



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Diplomová práce

**Využití brown-field objektu
pro cestovní ruch (v ČR nebo
na mezinárodním trhu)**

Vypracovala: Markéta Valentová
Vedoucí práce: prof. JUDr. Ludmila Novacká, Ph.D.

České Budějovice 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Markéta VALENTOVÁ**
Osobní číslo: **E14619**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Využití brown-field objektu pro cestovní ruch (v ČR nebo na mezinárodním trhu)**
Zadávající katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Na základě analýzy podmínek pro využití brown-fieldu v podmínkách České republiky navrhnout ideový projekt revitalizace brownfield objektu pro využití v cestovním ruchu.

Metodický postup:

1. Studium teoretických východisek
2. Příprava a realizace vlastního výzkumu
3. Analýza současného stavu
4. Syntéza výsledků a poznatků
5. Návrh opatření na základě zjištěných poznatků

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární přehled. 3. Cíle a metody. 4. Analýza a syntéza poznatků z vlastního zkoumání. 5. Vlastní návrhy. 6. Závěr. 7. Seznam literatury. 8. Summary. 9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **60 - 80 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**
Seznam odborné literatury:

Adams, D., & Watkins, C. (2002). *Greenfields, Brownfields, Housing Development.* Oxford: Blackwell.
Gremlica, T., & Štípková, R., & Novák, J. (2003). *Revitalizace brownfields v obcích ČR.*
Jáč, I. (2006). *Metodika pro revitalizaci brownfields.* Liberec: VÚTS.
Kadeřábková, B., & Piecha, M. (2009) *Brownfields: jak vznikají a co s nimi.* Praha: C.H.Beck.
Koutský, J. (2011). *Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje.* Brno: Masarykova univerzita.
Nový, A., & Palacký, J., & Dýr, P., & Knesl, P. (2004). *Brownfield šance pro budoucnost.* Brno: FA VTU.

Vedoucí diplomové práce: **prof. JUDr. Ludmila Novacká, Ph.D.**
Katedra obchodu a cestovního ruchu

Datum zadání diplomové práce: **16. ledna 2015**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (25)
370 05 České Budějovice


Ing. Viktor VOJTKO, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 30. března 2015

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 15.4.2016

.....

Markéta Valentová

Děkuji vedoucí mé diplomové práce prof. JUDr. Ludmile Novacké, PhD. za cenné rady a připomínky.

Mé velké díky patří mému manželovi a rodině za trpělivost a podporu.

Obsah

1 Úvod.....	11
1.1 Cíl diplomové práce.....	12
1.2 Pracovní výzkumné otázky.....	12
2 Literární rešerše.....	13
2.1 Definice brownfields	13
2.2 Příčiny vzniku brownfields.....	14
2.3 Typologie brownfields.....	14
2.4 Revitalizace brownfields	16
2.4.1 Plánování revitalizace brownfields.....	18
2.4.2 Proces revitalizace	20
2.5 Bariéry opětovného využití brownfields.....	21
2.6 Environmentální a ekologické aspekty	22
2.7 Ekonomické aspekty.....	23
2.7.1 Zdroje financování	25
2.8 Kulturní aspekty a sociální aspekty	27
2.9 Regenerace brownfields v České republice	28
2.9.1 Strategické dokumenty	28
2.10 Památková péče	29
2.10.1 Kulturní památky a péče o ně.....	29
3 Metodika	33
4 Analýza poznatků současného stavu.....	35
4.1 Zkušenosti s revitalizací brownfields v zahraničí.....	35
4.1.1 Příklady úspěšných brownfield projektů využitých v cestovním ruchu v zahraničí .	36
4.1.2 Úspěšně revitalizované projekty brownfields v České republice	40
4.2 Předpoklady využití brownfield objekt v Kamenném Újezdu.....	43
4.2.1 Turistický region Jižní Čechy.....	43

4.2.2 Stav brownfields v Jihočeském kraji	43
5 Vlastní výzkum	45
5.1 Kvantitativní výzkum.....	45
5.2 Kvalitativní výzkum.....	54
6 Syntéza výsledků a poznatků	61
6.1 Vyhodnocení výsledků.....	61
6.2 Vyhodnocení výzkumných otázek	62
7 Ideový projekt revitalizace pivovaru Plavnice	64
7.1 Historie pivovaru	64
7.2 SWOT analýza	65
7.2.1 Výsledná SWOT analýza.....	66
7.3 Projekt využití objektu v cestovním ruchu.....	68
7.3.1 Přípravná fáze	68
7.3.2 Zpracování projektové dokumentace.....	69
7.3.3 Realizační fáze rekonstrukce	70
7.3.4 Obnova pivovaru	70
7.3.5 Ubytovací a stravovací zařízení.....	72
7.3.6 Marketing.....	72
8 Závěr.....	76
I. Summary	78
II. Seznam literatury	79
III. Seznam tabulek a grafů	
IV Seznam příloh	
V. Přílohy	

1 Úvod

Řešení problematiky brownfields je velmi aktuálním tématem v České republice i ve světě. Nejdůležitější otázkou je, co s nimi? Jejich další revitalizace a regenerace v zásadě závisí na jejich předchozím užívání. Neméně pak záleží na samotné lokalitě, kde se brownfields nachází. Obecně vyplývá, že lokality v centrech měst jsou častěji přeměňovány na komerční objekty se službami lidem, kanceláře, obchodní centra nebo objekty pro bydlení. Naopak objekty odlehle od center měst, mnohdy i od měst samotných, nejsou pro tyto účely vhodné. Právě zde se nachází prostor pro možnosti revitalizace brownfields pro účely cestovního ruchu.

V České republice je problematika revitalizace brownfields poměrně novou disciplínou. Je řešena až od roku 1989, dříve brownfields objekty v podstatě neexistovaly a pokud ano, příliš se to neřešilo. Dnes je v České republice evidováno asi 10 000ha plochy, která je považována za brownfields.

Zatím neexistuje jednoslovný český ekvivalent ke slovu brownfields. Stejně tak zatím není jednotný plán a strategie jak konkrétní problémové lokality ošetřovat. Naštěstí si dnes již všechny zainteresované subjekty uvědomují problémy, které s sebou vznik nových brownfields přináší. Brownfields také představují zásadní překážku pro udržitelný rozvoj obcí, měst i větší celků. Kapacita míst pro výstavbu na zeleném není nekonečná. V České republice je trend stavět nové developerské projekty právě na zelené louce. Je tak zastavována nová a nová plocha, zatímco stávající objekty jsou opuštěny a začínají chátrat. Nová výstavba s sebou nese mimo záboru půdy i dodatečné problémy, které nejsou na první pohled vidět, jako je změna krajinného rázu, zničení přírodních biotopů nebo vytlačení živočichů ze svého přirozeného území.

Na problematiku brownfields je třeba nahlížet jako na problematiku multidisciplinární. Nelze ji řešit pouze z jednoho úhlu pohledu. Pohled na ně musí být velmi komplexní a řešený v širších souvislostech. Jednostranné řešení by mohlo pomoci danému objektu, ale ve finále ublížit konkrétní lokalitě, krajinnému rázu nebo koloritu místní komunity.

Jižní Čechy jsou velmi malebným krajem. Vyznačují se množstvím rybníků, lesů a kulturněhistorických památek. Výhodná poloha Jižních Čech je zajisté velkým lákadlem pro investory do regenerace brownfields.

Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala bývalý pivovar v Plavnice, což je místní část obce Kamenný Újezd, kde spolu se svojí rodinou žiji. Obec leží 9 km jižně od Českých Budějovic, na rozhraní Mikroregionu Blanský les – Podhůří a Mikroregionu Pomalší. Lokalita pivovaru se na první pohled jeví být velice vhodná pro rozvoj cestovního ruchu. Nachází se doslova ve středu mezi nejlákavějšími a nejnavštěvovanějšími destinacemi cestovního ruchu na jihu Čech. Spolu s krásnou přírodou má destinace šanci stát se vyhledávaným místem pro turisty hledající poznání, ale i odpočinek.

Pivovar v Kamenném Újezdu se jeví jako vhodný brownfield pro diplomovou práci. Kamenný Újezd v současné době pracuje na strategickém plánu, ale cestovní ruch v obci je rozebírán pouze okrajově, zatím zde není prioritou. V současné době je objekt pivovaru na prodej, je tedy vhodná doba na řešení problematiky, co s ním? V diplomové práci se snažím na základě získaných primárních a sekundárních dat nastínit možnosti, které by při řešení dané problematiky byly využitelné.

1.1 Cíl diplomové práce

Hlavní cíl práce:

Na základě analýzy podmínek pro využití brown-fieldu v podmínkách České republiky navrhnout ideový projekt revitalizace brownfield objektu pro využití v cestovním ruchu.

Parciální cíle:

1. analýza právních, ekonomických a organizačních podmínek v ČR
2. sumarizace zkušeností s aplikací vybraných brown-field objektů pro potřeby cestovního ruchu v zahraničí
3. primární výzkum pro potřeby návrhu projektu

1.2 Pracovní výzkumné otázky

1. Má obec předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu?
2. Přejí si občané objekt pivovaru zachovat, rekonstruovat a znovu využívat?
3. Občané chtějí financovat rekonstrukci z finančních zdrojů obce za využití dotací.
4. Odborníci shledávají objekty brownfields vhodné pro využití v cestovním ruchu.

2 Literární rešerše

2.1 Definice brownfields

Přesné vymezení termínu brownfields není podle Vaníčka (2005) jednoznačné. Zjednodušeně se dá říci, že brownfields je výstavba na místech již dříve dotčených lidskou činností, s výjimkou zemědělské. Dále vymezuje tento termín jako výstavbu na hnědé louce jakožto protiklad k výstavbě na zelené louce, tedy greenfields.

Jackson (2006) souhlasí s tím, že je mnoho definic výrazu brownfields. Autorka také poukazuje na rozdíl mezi evropským a americkým vnímáním pojmu. Evropské chápání ukazuje brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, jehož užívání skončilo a trh není schopen ho znovu využívat. Uvádí také definici, která je akceptovaná v Evropě: Brownfields jsou plochy dotčené předcházejícím užíváním, jsou opuštěné nebo nevyužívané, mají nebo mohou mít problémy s kontaminací, jsou hlavně v městských oblastech a vyžadují určitý zásah, aby mohly být znovu využity.

Brownfields je nemovitost, která není dostatečně využívaná, je zanedbaná a může být i kontaminovaná. Brownfields nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces revitalizace. (Czechinvest, 2008)

Kadeřábková & Piecha (2009) považují za brownfields komplexy, které již ztratily původní funkci, nachází se v blízkosti sídelních útvarů, jsou větší rozlohy a bývají nositeli ekologické zátěže.

„Skutečnost, že nemůžeme absolutně a exaktně definovat, co jsou a co nejsou brownfields, způsobuje jednu z bariér v jejich znovu užívání.“ (Jackson, 2006, p.10)

Novosák a Bednář (2011) poukazují na to, že výklad pojmu brownfields je závislý na konkrétní zemi. Státy s vyšší hustotou zalidnění jako Velká Británie kladou důraz na revitalizaci areálů brownfields, zatímco státy s nízkou hustotou obyvatel jako USA se zabývají hlavně hrozbou kontaminace takovýchto míst.

Pártlová & Váchal (2011) nepovažují za brownfields pouze průmyslové lokality. Jako brownfields definují také objekt nacházející se ve vesnické lokalitě a zemědělské plochy a objekty. Brownfields jsou také úzce spjaty s technickou a dopravní infrastrukturou, která časem ztratila své původní postavení.

2.2 Příčiny vzniku brownfields

„Brownfields vznikají jako očekávaný výsledek průmyslové nebo jiné restrukturalizace v kterékoliv zemi.“ (Jackson, 2006, p.7)

Celosvětový zájem o problematiku byl započat se začátkem restrukturalizace průmyslu, se zánikem velkých podniků těžkého strojírenství, hutnictví, s omezením těžby, s uzavíráním textilních podniků, s úbytkem ploch využívaných armádou nebo s omezením ploch ke skladování v zemědělství. Ve většině případů s těmito objekty a plochami ještě úzce souvisela bytová zástavba pro zde zaměstnané pracovníky. (Vaníček, 2005)

Na fakt, že brownfields jsou problémem hlavně starých průmyslových regionů, poukazují Novosák a Bednář (2011). Za příčinu jejich vzniku považují neschopnost těchto lokalit přizpůsobit se novým globálním výzvám v ekonomické rovině. Možnosti obnovení prosperity vidí hlavně ve státech s prosperující ekonomikou, protože je nutností investovat do inovací. Také uvádí, že není vždy podmínkou využít staré průmyslové areály zase jen pro průmyslové aktivity, ale je vhodné je použít alternativně. Například komerčně, pro bydlení nebo k rekreaci či zábavě.

2.3 Typologie brownfields

Jackson (2006) rozděluje typy brownfields podle jejich předcházejícího užití následovně:

- Průmyslové brownfields – Mnoho průmyslových brownfields vznikla díky změně režimu na konci osmdesátých let minulého století, kdy většina průmyslových podniků nebyla schopna konkurence. Dále také k tomuto trendu přispěla privatizace, rozdrobení majetku a nejasné vlastnické vztahy k nemovitostem, které odradily nové investory.
- Vojenské brownfields – Tyto brownfields vznikají z důvodu demilitarizace a zanechání opuštěných a nevyužitých vojenských objektů.
- Železniční a dopravní brownfields – Objekty železničních brownfields a jejich přilehlé pozemky jsou často zcela znečištěny.
- Zemědělské brownfields – Tyto typy brownfields jsou nejčastěji v malých českých obcích jako připomínka kolektivního družstevnictví.

- Institucionální brownfields, obchodní brownfields, kulturní brownfields – Jsou spojeny s úbytkem obyvatelstva a restrukturalizací v určitých oblastech.
- Rezidenční brownfields – Jsou opuštěné zchátralé obytné bloky.

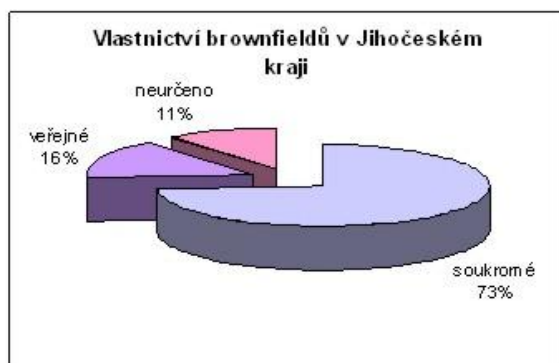
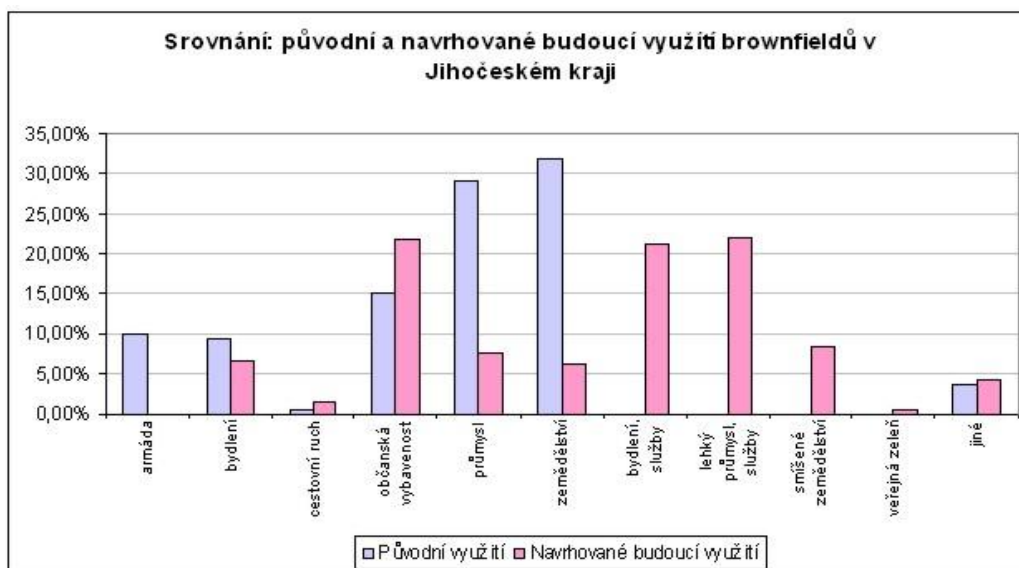
Jiné dělení používá Kadeřábková a Piecha (2009), kteří dělí brownfields z hlediska ekonomické aktivity na:

- projekty s nulovou bilancí – nepotřebují veřejné investice,
- projekty s mírnou podporou – součinnost veřejného a soukromého sektoru při financování,
- nekomerční projekty – rozvoj lokalit, který je iniciován sociálními či environmentálními podněty,
- nebezpečné projekty – oblasti v havarijním stavu, které ohrožují životní prostředí nebo veřejné zdraví,
- ostatní projekty.

Podobná klasifikace se používá v USA a také ji uvádí Kadeřábková & Piecha (2009):

- Ekonomicky života schopné – vysoká návratnost investice,
- Částečně návratné – nutná součinnosti veřejného a soukromého sektoru,
- Nenávratné – malý potenciál k regeneraci.

Obrázek 1: Brownfields v Jihočeském kraji



Zdroj: Czechinvest.cz [online], cit. 10.2.2016

2.4 Revitalizace brownfields

„Vhodně zvolená a profesionálně provedená regenerace brownfieldů je cesta, která může být řešením mnoha sociálních problémů, zlepšením bezpečnostní situace, i šancí pro zlepšení image celého města a lokální politiky. Regenerace je rovněž zásadní příležitostí pro celkový rozvoj, který může být cestou k novému udržitelnému rozvoji, zlepšení podnikatelského prostředí a zvýšení zaměstnanosti.“ (Pixová, 2014, p. 4)

Hlavními přínosy, které znovu využití brownfields přináší, jsou podle Jackson & Garb (2003) zvýšení konkurenceschopnosti na národní, regionální i místní úrovni, ekonomické využití půdy, možnosti pro potenciální investory, možnosti nových pracovních míst, zvýšení technických, kulturních i environmentálních standardů společnosti a růst trvale udržitelného rozvoje společnosti.

Vhodně provedená revitalizace brownfields zkvalitní a rozšíří podnikatelskou infrastrukturu, která následně podpoří ostatní podnikatelské prostředí, vytvoří nová pracovní místa a stane se impulsem pro rozvoj oblasti. (Czechinvest, 2008)

Vaníček (2005) považuje za důležité jasně definovat podmínky vedoucí k upřednostnění využití brownfields před výstavbou na zeleném, protože vysoké tempo výstavby na zelené louce je neslučitelné z pohledu trvale udržitelného rozvoje. Při definování těchto podmínek je vhodné vycházet z již realizovaných projektů s použitím databáze lokalit brownfields. Dále uvádí, že revitalizace brownfields je rozsáhlý projekt, který vyžaduje součinnost mnoha odborníků, například: stavební inženýři, architekti, ekonomové nebo sociologové, kteří jsou v závěru schopni vyhodnotit pozitivní dopad obnovy brownfieldu pro své okolí. Jako příklad pozitivního vlivu uvádí zvýšení zaměstnanosti, vytěžení současné infrastruktury nebo zvýšení cen okolních pozemků.

Petríková & Finka (2006) uvádí, že omezení využití greenfields a podpora znovu využití brownfields patří k prioritám hlavně v oblastech, kde mají vhodnou, již existující infrastrukturu. A také v případech, kdy by nové využití brownfields přispělo ke snížení nekontrolovaného rozrůstání města, k udržitelnosti rozvoje města a zachování kvality života.

Brownfields brzdí rozvoj území, brání hospodářskému rozkvětu, špatně působí na životní prostředí, mají negativní socio-ekonomické dopady, a vytváří špatnou image oblasti. Revitalizace brownfields nabízí nové příležitosti pro podnikatele, růst ekonomické aktivity v dané oblasti, nová pracovní místa a odstraňování environmentální zátěže. (Czechinvest, 2008)

Komu by měly být brownfields určeny? Jaký klíč by měl být použit pro stanovení priorit využití brownfields? Kde vzít peníze na financování? Kdo by měl být odpovědný za řízení revitalizace na národní úrovni? To jsou jen některé otázky, které Jackson & Garb (2003) považují za hlavní důvody vzniku strategie na národní, regionální, ale i na místní úrovni. Při vytvoření komplexní strategie je žádoucí zapojení všech relevantních vlastníků, aby strategii považovali za sobě vlastní a plně ji podporovali. Takto chápaná strategie je spojena s ekonomickým rozvojem a se sociální a environmentální strategií regionu.

Technická pomoc Evropské unie je podle Jackson (2006) v České republice napojena na pobídkovou investiční agenturu Czechinvest zřízenou Ministerstvem průmyslu

a obchodu. Ze spolupráce vyplynulo několik poznatků. Brownfields nejsou problémem, které může řešit jedno jediné ministerstvo. Efektivní řešení problému je záležitostí meziinstitucionální a meziprofesní. Hlavními iniciátory by měly být obce a místní samosprávy, které by řešení znovu využití brownfields měly zahrnout do svého strategického plánu. Tyto menší územní jednotky by také měly být vhodně vzdělávány v dané problematice. V národním měřítku musí být poskytnuta strategie pro znovu využití brownfields jako například právní nebo finanční připravenost. Stejně jako přenesení odpovědnosti za řešení tohoto úkolu na vládní úroveň. V neposlední řadě je nutné, aby se problematika brownfields řešila v národních, regionálních a místních prioritách pro financování v konkrétním období.

2.4.1 Plánování revitalizace brownfields

Základem pro revitalizaci brownfields je zjištění, zda má daný objekt potenciál pro znovu využití. Při analyzování rozvojového potenciálu a pro tvorbu strategie rozvoje je nutné mít dostatečné informace a správně si tyto informace vyložit vzhledem k potenciálu, který brownfields má. Při analyzování potenciálu brownfields je žádoucí počítat s těmito aspekty:

- vnitřní charakteristika území,
- charakteristika zastavovaného území,
- charakteristika sociálního a socio-kulturního prostředí,
- charakteristika přírodního prostředí,
- charakteristika právního prostředí,
- charakteristika ekonomického prostředí,
- velikost daného území,
- vlastnická práva,
- umístění ve funkční a fyzické struktuře města,
- existující rozvojové plány, strategie a programy na revitalizaci brownfields,
- vnější podmínky rozvoje. (Petríková & Finka, 2006)

Aby vůbec mohl být zahájen proces revitalizace, je nutné zhodnotit, zda daný brownfield má vůbec předpoklady pro takovýto projekt. Nejčastější metody hodnocení jsou multikriteriální metody, na jejichž základě se vyhodnocuje, které lokality jsou pro revitalizaci vhodné.

Novosák a Bednář (2011) uvádí, že multikriteriální metody jsou chápány jako nástroj pro definování rozvojových předpokladů, ale jsou založeny na vysoké míře subjektivity. Záleží na tom, které atributy jsou důležité pro konkrétní prioritizaci¹. Autoři vyjmenovávají zkoumané atributy následovně: poloha v rámci fyzické prostorové struktury modelového území, sociální status obyvatelstva v lokalitě, velikost lokality, stupeň zastavění, vlastnické uspořádání, poloha vzhledem k dopravní síti, ekologické zatížení, doba, po kterou je lokalita opuštěna nebo předchází využití brownfieldu.

Pixová (2014) zdůrazňuje, že při revitalizaci brownfields je nutné respektovat kulturně-historická, ekonomická, ekologická a sociální hlediska, protože pouze komplexním přístupem se dá docílit zvolených cílů, například zvýšení turistického ruchu.

Vráblík (2009) uvádí výsledky mezinárodní studie, která se zabývala regenerací brownfieldů od seskupení Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies. Ta považuje za klíčové tyto faktory:

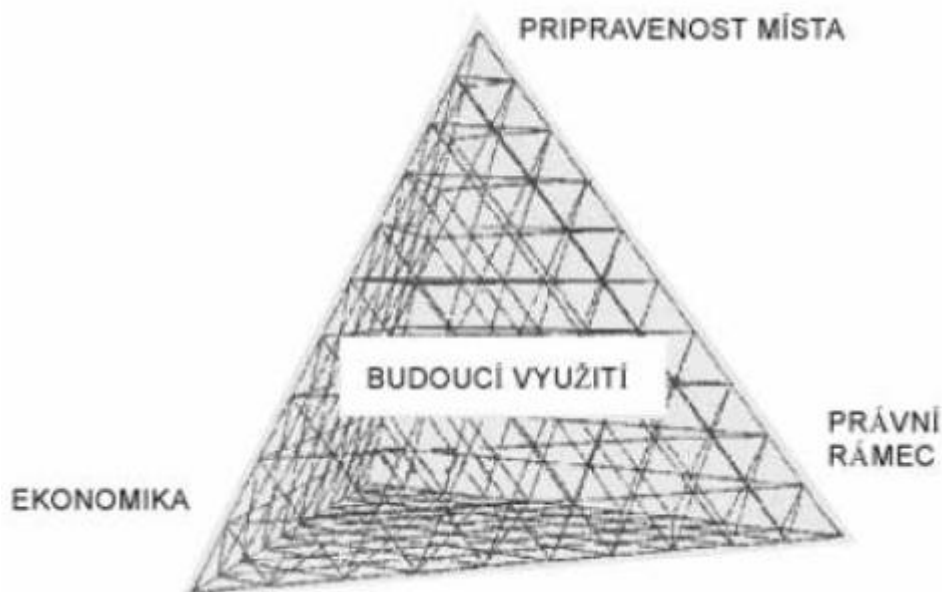
- budoucí využití,
- připravenost místa,
- ekonomickou životaschopnost,
- právní rámec.

Tyto čtyři faktory jsou stejně důležité, propojené a působí společně. Tuto součinnost vyjadřuje prostorový obrazec, tzv. tetrahedron. Budoucí využití a připravenost místa mají velmi úzkou vazbu. Budoucí využití může vycházet ze stávajícího potenciálu lokality, ale také může trpět současným zatížením místa. Při sledování připravenosti místa se posuzují následující faktory:

- zacházení s kontaminací,
- zda je možné využít nebo odstranit stávající infrastrukturu,
- vliv přirozeného rozvoje ekosystémů,
- řešení problémů spojených regenerací.

¹ Prioritizací se rozumí upřednostnění revitalizace brownfields jako nejlepší možnosti. (Jackson, 2005)

Obrázek 2: Tetrahedron



Zdroj: Vráblík, 2009

2.4.2 Proces revitalizace

Hlavní kroky v procesu revitalizace uvádění Petříková & Finka (2006) následovně:

- **Benchmarking** – stanovení srovnávacích kritérií se vztahuje hlavně k analýze problémů a potenciálu, k analýze vlastníků a k formulaci rámce pro spolupráci. Tyto analýzy pomáhají definovat vnější hranice a funkční pozici brownfields v určité oblasti. V neposlední řadě analyzují situaci a identifikují klíčové problémy konkrétního brownfields.
- **Fáze vize** – buduje scénáře a využitelné strategické koncepty.
- **Fáze předvídání** – je zaměřená na budoucnost. Výsledkem ve fázi vize a předvídání je **analýza místa**. Ta je důležitým stavebním kamenem pro efektivní proces regenerace. Analýza místa se skládá ze čtyř základních kritérií:
 - Ekonomická kritéria: Závislost na vnějších investicích, investice, hodnota a cena pozemků a pronájmů nebo například úroveň nezaměstnanosti.
 - Ekologická kritéria: Emise, znečištění ovzduší, vody a půdy, kontaminace půdy, hladina hluku, snížení biodiverzity, nebezpečí přírodních katastrof.

- Sociální kritéria: Změna obyvatelstva, stárnutí a úmrtnost, úroveň příjmů, zdravotní podmínky, nedostatek vzdělání, úroveň kriminality.
 - Kritéria urbanistické struktury: Image zvenku a zevnitř, obraz města, kvalita bydlení, volná místa k bydlení a prostory pro administrativu, stav budov, vlastnictví majetku, množství a kvalita socio-kulturní a technické infrastruktury.
- Fáze plánování – staví proti sobě vypracované scénáře a alternativy a možnosti dosáhnout stanoveného cíle za pomoci strategie.
 - Fáze programování – integruje strategie.
 - Fáze implementace – je realizace navrhovaného projektu a koordinace příslušných aktivit v reálném prostoru a čase.
 - Fáze monitorování – zkoumá a hodnotí předchozí fázi a dává zpětnou vazbu.
 - Fáze monitoringu trvalého rozvoje – zkoumá dlouhodobé procesy urbanistického rozvoje v kontextu trvale udržitelného rozvoje.
 - Fáze úprav a přizpůsobování – v této fázi jsou prověřovány výstupy z monitoringu.

Ve většině případů se při revitalizaci brownfields provádí rekonstrukce. Pokud rekonstrukce není možná, skládá se proces revitalizace z:

- Fáze rekultivace – vyčištění území, uvedení do stavu pro výstavbu na zelené louce.
- Fáze obnovy – uvedení lokality do stavu, aby se mohla dál efektivně využít.

2.5 Bariéry opětovného využití brownfields

Potencionální investory odrazuje mnoho bariér, které činí z revitalizace brownfields komplikované, dlouhodobé, finančně náročné a vysoce rizikové projekty. Tyto nejvýraznější rizika doplňuje nedostatek poznatků o problematice a nejasné strategie a komplikovaná administrativa. (Jackson & Garb, 2003)

Mezi hlavní bariéry patří bariéry ekonomické, ekologické, legislativní a právní, sociální a kulturní. Jackson & Garb (2003) také uvádí jako bariéru nedostatek technických nástrojů a odborného know-how.

Novosák a Bednář (2011) dělí překážky následovně:

- Rámcové podmínky brownfields – hlavním problémem při řešení problematiky brownfields je nejasný a nejednotný výklad dané problematiky.
- Aktéři – vztahy aktérů k lokalitám a jejich postoje k procesům obnovy. Vlastníci mají často nadsazené představy o hodnotě jejich brownfieldu a nechtějí ho odprodat, protože předpokládají, že jeho hodnota v budoucnu ještě stoupne. Často jsou také nedořešené vlastnické vztahy vůbec. Dalším významným aktérem je veřejný sektor, jehož přístup může působit i kontraproduktivně. Poslední významnou skupinou aktérů je obyvatelstvo v dané lokalitě, které spolu se skupinou památkářů proces obnovy neusnadňují.
- Specifická rizika a náklady na regeneraci – projekt regenerace brownfields s sebou nese všechny již zmiňovaná rizika a hlavně vysokou finanční náročnost, proto je investoři častěji přiklání k investování do greenfields.
- Atributy brownfields – revitalizaci brownfields brání i samotná charakteristika oblasti. Lokality brownfields se častěji nacházejí v zastavěných oblastech a mají tak svůj vymezený prostor, který není možné případně rozšiřovat. Většinou se také jedná o velké několika podlažní objekty, jejichž případná revitalizace by byla finančně náročnější než u nízkopodlažních objektů. Dalšími komplikacemi pro revitalizaci jsou již zmiňované vlastnické vztahy, zbytkové využití nebo lokace v místech, kde žijí sociálně slabší vrstvy. A jelikož velcí investoři nemají o tyto objekty velký zájem, jsou tyto brownfieldy levnější a do jejich záchrany pak investují i malé a střední firmy. S tím souhlasí i Ferber et al (2006), který na základě výsledků projektu CABERNET věří, že partnerství s malými a středními firmami ve veřejně-soukromém partnerství přispěje ke zjednodušení procesu revitalizace v ekonomicky hůře realizovatelných oblastech.

2.6 Environmentální a ekologické aspekty

Využití nových technologií při výstavbě, dopravě, a recyklaci energií se stalo hlavním zájmem udržitelného rozvoje měst jako důsledek narůstající intolerance k environmentálním rizikům, které nese plánovaný rozvoj. (Petríková & Finka, 2006)

Z aspektu využití průmyslových objektů, podle Vaníčka (2005) je při revitalizaci brownfields vysoké riziko, že bylo podloží starých objektů znehodnoceno

kontaminováním nebezpečnými látkami při minulé výrobě. Revitalizace je tak ovlivněna odstraněním této ekologické zátěže.

Regenerace brownfields je důležitým nástrojem v otázce ochrany ekologických funkcí v narušené krajině, v otázce zlepšení životního prostředí obyvatel a pro péči o krajinu a krajinný ráz. (Czechinvest, 2008)

Ekologickým důsledkem je také suburbanizace, což je proces, při kterém se obyvatelé i s jejich aktivitami přesouvají z centra měst na kraj. Plýtvá se tam nezastavěným prostorem a preferuje se výstavba greenfields před regenerací brownfields. Výsledkem je neregulovaný růst měst a obcí. (Gremlica et al., 2003)

2.7 Ekonomické aspekty

Jackson (2006) uvádí, že nové využití brownfields vyžaduje významné finanční zdroje, ale na druhou stranu může významně přispět k rozvoji národních ekonomik.

K financování regenerace brownfields lze využít následující zdroje:

- Evropské fondy – např. Operační fond podnikání a inovace, Program rozvoje venkova, Regionální operační programy.
- Rozpočtové dotace – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva životního prostředí.
- Soukromé zdroje – investice investorů, spolupráce veřejného a soukromého sektoru.
- Dluhové financování – mezinárodní a české finanční instituce. (Czechinvest, 2008)

Co ztrácíme, pokud nevyužíváme brownfields definuje Jackson & Garb (2003):

- 50 pracovních míst na každý hektar brownfields,
- 30 – 45 bytových jednotek na každý hektar brownfields,
- daňový výnos, který by připadal v úvahu při dobře fungujícím urbanizovaném území,
- zvýšenou hodnotu sousedních nemovitostí, kterou by měly díky lepší kvalitě životního prostředí,
- zlepšení infrastruktury a nové využití okolních pozemků.

Nathanail (2006) považuje za hlavní cíl regenerace brownfields ekonomickou uskutečnitelnost projektů, která je ovlivněna řadou faktorů, které se mění v čase. Uvádí také aspekty, kterými jsou ekonomické podmínky ovlivněny a to na základě závěrů projektu CABERNET.²

- Přímé a nepřímé náklady na regeneraci,
- předvídané výnosy a návratnost investic,
- typ financování a rizika financování,
- vyšší národních a místních daní,
- dohodami o rozvoji mezi vlastníkem a investorem.

Pro identifikaci brownfields z hlediska jejich ekonomického stavu je použit tzv. model ABC. Objekty jsou rozděleny do tří kategorií:

- Kategorie A – vysoce ekonomicky realizovatelné projekty a rozvojové projekty, které mohou být realizovány soukromým sektorem.
- Kategorie B – projekty na hranici realizovatelnosti, které mohou být realizovány na základě spolupráce veřejného a soukromého sektoru.
- Kategorie C – projekty, jejichž realizace bude pravděpodobně ztrátová. Je nutné financování z veřejného sektoru nebo úprava pomocí právních nástrojů, například snížení daní.

Jackson a Votočka (2010) ještě doplňují kategorii D, brownfieldy, které představují riziko. Tato rizika mohou být různého původu. Jsou to především rizika ohrožující lidské zdraví a životní prostředí. Příkladem jsou objekty, které hrozí zřícením na veřejná prostranství, ale i brownfieldy, které svým vzezřením ohrožují rozvojový potenciál lokality.

Výraznou bariéru představuje podle Jackson & Garb (2003) omezená připravenost ve srovnání s připraveností pozemků pro novou výstavbu. Snadnější dostupnost komunikací, kanalizace, elektřiny a ostatní infrastruktury a také ignorování externalit způsobuje, že investoři a zainteresované instituce upřednostňují greenfields. Právní nástroje v problematice brownfields jsou zcela nejisté, protože připravit objekt pro revitalizaci může trvat i několik desetiletí, například kvůli dekontaminaci znečištěného prostředí. Mnoho velkých brownfields je v majetku několika vlastníků, a jelikož pro

² CABERNET = Concerted Action on Brownfields and Economic Regeneration Network, v překladu Cílená činnost k řešení zanedbaných brownfields a vytváření sítě jejich ekonomické regenerace v letech 2002 – 2005. CABERNET je přístup k udržitelné regeneraci brownfields.

revitalizaci je většinou žádoucí velký souvislý objekt, může se projekt kvůli majetkovým sporům výrazně prodloužit.

Ferber et al (2006) shrnuje poznatky projektu CABERNET v právní a legislativní rovině. Projekt CABERNET zdůrazňuje fakt, že revitalizace brownfields je nevyhnutelnou součástí evropské globální konkurenceschopnosti, která je podmíněna zvyšování udržitelného rozvoje. Také zdůrazňuje, významnou roli místních samospráv v tvorbě městské regenerace a v rozvoji. Tato role spočívá ve vytváření politického rámce a zdrojů, které následně vytváří podněty pro revitalizaci brownfields.

2.7.1 Zdroje financování

Zdroje financování brownfields můžeme rozdělit na dvě části, a to financování z domácích zdrojů a financování ze zdrojů evropských tzn. ze zdrojů Evropské Unie. České republika také může od roku 2004 využívat pro revitalizaci brownfields Finanční mechanismus Evropského hospodářského prostoru a Norského finančního mechanismu. Další možností je též použití úvěrů od bank, a to od Evropské investiční banky, Evropské banky pro obnovu a rozvoj nebo od komerčních bank v České republice. Na financování revitalizace brownfields se podílí veřejný nebo soukromý sektor, ale časté je i společné podílení se. (Tomíček, 2011)

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, konkrétně Program nemovitosti 2014 – 2020 umožňuje získat finanční podporu na rekonstrukci brownfields na podnikatelský subjekt. Podnikatelský subjekt, který o dotaci požádá, může dosáhnout dvou forem podpory:

- Forma podpory A – dotace: Dotace je poskytována dle velikosti podniku. Pro malý podnik, jakým by byl Pivovar Plavnice, by výše dotace mohla dosáhnout až 45% podpory. Výše dotace je poskytována od 1 do 200 milionu korun.
- Forma podpory B – finanční nástroj: Podpora je poskytována ve formě zvýhodněného úvěru, kapitálové investice, půjčky nebo finančního příspěvku. (Dotacni.info [online], cit. 20.3.2016)

Dotační programy Ministerstva kultury

Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností pro rok 2016 poskytuje příspěvek na projekty realizované v témže roce. Příspěvek je

poskytován na stavební úpravy a restaurování kulturních památek a pro zachování kulturního dědictví pro další generace.

Finanční prostředky z Havarijního programu jsou určeny na obnovu nemovitých památek v havarijním stavu. Prostředky jsou určeny na statická a celkové zajištění stavby, na opravy krovů a střech. (Mkcr.cz [online], cit. 21.3.2016)

Operační program Životního prostředí

Operační program Životního prostředí 2014 – 2020, jehož řídicím orgánem je Ministerstvo životního prostředí, má pro své žadatele připraveno více jak 2,6 miliardy eur. Hlavním cílem programu je zajištění kvalitního života pro občany České republiky, podpora efektivního využívání zdrojů a eliminace dopadů lidského chování na životní prostředí. Je možné získat podporu v pěti prioritních oblastech. Revitalizace brownfield se týká především Prioritní osa č.3, která se mimo jiné zabývá odstraňováním ekologické zátěže. Pro tuto prioritní osu je vyčleněno 12,7 mld. Kč. (Opzp.cz [online], cit. 13.4.2016)

Finanční mechanismus Evropského hospodářského prostoru a Norský finanční mechanismus

Vstupem do Evropské Unie získala Česká republika přístup k čerpání prostředků z těchto Finančních mechanismů. V programovém rámci těchto Finančních mechanismů je uvedeno 8 prioritních oblastí, kdy podpora brownfields je uvedena v první prioritní oblasti jako uchování evropského kulturního dědictví.

Obrázek 3: Evropské strukturální a investiční fondy 2014-2020



Zdroj: Mmr.cz [online], cit 16.4.2016

2.8 Kulturní aspekty a sociální aspekty

Brownfields velmi často zahrnují budovy, které po více jak 50 letech ztrácí svou technickou a morální hodnotu. Tuto hodnotu často převyšuje hodnota historická. Tyto budovy jsou chráněny ochrannými opatřeními. Bohužel, ale u průmyslových budov není takovéto vnímání historické hodnoty zatím zcela běžné. Naštěstí česká legislativa poskytuje ochranu i technickým památkám. Ne všechny budovy, které mají podstatnou historickou hodnotu, jsou dostatečně chráněny. Historická hodnota staveb je stanovena podle určitých kritérií:

- unikátnost
- umělecká nebo řemeslná kvalita konstrukce
- souvislost s významnými událostmi nebo osobami
- hodnota z hlediska dotváření panoramatu města
- hodnota vyplývající z urbanistického konceptu
- krajinná hodnota budovy vzhledem ke krajině.

Vnímání historické hodnoty může zabránit zruinování nebo demolici těchto objektů, ale na druhou stranu jsou investoři památkovou péčí omezovali, což může zpomalit rozvoj oblasti. Namísto je tedy kompromis mezi památkovou péčí a investory. (Krzywon et al., 2006)

„Brownfields mají, díky svému vzhledu, často negativní image v očích veřejnosti, který navíc může znamenat negativní dojem i pro celou čtvrť, zejména když je vznik brownfields doprovázen ztrátou zaměstnání a růstem míry nezaměstnanosti v určitých čtvrtích“ (Ferber, 2006, p. 78)

Ferber (2006) dále uvádí, že negativní image území brownfields a nevhlednost takovéto oblasti může vést k nejistotě investorů. Podpora pozitivní image naopak může způsobit mezi těmi, kteří zde žijí a pracují, zájem o budování soudržnosti komunity dané oblasti. Dále považuje za nutné, aby místní úřady, vlastníci nemovitostí a investoři dočasně zajistili brownfields, dříve než se začne s jeho revitalizací. A to hlavně z důvodu udržení bezpečnosti v oblasti, protože prázdné a chátrající objekty přitahují pozornost vandalů, bezdomovců a jiných delikventů. Také je nutné zajistit, aby tyto objekty neprohlubovaly negativní image okolí, což by mohla způsobit environmentální a sociální úpadek.

S tímto názorem souhlasí i Nový (2004) a říká, že chátráním objektů přichází oblast a dobrou image a to odrazuje potencionální investory a zmenšuje se tak možnost znovu užití. V oblastech vzniku brownfields lidé přicházejí o zaměstnání, je zde potřeba vyšších sociálních dávek. Degradace území se projevuje také koncentrací problémových skupin, zvýšenou kriminalitou a ztrátou pocitu bezpečí.

2.9 Regenerace brownfields v České republice

Téma regenerace brownfields se v České republice řeší až od 90. let minulého století, a proto je tématem poměrně čerstvým. Před rokem 1989 se tato problematika prakticky neřešila. Situace v České republice po roce 1989 s sebou nesla zásadní ekonomické změny, které přispěly ke vzniku značného množství brownfields. Oproti západní Evropě je Česká republika v řešení problematiky brownfields výrazně pozadu. Problematiku brownfields prioritně řeší Ministerstvo průmyslu a obchodu.

2.9.1 Strategické dokumenty

Národní strategie regenerace brownfields byla zpracována na základě usnesení vlády z roku 2005. Slouží k zabezpečení investiční přípravy území. Na úrovni České republiky existuje pět základních strategických a plánovacích dokumentů, které se problematikou revitalizace brownfields zabývají. Jsou to:

- Strategie udržitelného rozvoje České republiky,
- Strategie hospodářského růstu České republiky,
- Strategie regionálního rozvoje České republiky,
- Politika územního rozvoje České republiky,
- Státní politika životního prostředí České republiky.

Vizí tohoto strategického dokumentu je ozdravení území, větší množství nabídek pro podnikatele, zlepšení životního prostředí a lepší a efektivnější využití zanedbaného území při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických a sociálních podmínek. (Czechinvest.cz [online], cit. 20.2.2016)

Národní strategie regenerace brownfieldů navazuje na Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů. Vyhledávací studii v letech 2005 – 2007 zpracovala agentura CzechInvest spolu s krajskými úřady. Jedním z cílů Národní strategie je Národní databáze brownfieldů, která je veřejně dostupná.

V novém programovacím období je v Operačním programu Podnikání a inovace pro konkurenci schopnost – Program nemovitosti 2014 – 2020 celkově alokováno 3,8 miliardy korun na revitalizaci brownfields v České republice. Výše podpory může dosáhnout až 200 milionů na projekt, u malých a středních podniků až 35 – 45 procent výdajů. Také je možnost získat až 2 miliony příspěvek na projektovou dokumentaci. (Skypaper.cz [online], cit. 25.2.2016)

2.10 Památková péče

Státní památková péče plní tři základní úkoly a to:

- průzkum, identifikace hodnot a výběr památek, u kterých bylo vyhodnoceno, že je žádoucí je uchovávat pro další generace,
- hledání vhodných způsobů péče o ně,
- prezentace a popularizace těchto památek, zpřístupňování památkových hodnot veřejnosti.

Za dobu působnosti památkové péče se rozšířila její působnost. Nejprve byla zaměřena pouze na stavby, u kterých bylo na první pohled jasné, že památkovou péčí potřebují, jako jsou hrady, zámky, kostely nebo opatství. Dnes už se zaměřuje též na ochranu celých urbanistických a vesnických celků, archeologických lokalit. A na to navazuje též ochrana celých částí kulturní krajiny. (Národní památkový ústav.cz [online], cit.25.2.2016)

2.10.1 Kulturní památky a péče o ně

Za kulturní památku můžeme dle Vitákové (2007) považovat nemovitou nebo movitou věc nebo jejich soubor, které dokládají historický vývoj života společnosti, životní způsoby a životní prostředí v konkrétní době, od dob nejstarších do současnosti. Tyto věci jsou projevem schopnosti lidí a mají historickou, uměleckou, technickou, vědeckou nebo revoluční hodnotu pro společnost. Za kulturní památky také můžeme považovat movité a nemovité věci související s významnou osobností nebo historickou událostí. Uchování takovéto kulturní památky je považováno za veřejný zájem. Proto má společnost, která je reprezentována státními orgány, významný zájem o zachování takovéto památky pro další generace, protože uznává její hodnotu.

Ve srovnání s ostatními kulturními zeměmi Evropy velmi lpíme na tradicích a jejich ochraně. Česká republika má 40 historických jader měst, nad 60 souborů lidové

architektury, 20 archeologických nalezišť, které jsou v památkové ochraně státu. (Vitáková, 2007). Další stovky lokalit, do kterých patří památková městské soubory, nebo soubory lidové architektury a krajinné celky patří do chráněné památkové zóny.

Technickou památkou rozumí Pásková & Zelenka (2002) stavbu nebo technické zařízení nebo technické řešení jedinečné a zajímavé svým provedením. Dále má jedinečný vztah k okolním stavbám, je jedinečná svou historií, současným významem nebo velikostí. Technickou památku lze také chápat jako stavbu, technické řešení nebo zařízení již nepoužívané, které je zajímavé svým provedením, umístěním či zachovalostí. Technické památky jsou významnými turistickými cíli.

Pojem technická památka upřesňuje Lednický (2004) a to jako jedinečné nebo typické hmotné pozůstatky dokládající vývoj techniky v daných historických podmínkách. Technické památky dělíme jednak na movité a nemovité a dále také z hlediska výrobního odvětví.

Kulturní památky se evidují v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, který vede národní památkový ústav. Přehled je dostupný na internetu. Ministerstvo kultury každého půl roku zveřejňuje přehled vedených řízení o prohlášení za kulturní památku. (Ministerstvo kultury.cz [online], cit. 28.2.2016)

Návrh na prohlášení věci za kulturní památku může podat jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, návrh vyhodnotí Ministerstvo kultury a případně zahájí řízení o prohlášení. Žádost se podává písemně společně s výpisem z katastru a kopií katastrální mapy. (Ministerstvo kultury, 2008). Ministerstvo kultury nemůže prohlásit kulturní památku bez vědomí vlastníka. Vlastník je vždy písemně vyrozuměn o faktu, že byl podán návrh nebo o tom, že se Ministerstvo kultury hodlá věc prohlásit za kulturní památku z vlastního podmětu a umožní mu se k návrhu vyjádřit. (Zákon o státní památkové péči, 1987)

Základní právní normou upravující nakládání s památkovým fondem je Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči. Tento zákon upravuje práva a povinnosti vlastníků kulturních památek. Upravuje problematiku památkových zón, ochranných pásem a archeologických nálezů. Stanovuje pravomoc a působnost správních úřadů a stanovuje sankce a nápravná zařízení při porušení zákonné povinnosti. Dále také prováděcí vyhláška č. 187/2007 Sb., kterou se stanovuje obsah a náležitosti plánu území s archeologickými nálezy a vyhláška č. 420/2008 Sb., kterou se stanovují náležitosti

a obsah plánu ochrany památkových rezervací a památkových zón. (Ministerstvo kultury, 2007)

Ústředním orgánem státní památkové péče pro kulturní památky je ministerstvo kultury České republiky, které řídí Národní památkový ústav. Výkon státní památkové péče v jednotlivých krajích zařizuje krajský úřad. Kraj také schvaluje koncepci státní památkové péče o kulturní památky v kraji v souladu s Koncepcí rozvoje státní památkové péče v České republice. Obecní úřady s rozšířenou působností, regulují péči o kulturní památky ze strany obcí a opírají se o pomoc odborné organizace státní památkové péče. Obec pečuje o památky v dané lokalitě a kontroluje dodržování zákona o památkové péči ze strany vlastníků.

Národní památkový ústav

Největší příspěvkovou organizací Ministerstva kultury České republiky je Národní památkový ústav, kterému je zákonem o památkové péči přidělena řada odborných úkolů, které se památkové péče týkají. V Národním památkovém ústavu nepracují pouze památkáři, ale i archeologové, restaurátoři, kasteláni nebo třeba zahradníci. Mimo to, že Národní památkový ústav provozuje a spravuje památky v péči státu, má také statut vědeckovýzkumné organizace. (Národní památkový ústav.cz [online], cit. 28.2.2016)

Vlastnictví nemovité kulturní památky s sebou nese i jistá omezení, která se týkají hlavně oprav, rekonstrukcí a jiných stavebních zásahů. Velkým rádce mu v tomto procesu je Národní památkový ústav. Ten se vyjadřuje, zda jsou zamýšlené práce z pohledu památkové péče přípustné a stanoví podmínky, za kterých lze tyto práce provést. Pokud se jedná o rekonstrukci většího rozsahu, je vždy vhodné, aby vlastník nejprve požádal památkový ústav o vydání závazného stanoviska k záměru opravy. Po schválení vlastník zpracuje přípravnou a projektovou dokumentaci obnovy. Vlastník má nárok na bezplatnou odbornou pomoc a na poskytnutí dokladů a informací z průzkumů, výzkumů, a dokumentů, které Národní památkový ústav dokumentuje. Jednu kopie dokumentu o obnově kulturní památky předá vlastník Národnímu památkovému ústavu k archivaci. (Národní památkový ústav.cz [online], cit. 28.2.2016)

Využití kulturních památek v cestovním ruchu

Zachovalé kulturní památky jsou jedním z předpokladů existence cestovního ruchu a jeho rozvoje. Souběžně trvalá udržitelnost cestovního ruchu je významným

ekonomickým faktorem k tomu, aby se kulturní památky mohly uchovávat a obnovovat. Zde nastává střed zájmů ze dvou stran. Strana, na které stojí památková péče má za základní cíl uchování hodnot památkového fondu a zachování kulturní památky dalším generacím. Na druhé straně stojí subjekty cestovního ruchu, které mají jako prioritní cíl dosahování zisku. Není možné památky zavřít a zakonzervovat, aby byly chráněny a ani nelze je nechat podnikatelům napospas. Nutné je najít kompromis v zásadních řešených otázkách, kterými jsou:

- Přímé využívání památek zařízeními cestovního ruchu: Památky mohou být modernizovány a upravovány i se zachováním kulturní hodnoty. Je důležité při takové rekonstrukci spolupracovat s Národním památkovým ústavem, aby nově vzniklá funkce památkového objektu byla v symbióze s kapacitou, uměleckou hodnotou a fyzickým stavem objektu.
- Reklama vs. průvodní jevy nadměrné koncentrace turismu: Nadměrné množství turistů má za následek poškozování kulturních hodnot místa a nakonec i snížení samotné atraktivity. Na místech, která jsou zprofanovaná, se snaží přizivit co nejvíce lidí a pokud tyto aktivity nebudou žádným způsobem regulovány, ztratí se hodnota a genius loci místa.
- Střed zájmů v boji o státní dotace: Státní památková péče bojuje o státní dotace na udržení a renovování památek stejně jako subjekty cestovního ruchu bojují o dotace na budování infrastruktury a tím si konkurují. (Vitáková, 2007)

3 Metodika

V diplomové práci byly použity následující metody.

- Studium teoretických východisek

První části diplomové práce řeší seznámení s tématem práce a se souvisejícími pojmy. Teoretický základ umožní pochopení problematiky v oblasti brownfields, cestovního ruchu, marketingu a památkové péče. Budou zde zkoumány, sbírány a zpracovány sekundární zdroje, za které jsou považována již zprostředkovaná a publikovaná data. Zdrojem informací jsou tištěné a internetové publikace a webové stránky.

Na základě teoretických východisek bude zpracována literární rešerše a stanoveny výzkumné otázky.

- Analýza sekundárních dat

Analýza sekundárních dat představuje rozklad řešeného problému na jednotlivé myšlenky a dílčí témata, která jsou dále zkoumána. Analýza současného stavu seznamuje s prostředím daného problému. Sekundární data budou sbírána, studována a přispějí tak k nalezení řešení daného problému. Na základě dostupných dat zde budou zhodnoceny a identifikovány předpoklady objektu i destinace pro možný rozvoj cestovního ruchu.

- Kvantitativní výzkum

Pro potřeby práce bude proveden vlastní výzkum. První část vlastního výzkumu bude kvantitativní výzkum. Jedná se o metodu standardizovaného vědeckého výzkumu, kdy se zjišťují vztahy mezi proměnnými (Punch, 2008). Zjištěné výsledky budou vyhodnocovány a dále interpretovány.

- Dotazníkové šetření

Kvantitativní výzkum bude probíhat metodou dotazníkového šetření a to konkrétně přímým písemným dotazováním. Dotazníkové šetření je jedna z metod kvantitativního výzkumu, ve kterém se zjišťuje veřejné mínění. V reprezentativním vzorku budou osloveni takový respondenti, kteří znají analyzovaný objekt. Respondenti budou dotazováni přímo nebo pomocí sociálních sítí a emailu. Data budou shromážděna, vyhodnocena pomocí Microsoft Excel 2007, zpracována do grafů a interpretována pomocí komentářů.

- Kvalitativní výzkum

Kvalitativní výzkum je metoda, která pomáhá rychle a přesně zjišťovat názory respondentů.

- Strukturovaný rozhovor

V kvalitativním výzkumu bude použita metoda řízených strukturovaných rozhovorů. Tato metoda se používá ke zjištění názoru na dané téma pomocí standardizovaných otázek. Osloveni budou odborníci z oboru památkové péče, cestovního ruchu a stavebnictví.

- Syntéza

Syntéza byla použita v kapitole, kde jsou zhodnoceny a shrnuty výstupy výzkumu. Syntéza popisuje vzájemné souvislosti jednotlivých celků a pomáhá pochopit problém jako celek.

4 Analýza poznatků současného stavu

4.1 Zkušenosti s revitalizací brownfields v zahraničí

Řešení problematiky brownfields je na pořadu dne ve všech vyspělých zemích. Ač se v České republice snaha o řešení této otázky dostává v posledních letech do popředí, je stále oproti státům západní Evropy o více jak dvacet let pozadu. V České republice se stále ještě snažíme problematiku brownfields správně uchopit. Jedinou možností, jak se naučit s brownfieldy pracovat, jak vytvářet nástroje a nalézt systematické řešení se učít se z chyb druhých i z chyb vlastních. Také vyměňovat si informace a zkušenosti s úspěšnými řešiteli projektů je cesta k lepším výsledkům. (Jackson, 2004)

Státu i místním samosprávám v drtivé většině chybí zkušenosti s implementací zkušeností ze zahraničí. Aplikace těchto zkušeností většinou probíhá na principech „já také“ (me too) nebo využíváním způsobem „rituálů“ (cargo cult), (Gunčík, 2005).

Země, která si s problémem brownfields výborně poradila je Kanada. V Kanadě pojem brownfield podstatě neznají a to z toho důvodu, že vznik těchto objektů značně omezují. Kanadčané jsou velmi hrdí na svoji přírodu a krajinu a proto striktně regulují stav na zelené louce. Cena půdy je nesmírně vysoká. Soukromí investoři se raději zajímají o staré objekty a financují jejich revitalizace, protože tato aktivita vyžaduje méně finančních prostředků než výstavba na zelené louce. V zásadě vyrovnaný počet brownfields objektů a potencionálních investorů také omezuje nutnost zásahů ze strany vlády a vládních organizací. (Lungová, 2007)

Další zemí, kde by mohla Česká republika čerpat inspiraci je Velká Británie. Při řešení problematiky brownfields ve Velké Británii se opět setkáváme s již zmiňovaným problémem definice pojmu brownfields. Ve Velké Británii se častěji používá výraz „previously developer land“. Soukromí investoři iniciují až 75% rozvojových projektů v zemi. Příčinou je, že stát se snaží těmto zájemcům vyjít vstříc. Soukromému sektoru jsou nabízeny určité výhody ve formě tzv. daňových úvěrů nákladů na obnovu půdy. Velká Británie navíc tak podporuje soukromý sektor v sanaci půdy prostřednictvím daní týkajících se ukládání odpadů do skládek. Běžně sje ukládání do skládek zpoplatněno, ale odpady, které vznikají při sanaci objektů brownfields jsou od daně osvobozeny (Lungová, 2007). Pro Anglii je charakteristický přístup systematicky řízené regenerace, která je řízena centrálně, na základě jednotné strategie a významnou podporou vlády.

V Anglii v podstatě soutěží místní samosprávy se soukromým sektorem o víceúčelové dotační prostředky. V Anglii existuje síť neziskových organizací, které do regenerace brownfields zapojují i místní obyvatele. Anglii můžeme považovat za příklad při řešení problematiky brownfields v České republice. (Doleželová, 2005)

Poněkud odlišnou taktiku v řešení problematiky brownfields zvolilo Německo. Na území Německa se po válce nacházelo vysoké množství brownfields s vysokým procentem objektů využívaných k vojenským účelům. A další stále přibývaly díky velkým změnám při sjednocování Německa. Byly to především průmyslové podniky, které dříve vlastnil stát. Německo se v rámci sjednocování a obnovy státu zasaženého válkou pustilo do obnovy samo. Nečekalo na zájem soukromých investorů, ale rozhodlo se jít ji naproti a vytvářet pro ně vhodné možnosti a pobídky. Soukromí investoři se tak lépe poprali s velkými náklady především na sanaci území (Lungová, 2007). V dnešní době vzniká v Německu 9 – 12 ha brownfields denně (Gunčík, 2005).

Další variantou jak pojmout regeneraci brownfields uplatňuje Francie. Ve Francii nejsou projekty týkající se brownfields řízeny centrálně. Řízení zde přebírají místní samosprávy. Francouzské obce a jejich sdružení jsou příjemcem podnikatelské daně a to je jeden z důvodů, který iniciuje procesy regenerace. Také ve Francii developéři participují na veřejných infrastrukturách, ale rozvoj těchto infrastruktur často předbíhá s cílem vytvořit atraktivní prostředí pro investory. Pro francouzský přístup je typická podpora státu pro velké investiční projekty. Systém plánování je více propojen s ekonomickým rozvojem a se státním a evropským strategickým plánováním. Francouzský přístup je považován za méně ekonomický, zato neváhá investovat do estetických hodnot. (Doleželová, 2005)

4.1.1 Příklady úspěšných brownfield projektů využitých v cestovním ruchu v zahraničí

Tate Modern Gallery Londýn

Tate Gallery je síť čtyř britských národních galerií. Tate Modern (2000), Tate St. Ives (1993), Tate Liverpool (1988) a Tate Britain (1897).

Právě Tate Modern Gallery je příkladem úspěšně zrealizovaného projektu brownfields. Objekt dnešní galerie leží v bývalé elektrárně ve čtvrti Bankside, kousek do Katedrály sv. Pavla. Budovu projektoval autor Waterloo Bridge a slavných telefonních budek – Giles Gillbert Scott. Budova se skládá z více než 4,2 milionu červených cihel a povrch

tvoří skeletová ocelová konstrukce. Výstavba probíhala ve dvou fázích v letech 1947 a 1963. V provozu byla pouze krátce a to do roku 1981. V roce 1992 Tate Trustees začala vyhledávat prostory pro galerii mezinárodního moderního umění v Londýně. Objekt Banksidské elektrárny byl vybrán v roce 1994. V roce 1996 byly představeny konstrukční plány a po přidělení dotace 12 milionů liber byla zahájena realizace projektu (Tate, 2016.) Přestavbu na galerii projektovali švýcarští architekti Herzog s de Meuronem. Původní budovu upravili tak, aby nebyl zasažen dosavadní pohled na Londýn a to tak, že na původní budovu přidali dvoupatrovou skleněnou nástavbu. V současné době jsou v galerii vystavovány sbírky umění z 20. století. Prestižní výstavní plochou je bývalá Turbínová hala. Díla jsou zde vystavená jen dočasně. Vždy je osloven nějaký současný tvůrce, aby zde vystavoval. Ostatní prostory již tvoří stále expozice řazené dle tématu nebo podle škol. Celková výstavní plocha činí 3400m² (Anglie.Světadíly.cz, 2016). Od otevření v roce 2000 navštívilo Tate Modern Gallery více než 40 milionů návštěvníků. V současné době je mezi třemi nejlákavějšími londýnskými turistickými atrakcivami a generuje výnos 100 milionů liber ročně. (Tate.org.uk. [online], cit 5.3.2016).

Obrázek 4: Tate Modern Gallery

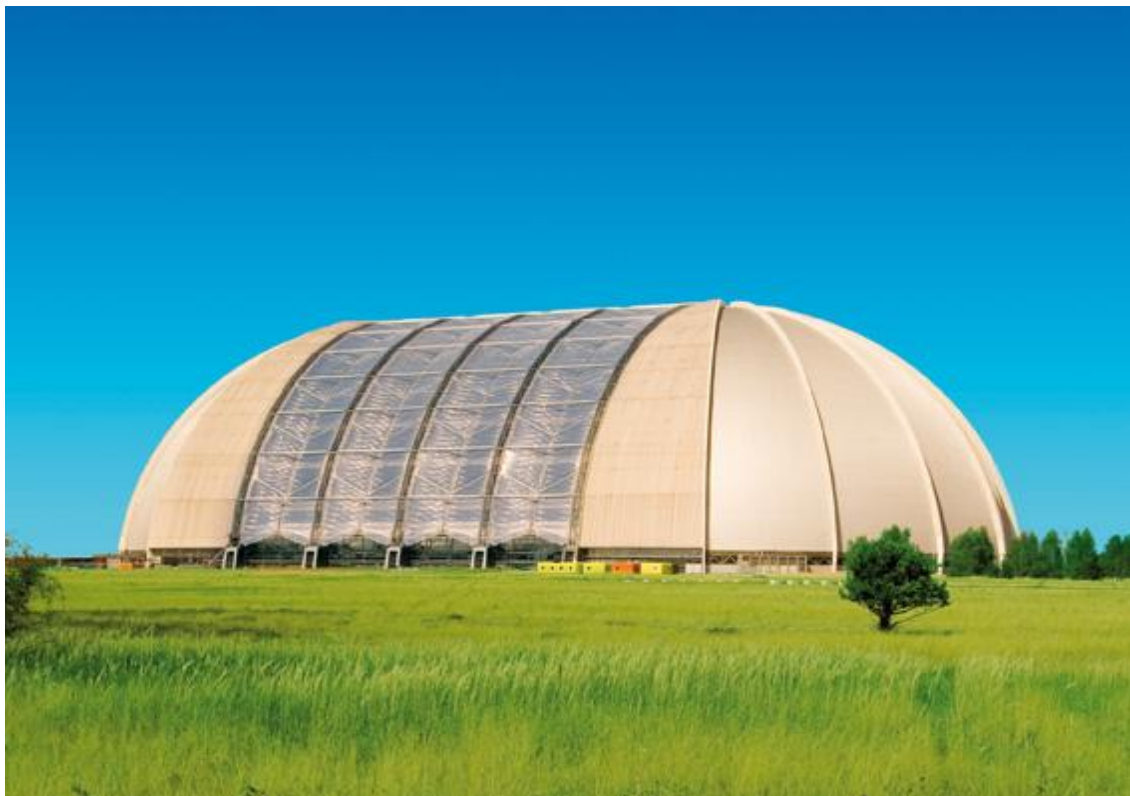


Zdroj: Tate.org.uk [online], cit 5.3.2016

Tropical Islands Berlín

Na místě, kde dnes stojí zábavný areál, bylo v časech druhé světové války založeno vojenské letiště Luftwaffe. Na konci 2. Světové války sloužilo letiště jako transportní při přípravě operací země – vzduch. V roce 1945 bylo letiště obsazeno sovětskou armádou a vzniklo zde první a největší vojenské letiště NDR. V roce 1992 přešlo letiště i s pozemky do vlastnictví spolkové země Brandenburg a byly odvezeny a zničeny zásoby munice, které zde zůstaly. Poté se vlastníkem stala společnost CargoLifter AG, která zde měla v plánu vyrábět vzducholodi přepravující objemné náklady. Společnost nevyrobila ani prototyp vzducholodi, pouze postavila obrovskou halu se dvěma otevíracími vraty a zkrachovala. V roce 2003 koupilo halu i s pozemky malajské konsorcium Tanjong PLC/Colin Au za 17,5 milionu eur a nechalo vybudovat Tropical Islands. Hala je jednou z největších budov, co se objemu týká a zároveň největší samostatně stojící halou bez podpůrných pilířů uvnitř. První návštěvníky uvítali 19. 12. 2004. Od té doby se centrum neustále zvětšuje, dostavuje a vylepšuje. Nachází se zde nejvyšší tobogán v Německu a návštěvníci mohou i přenocovat. (Tropical Islands.cz [online], cit. 5.3.2016)

Obrázek 5: Tropical Islands



Zdroj: Ttropical-islands-nemecko.cz [online], cit. 5.3.2016

Kulturpark Košice

Revitalizace objektu bývalých kasáren byla největším z osmi investičních projektů Košic jako Evropského hlavního města kultury 2013. Areál kasáren kpt. Jaroše je tříhektarový komplex z konce 19. století. Nachází se v historickém parku Šafránové zahradě. Dnešní Kulturpark začal v objektu kasáren fungovat v roce 2008. Rekonstrukce však začala již v roce 2012. Jejím cílem bylo upravit jednotlivé budovy pro potřeby kulturního centra a vytvořit novou urbanistickou plochu. Z původních kasáren zůstaly tři objekty ve vlastnictví města a k nim přibylo ještě dalších osm budov. Architekt Irakli Eristavi pojmenoval každou budovu názvem z vojenské terminologie. Hlavní budovy se například jmenují Alfa, Bravo, Charlie. Nyní se zde nacházejí ateliéry, dílny, studia, multifunkční sály na koncerty, divadelní představení, taneční sály nebo moderní galerie. (K13.sk [online], cit. 8.3.2016)

Obrázek 6: Kultur park



Zdroj: K13.sk [online], cit. 8.3.2016

4.1.2 Úspěšně revitalizované projekty brownfields v České republice

Egon Schiele Art centrum Český Krumlov

Budova dnešního Art centra byla postavena v roce 1605 Hansem Haasem podle projektu Dominika Cometty jako městský pivovar. Pivo věhlasné kvality se zde vařilo až do roku 1949. Toho roku byl pivovar uzavřen a objekty začaly sloužit jako sídlo Komunálních podniků. Byly zde umístěny provozovny jako například veřejná stravovna, kanceláře, zámečnictví, výroba kovových oken, prádelna a čistírna nebo kominictví. V roce 1991 byl podnik služeb zrušen.

Vznik Egon Schiele Art Centra je myšlenkou tří osob, které se o realizaci zasadily. Jsou jimi:

Serge Sabarsky – jeden z nejznámějších sběratelů umění, odborník na expresionismus, zejména na Egona Schieleho, specialista na organizaci výstav.

Gerwald Sonnberger – do roku 2000 ředitel Muzea moderního umění v Pasově.

Hana Jirmusová – současná ředitelka Egon Schiele Art centra.

Hledání vhodného objektu pro vytvoření Art galery započalo na přelomu let 1992/1993. Byl vybrán areál městského pivovaru, který byl tehdy ve velmi zanedbaném stavu. Bylo nutno znovu objevit historickou krásu ukrytou pod nešetrnými přestavbami Komunálního podniku. Rekonstrukce trvala rekordních osm měsíců a Art centrum bylo otevřeno v listopadu 1993. Projekt byl realizován díky finanční podpoře Města Český Krumlov, Ministerstva kultury České republiky, Jihočeským krajem a díky podpoře z řad soukromých firem a podnikatelů. Finanční podpora přišla i z rakouské strany a to hlavně od Spolkového ministerstva kultury a zahraničí. V současné době galerie mapuje život a dílo Egona Schieleho a také pořádá výstavy moderního umění. (Egon Schiele Art Centrum.cz [online], cit. 10.3.2016)

Obrázek 7: Egon Schiele Art Centrum



Zdroj: Egon Schiele Art Centrum.cz [online], cit. 13.3.2016

Pivovar Cvikov

Pivovar Cvikov se nachází v severních Čechách kousek od města Nový Bor. Historie pivovaru se začala psát v roce 1560, kdy bylo cvikovským měšťanům uděleno právo vařit pšeničné pivo a vyrábět slad. Až do období první republiky pivovar vzkvétal a neustále se rozšiřoval. V roce 1948 byl znárodněn a zařazen do podniku Severočeské pivovary. Zcela uzavřen byl v roce 1968 a nadále byl využíván jako sklady pod správou státního statku. Objekty byly neodborně upravovány a dostavovány. V nedávné minulosti sloužily jako autoservis, diskotéka nebo pěstírna žampionů. Původní technologie se nedochovala, skončila pravděpodobně ve sběrně kovů. Zdevastovaný a chátrající areál koupil v roce 2013 novoborský podnikatel s cílem obnovit výrobu piva. Spolu s odborníky zrekonstruovali výrobní část pivovaru a v prostorách bývalé sladovny vybudovali pivovarskou restauraci s moderním gastro provozem. Snaží se zachovat historickou hodnotu objektu. Rekonstruovaný objekt byl otevřen na podzim

roku 2014. Vaří se zde několik druhů piva a pořádají se komentované prohlídky a ochutnávky. V další etapě je v plánu vybudovat pivnici a rozšířit tak kapacitu restaurace. Patro a podkroví sladovny bude přebudováno na ubytovací zařízení. V přípravě je revitalizace přiléhajících pozemků s rybníky a dubovo-borovým hájem. Hospodářská budova na nádvoří by se měla stát zázemím pro akce, jako jsou koncerty, výstavy nebo trhy. Areál má ambice stát se výrobcem chutného piva, ale i kulturním a společenským centrem Českolipska. (Pivovar Cvikov.cz [online], cit. 11.3.2016)

Obrázek 8: Pivovar Cvikov



Zdroj: Pivovar Cvikov, 2016

4. 2 Předpoklady využití brownfield objekt v Kamenném Újezdu

4.2.1 Turistický region Jižní Čechy

Turistický region Jižní Čechy je téměř totožný s katastrálním vyčleněním Jihočeského kraje. Nejtypičtějším znakem tohoto regionu je zachovalá příroda a velké množství rybníků, které zároveň patří k největším v České republice. (Risy.cz [online] cit. 15.3.2016)

Jihočeský kraj také vyniká množstvím kulturněhistorických památek a kulturních aktivit. Historické jádro Českého Krumlova je spolu se skvostem selského baroka Holašovicemi zapsán na seznam světového dědictví UNESCO. Státní hrad a zámek Český Krumlov, druhý největší hradozámecký komplex v České republice je také spolu se zámek Hluboká nad Vltavou dlouhodobě v TOP 5 v návštěvnosti ve své kategorii. Jižní Čechy jsou bohaté na specifické tradice a zvyky a různorodé slavnosti. Mezi nejznámější patří Slavnosti pětilisté růže v Českém Krumlově, Selské slavnosti v Holašovicích, Mezinárodní dudácký festival ve Strakonici, masopusty, posvícení, výlovy rybníků a podobně.

Jižní Čechy také patří mezi kraje s vysokou koncentrací technických památek. Mezi nejznámější patří pozůstatky koněspřežné dráhy z Českých Budějovic do Lince, Úzkokolejka z Nové Bystřice do Obrataně, Schwarzenberský plavební kanál. Také velké množství mlýnů a hamrů, za všechny je příkladem Buškův Hamr nebo Hoslovický mlýn.

Jižní Čechy mají pro svůj přírodní i kulturně historický potenciál vysoké předpoklady pro téměř všechny formy turistiky. Nesporný potenciál mají hlavně v těchto oblastech: cykloturistika, pěší a vodní turistika, poznávání historických a technických památek, kulturních zajímavostí a tradic, sportovní vyžití, venkovská turistika a agroturistika, kongresová a poznávací turistika a lázeňství.

4.2.2 Stav brownfields v Jihočeském kraji

Dlouhodobě se počet brownfields v Jihočeském kraji pohybuje mezi 500 až 750 lokalitami vytypovanými jako brownfields. Je zde nejvíce kontaminovaných lokalit, až 58%, zatímco celorepublikový průměr je 48% (CzechInvest.cz [online], cit. 14.3.2016). Také je zde značná koncentrace vojenských prostor, které jsou dnes již nepoužívané a opuštěné. Další brownfielddy tvoří bývalé zemědělské a průmyslové lokality

a opuštěná obydlí. Tři čtvrtiny brownfieldů jsou v soukromém vlastnictví. Vyhledávání a evidenci brownfields v Jihočeském kraji provádí Jihočeská regionální rozvojová agentura RERA.

5 Vlastní výzkum

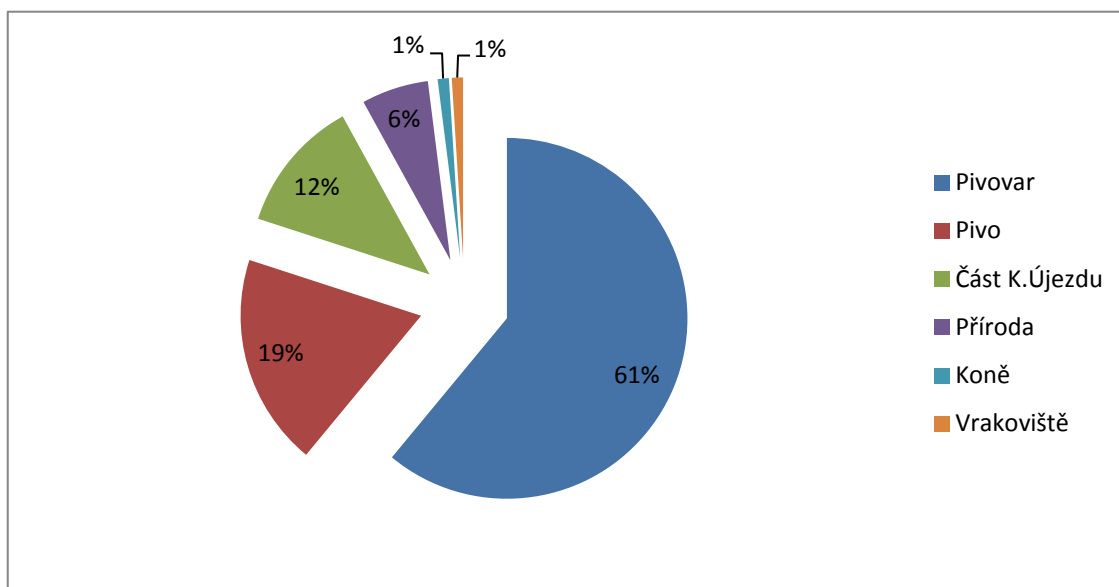
5.1 Kvantitativní výzkum

Kvantitativní výzkum byl proveden v období leden – únor 2016 pomocí dotazníkového šetření. Dotazovaní byli osloveni přímo nebo pomocí sociálních sítí a emailu. Záměrně byli vybráni ti respondenti, kteří analyzovanou obec a objekt znají. Celkový počet dotazovaných činil 148 osob, z toho 32 osob analyzovaný objekt neznalo. Pro účely výzkumu tak bude zpracováno 116 dotazníků.

1. Co se Vám jako první vybaví, když se řekne Plavnice?

Tato otázka zjišťuje, jak mají respondenti v povědomí tradici vaření piva v tomto objektu. Na tuto otázku většina respondentů odpověděla Pivovar (61%) a Pivo (19%). Dalšími odpovědi byly, že je to část Kamenného Újezdu (12%), Příroda (6%). Zanedbatelné jsou odpovědi Koně (1%) a Vrakoviště (1%). Odpovědi jasně dokazují, že pivovarnictví má v této oblasti nezapomenutelnou tradici, proto by revitalizovaný objekt mohl sloužit opět jako pivovar.

Graf 1: První asociace s názvem Plavnice

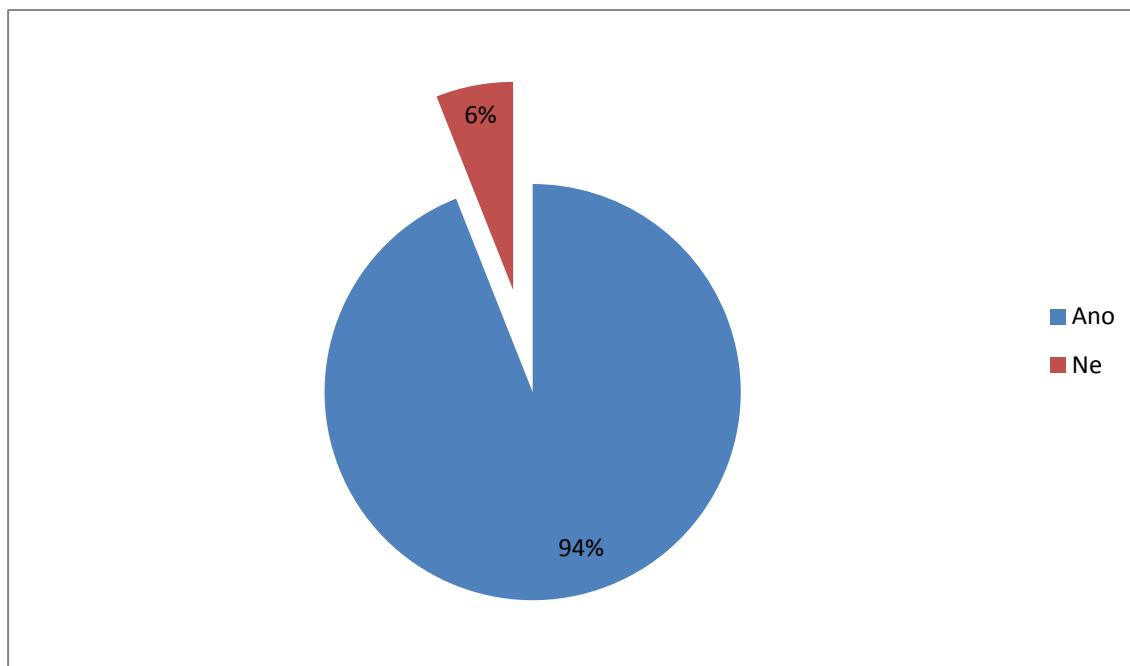


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

2. *Vadí Vám současný stav objektu bývalého pivovaru?*

Tato otázka byla položena, aby si respondenti vybavili stav areálu. 94% dotazovaných vadí současný stav objektu. Naopak jen 6% odpovědělo, že je jim současný stav lhostejný. Revitalizace objektu by pravděpodobně měl podporu místních.

Graf 2: Stav objektu

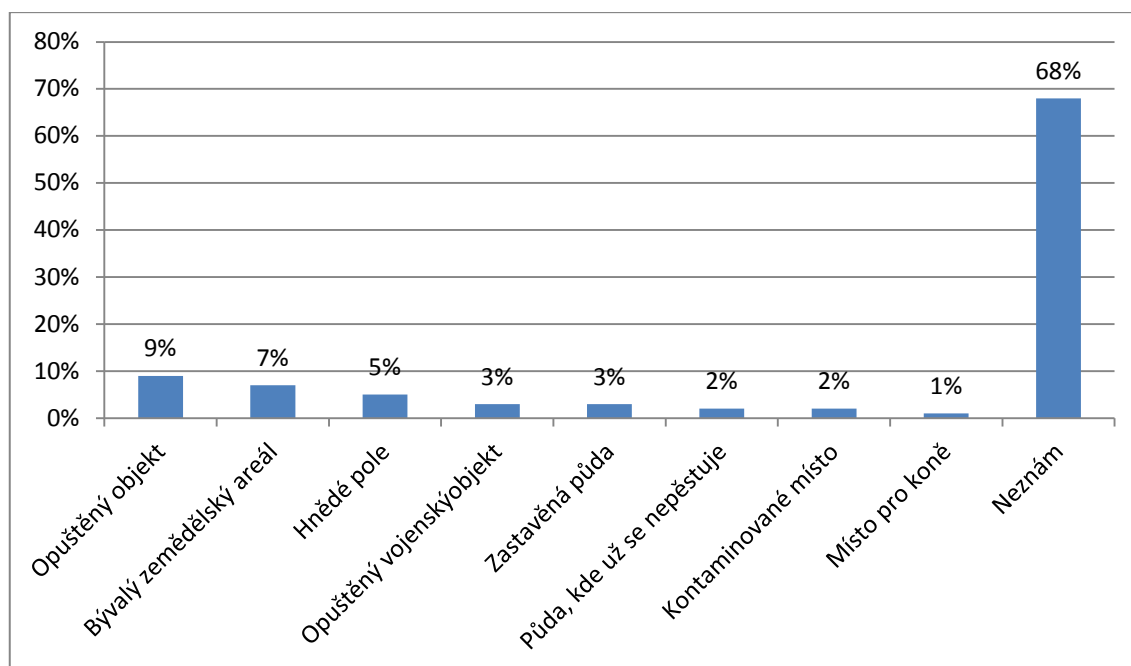


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

3. *Říká Vám něco pojem brownfields?*

Tato otázka má za cíl zjistit povědomí o problematice brownfields. Má zjistit, zda respondenti budou vnímat, že objekt bude revitalizován v širších souvislost. S pojmem brownfields se setkala pouze 32% dotazovaných, ale jen mizivá většina z nich opravdu ví, co tento pojem znamená. 9% jen považuje za opuštěný objekt, 7% za areál spojený se zemědělskou výrobou typu JZD. 5% dotazovaných odpovědělo, že jde o hnědá pole, ale již nebyli schopni dále pojem rozvést. Shodná 3% si myslí, že jde o bývalé vojenské areály a zastavěnou půdu. 2% dotazovaných definuje brownfields jako půdu, která byla v minulosti využívána pro pěstování a také za kontaminované místo. Jediný respondent si myslel, že jde o místo pro chov koní. Celých 68% respondentů odpovědělo, že pojem neznají nebo je už někdy slyšeli, ale neznají jeho význam.

Graf 3: Znalost pojmu brownfields

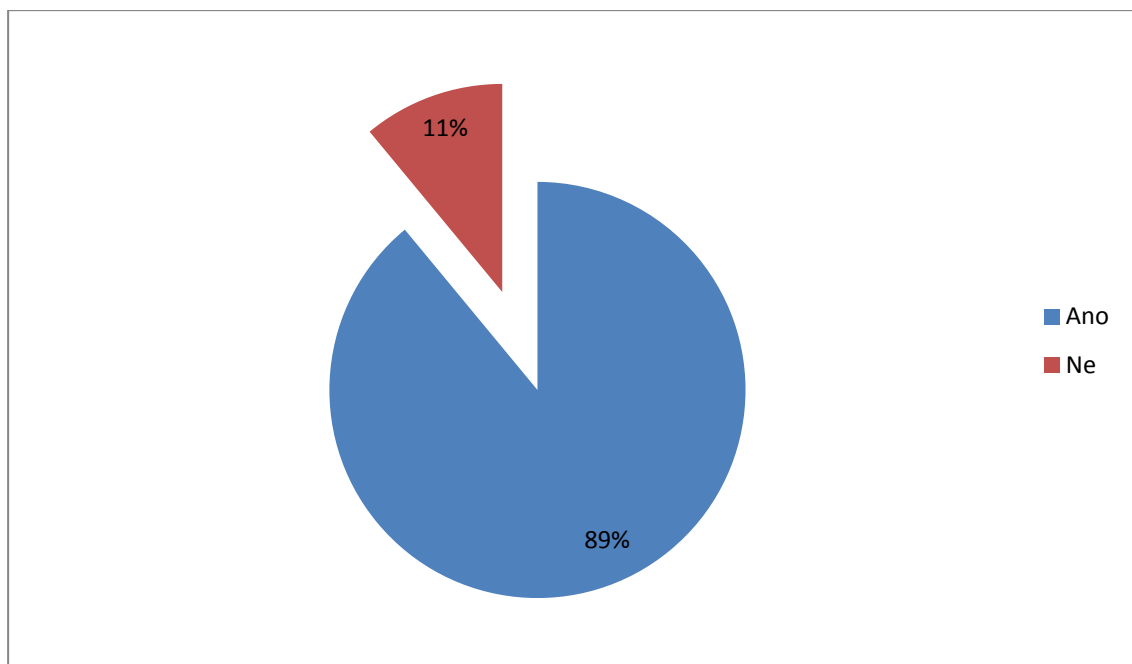


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

4. Myslíte si, že by se měl objekt zachovat, opravit a dále využívat?

Tato otázka zjišťuje, zda by případná revitalizace objektu měla podporu místních obyvatel a lidí, kteří jsou s obcí spjatí. 89% respondentů by souhlasilo se zachováním objektu, rekonstrukcí a určitou formou dalšího využívání. Pouze 11% dotázaných by ponechalo objekt svému osudu a jakoukoliv rekonstrukci považují za zbytečnou. Zachování stavby a znovu využití nepovažují přínosné ani pro obec, ani pro její občany. Proto v otázce číslo 5 – 8 nebude brán na tyto respondenty zřetel, protože na tyto otázky neodpovídali.

Graf 4: Rekonstrukce a další využití objektu

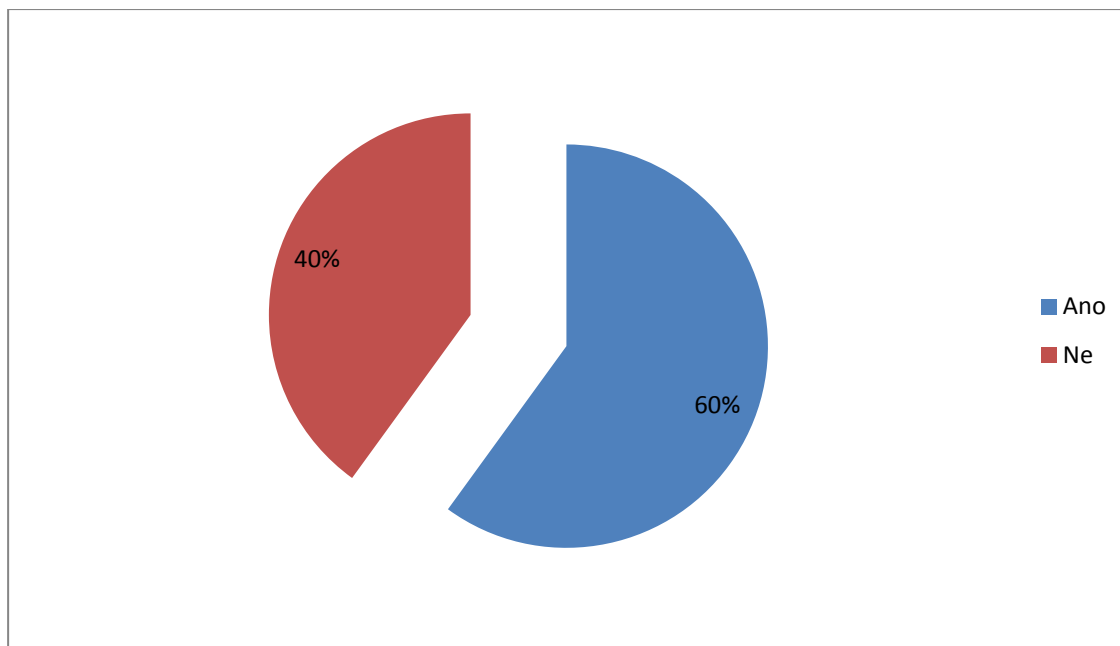


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

5. *Myslíte si, že by měla být regenerace starých objektů upřednostněna před výstavbou na zeleném?*

Převážná většina (60%) by upřednostnila regeneraci starých objektů před novou výstavbou na zeleném. 40% respondentů si naopak myslí, že by to tak být nemělo.

Graf 5: Upřednostnění revitalizace brownfields před novou výstavbou



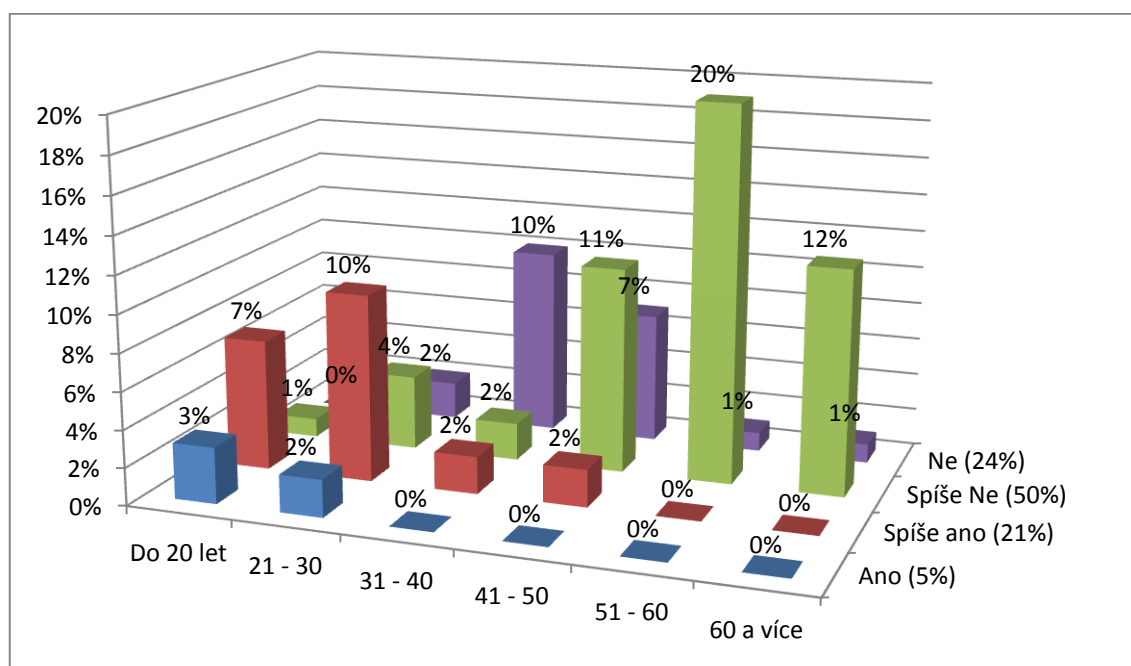
Zdroj: vlastní šetření, n = 104

6. Souhlasil/a byste s financováním revitalizace z rozpočtu obce?

Tato otázka zjišťuje zda by s financováním projektu obcí respondenti souhlasili. Zda má být o této formě v návrhu uvažováno jako o přípustné. Tato otázka byla vyhodnocena v souvislosti s věkem respondentů, protože v průběhu vyhodnocování se objevila zajímavá skutečnost. Mladší respondenti souhlasili s financováním případné revitalizace z finančních prostředků obce. Naopak čím vyšší byl věk respondentů, tím častější byla záporná odpověď. Starší generace by s financování projektu obcí spíše nesouhlasila a téměř jednoznačně uváděla, že by taková investice příliš zatížila rozpočet obce. Tato skupina respondentů se přiklání k uskutečnění revitalizace soukromým sektorem, případně k využití dotací.

Celkem se k odpovědi Ano přiklonilo 5% dotazovaných a k Spíše Ano 21%. Odpověď Spíše ne zvolilo 50% respondentů. A razatní nesouhlas vyjádřilo 24%.

Graf 6: Způsob financování



Zdroj: vlastní šetření, n = 104

7. Jak by měl být objekt využit?

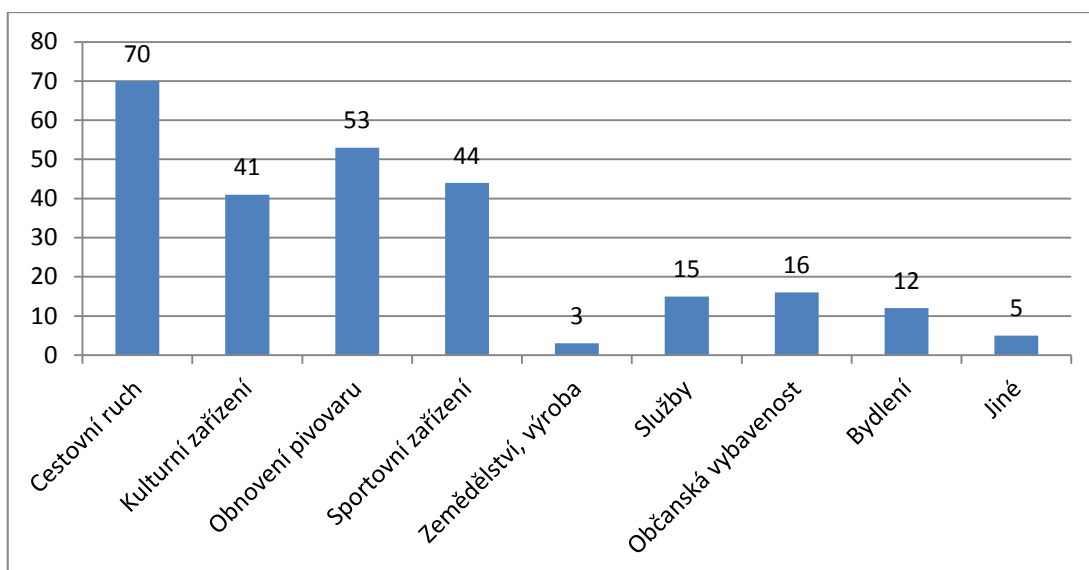
Tato otázka je velmi důležitá pro zpracování návrhové části. K výsledkům zde zjištěným bude směřovat konkrétní návrh revitalizace. Je nutné, aby návrh revitalizace korespondoval s názorem místních. Zde bylo možné volit více odpovědí a to 1 – 3.

Celkem bylo 259 odpovědí. Odpověď cestovní ruch byla zvolena 70 krát. Respondenti by z hlediska cestovního ruchu využili objekt jako restaurační zařízení, ubytovací zařízení, zázemí pro cyklisty, prohlídky. Nejčastěji zvolenou odpovědí bylo stravovací zařízení. Respondenti se skoro stoprocentně shodli, že by měl být zachován kolorit a tradice místa. To by znamenalo, že by uvítali restauraci s českou kuchyní ve stylu přelomu 19. a 20. století, doby největšího věhlasu. Druhou nejčastější odpovědí bylo obnovení pivovaru (53 odpovědí), respondenti zároveň dodávali, že by pivovar měl být koncipován pouze jako minipivovar a produkcí pro potřeby místní restaurace a nezahájit masovou produkci. Zároveň by většina dotazovaných uvítala možnost si provoz prohlédnout s komentovaným výkladem a ochutnávkou.

Přibližně stejný počet hlasů získala odpověď kulturní zařízení (41) a sportovní zařízení (44). Kulturní zařízení by respondenti uvítali hlavně ve formě společenského sálu nebo salónku. Dotazovaní se vyjádřili, že v obci chybí místo pro pořádání svateb, rodinných oslav a podobně. Dále by uvítali výstavní prostory, protože v sokolovně, kde se v současné době vystavuje je možnost výstavy krátkodobá, kvůli sportovním kroužkům zde konaným. Také by uvítali stálou expozici věnující se pivovarnictví. Dva respondenti by také uvítali kino. Sportovní zařízení by volili spíše mladší respondenti. Ve skupině do 20 let a 21-30 se objevovali často odpovědi: laser game, paintball, únikové místnosti, posilovna, jízda na koni. Přesto nejčastější odpovědí bylo wellness, sauna a služby s tím spojené.

Další možnosti již získaly výrazně menší počet bodů. Zemědělství a výroba – 3 odpovědi, Služby – 15 bodů, Bydlení 12, Občanská vybavenost – 16 odpovědí. Zde by nejvíce dotazovaných volilo výstavbu nového domova pro seniory.

Graf 7: Využití objektu

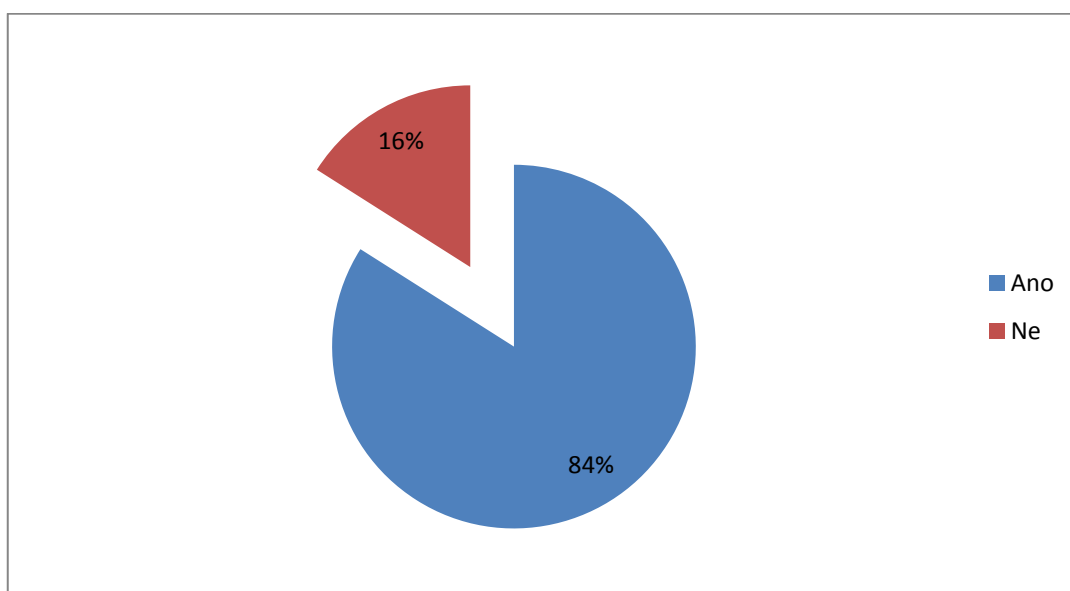


Zdroj: vlastní šetření, n = 259

8. *Myslíte si, že obec Kamenný Újezd má potenciál pro cestovní ruch?*

Tato otázka zjišťuje, zda obyvatelé shledávají potenciál pro podnik cestovního ruchu, který by v revitalizovaném objektu vzniknul. Potenciál v obci pro možnosti cestovního ruchu vidí 84% respondentů. Naopak 16% dotázaných žádný potenciál nevidí.

Graf 8: Potenciál pro cestovní ruch

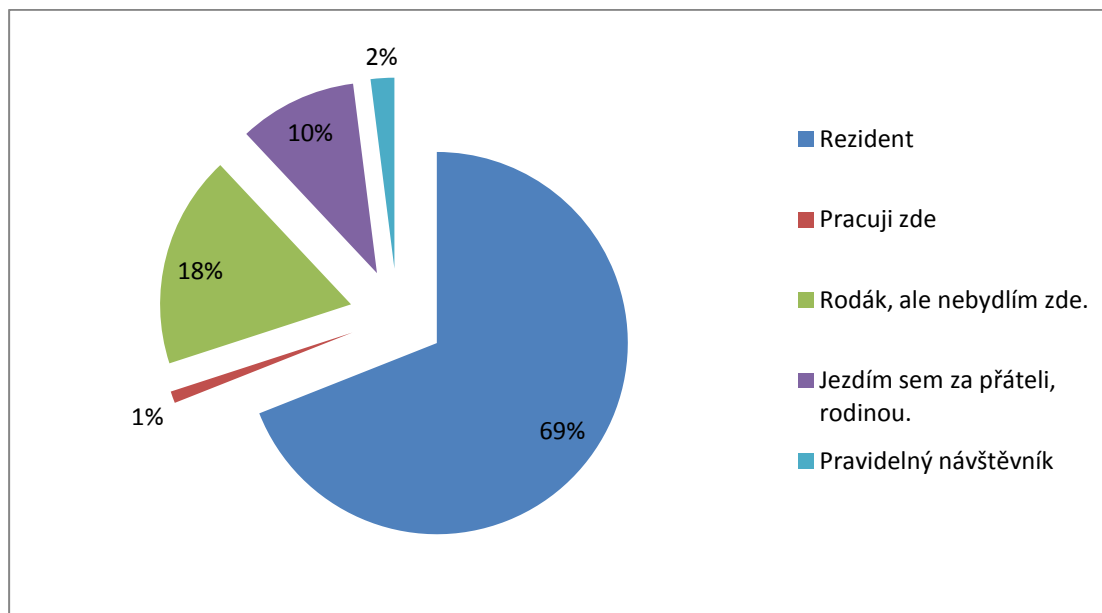


Zdroj: vlastní šetření, n = 104

9. Vztah k obci?

V dotazníkovém šetření byli záměrně oslovení respondenti se vztahem k obci. Aby se tento vztah potvrdil, byla položena tato otázka.

Graf 9: Vztah k obci

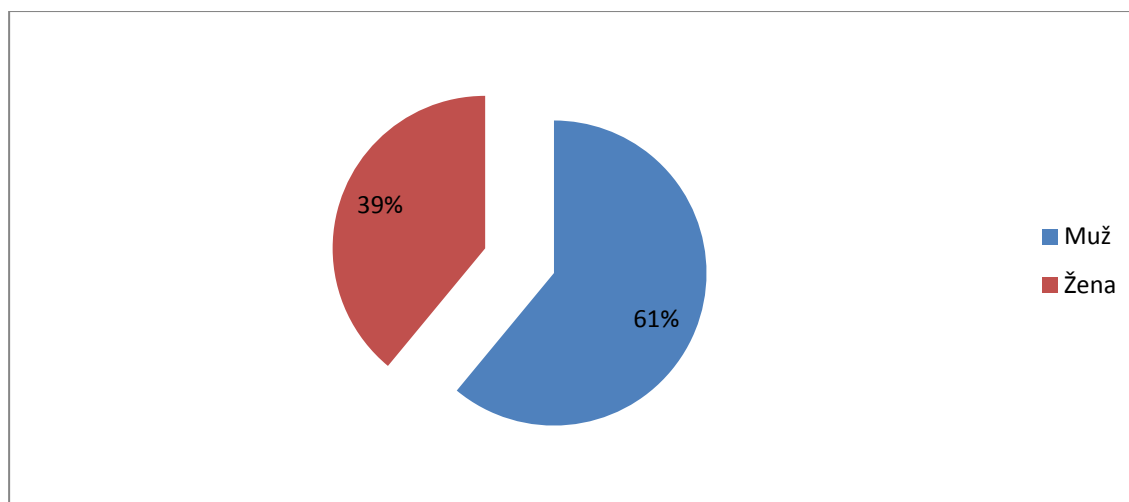


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

10. Jste?

Tato otázka je statistického charakteru.

Graf 10: Pohlaví

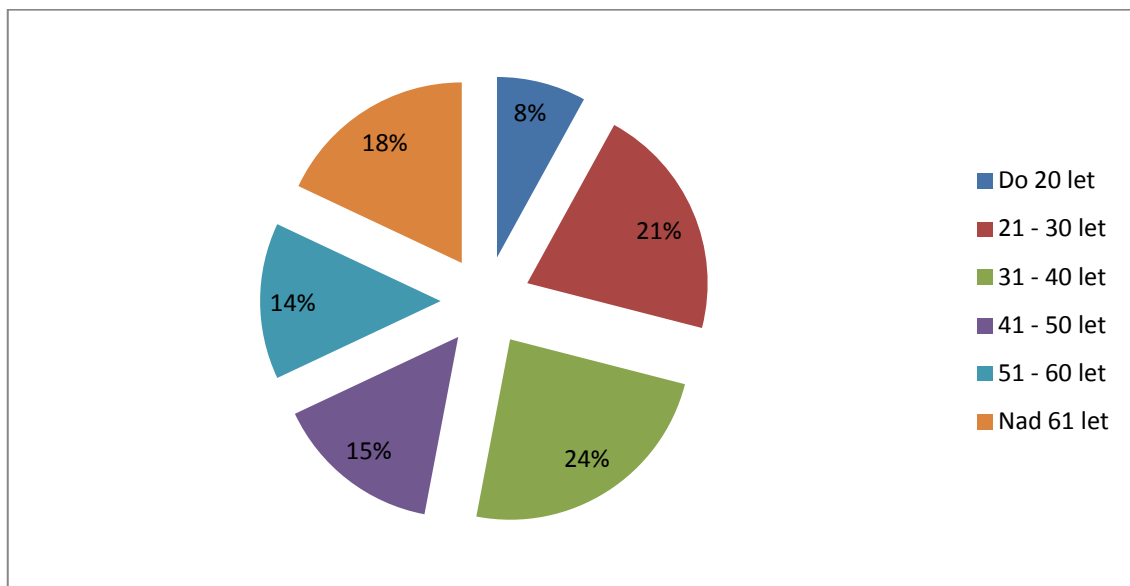


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

11. Věk

Otázka má pouze statistický charakter.

Graf 11: Věk

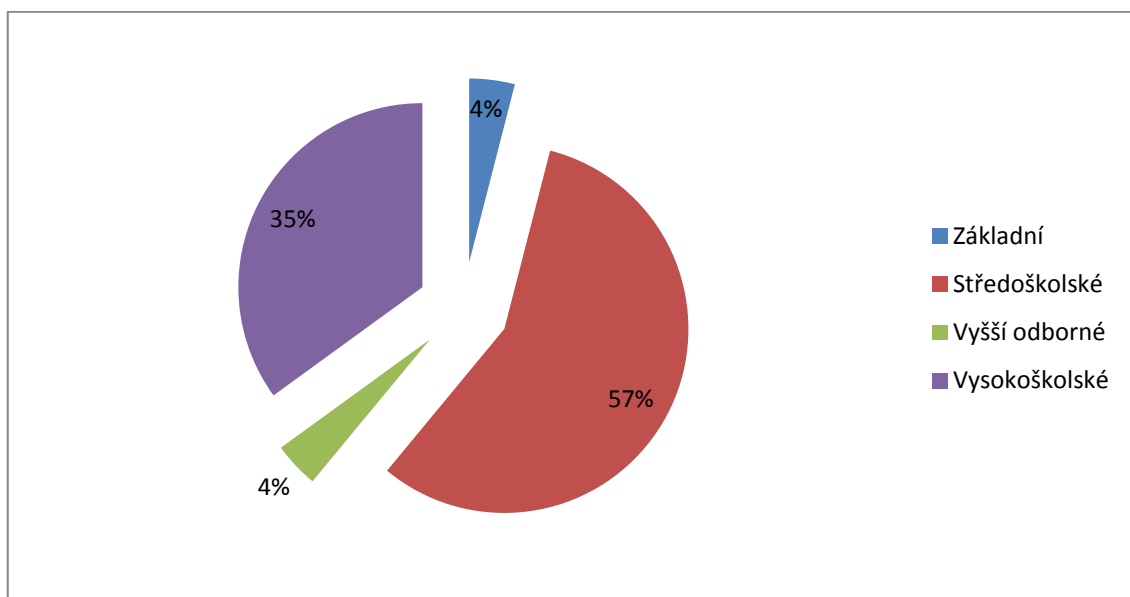


Zdroj: vlastní šetření, n = 116

12. Nejvyšší dosažené vzdělání

Otázka má pouze statistický charakter.

Graf 12: Vzdělání



Zdroj: vlastní šetření, n = 116

5.2 Kvalitativní výzkum

Kvalitativní výzkum proběhl v měsíci březnu. Odborníci v řízeném rozhovoru odpovídali na 4 otevřené otázky.

Osloveni byli následující experti:

A) Ing. Daniel Šnejd, ředitel územního odborného pracoviště Národního památkového ústavu v Českých Budějovicích

B) Ing. Petr Štumf, katedra obchodu a cestovního ruchu

C) Iva Miřková, majitelka cestovní agentury Mizok tour

D) Ing. Jitka Matějková, zastupitelka obce Kamenný Újezd

E) Eva Všečeková, stavební technik obce Kamenný Újezd

F) Ing. Jana Kačírková, projektantka

G) Ing. Michal Hryzák, stavbyvedoucí

H) Bc. Jaroslav Heřman, DiS., oceňování majetku

Otázka č. 1: Souhlasíte s revitalizací a znovu využíváním brownfields objektů?

Expert A: Ano, mnohé z těchto areálů patří k nejstarším technickým památkám u nás. Například nedávno zbouraná papírna v Českém Krumlově – tzv. Pachnerova papírna byla nejstarší dochovanou manufakturou v Čechách. Nejde však jen o historickou hodnotu areálů, velmi často mají i vysokou kvalitu architektonickou. Především průmyslové stavby z 19. a první poloviny 20. století. I když je již řada z nich zapsána do Ústředního seznamu kulturních památek, stále je velká část průmyslových staveb nezmapována a hodnotné stavby v nich bezprostředně ohroženy.

Expert B: Ano, jednoznačně souhlasím. Pokud jsou objekty historicky nebo technicky cenné a při jejich znovu využití by tyto aspekty byly vhodně použity, je obnova těchto objektů žádoucí. Bohužel jsou často překážkou nevyjasněné majetkové a celková náročnost projektu.

Expert C: Ano.

Expert D: Samozřejmě, vždy je vítána obnova původních objektů, už jen z hlediska historického a architektonického.

Expert E: V případě památkových objektu v rámci možností určitě souhlasím. U průmyslových objektů bych se rozhodovala zejména podle návratnosti investice.

Expert F: Ano.

Expert G: Ano, pokud není narušena statika objektu a pokud cena za opravu mnohonásobně nepřevyšší stavbu podobného nového objektu.

Expert H: Ano. Je nutné dbát na udržitelnou zeleně, hlavně ve městech. Tyto místa navíc mají jedinečného ducha.

Otázka č. 2: V kterém případě byste preferoval revitalizaci brownfields a kdy naopak je vhodnější výstavba na zeleném?

Expert A: Objekty průmyslového charakteru mají obvykle velkou výhodu oproti jiným druhům památek, u kterých je např. složitá dispozice, malá okna, výzdoba interiéru i exteriéru limitují značně změnu způsobu jejich využívání. Velké průmyslové budovy s halovým prostorem ve více podlažích a konstrukcemi vysoké nosnosti (neboť to si vyžadoval výrobní provoz s velkými a těžkými stroji) umožňují značnou variabilitu navrhování nových konstrukcí i využití. Takové stavby lze využít k obytným účelům, ale i jako občanské stavby nebo pro další výrobu.

Stejně jako u jakékoliv jiné generální stavební obnovy platí, že stavba tzv. „na zeleném“ je cca o 1/3 levnější. V případě ekologické zátěže (což u průmyslových areálů nezdědka bývá) je ještě mnohem dražší. Zde je třeba zhodnotit, zda investorovi, případně společnosti (myšleno ve veřejném zájmu) investované peníze stojí za to zachránit hodnoty (architektonické, urbanistické, historické), které stavba představuje.

Expert B: Zde záleží, kde se objekt nachází, na jeho historické a společenské hodnotě a na zachování tradice místa. Určitě je zde vhodný potenciál pro cestovní ruch, bydlení nebo občanskou vybavenost. Výstavba na zelené louce je sice levnější, ale pokud se bavíme o brownfield ve městech preferoval bych jejich revitalizaci než zabírání nových zelených ploch, které mají nezaměnitelnou funkci vzhledem k okolí.

Expert C: Revitalizaci bych jednoznačně doporučovala pro objekty historické hodnoty, kde je důležité využití spolupráce s památkáři. Naopak na zeleném bych upřednostnila moderní budovy, které by neuměly zapracovat historickou hodnotu budovy.

Expert D: Revitalizované objekty zachovávají původní hodnoty a „ducha“, využití: muzeum, cestovní ruch, veřejný život. Záleží na stavu objektu, pokud je v dezolátním stavu, je asi lepší demolice a například novostavba dle původního návrhu. Výstavba na zeleném by byla vhodnější například pro průmyslové využití se speciálními stavebními požadavky nebo pro bydlení.

Expert E: Revitalizaci brownfields objektů bych volila v případě, že původní využití objektu a využití pro rekonstrukci má nějaký vztah. Určitě je vhodné tyto objekty využít pro ubytovací zařízení, volnočasové aktivity nebo zábavní centra

Expert F: Brownfields objekty jsou velice specifické a to především svou rozlohou. Většinou se jedná o areálovou výstavbu včetně vlastní infrastruktury, kde by pouze dílčí projekty mohly do značné míry působit vytrženě až nesourodě a obnova dané lokality by mohla působit velice zmatečně. Nežli tedy volit variantu obnovy, například jen jedné budovy v celém areálu, přišla by mi jako vhodnější varianta výstavba tzv. na zeleném.

Expert G: Hodnotil bych z hlediska polohy a povahy objektu a také dle stavu. Dal bych velkou váhu veřejnému mínění před developerskými zájmy.

Expert H: Záleží na poloze objektu. Pro objekty ve městech bych preferoval obchodní centra, kanceláře, úřady, garáže. Mimo město spíše využití pro cestovní ruch.

Otázka č. 3: Vidíte v takto revitalizovaných objektech potenciál pro využití objektu v cestovním ruchu?

Expert A: Příjmy z cestovního ruchu hrají nezanedbatelnou roli v HDP a je významným moderním průmyslovým odvětvím. S trochou nadsázky lze říct, že je k znovuvzkříšení brownfieldů přímo předurčen. Vše je ale otázkou průzkumu trhu, kdy je třeba reagovat na místní poptávku – hotel, lázně, obchodní dům apod. Nebo atraktivitu místa založit přímo na areálu – technické muzeum, zábavní park, cokoliv. Upozorňuji na hospodářský areál a pivovar kláštera v Plasech - nedávno zachráněný brownfield a velmi kultivovaně využívaný NTM pro expozici muzea stavebních řemesel.

Expert B: Ano. Měla by při revitalizaci být zachována tradice, historie a tvář místa. Revitalizace by měla korespondovat s daným místem, projekt by měl mít podporu místních komunit. Je vhodné je popřípadě zapojit do projektu. Objekty po revitalizaci

jsou vhodné zejména pro trvale udržitelný cestovní, méně pak pro cestovní ruch masový.

Expert C: Potenciál tyto objekty jistě mají, ale při finančně náročných projektech jako je tento je naprosto nezbytné dobré finanční plánování a průzkum trhu. Je bohužel možné, že se tyto projekty stanou nevratnou investicí.

Expert D: Ano.

Expert E: Určitě ano.

Expert F: Určitě ano.

Expert G: V těchto projektech je možné využít potenciál místních tvůrčích skupin. Například jako u Plzeňské sladovny, která byla upravena na klub pro volnočasové aktivity.

Expert H: Asi víc než pro cokoliv jiného. Opět záleží na lokalitě a hlavně na finančních prostředcích, které by byly k dispozici.

Otázka č. 4: Jak by se podle Vás měl proměnit plavnický pivovar, aby se dal využít pro cestovní ruch? Vidíte v tomto projektu potenciál?

Expert A: Tento areál úplně dobře neznám tedy nemohu říci asi více, než je uvedeno výše. Jen snad z geografického objektu situována na trase směrem k Českému Krumlovu a poblíž plánovaného dálničního spojení s Rakouskem. Tedy velmi výhodná poloha.

Expert B: Obnova tradice pivovarnictví, minipivovar, restaurace s ubytováním. Využít potenciál cyklostezky například spoluprací na projektu Cyklisté vítání, který s sebou nese jen malé náklady. Záleží na výši nákladů a návratnosti investic, ale vždy je nutné produkt vhodně komunikovat.

Expert C: Tento objekt blíže neznám, ale znám polohu obce Kamenný Újezd a shledávám ji vhodnou pro tvorbu produktu cestovního ruchu.

Expert D: Veřejný prostor k využití pro obec KÚ a její obyvatelstvo. Snaha o rekonstrukci v původním duchu, muzeum. Pořádání kulturních a společenských akcí.

Expert E: Obnova tohoto areálu je velmi finančně náročná, proto o ní obec neuvažuje ani za použití možných dotací. Jistě by zde bylo možné obnovit tradici vaření piva

a vybudovat restauraci, kde by se točilo. Možná i ubytovací zařízení. Pokud by byl areál využit modernějším způsobem například jako paintballové hřiště, muselo by se odehrávat vše vně areálu kvůli zachování rázu místa.

Expert F: Pivovar by měl sloužit jak místním, tak by měl umět nabídnout služby i náročnějším klientům, kteří by hledali místo pro vícedenní pobyt. Potenciál projektu by v tomto případě mohl být značně vysoký.

Expert G: Volil bych opravu a provoz minipivovaru s restaurací a ubytováním, popřípadě pivní lázně a wellness. Potenciál vidím i trase cyklostezky, která vede okolo.

Expert H: Určitě bych byl pro obnovu pivovaru, vybudování restaurace, penzionu nebo hotelu. Místo je blízko významných turistických cílů jihočeského kraje. A budoucnu bude dobře dostupné i díky dálnici.

Tabulka 1: Shrnutí kvalitativního výzkumu

	1.	2.	3.	4.
Expert A	Ano	BF: občanská vybavenost, bydlení. GF ³ : výstavba s nižšími disponibilními prostředky.	Ano	Neznám, ale dobrá lokalita.
Expert B	Ano	BF: Záleží na lokalitě a tradici.	Ano, z důvodu zachování tradice.	Pivovarnictví, minipivovar, restaurace, ubytování.
Expert C	Ano, ale pozor na finanční náročnost.	BF: Zachování historické hodnoty. GF: moderní budovy	Pouze pokud je reálná návratnost investice.	Neznám, ale vhodná poloha pro cestovní ruch.
Expert D	Ano	BF: muzeum, cestovní ruch, veřený život. GF: průmysl, bydlení.	Ano	Veřejný prostor pro občany, rekonstrukce v původním

³ GF = Greenfields.

				duchu, muzeum.
Expert E	Historické objekty ano, průmyslové podle náročnosti investice.	BF: Zachován vztah mezi původním a současným využitím. Ubytování, stravování, zábavní centra.	Ano	Vaření piva, restaurace, ubytování.
Expert F	Ano	BF: Vše, co nebude vytrženo z kontextu.	Ano	Objekt by měl sloužit i místním.
Expert G	Ano, pokud revitalizace mnohonásobně nepřevýší výstavbu novou.	BF: Dle polohy, povahu a stavu objektu. Také dle veřejného mínění.	Ano, ale za podpory místních.	Minipivovar, restaurace, ubytování, wellness, pivní lázně.
Expert H	Ano	BF: Obchodní centra, kanceláře, garáže, cestovní ruch.	Ano, ale záleží na lokalitě a disponibilních finančních prostředcích.	Obnova pivovaru, restaurace, ubytování.

Zdroj: vlastní zpracování

Závěrem kvalitativního výzkumu lze konstatovat, že se odborníci shodují v otázce, zda podpořit revitalizaci brownfield. Pouze někteří upozorňují na skutečnost, že by se mělo o revitalizaci objektů uvažovat v závislosti na porovnání finanční náročnosti projektu s výstavbou na zeleném. Využití revitalizovaných objektů by experti navrhovali následovně: občanská vybavenost, cestovní ruch, muzea, kanceláře, obchodní centra. Podstatou je zachovat při regeneraci historickou, technickou a urbanistickou hodnotu objektu. Objekty brownfields shledávají jako vhodné pro využití v cestovním ruchu. Experti se shodují, že objekt plavnického pivovaru, jehož ideový projekt bude zpracován v návrhové části, je v lokalitě vhodné pro cestovní ruch. Jako využití revitalizovaného objektu by odborníci navrhovali obnovení tradice vaření piva,

minipivovar, restauraci, ubytovací zařízení, wellness. Zároveň by objekt měl být využitelný pro místní komunitu.

6 Syntéza výsledků a poznatků

6.1 Vyhodnocení výsledků

Dotazníkové šetření a následný kvalitativní výzkum naznačil následující skutečnosti a závěry. Tyto poznatky budou využity v návrhové části práce.

Z provedeného výzkumu vyplývá, že i když je Kamenný Újezd malá obec, má potenciál pro cestovní ruch. Řešením této situace by mohla být tvorba strategického plánu a zaměřením se na oblast cestovního ruchu. Obec v současné době na tvorbě tohoto plánu pracuje.

Z dotazníkového šetření u rezidentů a ostatních respondentů, kteří mají k obci vztah, jednoznačně vyplynulo, že jim současná situace objektu pivovaru není lhostejná. Naprostá většina respondentů by byla pro obnovu a znovu využití tohoto objektu. Nejčastěji by si přáli, aby zde byla zachována tradice pivovarnictví, o čemž vypovídá i fakt, že nejčastější asociace při zmínce o Plavnici měla souvislost právě s pivem. Respondenti by uvítali, kdyby se objekt stal opět pivovarem s restaurací a ubytováním. Také by uvítali, kdyby objekt sloužil také místním, především jako kulturní centrum a také jako místo pro pořádání soukromých společenských akcí. Takovéto místo v obci zatím chybí. Při otázce týkající se financování projektu by ale s financováním ze strany obce spíše nesouhlasili.

Kvalitativní výzkum dosud zjištěné skutečnosti do vysoké míry potvrdil. Oslovení odborníci obecně v brownfields vidí významný potenciál pro cestovní ruch. Kontrují však vysokou finanční náročností projektů. Odborníci bez výjimky souhlasí s regenerací brownfields. Jako vhodné využití těchto objektů upřednostňují občanskou vybavenost, obchodní centra, podniky cestovního ruchu nebo průmyslovou výrobu. Vždy však záleží na poloze, okolí objektu, technickém stavu a povaze objektu. Jedním z nejdůležitějších faktorů však zůstává historický a architektonický význam budovy. Výstavba na zeleném je vhodná v případě budov se specifickými požadavky na výstavbu, jako jsou například průmyslové výrobní haly. Dále také pro bydlení. Opět při rozhodování zda využít brownfield nebo volit novou výstavbu hraje zásadní roli finanční náročnost projektu a návratnost investice.

Konkrétní vyjádření k objektu pivovaru v Plavnici přineslo následující zjištění. Odborníci jednoznačně shledávají vysoký potenciál lokality. Výhodná je poloha, umístění destinace v blízkosti hlavních turistických cílů jihočeského kraje jako je Český Krumlov, Holašovice, Hluboká nad Vltavou a Šumava. Potenciál také vidí ve využití cyklostezek vedoucích přímo okolo objektu a také v budoucí dálnici, která zlepší dopravní dostupnost místa. Odborníci považují za vhodné zachovat u objektu pivovaru jeho historickou hodnotu a tradici, kterou je jednoznačně vaření piva. Ideální podnikatelský záměr pro tento objekt je zřízení minipivovaru s restauračním a ubytovacím zařízením. Jako doplněk k hlavnímu plánu by mohlo být wellness především ve formě pivních lázní, dále pak muzeum pivovarnictví. Oslovení odborníci z obecního úřadu by přivítali možnost využívání objektu místními občany. Nicméně všichni oslovení zdůrazňují skutečnost, že kdyby se objekt revitalizoval, je nezbytně nutné dobře připravit veškerou dokumentaci včetně finančních plánů a zhodnotit proveditelnost plánu a návratnost investice. Pokud by se projekt realizoval a zařízení cestovního ruchu by zde opravdu vzniklo, budou zásadní marketingové aktivity, především způsob a cílení komunikace produktu.

6.2 Vyhodnocení výzkumných otázek

1) Má obec předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu?

Tato výzkumná otázka se potvrdila. Tuto skutečnost potvrdila situační analýza, dotazníkové šetření i výzkum u odborníků. Poloha destinace má významné předpoklady pro tvorbu produktu cestovního ruchu. Jedná se především blízkost obce k nejvýznamnějším turistickým cílům jihočeského kraje, blízkost hranic s Rakouskem, dobrou dopravní dostupnost, která se ještě zlepší s plánovanou stavbou dálnice. Výhodný je přírodní potenciál místa a cyklostezky, které tudy vedou.

2) Přejí si občané objekt pivovaru zachovat, rekonstruovat a znovu využívat?

Tato výzkumná otázka se potvrdila. Dotazníkové šetření ukázalo, že by obyvatelé Kamenného Újezdu a ostatní dotázaní uvítali obnovu pivovaru s vybudování restauračního zařízení a ubytovacího zařízení. Tento podnikatelský záměr následně potvrdili jako vhodný i dotázaní odborníci.

3) Občané chtějí financovat rekonstrukci z finančních zdrojů obce za využití dotací.

Tato výzkumná otázka se nepotvrdila. Většina dotázaných by s financováním projektu obcí nesouhlasila. Zejména starší generace dotazovaných by měla obavu z financování projektu obcí.

4) Odborníci shledávají objekty brownfields vhodné pro využití v cestovním ruchu.

Tato výzkumná otázka se potvrdila. Využití objektu brownfields pro potřeby cestovního ruchu shledávají odborníci jako nejvhodnější variantu. Konkrétně jmenují ubytovací a stravovací zařízení, sportovní zařízení a wellness, muzea a výstavní plochy. Kladou důraz na fakt, že způsob využití po revitalizaci by měl korespondovat i původním využitím objektu brownfields. Upozorňují také na vhodné zachování historické, technické a urbanistické hodnoty objektu.

7 Ideový projekt revitalizace pivovaru Plavnice

7.1 Historie pivovaru⁴

Ves, dvůr a pivovar Plavnice se dříve nazývala také Plavnička. Od středověku zde stával dvůr patřící k tehdy ještě Újezdu (dnešní Kamenný Újezd). První písemná zmínka o Plavnici pochází z roku 1401, kdy dvůr patřil pánům z Pořešína. Velmi zásadní roli v historii Plavnice hraje její tehdejší správce Jakub Krčín z Jelčan. Ten znal a uměl si spočítat výhody, které přinášel chov ovcí a odušil, že krumlovská panství jsou k němu více než vhodná. Roku 1563 zde nechal vybudovat rozsáhlý ovčín. Rožmberkové tou dobou zakládali síť pivovarů, a tak rok na to, v roce 1564, nechal Jakub Krčín vybudovat při plavnickém dvoru pivovar a začal vařit pivo. Dvůr v té době jen vzkvétal, roku 1579 byl vybudován mlýn a několik rybníčků. Jakub Krčín zde vládl rukou přísnou a spravedlivou.

Dvůr nesloužil jen k výrobě piva. Pravidelně se zde zastavovali rožmberští vladaři se svými hosty, někdy na občerstvení jindy dokonce i na přenocování. Protože vladaři byli zvyklí na určitý komfort, byly zde vybudovány pokoje sloužící pouze vrchnosti. V roce 1602 prodal Petr Vok z Rožmberka celé krumlovské panství včetně Plavnice Rudolfu II. Ten ho vlastnil pouze 20 let, v roce 1622 získali panství Eggenberkové. Od roku 1719 vlastnili dvůr Schwarzenbergové a chod plavnického dvora řídili tzv. šafáři. V té době se v pivovaru vařilo 1700 hektolitřů piva za rok. Více se vařilo už jsem v Českých Budějovicích a Českém Krumlově.

Nové možnosti odbytu piva přinesla výstavba koněspřežné dráhy z Českých Budějovic do Lince, která procházela nedalekým Kamenným Újezdem. Hlavně proto byl pivovar roku 1836 celý přestavěn. Vývoz piva tehdy rapidně vzrostl díky zásobování Českých Budějovic, ale jen do té doby než si Budějovice postavili na Lineckém předměstí pivovar vlastní (dnešní Samson). Největší výkon plavnický pivovar dosahoval začátkem 20. století a rekord dosáhl v letech 1906 – 1907, kdy se uvařilo 7629 hektolitřů piva. Za nedlouho, v době první světové války došlo k rapidnímu propadu, vařilo se pouze 650 hektolitřů piva „nevalné chuti a převážně z náhražek“. Po skončení války si pivovar pronajalo Hospodářské družstvo v Plavnici a pivo se opět začalo vařit. Pivovar ovšem

⁴ Lavička, R., Havlice, J., Kovář, D., Nikrmajer, L., Šimánek, J. (2013). *Velké dějiny malého města, 750 let Kamenného Újezda*. České Budějovice: Veduta.

již nikdy nedosáhl bývalé slávy. V roce 1925 pivovar zanikl a byl definitivně po více než pěti letech zrušen.

Plavnice i okolí Kamenného Újezdu bylo na přelomu 19. a 20. století vyhledávaným odpočinkovým místem obyvatel Českých Budějovic. Známy byly výlety za plavnickým pivem. Dokonce dosáhly takové míry, že železnice začala vždy v neděli vypravovat zvláštní vlak tzv. Flamenderzug, který dovezl pivní turisty do Kamenného Újezda a večer zase zpět do Českých Budějovic. Lidé se bavili v hostinci, v zahradě nebo v krytém pavilonu. Konali se zde slavnosti a akce nejrůznějších spolků. Místní typickou slavností byla tzv. dovezná. To se sjely alegorické vozy a dělníci humornou formou pronášeli své stížnosti a připomínky. Pak následoval průvod, který končil v hostinci. Zmiňovaný dřevěný pavilon byl původně součástí světové výstavy ve Vídni. Kníže Schwarzenberg zde měl vystavené své lovecké trofeje spolu s hospodářskými stroji a předměty vyrobenými v Česku. Pavilon sloužil jako taneční parket až do roku 1958.

Místní zajímavostí je také nález části náhrobku budějického lokátora Hirza ve studni. Velmi cenný je hospodářský dvůr s historickým jádrem se zbytky renesančních sgrafit, zbytky pivovaru a samostatně stojící sýpky. Významnou památkou Plavnice je barokní socha sv. Jana Nepomuckého z první čtvrtiny 18. století restaurovaná v roce 2005.

V rámci pozemkové reformy byl dvůr vyvlastněn a prodán do soukromých rukou. Od roku 1953 zde byla farma státních statků. Pěstovali se zde mimo jiné i žampiony, které potřebují vlhkost, což velmi poškodilo krovy budovy. V současné době objekt vlastní soukromý majitel a využívá jej jako sklady a výrobu. Konkrétně jsou zde skladovány autovraky a hrozí tak kontaminace území. Některé části objektu jsou v havarijním stavu. Objekt je vytipovaný jako brownfield. V současné době je na prodej za 5 700 000 Kč. Je prezentován jako výrobní hala se skladovacími prostory o užitné ploše 22515m².

7.2 SWOT analýza

SWOT analýza je jednou ze základních metod marketingového auditu. Svůj název nese podle počátečních anglických slov:

- S – strengths (síly)
- W – weaknesses (slabosti)
- O – opportunities (příležitosti)

- T – threats (hrozby). (Vašítková, 2008)

Dobrá strategie je ta, která neutralizuje očekávané hrozby, umožňuje využít příležitosti, těžší ze silných stránek a neutralizuje slabé stránky. Kombinací příležitostí a hrozeb okolí a silných a slabých stránek vznikají různé strategie chování. Různé kombinace pak umožňují volit různé typy strategií, které vycházejí ze čtyř zjednodušených přístupů, a to:

- přístup S – O: využívat silných stránek a velkých příležitostí plynoucích z okolí
- přístup W – O: snažit se eliminovat slabé stránky za pomoci příležitostí z okolí
- přístup S – T: využívat silných stránek pro eliminaci hrozeb
- přístup W – T: snažit se vyřešit znepokojivý stav, možná i likvidace podniku. (Veber et al., 2004)

Foret, Foretová (2001) rozdělují analýzu na S – W analýzu, Strengths and Weaknesses Analysis. Aby tato analýza měla dostatečnou vypovídací schopnost, je nutné sledovat jednotlivé souvislosti posuzovaného místa s ohledem na stejné charakteristiky v širším pojetí tzn. v rámci regionu, státu nebo kontinentu. Druhou částí SWOT analýzy je O – T analýza, Opportunities and Threats Analysis. Zatímco analýza silných a slabých stránek je spíše porovnáním ukazatelů a zařazení místa do širšího kontextu, analýza příležitostí a hrozeb je analýzou trendů, které dané místo ovlivňují. Celkovou analýzu nazýváme SWOT, nebo také analýza marketingového prostředí.

SWOT analýza je užitečná a důležitá součást situační analýzy. Nejčastěji je umístována na její konec, protože identifikuje, sumarizuje a hodnotí silné a slabé stránky, příležitosti a ohrožení, které firma může využít nebo jim čelit. (Horáková, 2014)

7.2.1 Výsledná SWOT analýza

TYPY FAKTORŮ	
příznivé	nepříznivé
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> • lokalita (blízkost Českých Budějovic, Českého Krumlova, hranic s Rakouskem, Šumava, Blanský les) 	<ul style="list-style-type: none"> • chybí naučné stezky, informační tabule

• venkovský ráz obce	• chybí cyklostezka do Českých Budějovic
• dobrá dostupnost a infrastruktura (E55)	• stav komunikací
• ráz krajiny, příroda, rybníky	• obec zatím nemá strategický plán, cestovní ruch zde není prioritou
• udržování lidových tradic (soubor Radost, Bedrník)	
• kulturní atraktivity (Maškovec, Čertyně, koněsprežka)	
• možnosti výletů (ČK, Zlatá Koruna, Blanský les, Holašovice)	
• trhy, akce	
• odkloněná doprava, obec není dopravní tepnou	
• památkové zóny, chráněná území	
• sport (cyklistika, koupání, koně, sjíždění Vltavy)	
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
• vytvoření značky, image, branding	• budoucí blízkost dálnice a koridoru pro rychlovlaky
• trend venkovského cestovního ruchu	• se stavbou spojená změna rázu krajiny
• možnost celoročního využití	• velká investice
• významnost lokality Jižní Čechy, mnoho turistů	• možný negativní postoj ke zvýšení počtu turistů v obci
• trend rozvoje minipivovarů	• lze očekávat velkou konkurenci v oboru
• obnovení tradice místa - pivovarnictví	

• nová pracovní místa	
• možnost využití objektu místními	

7.3 Projekt využití objektu v cestovním ruchu

Objekt pivovaru⁵ je soubor jednopodlažních budov tvořící lem čtvercového nádvoří. Dominantu pivovaru tvoří komín v průčelí u vchodu do objektu. Většina budov je podsklepená. Areál se skládá z bývalých obytných prostor dnes využívaných jako kancelářské prostory, z hospodářských budov dnes využívaných jako dílenské a skladovací prostory. K objektu patří také objekty bývalé ledárny, sladovny, varny a objekt bývalého hostince.

Pro účely práce předpokládáme, že objekt bude zakoupen a rekonstruován soukromým investorem. Objekt bude schválen jako kulturní památka. Navrhovaný projekt revitalizace zahrnuje obnovu pivovaru, penzion a restauraci se společenským sálem.

7.3.1 Přípravná fáze⁶

Předprojektová příprava

Smyslem této přípravy je shromáždit kvalitní podklady pro stanovení koncepce a i pro celý projekt obnovy. Důležité je získat dostatek kvalitních informací o jeho hodnotách, historickém vývoji, stavebních proměnách a současném stavu. Důležité jsou též informace o širších vazbách a vztazích památky. Po získání všech informací se vyhodnotí stav objektu a stanoví se optimální koncepce obnovy. Vhodná koncepce obnovy znamená ohleduplný přístup při rekonstrukci, zejména k základním konstrukcím, materiálům, umělecké a uměleckořemeslné výzdobě. Současně se také stanovuje uvažovaná konečná podoba díla po rekonstrukci.

Pro kvalifikovanou rekonstrukci památkových objektů je nutná znalost stavebně historického vývoje a umělecko-historických hodnot. Stavebně-historický průzkum je

⁵ Název: Bývalý pivovar v Plavnici, Plavnice 62, Kamenný Újezd, parcelní číslo: 100/1, 100/4, 100/5, 100/6, celková výměra: 22 515 m², zastavěná plocha: 4 805 m²

⁶ GIRSA, V., HOLEČEK, J., JERIE, P., MICHONOVÁ, D. [online]. © 2004. *Předprojektová a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky*. Dostupné z WWW: <https://www.npu.cz/publikace/met27predproj.pdf>

považován za nenahraditelný zdroj při obnově památek, a proto by při rekonstrukci měly být jeho závěry považovány za směrodatné.

Stavební materiály a hmoty, ze kterých jsou památkové objekty postaveny, podléhají nežádoucím změnám působení okolí. Právě proto je nutné provést materiálový výzkum, který kvantifikuje a kvalifikuje vlastnosti stavebních hmot a materiálů a navrhne vhodnou péči o ně. Výstupy tohoto výzkumu jsou nezbytné zejména pro:

- zjištění aktuálního stavu historického objektu a jeho konstrukce, například zjištění rozsahu zachovaných původních materiálů nebo umělecké výzdoby,
- zjištění původního stavu objektu, například původní technologické postupy,
- zjištění příčin poškození objektu nebo konstrukce,
- návrh technického a technologického řešení při obnově objektu, výběr materiálu vhodných pro použití při rekonstrukci.

Koncepční příprava

Cílem koncepční přípravy je na základě provedených výzkumných prací a získaných informací o objektu základní přístup k památce. Nejvýznamnější část před samotným začátkem rekonstrukce je stanovení koncepce obnovy. Koncepcí rozumíme kvalifikovanou a promyšlenou představu o výsledné podobě památky, která zaručuje správné ošetření a také formu adaptace, která zaručuje zachování historické struktury i všech vazeb.

7.3.2 Zpracování projektové dokumentace⁷

Podkladem pro výsledné řešení, volbu dodavatelské firmy a pro následné realizační práce je projektová dokumentace. Tato dokumentace poskytuje komplexní, podrobné a koordinované údaje o celkové problematice projektu. Projektová dokumentace k návrhu na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby řeší výrazné zásahy, které jsou spojené se změnou hodnot stavby. Jedná se především o dostavby a přístavby k objektu. Jde i o takové zásahy, které souvisejí se změnami dispozičními a konstrukčními. Projekt pro stavební povolení musí následně dokumentovat a rozlišit konstrukce a prvky zakováváné, odstraňované a přidávané.

⁷ GIRSA, V., HOLEČEK, J., JERIE, P., MICHONOVÁ, D. [online]. © 2004. *Předprojektová a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky*. Dostupné z WWW: <https://www.npu.cz/publikace/met27predproj.pdf>

7.3.3 Realizační fáze rekonstrukce⁸

Základní zásadou realizační fáze je dodržování předpisů projektové dokumentace, která nikdy nesmí být jednostranně měněna. Dodatečné nálezy musí být konzultovány i se stranou památkové péče. Projektová dokumentace je též podkladem pro výběr realizátora rekonstrukce při výběrovém řízení. Do zadávacích podmínek pro výběrové řízení jsou zahrnuty veškeré požadavky, zejména ty specifické, které musí dodavatel zajistit. Účastník výběrového řízení musí naopak doložit, že může zajistit kvalitní materiál, strojní vybavení, kvalifikované pracovníky a též dodat přehled o realizovaných stavbách.

Při obnově objektu je důležitá funkce autorského a technického dozoru. Dozor sleduje průběh prací, kontroluje dodržování stanovených činností a koordinuje jejich průběh. Uděluje souhlasy pro výběr materiálů, dílčí změny nebo řemeslné zpracování jednotlivých částí. Spolupracuje a koriguje jednotlivé účastníky projektu a kontroluje práci v souladu s požadavky památkové péče.

Po ukončení projektu je nutné zpracovat dokumentaci skutečného provedení díla. Zde je souhrn veškeré realizované práce včetně zpracování všech změn a dodatků. Součástí je i fotodokumentace průběhu přestavby. Na rozdíl od staveb, které v památkové péči nejsou, obsahuje tento projekt také veškeré restaurátorské zprávy, protokoly technických zařízení a specifikaci použitých materiálů. Pro kvalitní a odbornou péči o obnovené památky je zde také uvedena požadovaná údržba.

7.3.4 Obnova pivovaru⁹

Celý ideový projekt stojí na předpokladu, že bude obnovena tradice vaření piva, jak si přála drtivá většina respondentů v dotazníkovém šetření. Žádná z technologií bývalého pivovaru se nedochovala. Varny i veškeré kovové vybavení skončilo pravděpodobně ve sběrných surovinách. Jeho osud nikdy nebyl vypátrán. Pro obnovu pivovaru je tedy nezbytné pořídit technologie nové. Díky velké finanční náročnosti budeme nadále uvažovat se zřízením tzv. minipivovaru, který bude sloužit pouze pro potřeby místní

⁸ GIRSA, V., HOLEČEK, J., JERIE, P., MICHAINOVÁ, D. [online]. © 2004. *Předprojektová a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky*. Dostupné z WWW: <https://www.npu.cz/publikace/met27predproj.pdf>

⁹ Kapitola by zpracována za použití informací firem Czech Brewmasters a Czech Mini Breweries.

restaurace a doplňkovému prodeji v malém rozsahu, například lahve jako upomínkové předměty nebo prodej malých soudků.

Prostor pro umístění pivovarnické technologie musí být dostatečně velký, aby byla umožněna snadná manipulace. Doporučuje se minimálně 100 m². Jako zdroj vody je možné použít vodu z řádu. Při použití vlastní vody je nutné provést rozbory a zjistit zda je pro potřeby vaření piva vhodná. Pitná voda musí splňovat parametry vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou vodu a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů. Při plánování realizace minipivovaru je nutné počítat s dobou přibližně šesti měsíců. Výroba zařízení trvá až 4 týdny. Další měsíc je určen pro instalaci zařízení a jeho vyzkoušení. Další 2 měsíce trvá zkušební provoz.

Legislativa výrobcům piva ukládá:

- zajistit a dodržovat HACCP,
- připravit dokumenty pro celní správu pro vyměření a výběr spotřební daně,
- získat živnostenské oprávnění pro Pivovarnictví a sladovnictví,
- získat stavební povolení nebo územní rozhodnutí pro přestavbu objektu,
- správné označování, pokud bude pivo stáčeno do lahví.

Návratnost investice závisí na více faktorech. Ještě před samotnou realizací je vhodné nechat zpracovat tzv. studii proveditelnosti, která pak také může sloužit jako součást žádosti o případný úvěr. Mezi vlivy, které mají dopad na návratnost investice, patří například: velikost počáteční investice, výše provozních nákladů, výše mzdových nákladů, prodejní cena piva, objem prodávaného piva a obrat restaurace, náklady na prodej a podporu prodeje nebo zatížení investice úvěrem. Cena samotného modulu k výrobě piva pro středně velké restaurace se pohybuje mezi 2,8 – 4,1 milionu korun. Jedná se o modul, který umožňuje výrobu piva z tradičních surovin i z koncentrátů tzn. ze sladového nebo mladinového extraktu.

V současné době na trhu působí několik firem, které se zabývají nejen výrobou technologií pro minipivovary, ale poskytují i kompletní poradenství a pomoc při realizaci projektu včetně marketingových služeb. Také je možné zapůjčit si na určitý čas zkušeného sládku, který zaškolí zaměstnance a bude nápomocen při nastartování nového minipivovaru. Při realizaci projektu plavnického pivovaru by bylo vhodné tyto služby využít.

7.3.5 Ubytovací a stravovací zařízení

Ubytovací část bude zřízena v bývalé obytné části, kde se v současné době nachází kanceláře. Dále bude rozšířena do objektu hospodářských budov. V konečné fázi bude penzion disponovat deseti dvoulůžkovými pokoji s možností přistýlky a dvěma čtyřlůžkovými apartmány. Každý pokoj bude mít vlastní sociální zařízení. Vchody do přízemních pokojů budou situovány přímo do dvora. Apartmány a pokoje, které budou vybudovány v patře, budou přístupné z venkovního nově vybudovaného ochozu. Vybavení pokojů je vhodné jak pro romantickou dovolenou, tak pro pobyt s dětmi. Pokoje budou navrženy ve stylu počátku 20. století.

Restaurace bude zřízena též ve stylu počátku 20. století. Předpokládaná kapacita je 60 míst. Restaurace bude disponovat společenským sálem a salónekem s kapacitou 40 míst. Vařit se zde bude typická česká kuchyně. Typickým znakem této restaurace bude jedinečné venkovní posezení, které bude replikou původního dřevěného pavilonu. Součástí restaurace bude také prostor pro recepci.

7.3.6 Marketing

Dostat se do povědomí potencionálních hostů a být viděn je pro úspěch nového podniku zcela nezbytné. Předpokládá se existence kvalitních webových stránek a dnes již nezbytného profilu na sociální síti. S tím souvisí i využití viral marketingu¹⁰. Z tištěných materiálů je nutné vytvořit prospekt, popřípadě leták na jednotlivé akce a zajistit jejich distribuci. Další vhodnou formou komunikace je využití venkovní reklamy v blízkém okolí. Převážně v okolí obce a na hlavních příjezdových cestách. Vhodným řešením se jeví být využití billboardů a informačních tabulí. Jednou z možností jak se dostat do většího povědomí návštěvníků je získání některé certifikace.

Cyklisté vítání

Značka Cyklisté vítání sdružuje ubytovací, stravovací zařízení, kempy a turistické cíle, které splňují závazná kritéria. Mezi základní kritéria, která musí splňovat stravovací zařízení, patří například přizpůsobení nabídky nápojů potřebám cyklistů, nabízet alespoň jedno teplé nesmažené jídlo, nabízet odstavné místo pro kola v dohledu hosta nebo poskytovat základní nářadí na opravu kola a lékárničku. Značku Cyklisté vítání může certifikované zařízení používat ve svých tištěných materiálech, vývěsních štítech,

¹⁰ Viral marketing je jedna z marketingových technik, založená na použití sociální sítě. Odesílatel cíleně vypouští konkrétní sdělení, které příjemce motivuje k dalšímu šíření.

směrovkách a webových stránkách. Velkou výhodou je, že certifikované zařízení je zobrazováno v různých informačních zdrojích, například: www.cyklistevitani.cz, další webové stránky zabývající se cyklistickou tematikou, cyklomapy a cykloprůvodce. (Cyklistevitani.cz [online], cit. 20.3.2016)

Možnost využití certifikace Cyklisté vítání se jeví být velmi vhodná. Tato forma komunikace cílí na široký segment, za použití malých nákladů. Kamenným Újezdem prochází dvě cyklotrasy (Kamenný Újezd – Borovany, 1121 a Plav – Kaplice, 1198) a dvě turistické trasy, Doudlebskem (zelená, 3394) a Kolem mohyl (žlutá, 6329). Oblast se celkově vyznačuje vysokým počtem cyklistů.

Czech Specials

Certifikace Czech Specials aneb Ochutnejte Českou republiku je projekt, na kterém spolupracuje agentura CzechTourism, Asociace hotelů a restaurací ČR a Asociace kuchařů a cukrářů ČR. Cílem toho projektu je představit turistům jednotlivé regiony prostřednictvím lokálních kulinářských specialit. Certifikovaná zařízení mohou používat jednotné logo. Podmínky pro získání certifikátu jsou následující:

- profesní způsobilost,
- transparentnost nabídky a poctivost prodeje,
- čistota a dobrý stav vybavení restaurace,
- kvalitní a profesionální obsluha a vstřícný přístup k hostovi,
- zařízení se zaváže, že v jeho nabídce budou pokrmy české kuchyně Czech Specials,
- pokrmy, za které restaurace obdržela certifikaci Czech Specials budou v jídelním lístku řádně označeny. (Czechspecials.cz [online], cit. 20.3.2016)

Restaurace má výrobu a prodej především české kuchyně a lokálních specialit ve svém konceptu. Proto je získání certifikátu Czech Specials dalším logickým krokem, ze kterého plynou značné výhody pro podnik. Značka Czech Specials je prezentována na gastronomických akcích podporovaných agenturou CzechTourism a AHR ČR. Hlavním marketingovým nástrojem je internetový portál www.czechspecials.cz. Tato značka také byla komunikována v reklamní kampani v České republice i v zahraničí. Součástí marketingové strategie je též distribuce tištěných reklamních materiálů. Projekt pořádá prezentační akce a účastní se veletrhů.

Branding

Branding neboli politika značky zajišťuje významným způsobem podporu a zvýšení prodeje a prosazení produktu na trhu. Značka je jednotícím prvkem všech marketingových aktivit, která prochází všemi prvky marketingového mixu. (Palatková, 2006)

Vytvoření značky je klíčovým prvkem v celé marketingové strategii podniku. Areál plavnického pivovaru může díky správné značce získat jedinečnou identifikaci. Výhodou tvorby značky je snadná zapamatovatelnost destinace, rozlišitelnost v celkové nabídce. Značka bude používána na veškeré reklamní materiály, na webových stránkách a také bude umístována na reklamních předmětech a suvenýrech.

Obrázek 9: Návrh značky



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2: Algoritmus uvedení ideového záměru projektu do praxe

Přípravná fáze	Zpracování podnikatelského záměru
	Analýza proveditelnosti
	Zakoupení objektu
	Zpracování stavebního projektu

	Stavební povolení
	Schválení projektu památkovou péčí
	Zajištění firmy pro výstavbu minipivovaru
Rekonstrukce	Výběr nezávislého stavebního dozoru
	Výběr dodavatelů stavebních a ostatních prací
	Rekonstrukce objektu dle požadavků na minipivovar
	Rekonstrukce dle požadavků na restauraci, ubytovací zařízení a ostatních částí
Realizace	Vybavení všech provozů
	Personální zajištění provozů
	Instalace minipivovarů + zkušební provoz
	Zajištění dodavatelů pro provoz
Marketing	Tvorba marketingové strategie
	Tvorba webových stránek, značky a propagačních materiálů.
	Uvedení do objektu do provozu

Zdroj: vlastní zpracování

8 Závěr

Diplomová práce se zabývá zhodnocením možností při revitalizaci objektu brownfields. Pro ideový projekt byl vybrán areál bývalého pivovaru v Plavnici v Kamenném Újezdu. Objekt jsem vybrala částečně proto, že v dané obci momentálně žiju a také proto, že nechat zchátrat takové výjimečné místo mi přijde neomluvitelné.

Problematika brownfield je v současné době intenzivně řešena nejen v České republice, ale i v celém světě. Jako příklad řešení, na které by mohla Česká republika navázat, byl zvolen kanadský, britský, německý a francouzský příklad. Úspěšně revitalizované projekty brownfields se nacházejí už i v Čechách, což bylo dokázáno na pivovaru Cvikov.

Z provedených výzkumů vyplynulo, že osud objektu není lhostejný ani místním občanům, jejichž plnou podporu by případná revitalizace a opětovné využití mělo. Jako nejvhodnější variantu občané shledávají obnovu pivovaru, vybudování restaurace a ubytovacích zařízení.

K tomuto záměru se přiklání i oslovení odborníci. Ti shodně souhlasí s revitalizací objektů brownfields, hlavně díky jejich historické, technické či urbanistické hodnotě. Pomocí řízených rozhovorů byla potvrzena i výzkumná otázka: Odborníci shledávají objekty brownfields vhodné pro využití v cestovním ruchu.

Lokalita, kde se analyzovaný objekt nachází je vhodná pro tvorbu produktu cestovního ruchu, což potvrdil kvalitativní výzkum i provedená SWOT analýza.

Na základě získaných poznatků byla zpracována návrhová část. Tato část obsahuje navrhovaný ideový projekt, kterým je výstavba minipivovaru, restaurace a ubytovacího zařízení. Je zde též kladem důraz na vhodnou propagaci produktu cestovního ruchu. Vhodnou formou je branding, účast v projektech jako například Cyklisté vítání nebo Czech specials.

Na základě primárních výzkumů lze konstatovat pozitivní postoj k uvedení navrženého ideového objektu do praxe.

Přínosem této práce je nalezení vhodného využití objektu, které by sloužilo jako místním občanům tak turistům a přineslo by to obce nový zdroj příjmů a nové pracovní možnosti.

Hlavní cíl práce: Na základě analýzy podmínek pro využití brown-fieldu v podmínkách České republiky navrhnout ideový projekt revitalizace brownfield objektu pro využití v cestovním ruchu a zároveň parciální cíle byli splněny v plném rozsahu.

I. Summary

This thesis deals with the evaluation of options for the revitalisation of brownfields. For ideological project was selected site of a former brewery in Plavnice in the Kamenný Újezd.

Researches have shown that the fate of the object is not indifferent for the locals, which fully support possible revitalisation. Most people find an option of reconstruction for brewery, restaurant or accommodation facilities. These solutions also like experts I've contacted.

After I've made analysis and gained important sights, I've elaborated proposal's part. This section contains the proposed conceptual project, the construction of the microbrewery, restaurant and accommodation. There is also an emphasis on suitable promotion of tourism product like branding, participation in projects such as Cyklisé vítani or Czech specials.

Based on primary research we can identify a positive attitude towards the introduction of the proposed ideological object forwards the practice. The aim of this work was to suggest an project of revitalisation of brownfield object as an potential for tourism development based on previous studies and gained sights according to analysis. Goal: Based on the analysis of conditions for the use of brownfield in the Czech Republic to propose a conceptual project for the revitalisation of brownfield object for use in tourism has been fulfilled.

The contribution of this work is finding a suitable use of the building, which would serve as local citizens and tourists and it would bring the village a new source of income and new employment opportunities.

Keywords:

Brownfields

Conservation

Revitalization brownfields

Technical monument

II. Seznam literatury

- Adams, D., Watkins, C. (2002). *Greenfields, Brownfields & Housing Developments*. Oxford.
- Bednář, P., Novosák, J. (2011). *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. (1. vyd.) Žilina: Georg.
- Foret, M., Foretová, V. (2001). *Jak rozvíjet místní cestovní ruch*. Praha.
- Foret, M., Stávková, J. (2003). *Marketingový výzkum. Jak poznávat své zákazníky*. Praha: Grada Publishing a.s.
- Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003). *Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů*. Praha.
- Horáková, H. (2014). *Marketingové strategie*. Praha.
- Jáč, I. (2006). *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Liberec: VÚTS.
- Kadeřábková, B., Piecha, M. (2009). *Brownfields jak vnikají a co s nimi* (1. vyd.). Praha: C. H. Beck.
- Kirářlová, A. (2003). *Marketing destinace cestovního ruchu*. Praha: Ekopress, s.r.o.
- Koutský, J. (2011). *Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje*. Brno: Masarykova univerzita.
- Lednický, A. (2004). *Technické památky v cestovním ruchu*. Ostrava.
- Novacká, L. (2013). *Cestovní ruch, udržitelnost a zodpovědnost na mezinárodním trhu*. Bratislava: Ekonóm
- Nový, A., Palacký, J., Dýr, P., Knesl, P. (2004). *Brownfields – šance pro budoucnost*. Brno.
- Palatková, M. (2006). *Marketingová strategie destinace cestovního ruchu*. Praha.
- Pásková, M., Zelenka, J. (2002). *Cestovní ruch. Výkladový slovník*. Česká republika.
- Pártlová, P., Váchal, J. (2011). *Regionální management*. České Budějovice.
- Punch, K. F. (2008). *Základy kvantitativního šetření*. Praha: Portál
- Rydvalová, P., Žižka, M. (2006). *Ekonomické souvislosti realizace brown-fields*. Liberec.

Vašítková, M. (2008). *Marketing služeb – efektivně a moderně*. Havlíčkův Brod.

Veber, J. a kol. (2004). *Management – základy, prosperita, globalizace*. Praha.

Elektronické zdroje

Anglie.svetadily.cz [online]. © 2016. Dostupné z WWW:
<http://anglie.svetadily.cz/londyn/Tate-Gallery/lokality>

Ceskeminipivovary.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW:
<http://www.ceskeminipivovary.cz/>

Czechinvest. [online]. © 2008. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

Czechbrewmasters.com [online]. © 2016. Dostupný z WWW:
<http://www.czechbrewmasters.com/cs/o-nas-2.html>

České dědictví UNESCO [online]. © 2006. Dostupné z WWW: <http://www.unesco-czech.cz/unesco-pamatky/>

Dotacni.info [online]. © 2005 Dostupné z WWW:
<http://www.dotacni.info/nemovitosti/>

Ferber, U., Nathanail, P., Jackon, J.B., Gorski, M., Kryzwon, R., Drobiec, L., Petříková, D., Finka, M. [online]. © 2006 *Brownfields příručka*. Dostupné z www:
http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

Girsa, V., Holeček, J., Jerie, P., Michoinová, D. [online]. © 2004. *Předprojektová a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky*. Dostupné z WWW:
<https://www.npu.cz/publikace/met27predproj.pdf>

Gunčík, V., Doleželová, L., Brownfieldy [online]. © 2005. *Situační zpráva pro JMK*. Dostupné z WWW:
http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/RV_situacni_zprava.pdf

Jackson, J. B. [online]. © 2004. *Brownfields snadno a lehce*. Dostupné z WWW:
<http://www.rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>

Jackson, J., Garb , Y. [online]. © 2003. *Facilitating brownfield rede Development in Central Europe: overview and proposals*. Dostupné z WWW: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

Jackson, J. B., Votoček, J. [online]. © 2010 *Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP*. Dostupné z WWW: <http://www.usti-nad-labem.cz/files/Metodika.pdf>

Kamenny-ujezd.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.kamenny-ujezd.cz/index.php?nid=694&lid=cs&oid=26112>

K13.sk [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.k13.sk/o-nas/centra/kasarne-kulturpark/>

Lungová, M. [online]. © 2007. *Zapojení soukromého a neziskového sektoru do regenerace brownfields*. Sborník příspěvků z konference Hradecké ekonomické dny 2007/I –Ekonomický růst a rozvoj regionů. Dostupné z WWW: fim2.uhk.cz/hed/data/sbornik/SBORNIK2007_I.pdf

Ministerstvo kultury [online]. © 2007 . Dostupné z WWW: <http://www.mkcr.cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/pamatkovy-fond/default.htm>

Ministerstvo kultury [online]. © 2008. Dostupné z WWW: www.mkcr.cz/assets/kulturni-dedictvi/pamatky/navod-na.../3.doc

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. © 2008. Dostupné z WWW: <http://www.dotaceeu.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020>

Mujkraj.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.mujkraj.cz/>

Operační program životního prostředí [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.opzp.cz/o-programu/>

Pivovarcvikov.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.pivovarcvikov.cz/pivovar>

Pixová, M. [online]. © 2014. *Zkušenosti s revitalizací „brownfieldů“*. Dostupné z WWW: www.socialni-zaclenovani.cz/...zkusenosti-s-revitalizaci-brownfieldu...20...

Pomalsi.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.pomalsi.cz/smo-pomalsi/>

Regionální a informační servis [online]. © 2012-2014. Dostupné z WWW: <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/jihocesky-kraj/regionalni-informace/o-kaji/jizni-cechy>

Tomíček, P., [online]. © 2011. *Zdroje financování obnovy venkovských brownfields*. Dostupný z WWW: 2011, <http://www.uzemi.eu/vystupy/publikace/-147-zdroje-financovani-obnovy-venkovskych-brownfields.html>

Vaníček, I. [online]. © 2005. *Výstavba na Brownfields – Význam identifikace lokality a první fáze geoenvironmentálního průzkumu pro ocenění jejich využitelnosti*. Dostupné z WWW: <http://www.udrzitelnavystavba.cz/workshop2005/22-Vanicek.pdf>

Vráblík, P., [online]. © 2005. *Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace*. Dostupné z WWW: <http://fzp.ujep.cz/projekty/wd-44-07-1/dokumenty/aktivity/A422.pdf>

Schieleartcentrum.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.schieleartcentrum.cz/cs/historie-domu/3/>

Skypaper.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.skypaper.cz/novinky/na-revitalizaci-brownfieldu-je-nyni-prichystano-az-38-miliardy-kc/>

Tate.org.uk [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.tate.org.uk/about/who-we-are/history-of-tate>

Tropical-islands-nemecko.cz [online]. © 2016. Dostupný z WWW: <http://www.tropical-islands-nemecko.cz/www-tropical-islands-nemecko-cz/6-Historie-Tropical-Islands>

III. Seznam tabulek a grafů

Obrázek 1: Brownfields v Jihočeském kraji	16
Obrázek 2: Tetrahedron	20
Obrázek 3: Evropské strukturální a investiční fondy 2014-2020	26
Obrázek 4: Tate Modern Gallery	37
Obrázek 5: Tropical Islands	38
Obrázek 6: Kultur park	39
Obrázek 7: Egon Schiele Art Centrum	41
Obrázek 8: Pivovar Cvikov.....	42
Obrázek 9: Návrh značky	74
Graf 1: První asociace s názvem Plavnice	45
Graf 2: Stav objektu	46
Graf 3: Znalost pojmu brownfields.....	47
Graf 4: Rekonstrukce a další využití objektu.....	48
Graf 5: Upřednostnění revitalizace brownfields před novou výstavbou	48
Graf 6: Způsob financování	49
Graf 7: Využití objektu	51
Graf 8: Potenciál pro cestovní ruch	51
Graf 9: Vztah k obci.....	52
Graf 10: Pohlaví.....	52
Graf 11: Věk	53
Graf 12: Vzdělání.....	53
Tabulka 1: Shrnutí kvalitativního výzkumu	58

Tabulka 2: Algoritmus uvedení ideového záměru projektu do praxe	74
---	----

IV Seznam příloh

Příloha 1: Dotazník pro kvantitativní výzkum

Příloha 2: Pivovar Plavnice – ptačí pohled

Příloha 3: Pivovar Plavnice – průčelí

Příloha 4: Pivovar Plavnice - poč. 20. století

Příloha 5: Historie Kamenného Újezdu

Příloha 6: Mikroregion Blanský les – podhůří

Příloha 7: Popis kulturně – historických památek a akcí v Kamenném Újezdu

V. Přílohy

Příloha 1: Dotazník k diplomové práci

Dobrý den, jmenuji se Markéta Valentová a jsem studentka Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Ráda bych Vás poprosila o vyplnění dotazníku k mé diplomové práci na téma: „Využití brownfield objektu pro cestovní ruch (v ČR nebo na mezinárodním trhu)“. Dotazník je anonymní a získané informace budou sloužit pouze pro zpracování diplomové práce. Děkuji.

1. **Co se Vám jako první vybaví, když se řekne Plavnice?**
.....
2. **Vadí Vám současný stav objektu bývalého pivovaru?**
 Ano Ne
3. **Říká Vám něco pojem brownfields?**
 Ano, je to
 Ne
4. **Myslíte si, že by se měl objekt zachovat, opravit a dále využívat?**
 Ano Ne (Pokračujte otázkou č.10)
5. **Myslíte si, že by měla být regenerace starých objektů upřednostněna před výstavbou na zeleném?**
 Ano Ne
6. **Souhlasil/a byste s financováním revitalizace z rozpočtu obce?**
 Ano Spíše ano Spíše ne Ne
7. **Jak by měl být objekt využit? (Vyberte 1 – 3 možnosti)**
 Cestovní ruch (Specifikujte.....)
 Kulturní zařízení (Specifikujte.....)
 Obnovení pivovaru
 Sportovní zařízení (Specifikujte.....)
 Zemědělství, výroba
 Služby (Specifikujte.....)
 Občanská vybavenost (Specifikujte.....)
 Bydlení
 Jiné.....
8. **Myslíte si, že obec Kamenný Újezd má potenciál pro cestovní ruch.**
 Ano Ne
9. **Vztah k obci:**
 rezident pracuji zde jiný.....
10. **Jste:**
 Žena Muž
11. **Věk**
 Do 20 let 21 – 30 31 – 40 41 – 50 51-60 Nad 61

12. Nejvyšší dosažené vzdělání

- Základní Středoškolské Vyšší odborné Vysokoškolské

Příloha 2: Pivovar Plavnice – ptačí pohled



(Zdroj: jiho.ceskereality.cz [online], cit. 8.3.2016)

Příloha 3: Pivovar Plavnice – průčelí



(Zdroj: www.pivovary.info [online], cit. 8.3.2016)

Příloha 4: Pivovar Plavnice - poč. 20. století



(Zdroj: www.pivovary.cz [online], cit. 8.3.2016)

Příloha 5: Historie Kamenného Újezdu

Nejstarší písemné zmínky pocházejí z roku 1263, kdy Verněř z Kamenného kostela byl svědkem při založení kláštera Zlatá koruna. Vesnice byla založena plánovaně, o čemž svědčí uspořádání domů kolem rozlehlé obdélníkové návsi. Napovídá tomu i název obce. Pánům z Újezda byl darován pozemek, jehož velikost byla stanovena objetím - ujetím na koni po hranicích, odtud tedy Újezd. Nová vesnice měla již od 13. století také souběžně užívaný německý název - Steinkirchen (kamenný kostel). Dnešní název se používá až od 19. století, kdy bylo nutné kvůli rozvoji společnosti, obchodu a výměně informací název odlišit. K názvu Újezd se začíná přidávat přízvisko Kamenný právě díky charakteru středověkého kostela.

Obcí vedla významná obchodní stezka, která spojovala České Budějovice a Linec. Obec vzkvétala i díky nekalým praktikám pánů z Maškovce, kteří podle legendy měli okolo obce rozmístěny vojáky, kteří nutili cestující, kupce i prodejce projíždět přímo vsí. Kolem roku 1455 kupují obec Rožmberkové, kteří ji chtějí povýšit na město. Statut nezískala kvůli mílovému právu a vesnice tak spadala pod obchodní vliv a omezení řemesel městem Budějovic. Roku 1602 obec získal Rudolf II. Za třicetileté války byla

obec vypálena a zůstalo opuštěných přes polovinu domů. V roce 1622 vesnici získávají Eggenbergové a následně v roce 1719 Schwarzenbergové. (Kamenný Újezd.cz [online], cit. 15.3.2016)

Současnost

Od roku 1849 je Kamenný Újezd samostatnou obcí a od 1.listopadu1975 spravuje tyto obce – Březí, Bukovec, Radostice, Rančice, Opalice, Kosov, Krasejovka, Milíkovice.

Obec se nachází 9 km jižně od Českých Budějovic. Katastrální území obce je 2896ha. Nadmořská výška 493 m.n.m. Obec disponuje základní občanskou vybaveností, nachází se zde škola, školka, pošta, zdravotnické zařízení (praktický lékař pro dospělé a zubní lékařka), zařízení pro seniory, samoobsluha, večerka, oděvy, trafika, dárkové zboží, železářství, knihovna, posilovna a sauna. Dle statistik z roku 2015 má obec 2318 obyvatel.

Přírodní potenciál destinace

V okolí obce převládá pahorkatý reliéf. Českokrumlovský bioregion svou rozlohou zabírá východní část geomorfologického celku Šumavské podhůří a celek Novohradské podhůří, kam patří právě Kamenný Újezd. V rámci jižních Čech se jedná o region s vysokou biodiverzitou. Průměrná výška regionu je 460 – 900 m. n. m. (Pomalší.cz, [online], cit. 15.3.2016).

Podnebí je mírně teplé, s menšími srážkami než například na Šumavě. Na návětrných stranách Novohradských hor dosahují až 800 mm. (Pomalší, 2016). Průměrná roční teplota vzduchu je 7-9°C (mírně teplá oblast). Roční úhrn srážek se pohybuje 600-650 mm.

Obec Kamenný Újezd svírají dvě významné řeky. Z jedné strany Vltava a z druhé Malše. Vltava, konkrétně její horní úsek Vyšší Brod - Boršov nad Vltavou, je nejvíce sjížděnou řekou v Evropě. Velkou výhodou je nízká obtížnost, a proto je úsek doporučován i úplným začátečníkům.

Fauna – množství chráněných živočichů: modrásek očkovaný, modrásek bahenní, přástevník kostivalový, stenotopní vlhkomilní druhy např. střevlíček, drabčící, kuklice. Flóra – bezkolenec modrý, srpice barvířská, ostřice davallova, ostřice blešní, krušík bahenní, vemeník dvoulistý, tučnice obecná, prstnatec májový, zábělník bahenní, kosatec sibiřský, olešník kmínolistý, prha arnika.

Příloha 6: Mikroregion Blanský les – podhůří

Kamenný Újezd se nachází v mikroregionu Blanský les – podhůří. Mikroregion Blanský les - podhůří je společenství 19 jihočeských obcí vzájemně si blízkých především geografickou polohou, přírodním prostředím, kulturně historickými tradicemi a hospodářskou a demografickou skladbou. Důvodem vzniku byla spolupráce obcí hlavně v těchto oborech: infrastruktura, podpora podnikání, služby, školství kultura, cestovní ruch a výměna zkušeností a informací. Mikroregion zabírá jihozápadní část okresu České Budějovice. Dominantou a spojníkem celého mikroregionu je Blanský les s dominantou Klet'. Největší a nejlidnatější obcí je Kamenný Újezd. (Můj kraj.cz [online], cit. 18.3.2016).

Mikroregion Blanský les - podhůří



Zdroj: Můjkraj.cz [online], cit. 18.3.2016

Příloha 7: Kulturně – historický potenciál destinace

Mezi kulturně – historické památky profánního charakteru patří především pozůstatky koněspřežné dráhy České Budějovice - Linec, zřícenina hradu Maškovec ze 14. století nebo mohylová pohřebiště z doby bronzové až doby halštatské.

Kulturně – historické památky sakrální zastupuje kostel Všech Svatých a fara z poloviny 13. století. V obci se nachází čtveřice Božích muk – nejvzácnější jsou z 16. století, žulová na tornádovém sloupku, jedny z nejstarších v jižních Čechách. Do roku 1994 stávala ve výklenku barokní soch sv. Jana Nepomuckého, ale bohužel byla odcizena.

V obci se již nyní pořádá celá řada akcí, z nichž některé se pomalu stávají tradičními. Například: Uctění památky padlých a umučených v I. a II. světové válce, Vítání léta, Rozsvícení vánočního stromu, Štědrodenní zpívání, Vánoční a Velikonoční lidový jarmark, Den sousedských vztahů, Zahradní slavnost. V obci působí Folklórní soubor Radost, Ženský pěvecký sbor, Venkovská dudácká muzika Bedrník, Dětský flétnový sbor Oujezdštití pišci.

