si uvědomuje konkurenci v podobně greenfields a proto sníží jeho nabídku. Například zákazem výstavby v podobě změny územního plánu nebo omezení dotačních titulů na výstavbu na zelené louce. Tím lze stimulovat developery k výstavbě na již využívaných plochách.

Jedna z dalších možností přilákání investorů je osvěta o brownfields, tedy informovat o těchto areálech a zajistit jejich chápání a možné výhody. Zatajením některých okolností ohledně problematik jednotlivých území vůči investorům by mohlo vést k nedůvěryhodnosti projektu a k pochybnostem investorů. Kdo jiný by měl jít příkladem než veřejný sektor, který by v ideálním případě měl převzít odpovědnost v otázkách environmentálních rizik, či se podílet na financování nákladů. Rovněž je důležitým krokem k obnově brownfields zdůraznit vlastníkům těchto lokalit závažnost odstranění ekologické kontaminace, která v některých případech brání dalšímu rozvoji.

Hlavním garantem pro uplatňování strategie je kancelář náměstka předsedy vlády (Office of Deputy Prime Minister). Její úkol je podobný jako vykonává naše ministerstvo pro místní rozvoj a to hlavně spolupráce sektoru plánovacího, bytové výstavby či regionálního rozvoje. Poradcem hlavního garanta v této problematice je státní agentura English Partnership, která působí na celém území Anglie a Walesu a spolupracuje s regionálními rozvojovými agenturami, se kterými připravují podmínky pro revitalizaci brownfields. [33]

6.5 Regenerace brownfields na území Francie

Francie nemá oproti Velké Británii centralizovaný systém řešení revitalizace brownfields a spoléhá spíše na roli jednotlivých místních samospráv. Rovněž nemá ucelenou databázi těchto lokalit. Avšak každá místní samospráva přistupuje k problematice zodpovědně a zahrnují oblasti revitalizace do plánů svého komplexního rozvoje. V 80. letech minulého století docházelo k restrukturalizaci průmyslu, který se ve větších městech přesouval spíše do okrajových částí, což vedlo k vytvoření velkého množství ploch brownfields ale zároveň vznikla poptávka pro vytvoření administrativních budov. Nedošlo tedy k nějakému výraznějšímu chátrání areálů a tím pádem bylo stále lukrativnější revitalizovat či znovu postavit tyto budovy v centrech měst, než výstavba nových budov v okrajových částech města.

Strategie

Řešení brownfields na území Francie probíhá v rámci politiky městské obnovy, která se mimo jiné zabývá i problematikou nevyužívaných průmyslových a městských ploch. Francouzská agentura Agence nationale pour la rénovation Urbane pracuje na stejném principu jako ve Velké Británii, ovšem se zaměřením spíše na větší města. Pro potřebu regionů slouží tzv. státní pozemkové agentury (EPF). Francie se může pyšnit již přibližně 15 000 ha revitalizovaných brownfields.

7 PŘÍLOHY

Foto č. 1 Dělostřelecká kasárna ve Čtyřech Dvorech v roce 1918

Foto č. 2 Letecký snímek areálu

Foto č. 3 Projekt bytového domu

Foto č. 4 Řez Koncertním a kongresovým centrem Antonína Dvořáka

Foto č. 5 Zmenšený model Kaplického projektu zvaný Rejnok

Foto č. 6 Hokejové centrum Pouzar

Foto č. 7 Schéma hokejového centra

Foto č. 8 Vítězný návrh podoby Parku Čtyři Dvory

Foto č. 9 Parku Čtyři Dvory – 2. Místo

Foto č. 10 Parku Čtyři Dvory – 3. Místo

Foto č. 11 Počáteční stádium výstavby parku

Foto č. 12 Mapa městského obchvatu

Příloha č. 1 Suburbanizační proces v Německu



Foto č. 1 Dělostřelecká kasárna ve Čtyřech Dvorech v roce 1918

Zdroj:

http://ceskobudejovicky.denik.cz/galerie/putovani_mestem.html?mm=1192239

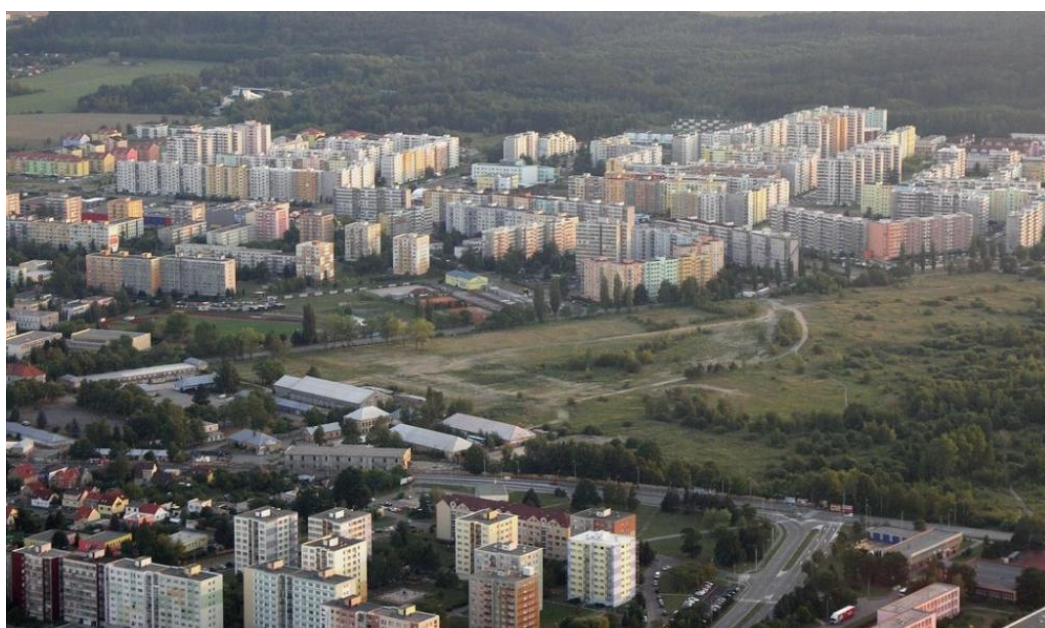


Foto č. 2 Letecký snímek areálu v době před demoličními pracemi a před výstavbou hokejového centra. V pozadí sídliště Máj, v popředí část sídliště Vltava

Zdroj: <http://www.budejckadrbna.cz/zpravy/spolecnost/zmizi-ctyrdvorska-kasarna-z-mapy-budejc.html>



Foto č. 3 Projekt bytového domu

Zdroj: http://www.rondocb.cz/developerske-projekty/nove-zdene-byty-ctyri-dvory-ceske-budejovice-809-it_f.html

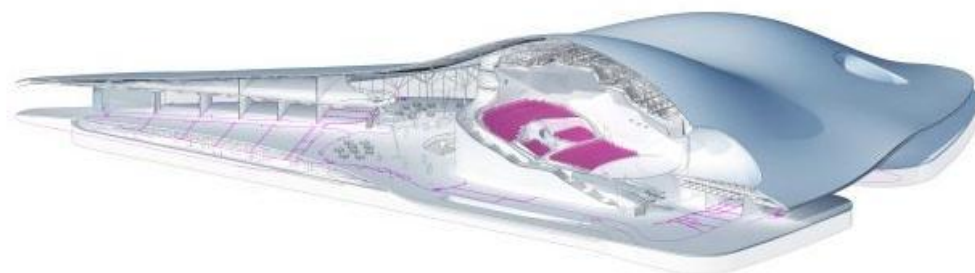


Foto č. 4 Řez Koncertním a kongresovým centrem Antonína Dvořáka

Zdroj: http://www.tyden.cz/rubriky/kultura/kaplicky-predstavil-budejovickeho-rejnoka_75216.html#.U1Zy296T-m5



Foto č. 5 Zmenšený model Kaplického projektu zvaný Rejnok

Zdroj: <http://www.designmagazin.cz/foto/2009/07/vystava-jan-kaplicky-future-systems-7.jpg>



Foto č. 6 Hokejové centrum Pouzar

Zdroj: <http://www.hc-pouzar.cz/stavebni-reseni-p25.html>

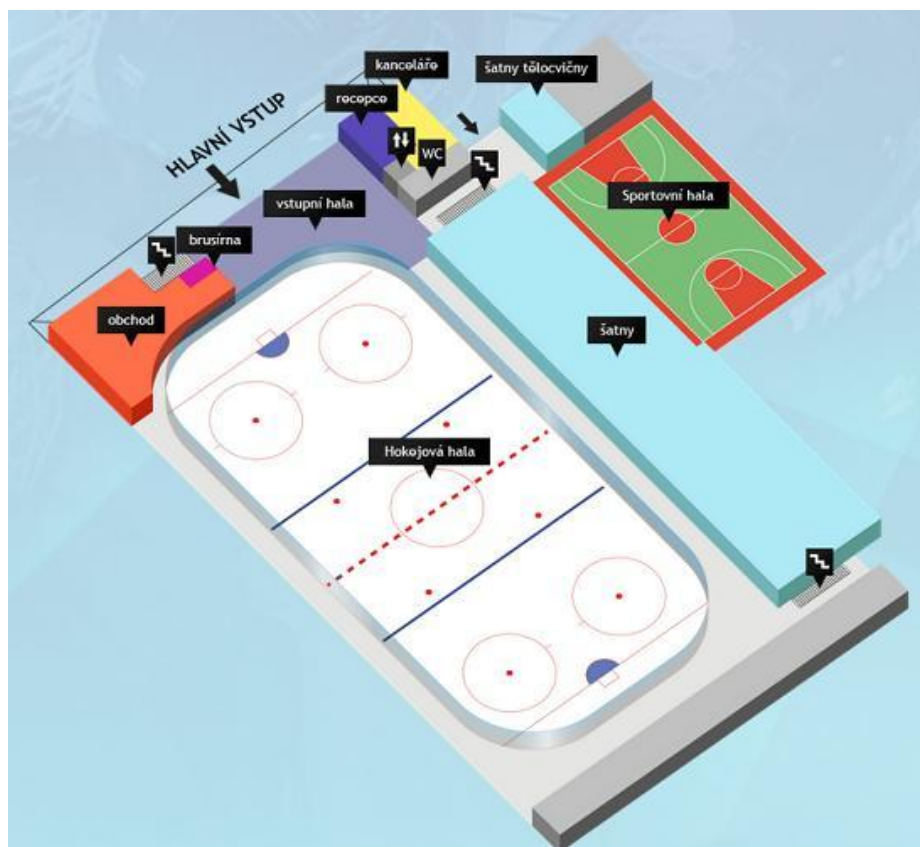


Foto č. 7 Schéma hokejového centra

Zdroj: <http://www.hc-pouzar.cz/mapa-centra-p16.html>



Foto č. 8 Vítězný návrh podoby Parku Čtyři Dvory

Zdroj: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/park-ctyri-dvory/stranky/vitezny-navrh-podoby-parku-ctyri-dvory.aspx>



Foto č. 9 Park Čtyři Dvory – 2. místo

Zdroj: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/park-ctyri-dvory/stranky/vitezny-navrh-podoby-parku-ctyri-dvory.aspx>



Foto č. 10 Parku Čtyři Dvory – 3. Místo

Zdroj: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/park-ctyri-dvory/stranky/architektonicka-soutez-na-park-ctyri-dvory-treti-misto.aspx#prettyPhoto>



Foto č. 11 Počáteční stádium výstavby parku

Zdroj: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/park-ctyri-dvory/stranky/fotodokumentace-vystavby-parku-ctyri-dvory-2013-2014.aspx#prettyPhoto>

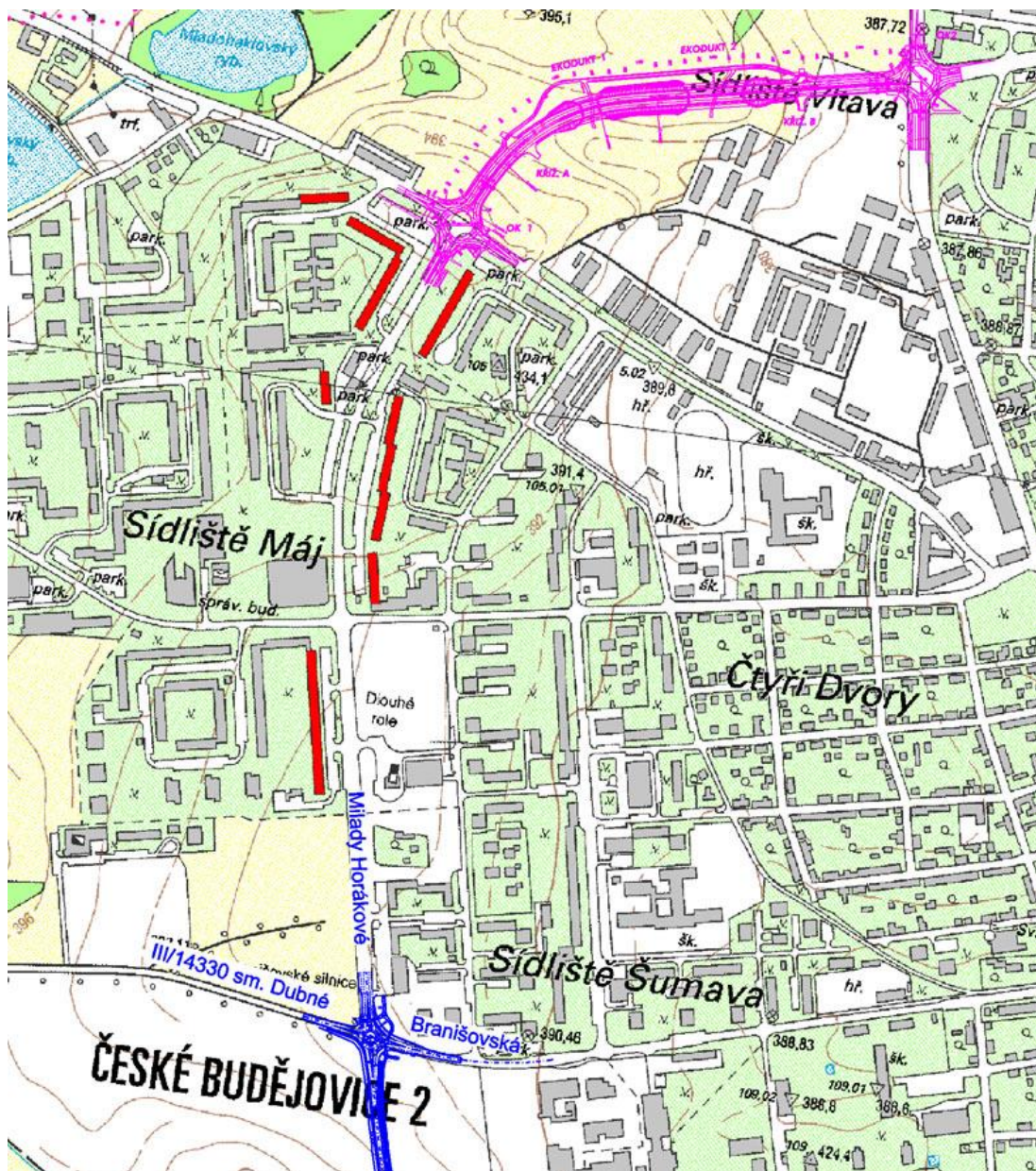
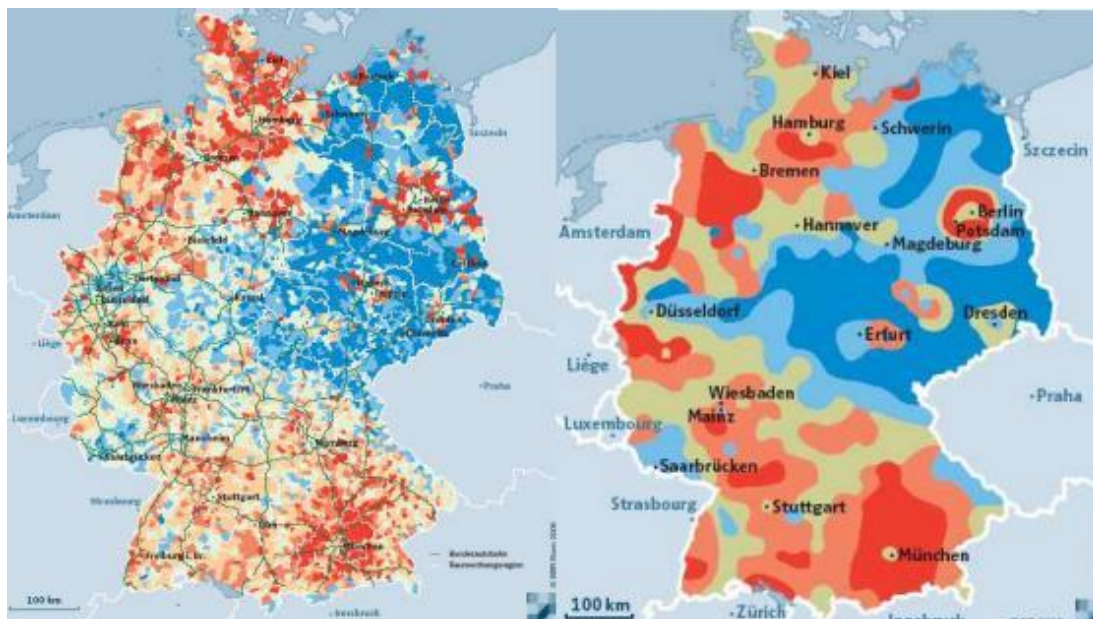


Foto č. 12 Fialově je znázorněné Schéma okruhu spojující ulice Strakonická a Milady Horákové. Červeně jsou zvýrazněny protihlukové sekce podél ulice a modře návaznost na plánované napojení na jižní spojků.

Zdroj: <http://www.cbarchitektura.cz/2012/07/puvodni-koncept-sidliste-maj-mga-pavel.html>



Příloha č. 1 Suburbanizační proces v Německu

Zdroj: <http://www.dr-winkler.org/aktuellethemen/studienundanalysen/empirica/>

8 SEZNAM LITERATURY

- [1]. PETRUCCOVÁ, A. České dráhy [online]. 2007 [cit. 2010-05-05].
Vědeckotechnický sborník 23/2007. Dostupné z WWW:
<<http://www.cd rail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf>>.
- [2]. POCHYLÁ, L. (2010): Brownfields ve Zlínském kraji. - DP. Zlín, 76 pp.
Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, fakulta managementu a ekonomiky.
- [3]. DORSEY, J. B. (2003): Brownfields and Greenfields: The Intersection of Sustainable Development and Environmental Stewardship. - National Association of Environmental Professionals. 69-79, Environmental Practice 5. [online 6. 1. 2011] Dostupné na www: <http://www.sociologia.unimib.it>
- [4]. ROGERS, R. (2005): Towards a strong urban renaissance. – Urban task force. 19 pp. [online] www.urbantaskforce.org
- [5]. HORÁKOVÁ, J. (2010): Aktuální vývoj brněnských brownfields. - BP, Brno, 65pp. Masarykova univerzita, fakulta Přírodovědecká.
- [6]. KURÁŽ, V. (2006): Remediacce brownfields v ČR – Případová studie. – ČVUT, fakulta stavební [online 19. 1. 2011]
<http://www.brownfieldsinfo.cz/category/konference-seminare-a-prezentace-pdf/>
- [7]. GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. [<http://www.ekopolitika.cz/default.php> – 5.12.2006]
- [8]. JÁČ, I., aj. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2006. ISBN 80-239-7639-7 .
- [9]. ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. Rekonverze vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 219 s. ISBN 80–7194–836–5.
- [10].KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, M. a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [11].KUDA F., Smolová I. (2007): Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfields do území. – VŠB, Ostrava. 150 s. ISBN 978-80-248-1371-4

- [12]. GREMLICA T. et al. (2003): Revitalizace brownfields v ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. – Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha. 49 pp. [online 19. 1. 2011] <http://www.ekopolitika.cz/clanky.php?id=12>
- [13]. JACKSON, J. B. : Brownfields snadno a lehce, IURS, o.s. Praha 2004
- [14]. PAVLAS, M.; VONDRÁČKOVÁ, Věra. EnviWeb [online]. 2007 [cit. 201005-05]. Brownfields pod lupou. Dostupné z WWW: <<http://www.enviweb.cz/clanek/geologie/61972/brownfields-pod-lupou>>.
- [15]. EU definice – Clarinet, Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields (online, 5/2006). Dostupné na www: <http://www.clarinet.at/library/brownfields.pdf>
- [16]. <http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfields/>
- [17]. PLANETA odborný časopis pro životní prostředí, Ročník XV, číslo 3/2007 [[http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)]
- [18]. CzechInvest - Agentura pro podporu investic a podnikání [online]. 1994 [cit. 2010-05-05]. Podnikatelské nemovitosti - Brownfieldy. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.
- [19]. Národní databáze brownfields, 1994, [online, cit. 16. 12. 2008]. Dostupné z WWW: www.brownfieldy.cz
- [20]. Historie mikroregionu. 2010. [online, cit. 8. 9. 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.severniceskobudejovicko.estranky.cz/fotoalbum/terezianske-sklady-u-rudolfova/>
- [21]. Institutu Udržitelného Rozvoje Sídel. 2006. [online, cit. 11. 1. 2006]. Dostupné z WWW: <http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-je-treba-pro-rozvoj-brownfields-udelat/>
- [22]. Krajská správa ČSU v Českých Budějovicích. 2012 [online, cit. 10.10.2011] Dostupné z WWW: http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_cb

- [23]. Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů
http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf
- [24]. zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů
- [25]. zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.
- [26]. Oficiální stránky realitní kanceláře Rondo. 201@. [online, cit. 2014]
 Dostupné z WWW: www.rondocb.cz
- [27]. Internetové stránky koncertního a kongresového centra Antonína Dvořáka.
 Dostupné z: <http://www.rejnok-cb.cz/>
- [28]. Hokejové centrum Pouzar. 2014. [online, cit. 2014] Dostupné z WWW:
<http://www.hc-pouzar.cz>
- [29]. Oficiální stránky statutárního města České Budějovice. 1999 [online, cit. 20. 2. 2013] Dostupné z WWW: <http://www.c-budejovice.cz/Lists/edn%20deska/Attachments/11153/11193%2012%20Tm%20R.pdf>
- [30]. Oficiální stránky statutárního města České Budějovice. 1999 [online, cit. 16. 4. 2012] Dostupné z WWW <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/park-ctyri-dvory/Documents/hodnoceni-podanych-navrhu.pdf>
- [31]. Perspectives of Spatial Development in Germany, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2006
- [32]. Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti, 2004, IURS
- [33]. Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 – revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9, MMR 2004
- [34]. CzechInvest - Agentura pro podporu investic a podnikání [online]. 1994 [cit. 2008-06-20] Dostupné z WWW:
<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>