



Pedagogická
fakulta
Faculty
of Education

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

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Pedagogická fakulta

Katedra geografie

Bakalářská práce

Brownfieldy v Českých Budějovicích

Vypracovala: Kateřina Kosová

Vedoucí práce: Mgr. Michal Vančura, Ph.D.

České Budějovice 2020

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji bakalářskou práci vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce fakultou, 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 3. 1. 2020

.....

Kateřina Kosová

Poděkování

Ráda bych zde poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce panu Mgr. Michalu Vančurovi, Ph.D. za vedení, vstřícnost při konzultacích, připomínky a za odborné a cenné rady, které mi byly poskytnuty při vypracování této práce. Také bych chtěla poděkovat všem, kteří mi poskytli potřebné informace k napsání této práce. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat své rodině za podporu během studia.

ANOTACE

KOSOVÁ, K. (2020): Brownfieldy v Českých Budějovicích. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, katedra geografie, 109 s.

Bakalářská práce si klade za cíl identifikovat brownfieldy v urbanizovaném území města České Budějovice a vytvořit jejich základní typologii. K tomu využívá dostupné databáze a terénní průzkum.

Práce je rozdělena na tři části – teoretickou, metodickou a praktickou. Teoretická část definuje na základě rešerše literatury termín brownfield a pojmy s ním spojené. Dále je zaměřena na základní typologii brownfieldů z různých hledisek a také procesy vztahující se k regeneraci. Závěrem této části je přiblížena situace brownfieldů na území České republiky. V metodické části jsou uvedeny postupy a metody, které byly v práci použity. Praktická část práce zahrnuje výsledky vlastního šetření brownfieldů v Českých Budějovicích získané terénním průzkumem a analýzu výsledků terénního šetření. Tato část nejprve charakterizuje město České Budějovice a následně jednotlivé brownfieldy na tomto území. Zaměřuje se na typologii brownfieldů a závěrem uvádí příklady již revitalizovaných brownfieldů.

Klíčová slova: brownfield, České Budějovice, rozmístění, inventarizace, typologie, revitalizace

ANNOTATION

KOSOVÁ, K. (2020): Brownfields in České Budějovice. Bachelor thesis. University of South Bohemia in České Budějovice, Faculty of Education, Department of Geography, 109 p.

The aim of this bachelor thesis is to identify brownfields in the urbanized area of České Budějovice and create their basic typology. It uses available databases and field research.

The thesis is divided into three parts – theoretical, methodical and practical. The theoretical part defines the term brownfield and related terms based on literature search. It also focuses on the basic typology of brownfields from different perspectives and also on processes related to regeneration. Finally, the situation of brownfields in the Czech Republic is described. The methodical part contains procedures and methods that were used in the work. The practical part of the thesis contains the results of the brownfields survey in České Budějovice obtained by field research and analyses of field research results. This part characterizes the city and then individual brownfields in this area. It focuses on typology of brownfields and concludes examples of brownfields already revitalized.

Keywords: brownfield, České Budějovice, deployment, inventory, typology, revitalization

OBSAH

1 ÚVOD	11
2 DISKUZE S LITERATUROU	14
3 TEORETICKÁ ČÁST	19
3.1 Vznik brownfieldů	19
3.2 Definice pojmu brownfield	21
3.3 Typologie brownfieldů	23
3.3.1 Dělení z hlediska původu vzniku.....	23
3.3.2 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity.....	23
3.3.3 Dělení dle vlastnické struktury.....	24
3.3.4 Dělení dle polohy	24
3.3.5 Dělení dle ekologické zátěže.....	25
3.3.6 Dělení z hlediska rozvojového potencionálu	26
3.3.7 Dělení z hlediska rozsahu (velikosti)	26
3.4 Revitalizace.....	26
3.5 Financování.....	32
3.6 Situace brownfieldů na území České republiky	34
4 METODIKA PRÁCE	39
5 PRAKTICKÁ ČÁST	45
5.1 Charakteristika města České Budějovice	45
5.2 Rozmístění brownfieldů v Českých Budějovicích	48
5.2.1 Brownfieldy v Českých Budějovicích dle místních částí a katastrálních území ...	49
5.3 Charakteristika brownfieldů v Českých Budějovicích	51
5.3.1 České Budějovice 1	51
5.3.2 České Budějovice 2.....	54
5.3.3 České Budějovice 3	56
5.3.4 České Budějovice 4.....	60
5.3.5 České Budějovice 5.....	62
5.3.6 České Budějovice 6.....	63
5.3.7 České Budějovice 7.....	68
5.4 Typologie brownfieldů v Českých Budějovicích	69
5.4.1 Brownfieldy v Českých Budějovicích dle polohy v obci.....	69

5.4.2	Brownfieldy v Českých Budějovicích dle původního využití	71
5.4.3	Brownfieldy v Českých Budějovicích dle rozlohy	72
5.4.4	Brownfieldy v Českých Budějovicích dle vlastnictví.....	74
5.4.5	Brownfieldy v Českých Budějovicích dle současného využití	76
5.5	Příklady revitalizovaných brownfieldů v Českých Budějovicích	77
5.5.1	Mariánská kasárna.....	78
5.5.2	Sodovkárna bratří Zátků.....	79
5.5.3	Kasárna Čtyři Dvory	80
6	ZÁVĚR	84
7	ZDROJE	87
7.1	Literatura	87
7.2	Internetové zdroje	90
8	PŘÍLOHY.....	97

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Poloha brownfieldu v obci.....	25
Tabulka č. 2: Počet brownfieldů v místních částech a katastrálních územích v obci České Budějovice k 31. 5. 2019	50
Tabulka č. 3: Brownfieldy dle původního využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019	71
Tabulka č. 4: Brownfieldy dle rozlohy v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019.....	73
Tabulka č. 5: Brownfieldy dle druhu vlastnictví v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019	76

Seznam grafů

Graf č. 1: Počet brownfieldů v jednotlivých krajích České republiky v roce 2017.....	35
Graf č. 2: Brownfieldy dle předchozího využití v České republice v roce 2017.....	36
Graf č. 3: Brownfieldy dle typu vlastnictví v České republice v roce 2017.....	36
Graf č. 4: Počet brownfieldů v místních částech obce České Budějovice k 31. 5. 2019.....	49
Graf č. 5: Brownfieldy dle polohy v obci České Budějovice k 31. 5. 2019.....	70
Graf č. 6: Brownfieldy dle původního využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (počet objektů).....	71
Graf č. 7: Brownfieldy dle původního využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (rozloha v m ²).....	72
Graf č. 8: Rozloha brownfieldů v místních částech Českých Budějovic k 31. 5. 2019 (m ²)	73
Graf č. 9: Brownfieldy dle druhu vlastnictví v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (počet objektů).....	75
Graf č. 10: Brownfieldy dle druhu vlastnictví v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (rozloha v m ²).....	76
Graf č. 11: Brownfieldy dle stavu využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019	77

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Poloha brownfieldu v obci	25
Obrázek č. 2: Místní části Českých Budějovic.....	40
Obrázek č. 3: Vyhledání stavby v katastru nemovitostí 1.....	42
Obrázek č. 4: Vyhledání stavby v katastru nemovitostí 2	42
Obrázek č. 5: Informace o pozemku v katastru nemovitostí	43
Obrázek č. 6: Česká 231/19.....	51
Obrázek č. 7: Hroznová 323/6.....	52
Obrázek č. 8: Karla IV. 400/9.....	52
Obrázek č. 9: Karla IV. 417/12.....	52
Obrázek č. 10: Kněžská 370/16.....	53
Obrázek č. 11: Kněžská 94/5.....	53

Obrázek č. 12: Plachého 277/29	53
Obrázek č. 13: Široká 451/29	54
Obrázek č. 14: Haklovy Dvory 2013.....	54
Obrázek č. 15: Haklovy Dvory 2039.....	55
Obrázek č. 16: J. Opletala 825/24.....	55
Obrázek č. 17: K. Šafáře 204/1.....	55
Obrázek č. 18: K. Šafáře 213/15.....	55
Obrázek č. 19: Lhenická 1630.....	56
Obrázek č. 20: U Hvízdala 743/3	56
Obrázek č. 21: J. Š. Baara 1740/66.....	56
Obrázek č. 22: Masokombinát 1.....	57
Obrázek č. 23: Masokombinát 2.....	57
Obrázek č. 24: Na Sadech 2015/11	57
Obrázek č. 25: Nová 1915/49.....	58
Obrázek č. 26: Pekárenská 1117/61	58
Obrázek č. 27: Pražská tř. 1589/5.....	58
Obrázek č. 28: Pražská tř. 729/71.....	59
Obrázek č. 29: Pražská tř. rychlé občerstvení	59
Obrázek č. 30: Skuherského 1372/57	59
Obrázek č. 31: Skuherského 1492/2.....	60
Obrázek č. 32: Dvůr Světlík 1	60
Obrázek č. 33: Dvůr Světlík 2	60
Obrázek č. 34: Okružní průmyslový objekt.....	61
Obrázek č. 35: Slévárna 1.....	61
Obrázek č. 36: Slévárna 2.....	61
Obrázek č. 37: Dobrovodská 72/37	62
Obrázek č. 38: Suchovrbenské nám. 707/1	62
Obrázek č. 39: Třebotovice – zemědělský areál.....	62
Obrázek č. 40: Třebotovice 2406	63
Obrázek č. 41: Nákladové nádraží 1.....	63
Obrázek č. 42: Nákladové nádraží 2.....	63
Obrázek č. 43: Železniční poliklinika.....	63
Obrázek č. 44: Dobrovodská 153/14a	63
Obrázek č. 45: Kpt. Jaroše 799/4.....	64
Obrázek č. 46: Novohradská 808/56	64

Obrázek č. 47: Průmyslová 165/7	64
Obrázek č. 48: Štítkárna	65
Obrázek č. 49: Štítného – Černý pelikán.....	66
Obrázek č. 50: Kasárna Jana Žižky	67
Obrázek č. 51: Altánek	68
Obrázek č. 52: Jižní zastávka	69
Obrázek č. 53: Mariánská kasárna před revitalizací.....	79
Obrázek č. 54: Mariánská kasárna po revitalizaci.....	79
Obrázek č. 55: Bývalá sodovkárna bratří Zátků.....	80
Obrázek č. 56: Bytový komplex Dlouhá louka	80
Obrázek č. 57: Poslední budova kasáren ve Čtyřech Dvorech.....	81
Obrázek č. 58: Zázemí parku 4Dvory	82

Seznam příloh

Příloha č. 1: Terénní mapka – České Budějovice 1.....	97
Příloha č. 2: Terénní mapka – České Budějovice 3.....	98
Příloha č. 3: Záznamový arch.....	99
Příloha č. 4: Rozmístění brownfieldů v Českých Budějovicích a jejich poloha v obci k 31. 5. 2019.....	100
Příloha č. 5: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 1 k 31. 5. 2019.....	101
Příloha č. 6: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 2 k 31. 5. 2019.....	102
Příloha č. 7: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 3 k 31. 5. 2019.....	103
Příloha č. 8: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 4 k 31. 5. 2019.....	104
Příloha č. 9: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 5 k 31. 5. 2019.....	105
Příloha č. 10: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 6 k 31. 5. 2019.....	106
Příloha č. 11: Rozmístění brownfieldů v místní části České Budějovice 7 k 31. 5. 2019.....	107
Příloha č. 12: Brownfieldy v Českých Budějovicích dle rozlohy a původního využití k 31. 5. 2019.....	108
Příloha č. 13: Souhrn brownfieldů v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019.....	109

1 ÚVOD

V současné době se v České republice jedná o velmi významné téma, které bylo dříve známé především v zahraničí. Mnoho měst bojuje s tímto problémem již řadu let a aktivně se zapojují do obnovy těchto objektů a ploch. Snaží se nalézt vhodného investora a zbavit tak město nevzhledných, mnohdy životu nebezpečných prostorů. Když už by investor měl o objekt zájem, vyplouvají na povrch nevyřízené majetkoprávní vztahy. A tak i přes veškerou snahu nemá nikdo o tyto objekty zájem a řadu let stále stojí nevyužívané na svém místě dodnes.

Přestože v dnešní době většina lidí neví, co slovo brownfield znamená, řada z nich se s ním určitě již setkala, aniž by věděla, že se nevyužívané objekty takto nazývají.

Pokud tedy mluvíme o brownfieldu, jedná se o nevyužívané objekty, které jsou ve zdevastovaném stavu, především o bývalé průmyslové a zemědělské areály či vojenské prostory jako jsou kasárny. Brownfieldem se ale může stát i obytný dům nebo budova po zkrachovalém obchodu. Tyto objekty, pokud se o ně nikdo nestará a neudrzuje je, jsou v mnoha případech nebezpečné pro obyvatele, kteří se v blízkosti pohybují, ale také svým zjevem působí negativním dojmem na své okolí. Mnoho takových objektů přitahuje pozornost pochybných existencí (např. bezdomovci, squatterři, narkomani), kteří navštěvují či neoprávněně osidlují tyto objekty. Některé naopak představují pro investory investiční příležitosti.

Regenerace těchto objektů je velmi složitá a nákladná z důvodu ekologické zátěže či náročného vyjednávání s majiteli pozemků. Proto se investoři snaží vyhnout nákladným investicím do těchto objektů formou revitalizace brownfieldů a upřednostňují výstavbu na greenfields, na tzv. „zelené louce“. Avšak důsledkem výstavby na „zelené louce“ je další zastavěná plocha na okrajích měst a zabránění zemědělské půdy. Přitom při vhodném zvolení regenerace brownfieldu může být investice velice výhodnou. Dojde k novému využití již dříve využívaného území v rámci zástavby, a tím v okolní krajině nedojde k možné další zástavbě.

Protože ve všech krajích České republiky nalezneme velké počty problémových brownfieldů, měly by kraje, města i obce spolupracovat s investory, najít společné řešení a projekt, který bude pro danou oblast i obyvatele výhodný.

V dnešní době se problematikou brownfieldů na území České republiky zabývá řada institucí, které mapují objekty, připravují je pro potenciální investory nebo poskytují informace o nevyužívaných budovách ve městech. Mezi ně patří například Národní strategie

regenerace brownfieldů Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, agentura CzechInvest či Prázdné domy. K těmto institucím se dále připojují i kraje nebo samotná města, které si vedou vlastní databáze brownfieldů.

Jedná se tedy o pozitivní zprávu, že je o toto téma velký zájem a snaha tento problém řešit.

Cíle práce

Tato bakalářská práce se zabývá nejen teoretickými poznatky získanými z dostupné literatury, ale také popisem současného stavu brownfieldů v České republice a vlastním terénním průzkumem na vybraném území. Hlavní část práce je zaměřena na analýzu brownfieldů v Českých Budějovicích.

V teoretické části bakalářské práce bylo cílem zpracovat odbornou literaturu, která se zabývá základními pojmy souvisejícími s brownfieldy. Nejprve je definován pojem brownfield z pohledu jednotlivých institucí, které na tento problém nahlíží rozdílně. Následně je přiblížen vznik brownfieldů na území České republiky, ke kterému došlo oproti jiným státům světa o trochu později. Poté je práce zaměřena na základní typologii brownfieldů, podle které brownfieldy rozlišujeme z různých hledisek. Dále je věnován prostor revitalizaci brownfieldů, především zapojení jednotlivých subjektů do procesu revitalizace, výhodám, které může revitalizace přinést nebo příkladům institucí, které se revitalizací zabývají. Nezbytnou součástí revitalizace je i její financování. Proto jsou následně nastíněny základní způsoby financování revitalizace. Nakonec je popsána současná situace brownfieldů na území České republiky.

Další část práce je věnována metodice, jejímž cílem bylo popsat postupy a metody, které při vypracování této bakalářské práce byly použity.

Praktická část je hlavním výstupem této práce. Zahrnuje hlavní cíl práce, kterým je identifikace brownfieldů na konkrétním příkladu města České Budějovice. K jejich identifikaci přispělo prohledání dostupných databází, ale hlavně provedený terénní průzkum. Cílem terénního průzkumu bylo zjistit stav brownfieldů na území města České Budějovice, zmapovat situaci ve městě a výsledky zanesť do pracovních terénních mapek a do výsledných map prostřednictvím programu ArcGIS 10.4. Dalším cílem byla stručná charakteristika jednotlivých brownfieldů v Českých Budějovicích z pohledu historického, posledního využití a současného stavu, poté analyzovat nasbíraná data na základě typologie brownfieldů, zhodnotit situaci ve městě a výsledky vyhodnotit prostřednictvím mapových

výstupů, tabulek a grafů. Na závěr práce krátce přiblížit některé již úspěšně revitalizované brownfieldy v Českých Budějovicích.

Vstupní předpoklady (hypotézy)

Na základě prostudované literatury, článků, internetových zdrojů a výše uvedených cílů práce byly stanoveny následující vstupní předpoklady (hypotézy).

1. Při analýze dostupných databází se ukázalo, že počet brownfieldů na území Českých Budějovic je velmi malý. Národní databáze brownfieldů vedená agenturou CzechInvest (2018d) nevykazuje po zadání parametrů na území Českých Budějovic ani jeden brownfield. Totožný výsledek ukazuje i databáze Jihočeského kraje (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2016). Poslední databáze (prazdnedomy.cz), která byla využita, po zadání parametrů na území Českých Budějovic vykazuje šest objektů (Prázdné domy 2017a).

Vzhledem k prováděnému podrobnému terénnímu průzkumu lze předpokládat, že na území Českých Budějovic se bude nacházet daleko více brownfieldů, než vykazují užití databáze.

2. Podle agentury CzechInvest (2018h) tvoří téměř polovinu brownfieldů v České republice dle předchozího využití průmyslové brownfieldy. Vojvodíková a kol. (2012) dále uvádí, že *„z hlediska celkové plochy a velikosti zastavěné plochy patří na první místo brownfieldy průmyslové, často rozlehlé areály, které vznikly po starých průmyslových provozech“*.

Kubeš (2009b) ve své publikaci popisuje celou řadu průmyslových podniků, které se dříve v Českých Budějovicích nacházely. Nicméně se České Budějovice nikdy nemohly srovnávat s velkými průmyslovými městy. Z toho důvodu, že České Budějovice nebyly významným průmyslovým městem, lze na území města předpokládat nízké zastoupení průmyslových brownfieldů. Přesto se domnívám, že průmyslové brownfieldy, které se v Českých Budějovicích budou nacházet, se budou řadit k těm svou rozlohou největším.

2 DISKUZE S LITERATUROU

Ve vyspělých státech světa je problematika brownfieldů řešena již několik desetiletí. Přesto do dnešní doby nebylo vytvořeno komplexní dílo, které by se brownfieldy zabývalo ze všech možných úhlů. Tudíž vznikla řada publikací, které jsou spíše dílčími studiemi a jednotlivá témata jsou řešena zvlášť. Některé publikace o brownfieldech se zaměřují na jejich vznik, základní klasifikaci, na možnosti regenerace a financování. Jiné řeší problém greenfields, spojený se zabíráním úrodné půdy ve prospěch nové výstavby. Jednotlivé příručky například seznamují čtenáře s problematikou brownfieldů a řeší základní otázky nebo uvádějí příklady úspěšně revitalizovaných brownfieldů. Jedná se zejména o příručky, které se snaží problematiku přiblížit široké veřejnosti. V tomto ohledu jsou aktivní neziskové organizace jako Ústav pro ekopoliku nebo Institut pro udržitelný rozvoj sídel.

Literatura, která se zabývá tématem brownfieldů, nejprve věnuje pozornost definici tohoto pojmu. Je kladen důraz především na různorodost definic z pohledu jednotlivých autorů a institucí. V USA a Kanadě je nejčastěji užívána definice Agentury pro ochranu životního prostředí EPA, která je stanovená zákonem. Ta za brownfieldy považuje *„nemovitosti, jejichž expanze, přestavba nebo opětovné využití může být komplikováno přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek, znečišťujících látek nebo kontaminujících látek“* (EPA 2019).

Vzhledem k rozloze USA však tato definice neplatí po celých Spojených státech. Jak uvádí Hula a kol. (2012), jednotlivé státy přistupují k definici brownfieldu rozdílně. Například v některých státech je za brownfield považována i nemovitost, u které se nepředpokládá žádné znečištění a riziko pro životní prostředí.

Příklad situace v USA, který je popsán v článku od Yount (2003), ukazuje na to, že je potřeba používat dva druhy definic. Jednu univerzální, aby byla pro všechny přijatelná a umožnila jednotným způsobem zmapovat rozsah brownfieldů (viz výše uvedená definice od EPA). Druhá by měla vycházet z první a dále specifikovat způsobnost brownfieldů.

V rámci Evropská unie můžeme chápání pojmu brownfield rozdělit do dvou skupin. Pro první skupinu je podmínkou, aby lokalita byla ekologicky znečištěna. Druhá skupina vnímá brownfield jako lokalitu, která je opuštěná, nějakou dobu nevyužitá nebo nedostatečně využitá. Definováním brownfieldů v Evropě se zabývali Ferber, Grimski (2006), kteří zaznamenali velké rozdíly v kontaminaci lokalit. V řadě zemích (Bulharsko, Polsko, Španělsko) je podle nich kontaminace lokality rozhodující v definici brownfieldu.

Na základě podrobného rozboru definic, který provedl Alker a kol. (2000), je ve Velké Británii definován pojem brownfield třemi způsoby:

- „contaminated land“ – pozemky, které jsou ekologicky znečištěné (kontaminované) a mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatel, na ekosystémy a vodní zdroje,
- „derelict land“ – pozemky poničené průmyslovým využíváním nebo jinou činností, které bez nových investic nemohou dále fungovat,
- „vacant land“ – pozemek, který není aktivně využíván po delší dobu.

Dle provedené analýzy různých definic Alker a kol. (2000) navrhuji univerzální definici, která definuje brownfield jako *„jakýkoliv pozemek nebo nemovitost, který byl dříve využíván a v současné době je používán pouze částečně nebo vůbec, rovněž může být zchátralý nebo ekologicky znečištěný a zpravidla ho není možné využít bez vnější intervence“*. Také zmiňují, že nejednota v definicích pojmu brownfield může být jednou z překážek rekultivace a znovuoživení.

Ve Velké Británii se dále tématu brownfieldů věnují Adams, Watkins (2002), podle kterých je brownfield *„pozemek, který byl tak poškozen výstavbou nebo využíváním, že není schopen využití bez regenerace“*. Ve své publikaci rovněž uvádí, že v posledních letech dochází k velkým záběrům půdního fondu ve prospěch výstavby bytových jednotek a tvrdí, že tato volba není vhodná pro přírodu a dochází k jejímu ničení.

Další definice pojmu brownfield užívané v jiných evropských zemích a jejich podrobnou analýzu zpracoval Oliver a kol. (2005).

V České republice prozatím také neexistuje jednotná definice pojmu brownfield. Jednotlivá ministerstva, instituce či města mají své vlastní verze definice. Například Magistrát města Brna při zmapování brownfieldů na svém území pracoval s následující definicí – *„Brownfieldy jsou plochy uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou úplně, popřípadě zčásti opuštěné nebo minimálně využívané. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, drážní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti. Fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí a v důsledku své původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány nebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití“* (Statutární město Brno 2017). Pro potřeby svých diplomových prací o brownfieldech si studenti vytváří vlastní definice. Nicméně definice, na které odborníci u nás nejčastěji odkazují, jsou uvedeny dále v práci (podkapitola 2.2 Definice pojmu brownfield).

V posledních letech je v literatuře velká pozornost věnována řešení regenerace brownfieldů, jejím výhodám či nevýhodám vzhledem k výstavbě na greenfields. Jedním z důvodů, proč se poslední dobou stále více diskutuje o brownfieldech a jejich regeneraci, je především snižující se počet greenfields (nezastavěných ploch). Je více kladen důraz na regeneraci brownfieldů jako na součást udržitelného rozvoje. Velká Británie se snaží naplňovat stanovené cíle v souvislosti s udržitelným rozvojem. Regenerace brownfieldů je zde upřednostňována před výstavbou na greenfields. Podle Adams, Watkins (2002) má regenerace brownfieldů nabídnout nové prostory k bydlení a tvrdí, že počet bytů postavených na brownfieldech patří mezi nejčastěji používané indikátory udržitelného rozvoje ve Velké Británii. V Anglii vláda stanovila cíl na výstavbu nového bydlení na brownfieldech. Alker a kol. (2000) uvádějí, že do roku 2008 se mělo 60 % výstavby nových bytů uskutečnit na plochách brownfieldů.

Často je diskutováno o otázce zapojení jednotlivých aktérů při regeneraci. Jackson (2004) ve své publikaci uvádí, že regenerace brownfieldů je důležitá z pozice měst, obcí a států pro jejich samotný rozvoj. Dále dodává, že veškerá rizika nemůže nést pouze soukromý investor, ale je zapotřebí zapojení veřejného sektoru. Přestože soukromé subjekty (vlastníci, investoři, developři a další) hrají významnou roli při regeneraci brownfieldů, v některých případech by bez pomoci veřejného sektoru k úspěšné regeneraci lokality nikdy nedošlo. Řada brownfieldů je financována z Evropských fondů, ze strany státu prostřednictvím ministerstev, krajů nebo měst.

Adams a kol. (2005) ve své knize řeší, jaký vliv má účast veřejného sektoru na trh s nemovitostmi. Z výsledků vyplývá, že brownfielddy, které se nacházejí v méně atraktivních lokalitách a mají velké zátěže, častěji potřebují podporu veřejného sektoru. Nicméně dokazují, že investice do regenerace brownfieldů se vyplatí. Mají řadu výhod a pozitivní vliv na komerční trh s nemovitostmi a jeho efektivitu. Jak uvádějí Adair a kol. (2005), tyto poznatky jsou důležité především pro investory a jejich rozhodování, zda své peníze do takového projektu vložit.

Řada publikací se zaměřuje na popis postupů využitých při regeneraci, na faktory ovlivňující regeneraci nebo jsou uváděny příklady dosud revitalizovaných brownfieldů. Kadeřábková, Piecha (2009) ve své publikaci popisují faktory ovlivňující regeneraci brownfieldů a na základě zahraničních případových studií předkládají možné návrhy jejich revitalizace. Frantál a kol. (2013) ve svém článku řeší, které lokalizační a specifické faktory mají rozhodující vliv na úspěšnou regeneraci brownfieldů. Doležalová (2015) se zabývá

vhodnými přístupy k regeneraci a uvádí několik příkladů úspěšně regenerovaných brownfieldů.

V České republice se tématu brownfieldů věnuje v posledních letech řada autorů. Pojmem brownfield se autoři zabývají z různých pohledů. Publikace, které vznikají, jsou převážně zaměřeny na popis jednotlivých témat – vznik, klasifikaci, možnosti regenerace či případové studie v různých oblastech.

Za základní publikaci, pro seznámení se s tématem brownfieldů, by se dala považovat ta od autorů Kadeřábková, Piecha (2009), kteří se zaměřují na vznik brownfieldů, jejich klasifikaci a uvádějí možné návrhy revitalizace. Vznik a vývoj jednotlivých typů brownfieldů popisují Gremlica a kol. (2003), ale jsou také zpracovány jednotlivé přístupy k řešení brownfieldů podle jejich původního využití. Problematice průmyslových brownfieldů se věnuje Jarolímová (2004), která uvažuje nad využitím těchto lokalit v rámci cestovního ruchu, dále Fragner (2007) nebo Vojvodíková (2012), která se zaměřuje především na ostravskou aglomeraci. Vojenskými brownfieldy se zabývala Šilhánková (2006), zemědělskými brownfieldy Svobodová, Věžník (2009) nebo Skála a kol. (2013), kteří se věnovali vzniku a možnostem využití zemědělských brownfieldů.

Vznikají i studie, které řeší problematiku brownfieldů ve vybraných oblastech či městech. Eckart a kol. (2003) popisují průběh transformace průmyslových oblastí ve střední Evropě a uvádějí případové studie z Porúří, Horního Slezska a Ostravska. Oblasti Ostravy se věnovala Vojvodíková (2005), která na územním plánu města Ostravy navrhla hodnotící model pro určování budoucí funkce opuštěných areálů. Dále se Vojvodíková a kol. (2011) zabývali některými přístupy ke kategorizaci brownfieldů nebo popisem databáze brownfieldů v Ostravě. Bosák (2016) se ve své případové studii zaměřil na roli kultury při regeneraci brownfieldu. V Praze se autoři zaměřili na přeměnu průmyslových brownfieldů. Temelová, Novák (2007) popisují vznik moderní městské čtvrti na Smíchově a Ilík, Ouředníček (2007) přeměnu průmyslové čtvrti na nové městské centrum v Karlíně. Proměny města Brna uvádějí Kunc, Tonev (2008) a regeneraci brownfieldů v oblasti Podkrušnohoří se věnuje studie Vráblíka (2009).

Problematikou brownfieldů se v České republice zabývají i jednotlivá ministerstva (MPO, MŽP, MMR), jelikož většina brownfieldů spadá pod jejich působení. Ministerstva nabízejí pro vlastníky brownfieldů řadu podpůrných programů. Finance získané z těchto programů jsou při regeneraci brownfieldů nejčastěji používanou investicí ze strany veřejného sektoru.

Téma brownfield zmiňují ve svých člancích různé časopisy a noviny. Ústav územního rozvoje patřící pod Ministerstvo pro místní rozvoj čtvrtletně vydává časopis Urbanismus a územní rozvoj. Vyšel zde například článek od Kirschner (2006), ve kterém je řešen problém zastavování krajiny kolem měst a zmíněny přístupy jiných států, jak se s tímto problémem vypořádat. Jiný článek od Grulich, Gargoš (2009) shrnuje základní kroky, které Agentura CzechInvest považuje za důležité při koncepční podpoře regenerace brownfieldů u nás. Jedním z nejstarších vědeckých časopisů a v geografii významným je časopis Geografie, který čtvrtletně vydává Česká geografická společnost. Články, které v časopise vycházely, byly zaměřeny na různé případové studie přeměn brownfieldů na území České republiky (výše uvedených). V časopisu Moravian Geographical reports, který vydává Akademie věd ČR, také již řadu let vycházejí články věnované brownfieldům. Vydavatelství Economia pravidelně vydává časopis Moderní obec a Hospodářské noviny, ve kterých někdy vychází přílohy, týkající se všeobecně brownfieldů. Další časopisové a novinové publikace vydávají developerské či realitní firmy.

Řešením brownfieldů v České republice se zabývají i vysoké školy. Aktivně se podílejí na výzkumných úkolech týkajících se brownfieldů a vytvářejí vlastní publikace. Mezi nejvíce zainteresované vysoké školy patří Fakulta architektury VUT Brno. Jejím představitelem je prof. Nový, který vydal řadu publikací jako například Brownfields – šance pro budoucnost (2004). Dalšími vysokými školami jsou Fakulta stavební VŠB – Technická univerzita Ostrava, České vysoké učení technické v Praze, Technická univerzita Liberec, Univerzita Palackého v Olomouci, Univerzita Pardubice nebo Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem.

Mimo odborné sledování je téma brownfieldů stále více zmiňováno i v médiích.

3 TEORETICKÁ ČÁST

Kapitola zahrnuje základní informace o vzniku brownfieldů, následně definice pojmu brownfield z pohledu jednotlivých institucí, typologii brownfieldů podle různých kritérií, důležité přístupy při revitalizaci, její výhody či hlavní aktéry regenerace. Dále kapitola obsahuje základní způsoby financování revitalizace a současné podpůrné programy v České republice na podporu regenerace brownfieldů. Poslední kapitola je zaměřena na současnou situaci brownfieldů na území České republiky, dostupné databáze a poslední trendy ve využívání brownfieldů.

3.1 Vznik brownfieldů

Doležalová (2015) uvádí, že hlavní příčinou vzniku brownfieldů je restrukturalizace ekonomiky státu nebo jednotlivých regionů. Došlo ke změnám výrobních procesů, vývoji technologií, změnám vojenských strategií či proměnám ve strategiích lokalizací podniků a investic. Nepřímo mohou vznik brownfieldů ovlivnit i změny jako politické převraty, technické vynálezy či proměny životního stylu a hodnot společnosti.

Vyspělé země se s problematikou brownfieldů setkávají již v 60. letech minulého století. V České republice se tato problematika dostala do popředí zájmu až o 30 let později, v 90. letech 20. století. Právě v této době u nás docházelo k transformaci české ekonomiky z plánované na tržní, kdy tato změna přinesla spolu s privatizací velkých státních podniků značný nárůst opuštěných průmyslových i zemědělských areálů, výrobních hal a skladů (CzechInvest 2018c).

Jak uvádí Nový (2004), vypořádání se s problémem brownfieldů se objevuje v průmyslově vyspělých zemích v průběhu 70. a 80. letech minulého století, kdy se vývoj industrializace zastavil a zvýraznily se tendence k deindustrializaci hospodářství. V zemích západního světa se jednalo o značně dlouhodobý restrukturalizační proces. O několik let později v roce 1990 byla změně politicko-ekonomického modelu vystavena i Česká republika. Právě díky pozůstatkům socialistické ekonomiky u nás, kdy cena půdy nehrála roli, docházelo k růstu výroby a rozsáhlým záborům půdy. To se následně projevilo vysokými podíly výrobních ploch na území českých průmyslových měst.

Důsledkem změn sociálně-ekonomické struktury docházelo k přesunu pracovních sil z primárního (zemědělství, lesnictví a rybolov) do sekundárního sektoru (průmysl

a stavebnictví) a v současné době do terciárního sektoru (obchod, doprava, služby a veřejná správa).

Český průmysl se od těžké průmyslové techniky zaměřil na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky, což byl podle Gremlíci a kol. (2003) hlavní důvod vzniku průmyslových brownfieldů – dlouhodobě nevyužívaných průmyslových zón v urbanizovaném území. Nevyužívané a zdevastované objekty po bývalé družstevní velkovýrobě a zpustlé neobhospodařované pozemky řadíme mezi zemědělské brownfieldy. Nejvíce jich vznikalo po roce 1989, kdy došlo ke změnám českého zemědělství, především úpravou vlastnických vztahů k půdě. České zemědělství má velmi zastaralé mechanizační prostředky a nedostatek peněz znemožňuje rekonstrukce hospodářských budov.

Zatímco se dle Doležalové (2015) do konce 80. let objevují pouze průmyslové či zemědělské brownfieldy, od 90. let 20. století se objevuje nový druh brownfieldu, tzv. městský brownfield. Přestože se na území měst nejčastěji vyskytují tři základní typy brownfieldů – průmyslové, armádní a postižené těžbou, vznikají i nové typy brownfieldů.

Gremlíci a kol. (2003) ve své práci popisují důvody vzniku ostatních typů brownfieldů. Stěhování ekonomicky aktivních občanů za pracovními příležitostmi vede ke vzniku obytných brownfieldů. Rodinné domy nebo zděděné nemovitosti jsou využívány k přechodnému účelu, rekreačním účelům, nebo jsou opuštěné a chátrají. Ve vnitřních zónách měst vznikají administrativní brownfieldy. Jedná se o kancelářské a komerční prostory na lukrativních adresách. Dochází však k nadbytku těchto budov a firmy přesídlují do okrajových částí měst. Se změnami na žebříčku hodnot a s novými spotřebními vzorci obyvatelstva vznikají komerční brownfieldy. Nakupování a trávení volného času v komerčních komplexech na okrajích větších měst přispívá k zániku malých a středních obchodů v centrálních zónách měst, které nejsou schopny udržet nájem a konkurenceschopnost. V obcích zůstaly opuštěné a dlouhodobě nevyužívané samoobslužné prodejny. Zdevastované a dlouhodobě nevyužívané objekty a pozemky tvoří komplex brownfieldů nacházejících se v blízkosti železnic nebo na území měst a obcí. Tyto objekty jsou v držení Českých drah nebo Správy železniční dopravní cesty a svým dezolátním stavem vybízejí přímo k demolici. S odchodem sovětských vojsk z našeho území a rušením vojenských posádek Armády České republiky vznikají armádní brownfieldy. Ve městech a obcích zůstaly vybydlené a zdevastované bytové domy, vojenské prostory, kasárny a další stavby a infrastruktura, které jsou mnohdy kontaminované nebezpečným vojenským materiálem, a jsou tak velkou ekologickou zátěží. Neméně významným

brownfieldem jsou uzavřené prostory po důlní činnosti a těžbě nerostných surovin, které vznikají po vyčerpání přírodních zdrojů.

3.2 Definice pojmu brownfield

Termín „brownfield“ převzatý z anglického jazyka znamená v doslovném překladu v českém jazyce „hnědá pole“. Přesto tento termín není v České republice používán a prozatím česká terminologie nemá jednotný název. Například Ministerstvo pro místní rozvoj využívá výraz „deprimující zóny“, zatímco Ministerstvo životního prostředí výraz „narušené pozemky“. Ani jeden výraz se však neujal, a proto je ve většině dokumentů a v komunikaci používán anglický termín – brownfield (Kadeřábková, Piecha 2009).

Co se týče definice tohoto pojmu, ani v tomto nejsou všechny instituce jednotné.

Institut pro udržitelný rozvoj sídel používá definici (cit. ve Vráblík 2009, s. 8): „*Brownfields jsou pozemky a budovy urbanizované, opuštěné nebo podvyužité, které mohou, ale nemusí mít ekologickou zátěž, které složitostí podmínek svého budoucího rozvoje odrazují soukromý a jiný kapitál od účelné intervence*“.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR definuje pojem brownfield jako: „*Nevyužívaná, zchátralá či ekologicky postižená nemovitost, která ztratila své původní využití. Rekonstrukce či revitalizace takové nemovitosti k novému efektivnímu využívání je podporována z fondů EU*“ (Evropské strukturální a investiční fondy 2016).

Definice dle Ústavu pro ekopolitiku (2006): „*Brownfields*“, resp. "*brownfield sites*" jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve "volné" krajině“.

Podle OECD (cit. v Nový 2004, s. 3) jsou brownfields: „*pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy*“.

Dle projektu CABERNET EU NETWORK (cit. ve Vráblík 2009, s. 8) jsou „*brownfieldy*“:

- *plochy ovlivněné předchozím využitím lokality a jejího okolí,*
- *zpuštělé, ladem ležící, nevyužité,*
- *nacházejí se hlavně v urbanizovaných územích,*
- *vyžadují intervenci k jejich novému využití,*
- *mohou být kontaminované, případně lze problémy se znečištěním (půdy, vody, doposud nedemolovaných staveb) předpokládat*“.

US Environmental Protection Agency definuje brownfieldy jako „*nemovitosti, jejichž expanze, přestavba nebo nové využití může být ztížena přítomností nebo potencionální přítomností nebezpečných látek, polutantů nebo kontaminantů*“ (cit. v Nový 2004, s. 3).

Za základní definici v České republice by se dala považovat ta od Ministerstva průmyslu a obchodu či ze stránek agentury CzechInvest (2018a), která pojmu brownfield rozumí jako „*nemovitosti (pozemku, objektu, areálu), která:*

- *je nedostatečně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná,*
- *nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace,*
- *vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity“.*

Podle Jackson (2004) můžeme obecně brownfieldy označit jako pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily své původní využití či nejsou využívány v plném rozsahu. Objekty jsou často ve zdevastovaném stavu, který má negativní dopad na blízké okolí. Mají různá ekologická poškození, jako je kontaminovaná půda nebo podzemní a povrchová voda.

Gremlica a kol. (2003) se ve své práci zmiňují, že objekty jsou mnohdy přeměněny díky uskladněnému odpadu na tzv. černé skládky. Zbytky strojího a technologického vybavení mohou obsahovat zbytky chemických sloučenin nebezpečné pro životní prostředí i zdraví člověka.

Jak uvádí Kadeřábková, Piecha (2009), termínem brownfield byly nejdříve označovány opuštěné průmyslové areály, zemědělské areály (kravíny, seníky, silážní jámy) či vojenské objekty. Specifickým venkovským brownfieldem jsou socialistické kulturní domy. Později se termín začal užívat i pro nevyužívané a zdevastované komerční, administrativní, obytné a další objekty a pozemky.

V současné době v České republice nenajdeme větší město, které by na svém území nemělo jeden nebo více brownfieldů. Brownfieldy v centru měst narušují a znehodnocují historické centrum a pro obyvatele a turisty znamenají někdy i značné nebezpečí. Přitom investoři mohou využít v zástavbě městského území plochy, které pro něj znamenají výhody v podobě dopravní a technické infrastruktury, fungujícího systému MHD, konkurenci služeb v okolním prostředí nebo dostatečné množství pracovních sil v obytných zónách v blízkém okolí.

3.3 Typologie brownfieldů

Co se týče typologie, můžeme říci, že existuje několik kritérií, podle kterých můžeme brownfieldy rozčlenit do určitých kategorií. Mezi nejčastěji využívané patří v publikacích dělení z hlediska původu vzniku, z hlediska ekonomické atraktivity, z hlediska míry kontaminace, podle vlastnické struktury, polohy, ekologické zátěže atd.

Tato kapitola je zaměřena převážně na druhy rozdělení, které budou dále využity v praktické části práce.

3.3.1 Dělení z hlediska původu vzniku

Toto rozdělení je zaměřeno na původní využití objektů, které je dáno historickým vývojem a polohou. Kadeřábková, Piecha (2009) rozdělili toto hledisko na tyto základní skupiny:

- nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území,
- nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst (kancelářské a komerční prostory na lukrativních adresách),
- obytné brownfieldy (vybydlená panelová sídliště, bytové domy),
- nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty (loděnice, přístavy, železniční pozemky, železniční stanice a zastávky),
- nevyužívané objekty ozbrojených složek (vojenské budovy, skladovací plochy),
- nevyužívané zemědělské objekty (objekty bývalé družstevní výroby a zpustlé pozemky),
- pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby (těžební).

Mezi další skupiny, které uvádí Ferber a kol. (2006), by mohly patřit brownfieldy institucionální (školy, nemocnice, věznice), obchodní (nákupní střediska, úřady), kulturní (kulturní domy, kina), zchátralé objekty s památkovou hodnotou (kláštery, špitály), rekreační (sportovní hřiště, parky, volné prostory).

3.3.2 Dělení z hlediska ekonomické atraktivity

Hlavními faktory ekonomické atraktivity je dle Opatové (2008) umístění lokality, míra poškození objektu a oblasti, náklady na ekologickou likvidaci odpadních látek, sociální úroveň obyvatelstva, míra vzdělanosti obyvatelstva, schopnost propagace lokality.

Typy jsou rozděleny dle možností ekonomiky řešit tyto projekty s pomocí prostředků soukromých investorů či státu. V České republice je toto hledisko rozlišováno dle Kadeřábkové, Piechy (2009) na:

- projekt s nulovou bilancí (projekty, o které se postará trh z důvodu velmi dobré lokace brownfieldu; investice veřejných prostředků není nutná),
- projekty s mírnou podporou (brownfieldy již v méně výjimečné lokalitě, vyžadují veřejnou podporu a intervenci, bez níž by se projekt nemohl uskutečnit),
- nekomerční projekty (lokality a nemovitosti u nichž je rozvoj veden ve vyšší míře sociálními cíli či ochranou životního prostředí; vyšší intervence veřejných prostředků; tyto projekty jsou vhodné pro využití grantů strukturálních fondů),
- nebezpečné projekty (brownfieldy v havarijním stavu; ohrožují lidské zdraví a životní prostředí; odstranění pomocí veřejných prostředků daňových poplatníků),
- ostatní projekty (brownfieldy v nekomerčních oblastech, pro které pravděpodobně nebude dlouhou dobu nalezeno nové funkční využití; řešení problematiky vyžaduje speciální program).

3.3.3 Dělení dle vlastnické struktury

Jak uvádí Jackson (2004) a další autoři, vlastnická struktura je velmi důležitá, mnohdy však velmi složitá. Kvůli privatizaci došlo ke spekulacím s majetkem a složitému přerozdělování. Lokalita tak může mít několik vlastníků nebo může být vlastněna soukromými i veřejnými vlastníky a jedná se tedy o smíšené vlastnictví. Takto složitě majetkové vztahy způsobují problémy při revitalizaci brownfieldů.

Agentura CzechInvest (2018h) člení brownfieldy dle typu vlastnictví na:

- veřejné,
- soukromé,
- kombinované.

3.3.4 Dělení dle polohy

Poloha brownfieldů hraje velmi důležitou roli pro potencionální investory. Každý investor se bude zajímat o území, které má výhodné umístění a přinese mu zisk než o území v malé obci mimo dosah většího města s větším počtem obyvatel.

Valouchová (2010) dělí brownfieldy dle polohy na brownfieldy:

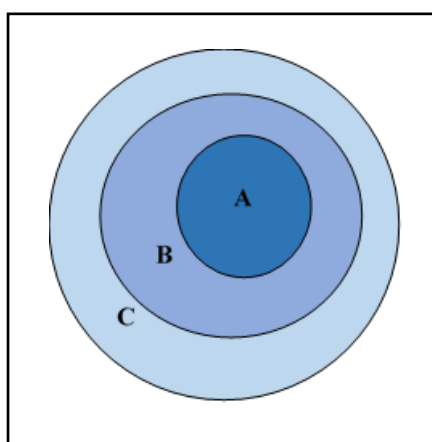
- v zastavěném území měst v centrální části města,
- v zastavěném území ve větší vzdálenosti od městského centra,
- v příměstské zóně,
- v okrajové části malých obcí a vesnic,
- mimo urbanizované území.

Agentura Institut pro udržitelný rozvoj sídel klasifikuje brownfieldy dle polohy v obci pouze do tří skupin (viz Tabulka č. 1, Obrázek č. 1).

Tabulka č. 1: Poloha brownfieldu v obci

Poloha	Charakteristika jednotlivé polohy
A	Vnitřní střed obce (centrální část obce), kde je vhodné realizovat nejvyšší druhy využití území a omezovat průmyslové využití.
B	Vnější střed obce (vnější centrum) a okolí výpadovek, kde se nacházejí často historicky cenné brownfieldy. Využití území je zde nutné posuzovat případ od případu.
C	V okrajových částech obcí se nacházejí brownfieldy pro jejichž opětovné využití je obvykle nutná určitá veřejná podpora. Využití území je potřeba posuzovat případ od případu.

Zdroj: IURS (2011), vlastní zpracování



Obrázek č. 1: Poloha brownfieldu v obci vlastní zpracování

3.3.5 Dělení dle ekologické zátěže

Objekty s ekologickou zátěží tvoří velkou obtíž při revitalizaci. Investoři jsou nuceni objekt dekontaminovat, musejí mít dostatečnou ekonomickou sílu a mnohdy je i nutná veřejná podpora. Výsledky dokončených projektů jsou okolím dobře přijímány a jsou inspirací pro další investory.

Dle Šilhánkové (2006) se objekty rozdělují na objekty:

- bez ekologické zátěže (staré a nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž),
- s předpokládanou ekologickou zátěží (staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ovšem zatím nepotvrzená ekologickými analýzami),

- s existující ekologickou zátěží (staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých byla ekologická zátěž již prokázána).

3.3.6 Dělení z hlediska rozvojového potenciálu

Nový (2004) ve své knize rozlišuje brownfieldy dle rozvojového potenciálu na tři základní kategorie:

- s vysokým rozvojovým potenciálem (lokality mimořádného lokálního a regionálního významu o vysoké tržní hodnotě; nízké náklady na přestavbu; mají vlastní rozvojový potenciál bez využití veřejných prostředků),
- se skrytým rozvojovým potenciálem (místní i regionální význam se specifickým rozvojovým potenciálem; doprovodná rizika, která vyžadují podporu z veřejných fondů),
- bez rozvojového potenciálu (neatraktivní území; vyskytují se v monofunkčních průmyslových regionech, kde je vysoká hustota brownfieldů v dané oblasti; nízká tržní hodnota pozemků; vysoké náklady na dekontaminaci).

3.3.7 Dělení z hlediska rozsahu (velikosti)

Brownfieldy můžeme rozlišovat i podle jejich velikosti. Základním kritériem agentury CzechInvest (2018c) pro vyhledávání brownfieldových lokalit byly pozemky o rozloze větší než 2 hektary a také objekty, jejichž minimální zastavěná plocha je 500 m².

Šilhánková (2010) vymezuje brownfieldy podle rozsahu do těchto čtyř skupin:

- malé (do 1 ha),
- středně rozsáhlé (cca 10 ha),
- velmi rozsáhlé (cca 100 ha a více),
- a obzvláště rozsáhlé (několik km²).

3.4 Revitalizace

Lokality, kde se vyskytují brownfieldy, podle Sýkory (1999) významně ovlivňují dynamiku restrukturalizace postkomunistických měst. Na konci 20. století byly ještě brownfieldy ve stínu jiných témat. Nejednalo se ani o významné téma v rámci výzkumu postkomunistických měst. Brownfieldy začaly být více vnímány až nedávno. Dle Sýkory (2005, cit. v Sýkorová 2009, s. 14) došlo k tomu, že brownfieldy byly považovány za významný problém urbánního rozvoje v mnoha zemích, a tedy i v České republice.

Brownfieldy se nacházely po celém území České republiky, převážně v průmyslových regionech a městech.

Dle Ústavu pro ekopolitiku (2003) byla po změně režimu nejprve preferována investory výstavba na greenfields. V důsledku toho docházelo k rozvoji rezidenční a komerční suburbanizace, protože nebyl dostatečně regulován rozvoj měst a obcí. To se však změnilo se vstupem České republiky do Evropské unie a začal být kladen důraz na regeneraci brownfieldů.

V místě, kde se brownfield vyskytuje, probíhá mnoho procesů. Nejvýznamnějším procesem, který řeší problém existence brownfieldů je proces revitalizace.

Drélichová (2005) proces revitalizace definuje jako „*znovuoživení stagnujících či upadajících částí obcí, zlepšení fyzického stavu a funkčnosti území a následná snaha o co nejvýhodnější využití v rámci podnikatelské sféry*“.

Brownfieldy jsou problémem stále více českých měst. Bohužel jen malé množství se daří revitalizovat a nové stále vznikají. Přestavba těchto objektů je složitým problémem, jelikož vyžadují speciální zacházení. Mnohé objekty se potýkají s vlastnickými problémy, především ty zemědělské, které jsou dané privatizací a restitucí majetku.

Kraje, které vznikly v roce 2000, se od začátku zapojily do řešení regenerace. Naopak obce a města tyto problémové nemovitosti prodávaly, aby získaly potřebné peníze pro aktuální investice. Regenerace českých brownfieldů měla možnost čerpat zkušenosti ze zahraničí, jak uvádí Doležalová (2015). Avšak postupy využívané v zahraničí nebylo možné vždy využít u nás. V České republice chyběla přítomnost hlavního aktéra na národní úrovni. Problematice se začala věnovat agentura CzechInvest.

Tato agentura spustila v roce 2008 Národní databázi brownfieldů, která se neustále aktualizuje. Tato databáze má sloužit investorům při hledání vhodného místa pro podnikání a vlastníkům k vhodnému využití (Grulich, Gargoš 2009).

Podle agentury CzechInvest (2018h) je dlouhodobým cílem Národní strategie regenerace brownfieldů snížit počet brownfieldů a zároveň snížit počet záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu. Začátkem roku 2017 bylo v Národní databázi brownfieldů evidováno 489 lokalit.

V posledním desetiletí, jak zmiňuje Nový (2004), mnoho měst dosáhlo významných pokroků a úspěchů v revitalizaci především průmyslových, armádních, ale i ostatních brownfieldů.

Důvodů k revitalizaci je mnoho. Brownfieldy způsobují mnoho problémů, především negativně působí na životní prostředí, snižují atraktivitu dané lokality pro potenciální investory nebo brání hospodářskému rozvoji.

Při revitalizaci je velmi důležité podle Kadeřábkové, Piechy (2009):

- aktivní přístup ze strany obce (brownfieldy negativně ovlivňují obec nebo naopak mohou být rozvojovou příležitostí),
- zapojení subjektů, které disponují potřebnými znalostmi (kvůli nedostatečné informovanosti a zkušenostem místních aktérů dochází ke zpomalování řešení problému brownfieldů; důležitá účast expertů z vládních agentur nebo soukromých poradenských firem),
- zapojení představitelů místní podnikatelské komunity (ti mohou pomoci vyhledat potenciální investory nebo přispět svými prostředky, technologiemi a znalostmi),
- zapojení dalších veřejných orgánů (subjekty by měly být schopny předložit vhodný postup a technologie pro regeneraci území; např. subjekty odpovídající za ochranu životního prostředí by měly být schopny poradit při environmentálních zátěžích),
- získání podpory širší veřejnosti (spolupráce s veřejností).

Vhodná revitalizace (regenerace) nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty. Především při přeměně těchto území nedojde k zástavbě dosud volných pozemků. Jones (2004) uvádí, že regenerací brownfieldů a snížením počtu greenfields, lidé podpoří přírodu a životní prostředí.

Institut pro udržitelný rozvoj (2017) rozděluje výhody revitalizace do čtyř skupin:

- ekonomické – odstraňují neproduktivní mezery v lokálních strukturách, zvyšují zaměstnanost, místní ekonomickou aktivitu a zhodnocují okolí brownfieldů,
- sociální – spouštějí revitalizaci celých oblastí a komunit, mají vliv na veřejné zdraví, zvyšují kompaktnost obce, způsobují zvýšení kvality života občanů, zvyšují bezpečnost,
- kulturní – ochraňují historické památky a technické rarity, revitalizace přispívají k dobré image firem,
- ekologické – ochraňují lokální životní prostředí, redukuje tlak na výstavbu na greenfields.

Mezi výhody můžeme zařadit i možnost využití stávající infrastruktury, snížení předměstského rozléhání nebo vytvoření nových nabídek k investicím.

Investice do brownfieldů je finančně nenávratná nebo minimálně riziková. Mezi zátěže brownfieldů patří velká plocha, nevyřešené majetkoprávní vztahy, kontaminace půdy a vody, stávající budovy, špatná infrastruktura (CLARINET 2002). Jak tvrdí Alexander, Fairbridge (1999), častým problémem regenerace lokalit brownfieldů jsou nejasné majetkoprávní vztahy, které snižují zájem investorů. Proto, jak uvádí Jackson (2004), je pro obce snadnější pozemky prodat než řešit majetkoprávní vztahy.

Prostředkem k revitalizaci mohou být i tzv. mitigační opatření. Cílem je zmírnění negativních vlivů, které brownfield přináší svému okolí. Nejedná se tedy o kompletní revitalizaci brownfieldů, ale tato opatření mohou být začátkem při procesu kompletní revitalizace. Tento postup může posloužit jako levný nástroj ke zlepšení stavu několika brownfieldů. K nejdůležitějším a nejčastějším příkladům mitigačních opatření patří dle Vojvodíkové a kol. (2012):

- zabezpečení brownfieldů (zabezpečení dveří a oken dřevěnou výplní, zaldění otvorů, kamerový systém, drátěné pletivo na padající kusy omítky),
- demolice objektů (u objektů, jejichž znovuoobnovení již není možné, mnohdy nutná dekontaminace podloží, následná výsadba zeleně),
- ozelenění plochy (výsadba na ploše po odstraněném objektu pro účel parků nebo za účelem zakrýt stávající objekt, což neřeší špatný stav budov),
- částečné využití (pokud objekty zatím nejsou ve stavu vhodném k demolici; sportovní, rekreační a kulturní využití; např. paintball, petanque),
- využití pro účely reklamy (skrytí nevzhledné fasády, příjmy z reklamy mohou financovat rozvoj brownfieldu),
- přenechání či pronajmutí plochy umělcům nebo zájmovým skupinám (ponechání umělcům za symbolické nájemné, vznik galerií a míst pro workshopy).

Problematikou revitalizace brownfieldů se zabývá i politika územního rozvoje, která se snaží vytvářet předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch, s požadavkem hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území. Především se zaměřují na revitalizaci rozsáhlých ploch po průmyslu a těžbě (Kadeřábková, Piecha 2009).

Podle Kadeřábkové, Piechy (2009) je úspěchem pro řešení brownfieldů zapojení místních aktérů, a především tyto faktory:

- poloha,
- environmentální hlediska (existence zátěží),
- potenciál budoucího využití,

- majetkové vztahy,
- existence infrastruktury,
- očekávaná návratnost investice,
- zdroje financování,
- pokrytí nákladů,
- regulace,
- schopnost řídit rizika,
- vztah obce, občanů.

Pokud se brownfield dostává do užšího pohledu investora, zvažuje se tak jeho revitalizace, která může být zpracována přístupem Facility managementu. Tento přístup se zabývá činnostmi, které pokryjí všechny činnosti spojené s komplexní správou nemovitosti. Základním kapitálem facility manažera jsou nájemníci a uživatelé budov, přičemž spolupráce mezi těmito subjekty musí být vyvážená. Při revitalizaci s Facility managementem je proces revitalizace, jak uvádí Vojvodíková a kol. (2014), rozdělen do těchto čtyř fází:

- předrevitalizační fáze (známe objekt revitalizace; facility management se snaží udržet současný stav brownfieldu a odhalit hrozby, které stav ohrožují),
- fáze přípravy budoucího využití (připravuje se vše k zahájení revitalizace brownfieldu – studie vnitřních prostor, jejich optimální využití k zajištění provozní efektivity),
- fáze realizace revitalizace (dle dokumentace z předchozí fáze; uskutečnění plánovaných návrhů),
- exploatační fáze (přechod objektu do užívání; majitel rozhodne o provozu objektu či jeho prodeji).

Brownfieldy jsou řešeny celou řadou institucí, mezi hlavní aktéry regenerací brownfieldů patří dle Doležalové (2015):

- Agentura CzechInvest

Tato agentura se nejvíce věnuje problematice brownfieldů na celostátní úrovni. CzechInvest založil databázi těchto ploch a začal zjišťovat možnosti jejich nového využití. Agentura nabízí nemovitosti pro podnikání a podporuje výstavbu zón pro podnikání. Po celé České republice má agentura síť krajských regionálních kanceláří, které spolupracují s podnikateli a institucemi v krajích.

- Ministerstvo životního prostředí
Je důležitým aktérem z hlediska ochrany přírody, krajiny a odstranění starých ekologických škod.
- Ministerstvo pro místní rozvoj
Spravuje tyto důležité oblasti v rámci problematiky brownfieldů: územní plánování a stavební řád, regionální rozvoj, evropské strukturální a investiční fondy.
- Ostatní ministerstva
Ministerstvo financí je důležitým aktérem z důvodu správy státního rozpočtu. Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy a Ministerstvo kultury se také podílejí na regeneraci brownfieldů z důvodu podpory některých projektů, např. Program rozvoje venkova, Partnerství pro české brownfieldy atd.
- Podpora regenerací brownfieldů v krajích
Od roku 2007 probíhá mapování brownfieldů ve všech krajích, které lze rozdělit na aktivní a méně aktivní z hlediska podpory regenerace brownfieldů. Mezi aktivní kraje řadíme Moravskoslezský, Jihomoravský, Zlínský, Liberecký a Olomoucký, které podporují regeneraci prostřednictvím odborů regionální rozvoje, pomocí rozvojových agentur nebo v rámci jejich spolupráce. Ostatní kraje jsou méně aktivní a podporu zajišťují krajská města.
- Podpora regenerací brownfieldů ze strany měst a obcí
K nejvíce zapojeným městům řadíme Brno, Ústí nad Labem a Ostravu. Tyto města mají svoji vlastní databázi brownfieldů. Další města možná kdysi provedla mapování, ale informace neaktualizovala.
- Spolupráce obcí s investory
Mezi formy spolupráce patří dohody o spolupráci, pronájmy za účelem regenerace, plánovací smlouvy nebo spolupráce na základě koncesního zákona.

Pokud brownfield projde celým procesem revitalizace a vznikne tak nový plně využitelný prostor, ne vždy je kladně přijímán okolím, především obyvateli žijícími v jeho blízkosti. Projekt, který vznikne na nevyužívané ploše projde často schválením představitelů obce nebo odboru výstavby a na případné podněty, námítky a potřeby místních obyvatel není přihlíženo. Investoři a developeři hlavně chtějí, aby jejich plánovaný záměr byl dostatečně finančně rychle návratný. Dochází tak k tomu, že každý volný kousek plochy ve městě je zastavěn např. administrativní budovou namísto zeleně nebo potřebných parkovacích míst.

Proto by mělo v budoucnu více docházet k jakési spolupráci mezi místními občany, představiteli obcí a těmi, kdo mění tyto dosud nevyužité prostory, a zvolit nejvhodnější způsob využití pro obě strany.

V případě, že brownfieldy nebudou nijak dále řešeny a jejich revitalizace se bude odkládat, stanou se pro město i samotné vlastníky objektů hrozbou. Objekty budou stále více zchátralé a náklady spojené s jejich případnou revitalizací se budou jenom navyšovat. Brownfieldy začnou přitahovat různé pochybné existence nebo ohrožovat místní obyvatele (např. při odpadávání kusů omítky, zdí či jiných částí budovy). Na území opuštěných areálů mohou vznikat nelegální a rizikové aktivity či nedostatkem finančních prostředků nedojde k realizaci projektu. Vzhledem ke konkurenci greenfields se mohou brownfieldy na území města nacházet řadu let.

3.5 Financování

Revitalizace brownfieldů přináší velký problém v podobě navýšení nákladů, které jsou spojené s demolicí objektu, kontaminací areálu nebo historickým využitím pozemku. To je právě hlavní důvod, proč investoři využívají raději výstavbu na greenfields. První krok podstatný pro úspěšnou revitalizaci je obstarat zdroj financování. Avšak financování z jednoho zdroje mnohdy nestačí, a tak často dochází k financování z několika zdrojů. Cílem investorů při investici do brownfieldu je nízké riziko a vysoká návratnost.

K základním způsobům financování revitalizace brownfieldů patří podle Jáč (2006, cit. ve Vráblík 2009, s. 31):

- rozpočty obcí a krajů,
- státní rozpočet (dotace schválené rozpočtovým zákonem, mimořádné dotace, dotace ze státních účelových fondů),
- programy ústředních orgánů státní správy (poskytovány ministerstvy – Ministerstvo kultury, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo životního prostředí),
- úvěry finančních institucí (tento způsob využívá většina obcí),
- mezinárodní zdroje,
- soukromé zdroje,
- partnerství veřejného a soukromého sektoru,
- vícezdrojové financování (způsob využívaný obcemi nebo kraji).

Investiční prostředky pro brownfieldy rozdělujeme do tří skupin:

- investiční prostředky soukromého sektoru

Jak uvádí Kuráž, Mansfeldová (2011) jsou tyto prostředky vhodné pro ekonomicky výhodné brownfieldy. Soukromé prostředky využívá současný nebo nový majitel brownfieldu, který je nucen brownfield regenerovat. Jedná se především o objekty menších rozměrů, jako jsou statky, samoty a neobydlené domy, které majitel získal zděděním či restitucí. Majitelé mnohdy nechtějí objekt prodat, ale zároveň nemají finanční prostředky pro jejich opravu, proto financování objektu řeší hypotékou či půjčkou nebo postupně vkládají peníze z vlastních úspor. Jedná se především o objekty v dobré lokalitě s nulovými ekologickými problémy.

- investiční prostředky státu

Těchto prostředků využívají podle Vojvodíkové a kol. (2014) hlavně ekonomicky neefektivní brownfieldy. Veřejné prostředky jsou využívány častěji, mnohdy v kombinaci vlastního kapitálu, jako jsou rozpočty obcí nebo krajů, fondy Evropské unie či dary nebo příspěvky z jiných fondů a organizací.

- kombinace soukromých a státních financí

Kadeřábková, Piecha (2009) uvádí, že finance ze strany státu zajišťují ekonomičnost brownfieldu a soukromý sektor realizuje projekty spojené např. s odstraněním ekologické zátěže. Podle Jacksona (2004) je partnerství veřejného a soukromého sektoru proto velmi důležité, jelikož bez společného zájmu a partnerství by projekt nebyl realizovatelný.

Velké množství projektů je financováno prostřednictvím fondů z Evropské unie, o které mohou žádat kraje, obce, podnikatelé i občané. Tímto způsobem lze financovat revitalizaci městského centra, památkové zóny, zanedbané areály a plochy, rekonstrukci objektů občanské vybavenosti atd. (Kuráž, Mansfeldová 2011).

Řadu podpůrných programů nabízejí v České republice i jednotlivá ministerstva. Například Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR je garantem Programu „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“, jehož cílem je revitalizace a oživení zastaralých, nevyužívaných areálů a přeměna na nové průmyslové a podnikatelské plochy do 10 ha. Přihlášení do tohoto Programu je pro obce, města a kraje, jejichž katastrální území leží na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský kraj) nebo v hospodářsky problémových regionech (Frýdlant, Česká Třebová a Přerov) (CzechInvest 2018f).

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR je garantem Programu „Podpora revitalizace území“, jehož podprogramy jsou „Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách“, který je zaměřen na podporu demolice budov v obcích majících v blízkosti sociálně vyloučenou lokalitu a „Regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití“, který se věnuje revitalizaci objektů, jejichž následné využití bude sloužit veřejnosti a nebude generovat zisk (CzechInvest 2018b).

Garantem „Programu rozvoje venkova“ je Ministerstvo zemědělství ČR, které pro období 2014–2020 nabízí v rámci druhé prioritní osy podporu zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podporu inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů (CzechInvest 2018g).

„Operační program Životní prostředí“, jehož garantem je Ministerstvo životního prostředí ČR, podporuje v případě regenerací brownfieldů především odstraňování odpadů a ekologických zátěží. Cílem Programu je ochrana a zlepšování kvality životního prostředí v České republice. V letech 2014–2020 je k čerpání podpory připraveno z Fondu soudržnosti a Evropského fondu pro regionální rozvoj 2,637 miliardy eur (CzechInvest 2018e).

Ministerstvo průmyslu a obchodu (2019) na svých stránkách uvádí, že v roce 2019 je pro obce a města ze strukturálně postižených krajů nebo hospodářsky problémových regionů připraveno z Programu „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“ 100 milionů korun. Podmínkou pro získání podpory je, že budoucí využití těchto revitalizovaných brownfieldů bude sloužit k podnikatelským účelům.

3.6 Situace brownfieldů na území České republiky

Po celé České republice najdeme mnoho brownfieldů, a právě kvůli tomu je někdy naše republika přezdívána „zemí brownfieldů“.

Jak informoval Český rozhlas (2018), z hlediska celkové rozlohy všech brownfieldů v České republice, zabírají tyto plochy a objekty třikrát větší plochu, než je celková plocha Plzně.

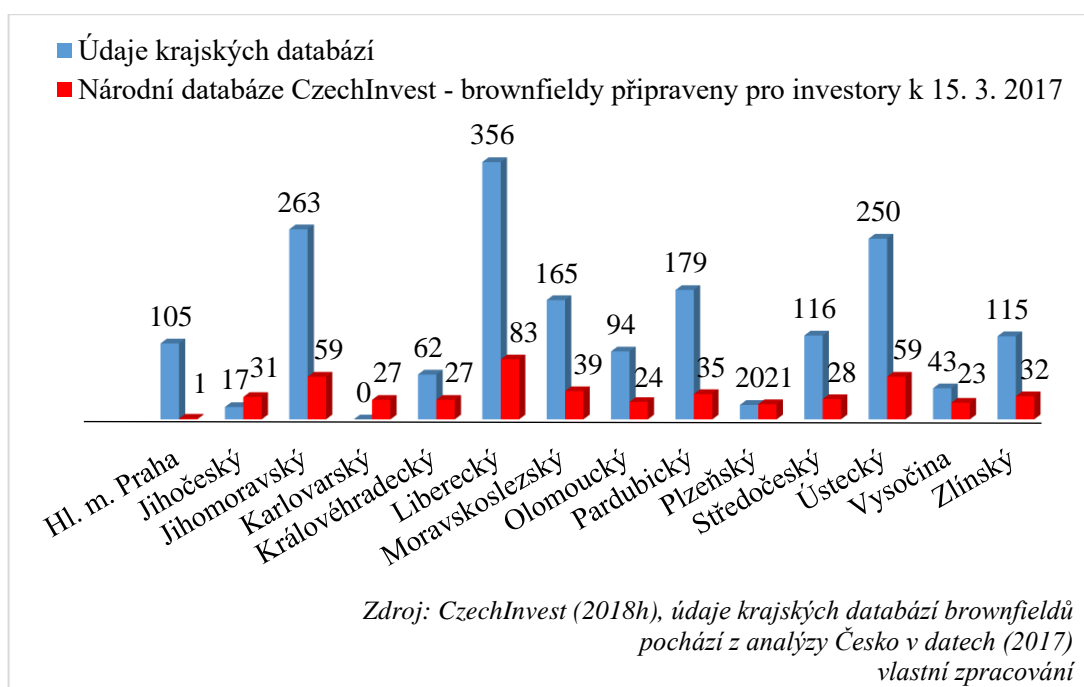
Brownfieldy se dnes na území České republiky zabývá řada institucí. Na celostátní úrovni k těm nejvíce angažovaným patří Národní strategie regenerace brownfieldů Ministerstva průmyslu a obchodu ČR či agentura CzechInvest. Ti mapují objekty a připravují je pro potencionální investory ke koupi. Informace a data o jednotlivých brownfieldech jsou veřejně dostupná v Národní databázi brownfieldů. Dále si vedou databáze i jednotlivé kraje

či větší města. Za další možný zdroj v České republice by se dala považovat databáze prazdnedomy.cz, která slouží hlavně k zaznamenávání historicky zajímavých objektů. Najdeme zde prázdné a nevyužívané objekty (brownfieldy) i již zachráněné nebo zaniklé objekty.

Celkový počet brownfieldů však zatím není přesný. K roku 2017 se počet odhadoval na 8 500 – 11 700 nevyužívaných lokalit. Důvodem nepřesného počtu jsou rozdílná kritéria pro evidenci. Databáze CzechInvestu používá jednotná kritéria, oproti tomu kraje, které si vedou databáze, mají svá vlastní kritéria (pouze Karlovarský kraj si nevede databázi brownfieldů). I na úrovni větších měst se přístup k evidenci liší. Můžeme tedy vidět (viz Graf č. 1), že data z krajských databází nabízejí mnohem vyšší počty brownfieldů, jelikož evidují veškeré objekty a plochy, které jsou nevyužívané. Naopak data Národní databáze brownfieldů od agentury CzechInvest vykazují menší počty, jelikož nabízejí pouze lokality se souhlasem vlastníka a již připravené prostory pro budoucí investory (Česko v datech 2017).

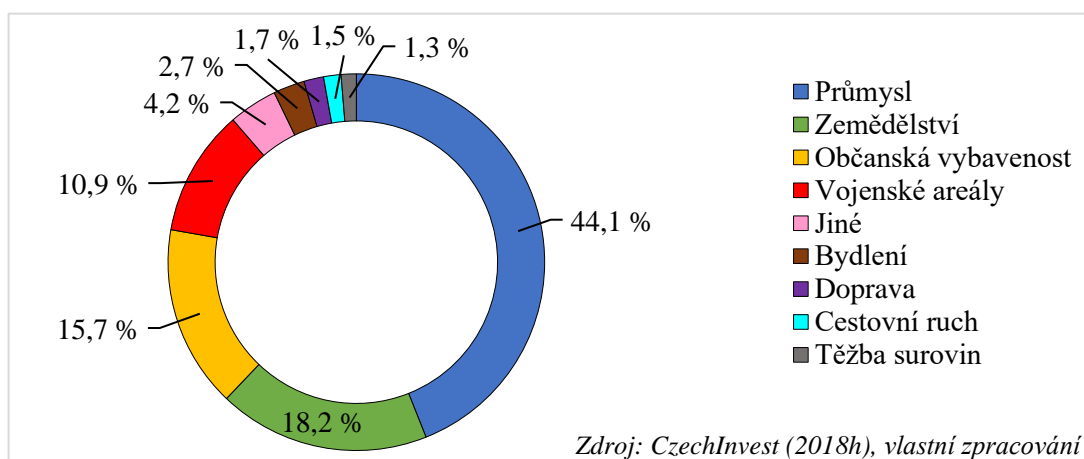
Jak zmiňuje Doležalová (2015), databáze musí být pravidelně aktualizovány, aby mohly sloužit budoucím investorům. Databáze od CzechInvestu (Národní databáze brownfieldů) je aktualizována na základě Memoranda o podmínkách předávání dat. Tzn. že kraje, které tento dokument podepsaly, předávají data ze svých regionálních kanceláří agentuře CzechInvest. Města obnovují své databáze brownfieldů maximálně ve dvouletých odstupech. K městům, která pravidelně aktualizují svou databázi, patří Brno, Ústí nad Labem nebo Ostrava.

Graf č. 1: Počet brownfieldů v jednotlivých krajích České republiky v roce 2017



Podle agentury CzechInvest (2018h) bylo koncem března 2017 v Národní databázi brownfieldů evidováno 489 lokalit připravených pro potencionální investory. Přičemž nejvíce registrovaných brownfieldů se nachází v Libereckém kraji, dále následovaly kraje Ústecký a Jihomoravský, které mají shodný počet brownfieldů. Z pohledu krajských databází první místo v počtu brownfieldů patří opět Libereckému kraji, následně Jihomoravskému a Ústeckému kraji (viz Graf č. 1).

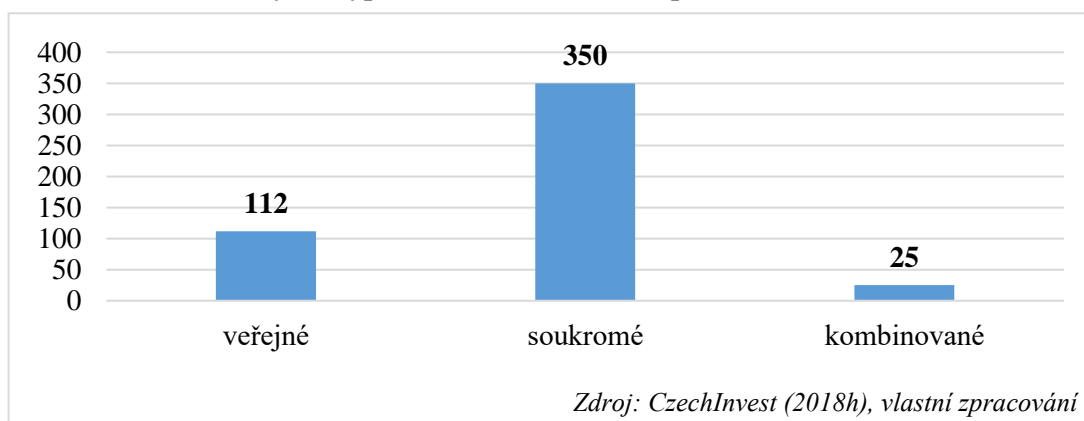
Graf č. 2: Brownfieldy dle předchozího využití v České republice v roce 2017



Z hlediska předchozího využití brownfieldů můžeme v Grafu č. 2 vidět, že dle agentury CzechInvest (2018h) tvoří téměř polovinu brownfieldů v České republice průmyslové objekty (44,1 %). Druhé největší zastoupení mají zemědělské objekty (18,2 %), dále objekty občanské vybavenosti (15,7 %) a vojenské areály (10,9 %).

Z výsledků analýzy Česko v datech (2017) vyplývá, že nejpočetněji jsou průmyslové brownfieldy zastoupeny v Libereckém kraji. Zemědělských brownfieldů se nachází nejvíce v Ústeckém kraji, brownfieldy občanské vybavenosti se vyskytují v Libereckém a Moravskoslezském kraji a opuštěné vojenské areály najdeme především ve Středočeském, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji.

Graf č. 3: Brownfieldy dle typu vlastnictví v České republice v roce 2017



Národní databáze brownfieldů České republiky, jak uvádí agentura CzechInvest (2018h), obsahuje nejvíce brownfieldů v soukromém vlastnictví (viz Graf č. 3). O třetinu méně je pak brownfieldů, které jsou vlastněné veřejným subjektem a nejméně je brownfieldů s kombinovaným vlastnictvím.

Co se týče financování brownfieldů v České republice, byl v roce 2016 odsouhlasen národní Program podpory „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“, jehož hlavním cílem je řešení problematiky brownfieldů v České republice. Celkem je na regeneraci brownfieldů připravena částka 2 miliardy korun ze státního rozpočtu pro období 2017–2023. Čerpat dotace mohou kraje i obce ležící na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů (Frýdlant, Česká Třebová a Přerov). Podpora se vztahuje na regeneraci a rekonstrukci brownfieldů a jejich přeměnu na moderní podnikatelské objekty, stavebně-technická opatření vedoucí k regeneracím technicky nevyhovujících podnikatelských brownfieldů nebo na nákupy nemovitostí typu brownfield, odstranění nevyužitých staveb atd. Již od roku 2005 je spuštěn Program na podporu „Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“, který je prodloužen do roku 2020. Tento program je využitelný např. na odstranění nevyužitých ekologických zátěží a je určen především pro účely podnikání v oborech zpracovatelského průmyslu. Oba zmíněné Programy připravilo Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky. Dotace lze čerpat i z Evropské unie. Z „Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost“ v rámci Programu „Nemovitosti“ lze čerpat pro období 2014–2020 částku 3,9 mld. korun na rekonstrukci starých objektů a jejich přeměnu na moderní prostory pro podnikání. Další dotace lze získat z „Programu rozvoje venkova“, „Operačního programu Životní prostředí“, zabývající se sanací vážně kontaminovaných lokalit, nebo z „Integrovaného regionálního operačního programu“. Ze strukturálních opatření v období 2007–2013 byla na regeneraci průmyslových a vojenských lokalit České republiky přidělena částka 372 290 509 eur (Měsíčník EU aktualit 2017).

Pokud investor zajistí potřebné finanční prostředky a nutná povolení, může započít revitalizační proces. Na konci revitalizace vznikne na místě původního brownfieldu prostor s novým využitím. Nejčastěji jsou v České republice přeměňovány průmyslové brownfieldy, především proto, že se jich na našem území nachází nejvíce. Na místě, kde dříve stály průmyslové podniky či areály, vznikly například sklady velkých firem, relaxační parky, obchodní centra nebo administrativní budovy. U menších průmyslových podniků byly původní budovy zachovány a opraveny. Totéž platí i pro zchátralé zámky a ostatní historické budovy. Ve zrenovovaných prostorách byly vytvořeny například muzea, archivy či hotely.

Nicméně poslední roky řeší větší města problém s nedostatkem bytových prostor. Proto se plány investorů zaměřují převážně touto cestou a aktuálně je nejvíce revitalizovaných brownfieldů přeměněno v bytové komplexy či nová sídliště.

Jak informoval Český rozhlas (2018), mnoho brownfieldů by mohlo sloužit ve větších městech jako plochy pro stavbu nových bytů. Nejvíce využitelné by mohly být brownfieldy právě v Praze, i ty by sloužily k přestavbě na byty. Ze strategického plánu Praha počítá do roku 2030 s přírůstkem 90 až 120 tisíc nových obyvatel. Noví obyvatelé tak budou hledat bydlení a využití brownfieldů ke stavbě bytů znamenalo, že by nebyla zabrána zeleň a zemědělská půda. Již nyní vznikají developerské projekty, které mají toto v úmyslu.

O některé brownfieldy, které stále nenašly své využití, se aktuálně zajímají i mladí lidé. V rámci Urbexu prozkoumávají běžně nepřístupná opuštěná průmyslová zařízení či obytné prostory. Pro některé lidi je Urbex koníčkem a věnují se mu pravidelně, jiní pouze vyhledávají dobrodružství se spoustou adrenalinu. Účastníci si z takového průzkumu odnášejí především netradiční zážitek a aktivní průzkumníci zajímavé fotky či videa, která sdílejí na svých blozích či skupinových fórech.

4 METODIKA PRÁCE

V kapitole jsou uvedeny postupy a metody, které byly v této bakalářské práci při jejím vytváření použity.

Bakalářská práce je rozdělena do tří částí – teoretické, metodické a praktické.

Teoretická část práce je zaměřena prostřednictvím rešerše odborné literatury, novinových článků a internetových zdrojů na základní terminologii týkající se brownfieldů a bližší seznámení s touto problematikou. Především přiblížit situaci brownfieldů v rámci České republiky.

Naopak v praktické části práce jsou brownfieldy podrobněji zkoumány na území statutárního města České Budějovice. Sběr dat pro tuto část probíhal ve dvou krocích.

Krok č. 1: Data z dostupných databází

Prvotním krokem při získávání dat k bakalářské práci bylo využít dostupné databáze. Za hlavní zdroj dat v České republice by se dala považovat Národní databáze brownfieldů, vedená agenturou CzechInvest (2018d), která eviduje a zároveň nabízí lokality pro domácí i zahraniční investory. Po zadání parametrů do vyhledávání na území obce České Budějovice databáze neevidovala žádný brownfield. Stejný problém nastal i při prohlížení krajské databáze (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2016). Za další možný zdroj dat lze považovat databázi prazdnedomy.cz, která prvotně eviduje prázdné historicky zajímavé objekty. Těchto objektů se ve městě najde hned několik. Právě tato databáze byla pozitivním přínosem a posloužila jako základ pro terénní šetření. Zadáním parametrů bylo touto databází vygenerováno na území obce České Budějovice šest objektů, které bylo možno považovat za brownfieldy. Toto číslo však nebylo pro vytvoření základního přehledu dostačující. K získání dalších údajů proto proběhla konzultace přímo na Magistrátu města České Budějovice. Hlavním záměrem konzultace bylo zjistit, zda si město České Budějovice vede databázi brownfieldů, a s tím spojené záměry investorů. Nicméně na Odboru rozvoje a veřejných zakázek bylo sděleno, že samotné město momentálně takovouto databázi nedisponuje, ale v budoucnu o této databázi uvažuje. Vše je v současné době ve fázi příprav a sbírání podkladů pro realizaci. Na závěr proběhla při hledání veřejně dostupných dat analýza stránek realitních kanceláří (ERA Reality, RE/MAX, RK Stejskal.cz). Na těchto stránkách byly vyhledávány objekty, které jsou dlouhodobě nevyužívané, na prodej či pronájem. I z tohoto zdroje to byly pouze jednotky objektů, možných brownfieldů.

Krok č. 2: Terénní průzkum

Vzhledem k nedostatku dat dostupných z internetových databází a po zvážení všech skutečností, byl zvolen výzkum formou terénního průzkumu.

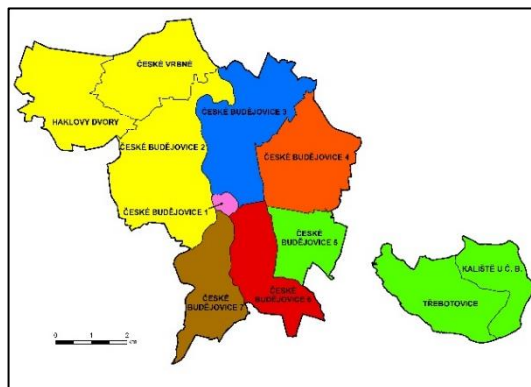
Jak již bylo řečeno, pro terénní průzkum bylo zvoleno území statutárního města České Budějovice. Samotný terénní průzkum probíhal v několika etapách.

1. Etapa: Ověření dat z databází a zaznamenávání dat při plošném terénním průzkumu

Na začátku první etapy bylo cílem ověřit data získaná z dostupných databází. Jednalo se o objekty z databáze prazdnedomy.cz a o objekty ze stránek realitních kanceláří. Následně pak byla data doplněna o data z terénního průzkumu.

Hlavní etapa terénního průzkumu probíhala v roce 2017 v období od začátku března do konce května. V rámci tohoto časového intervalu byly zaznamenávány veškeré potenciální brownfieldy na území města. Před zahájením terénního průzkumu bylo území města České Budějovice rozděleno na sedm částí, podle členění města na místní části (viz Obrázek č. 2). Každá místní část byla systematicky osobně procházena.

Sběr dat byl v první etapě prováděn metodou **standardizovaného pozorování** (dále jen pozorování). Na samotném začátku pozorování bylo cílem nejprve zaregistrovat objekty, které svými parametry splňovaly definici pojmu brownfield. Jak již bylo výše uvedeno (v kapitole 2 Diskuze s literaturou a podkapitole



Obrázek č. 2: Místní části Českých Budějovic
Zdroj: program ArcGIS 10.,
vlastní zpracování

3.2 Definice pojmu brownfield), v zahraničí ani v České republice neexistuje jednotná definice pojmu brownfield. Pro tuto práci byla stěžejní definice, se kterou při mapování brownfieldů na svém území pracoval Magistrát města Brna (Statutární město Brno 2017). Pozornost byla zaměřena na objekty uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou zcela, případně částečně opuštěné nebo minimálně využívané. Jedná se o objekty a areály, které vznikly jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, vojenské či rezidenční aktivity, drážní pozemky a o areály veřejné vybavenosti. Míra využití brownfieldu je stanovena maximálně na 30 % z celkové plošné rozlohy objektu či areálu (výjimečně 50 %). Cílem bylo také zaznamenat aktuální stav objektů, které se na území města nacházely. V této fázi pozorování byly vytvořeny terénní mapky (viz Příloha č. 1 a Příloha č. 2). Ve výsledku vzniklo 7 terénních mapek, které byly využity na začátku

pozorování pro zaznamenání polohy potenciálních brownfieldů (vyznačených na terénních mapkách červenou barvou) a terénních poznámek o stavu objektů. Zároveň byla v této fázi terénního průzkumu pořizována fotografická dokumentace jednotlivých objektů.

2. Etapa: Pozorování stavu objektů a získávání podrobnějších informací o objektech

V následující etapě terénního průzkumu šlo o pozorování vývoje stavu objektů identifikovaných v první etapě (přibližně po dobu dvou let). Každý objekt byl během této etapy minimálně dvakrát navštíven. Bylo sledováno, zda došlo:

- k obnově objektu (revitalizaci),
- ke zbourání objektu,
- k menší rekonstrukci,
- či zůstal stav objektu nezměněn.

Pokud nějaké změny nastaly, objekt byl na terénní mapce označen (černým křížkem) a vyloučen jako potenciální brownfield. Objekty, u kterých došlo k zahájení revitalizačních procesů, byly zařazeny do kategorie „v revitalizaci“.

Dále během druhé etapy terénního průzkumu byly zjišťovány bližší informace o objektech (potenciálních brownfieldech).

Jednou z možností byla metoda **standardizovaného rozhovoru** (dále jen rozhovor). Cílem rozhovoru bylo získat podrobnější informace o historii, stavu a možnostech využití jednotlivých objektů. Jelikož o řadě objektů nebylo možné dohledat bližší informace, rozhovor byl v danou chvíli jediná možnost, jak takovéto informace získat. Respondenti rozhovoru byli obyvatelé žijící v blízkosti objektů a pamětníci. Po oslovení byli respondenti obeznámeni s tématem a účelem rozhovoru. Rozhovor byl veden samostatně a všichni respondenti byli tázáni na stejné otázky. Otázky v rozhovoru byly voleny tak, aby tazatel dosáhl co nejpodrobnějších informací o objektech. Pro objekt, u kterého se nedaly dohledat informace, byl vytvořen záznamový arch (viz Příloha č. 3) označený v horní části názvem objektu (či adresou). Níže byla vyznačena tři pole s jednotlivými otázkami, do kterých byly zapisovány odpovědi respondentů. Pro objekty, u kterých se daly snáze dohledat informace, nebyl záznamový arch potřeba. Celkem bylo vytvořeno 18 záznamových archů. Seznam připravených otázek pro rozhovor:

- Je tento objekt nějak nevyužívaný? Jak dlouho je objekt nevyužívaný?
- Je respondent obeznámen s tím, co se v objektu nacházelo/fungovalo naposledy?
- Jaké by podle Vás bylo v budoucnu nejlepší využití tohoto objektu?

Dalším zdrojem informací o jednotlivých objektech bylo nahlížení do katastru nemovitostí na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Zde byly dohledávány informace především k podkapitole 5.4 Typologie brownfieldů v Českých Budějovicích. Nejprve bylo nutné rozkliknout na úvodní stránce nahoře „Nahlížení do katastru nemovitostí“ a po přesměrování vybrat možnost „Vyhledat stavbu“. Do formuláře, který se zobrazil, byl vyplněn název obce – České Budějovice (viz Obrázek č. 3).

Obrázek č. 3: Vyhledání stavby v katastru nemovitostí 1
Zdroj: ČÚZK (2019)

Po kliknutí na „Vyhledat“ bylo možné dohledat stavbu dvěma způsoby. Prvním způsobem lze vyhledat stavbu pomocí části obce a čísla popisného/evidenčního. Druhý způsob, který byl zvolen, vyhledává stavbu pomocí ulice a čísla popisného/orientačního (viz Obrázek č. 4).

Obrázek č. 4: Vyhledání stavby v katastru nemovitostí 2
Zdroj: ČÚZK (2019)

Po zapsání ulice a čísla popisného se kliknutím na „Vyhledat“ zobrazily podrobné informace o hledané stavbě (viz Obrázek č. 5). Pro práci byly vybrány jen informace, se kterými bylo později pracováno (výměra, druh a vlastník objektu).

ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	258
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	1157
Výměra [m ²]:	2280
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	České Budějovice 6 [403911] č. p. 160; průmyslový objekt
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 258
Stavební objekt:	č. p. 160
Ulice:	Průmyslová
Adresní místa:	Průmyslová 160/13

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BBH Tsuchiya s.r.o., Prostřední 2807/7, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Obrázek č. 5: Informace o pozemku v katastru nemovitostí
Zdroj: ČÚZK (2019)

Další informace o objektech byly získávány například z dochovaných novinových článků v Jihočeské vědecké knihovně nebo z Encyklopedie Českých Budějovic. Významným zdrojem byly zpravodajské weby (Budějcká Drbna, Česká televize, Českobudějovický deník, iDNES.cz), které informovaly o aktuálním stavu objektu a záměrech s tímto objektem do budoucna. Získané informace byly shromažďovány a jednotlivá data zaznamenávána do společné tabulky.

3. Etapa: Závěrečná vizuální kontrola objektů

V poslední etapě terénního průzkumu byly objekty ze seznamu potenciálních brownfieldů naposledy vizuálně zkontrolovány a bližší informace o objektech získané během 2. etapy terénního průzkumu byly následně vyhodnoceny.

Potenciální brownfield vyznačený na terénní mapce (červenou barvou) ztratil status potenciální brownfield a byl dále označen (černým křížkem) pokud:

- došlo k obnově objektu – revitalizaci (např. byl obnoven provoz, objekt byl obydlený),
- objekt byl zbourán,
- proběhla menší rekonstrukce,
- dostupné informace ukázaly, že je objekt z větší části využíván nebo je vlastníkem osoba, která zde má trvalé bydliště.

Pokud byly zahájeny jakékoliv revitalizační procesy, byl objekt zařazen do kategorie „v revitalizaci“. Celkem bylo v průběhu terénního průzkumu 14 vytipovaných objektů revitalizovaných. V případě, že stav objektu zůstal nezměněn a splňoval veškerá kritéria, byl původně potenciální brownfield zařazen do seznamu brownfieldů, které budou v této práci zpracovávány.

Získaná data a informace při terénním průzkumu, jak bylo výše uvedeno, byly zaznamenány do terénních mapek a poznámky zapisované při rozhovoru do záznamového archu. Výsledky terénního průzkumu byly pro lepší znázornění zaneseny do map. K vytvoření map sloužil program ArcGIS 10.4 a byla použita pravoúhlá souřadnicová síť S-JTSK.

Formou tematické mapy bylo znázorněno rozmístění brownfieldů ve městě České Budějovice (Příloha č. 4). Zde byla aplikována metoda bodových mapových znaků. Brownfield je na mapě znázorněn červeným znakem ve tvaru mnohoúhelníku, jelikož každý objekt má jinou základnu. Stejným způsobem byly, na základě terénních mapek, vytvořeny i mapy jednotlivých místních částí Českých Budějovic, které znázorňují rozmístění a přesnější lokalizaci brownfieldů v místních částech Českých Budějovic (viz Příloha č. 5–11). Přesná poloha brownfieldů je uvedena v souhrnné tabulce formou GPS souřadnic.

Následující mapa (viz Příloha č. 12) znázorňuje brownfieldy dle rozlohy a původního využití. V tomto případě byla použita metoda diagramu v mapě, kde plocha kruhu udává rozlohu brownfieldu v metrech čtverečních a barva uvnitř kruhu znázorňuje původní využití brownfieldu.

Informace o jednotlivých brownfieldech byly zaneseny do souhrnné tabulky (viz Příloha č. 13). Další data získaná při terénním průzkumu byla pro lepší názornost zpracována do grafů a tabulek v programu Excel a vyhodnocena.

5 PRAKTICKÁ ČÁST

Kapitola zahrnuje informace o brownfieldech na území města České Budějovice získané terénním průzkumem pomocí pozorování, rozhovoru a ostatních zdrojů. Nejprve je zde charakterizováno území města České Budějovice, dále stručně popsány jednotlivé brownfieldy identifikované ve sledovaném území. Získané informace jsou následně vyhodnoceny pomocí grafů a mapových výstupů na základě vybrané typologie. V poslední řadě kapitola obsahuje příklady úspěšně revitalizovaných brownfieldů na území Českých Budějovic.

5.1 Charakteristika města České Budějovice

České Budějovice se nacházejí na soutoku řek Vltavy a Malše v Českobudějovické pánvi. O založení města se zasloužil Přemysl Otakar II. v roce 1265 (Statutární město České Budějovice 2005).

Město mělo ve svém okolí rozvinutou specifickou středověkou sídelní strukturu v podobě zemědělského zázemí (Rožnov, Mladé, Suché Vrbné, Kněžské Dvory, Haklovy Dvory a další) a mezi městem a okolními vesnicemi stály samostatné dvory (Trägerův dvůr, Světlík, Voříškův dvůr, Červený dvůr), které byly časem pohlceny rozrůstajícím se městem. Od 16. století se veškerý urbanistický rozvoj města odehrával na předměstích. Na přelomu 19. a 20. století se zformovaly základy velkoměstské struktury (jádro města, vnitřní město složené z původních předměstí a nová předměstí) a město se začalo postupně stavebně propojovat (Kubeš 2009b).

Koncem 19. století bylo město rozděleno na 4 osady – vnitřní město a předměstí Pražské, Vídeňské a Linecké. Připojováním obcí v průběhu druhé poloviny 20. století se město dále rozrůstalo. V roce 1952 došlo k rozšíření města, které se nově skládalo z 11 osad (České Budějovice, Čtyři Dvory, Dobrá Voda, Hlinsko, Kněžské Dvory, Mladé, Nemanice, Pohůrka, Rožnov, Suché Vrbné a Vrát). Územní reorganizací v roce 1970 bylo město nově členěno na 7 číslovaných částí obce s jejich odpovídajícím katastrálním územím. Obce, které byly k městu připojeny, později nesou číslo již existujících částí, ale katastrální území jim zůstala. V současné době město tvoří 11 katastrálních území (České Budějovice 1 až 7, Haklovy Dvory, České Vrbné, Třebotovice a Kaliště) nebo 7 místních částí, kdy Haklovy Dvory a České Vrbné patří k Českým Budějovicím 2 a Třebotovice a Kaliště patří k Českým Budějovicím 5. Poslední dvě zmíněná katastrální území Třebotovice a Kaliště jsou zvláštní

tím, že vytváří exklávu města. Jedná se tedy o část města, která je úplně oddělena od zbylého území (Encyklopedie Českých Budějovic 2018a).

Jak uvádí Kubeš (2009a), velký vliv na růst města měl průmysl. Díky dostatku surovin (stříbro, lignit, antracit, grafit, jíl, dřevo) v okolí města a přivedením významných komunikací (např. v roce 1868 parostrojní železnice) se město mohlo průmyslově rozvíjet. Na začátku 19. století se továrny nacházely za městem izolované v příměstské krajině, později byly dostiženy rozrůstající se obytnou zástavbou.

V první polovině 19. století mezi nejznámější podniky ve městě patřily Lannova loděnice, podnik Koh-i-noor Hardtmunt na výrobu porcelánu a tužek (1848), manufakturní výroba na předení vlny (1837), cukrovary, sirkárna Pollak (1848), zvonárna na odlévání zvonů Perner (1772) a slévárna barevných kovů Stegmann (1847). Jelikož obyvatelstvo v té době bylo převážně německé, většinu podniků zpočátku vlastnili podnikatelé rakouského původu, kteří se přesouvali z Vídně do Českých Budějovic hlavně kvůli levné pracovní síle. Zajímavým jevem v druhé polovině 19. století bylo, že ve městě vznikaly podniky stejného zaměření. Specifické pro České Budějovice a v Evropě velmi žádané bylo zboží z továren na smaltované zboží, které zde byly hned čtyři (Česká smaltovna, později Sfinx a smaltovny Bohemia, Westen a Vulkán). Dalšími podniky stejného zaměření byly například sirkárny, cukrovary (společenský, J. Reuter, A. Schwarzenberg), pivovary (Měšťanský pivovar, Český akciový pivovar), tužkárny (Koh-i-noor Hardtmuth, Národní podnik, Ripet, Grafo) a další. Šlo především o konkurenci mezi českými a německými podniky, které si mezi sebou přetahovaly dělníky. S přílivem nových podniků vznikaly průmyslové zóny, nejdříve jižně od Mánesovy ulice a poté při severní straně Rudolfovské třídy. V roce 1905 existovalo v Českých Budějovicích 37 větších továren. Velká hospodářská krize 20. a 30. let dolehla i na českobudějovické podniky a mnoho jich zaniklo. Během války byla výroba podniků podřízena potřebám armády. České Budějovice byly posádkové město s vojenským životem. Na území města se tehdy nacházelo hned pět kasáren. Za socialismu byly zbylé průmyslové podniky znárodněny a podobně zaměřené podniky sloučeny do jednoho (např. strojírenská výroba – Motor Jikov, smaltovny – Sfinx). Nově vznikající závody a podniky byly především z oblasti potravinářského průmyslu (Rybena, Jihočeské mlékárny, Jihočeské pekárny), strojírenského a elektrotechnického průmyslu (Motor, výroba jehel Igla, elektronické součástky Tesla) nebo textilního průmyslu (Otavan). V 60. letech 20. století byla největším průmyslovým komplexem v Českých Budějovicích Slévárna Škoda. Přestože bylo v období socialismu ve městě takové množství podniků, nemohly se České Budějovice

srovnávat s městy průmyslově významnějšími jako byla města Ústí nad Labem nebo Liberec (Kubeš 2009b).

Za několik posledních desítek let byly některé starší podniky zmodernizovány a výroba trvá dodnes (KOH-I-NOOR, Český akciový pivovar, Jihočeské mlékárny), jiné byly zbourány nebo přestavěny k novému využití, další nabídly své nevyužité prostory k pronájmu, a některé zůstávají stát v chátrajícím stavu.

S rozvojem průmyslu se do města stěhovalo více lidí a bylo zapotřebí pro ně postavit nové bydlení.

V letech 1950–1990 byla ve městě budována první sídliště. Nejdříve malá sídliště na menších plochách, později rozsáhlá sídliště s vysokými panelákovými domy. Jako první vzniklo Pražské sídliště (1965–1972). V 70. a 80. letech bylo hlavním impulzem pro stavbu panelákových sídlišť zahájení výstavby Jaderné elektrárny Temelín. Vznikla tak tři nová sídliště, která měla největší podíl při nárůstu počtu obyvatel. Nejdříve sídliště Šumava (1972), poté sídliště Vltava (1975–1984), která byla vybudována na plochách po demolicích a třetí sídliště Máj (1977–1993), které bylo vystavěno na ploše bývalého vojenského cvičiště. Posledním nově budovaným sídlištěm od roku 2010 je Luční jez (Encyklopedie Českých Budějovic 2018e).

V současné době dochází k výstavbě bytových domů na Branišovské ulici a k výstavbě na pozemcích bývalých kasáren ve Čtyřech Dvorech, kde vznikly kvůli novým bytovým domům i dvě nové ulice (T. G. Masaryka a Plukovníka Malého).

Novým projektem je výstavba sídliště Nová Vltava u nákupního centra Géčko, kde by měly vzniknout v první etapě 2 budovy a později další budovy, které dohromady poskytnou 160 nových bytů (Luxury-home.info 2018).

Poslední dvě zmíněné výstavby se nacházejí na dobře situovaném místě s dobrou dopravní dostupností a zároveň na jejich výstavbu byly použity dlouhodobě nevyužívané plochy uvnitř města. Mnoho takových ploch ve městě ještě existuje a developerské firmy s nimi mají do budoucna své plány.

Samozřejmě cenově byty nejsou dostupné pro všechny, tudíž mnoho lidí vyhledává levnější bydlení mimo město. S tím je spojené zastavování pozemků za hranicemi města, převážně na jihu Českých Budějovic, a propojení města s blízkými obcemi. Příkladem mohou být projekty bytových a rodinných domů na Včelné, v Roudném, ve Vidově, na Srubci nebo v Litvínovicích.

Od 19. století se město stále více rozrůstalo, jak rozlohou v důsledku suburbanizace, tak i počtem obyvatel vlivem urbanizace. Největší počet obyvatel v Českých Budějovicích byl

zaznamenán v roce 1995, kdy ve městě žilo 99 872 obyvatel (Statutární město České Budějovice 2005).

Město České Budějovice je podle počtu obyvatel největším městem Jihočeského kraje a také okresním, krajským a statutárním městem. K 31. 12. 2018 mělo město podle ČSÚ (2018a) 93 863 obyvatel, což ho řadí v počtu obyvatel na 9. místo v České republice.

Jelikož se jedná o krajské město, mnoho osob do města dojíždí za prací a také do škol z blízkého okolí. Dle ČSÚ (2018b) je denní dojíždka za prací do Českých Budějovic 15 459 osob.

5.2 Rozmístění brownfieldů v Českých Budějovicích

Výstavba města České Budějovice se rozvíjela stejně jako většina ostatních měst od historického centra. V průběhu let bylo město rozšiřováno o nová sídliště a nové části přidané přičleňováním okolních obcí až do dnešní podoby. Nej hustší zástavba se tedy nachází v centru města a jeho okolí. Jedná se především o rozsáhlá předměstí. Na sever od centra směrem na Prahu – Pražské předměstí, na jih – Linecké předměstí, ale také západní část města – sídliště Šumava a Máj, a východní část Suché Vrbné – Vídeňské předměstí. Obce, přičleněné k městu později, již netvoří tak rozsáhlou zastavěnou plochu, ale spíše přírodní krajinu.

Proto se také velké množství brownfieldů nachází ve vnitřní části města v hustěji zastavěném území a směrem k hranicím města je počet brownfieldů nižší, což můžeme vidět na mapě v Příloze č. 4. Brownfieldy, které se nacházejí ve vnitřní části města, tvoří spíše malé objekty. Svou rozlohou nejsou tolik výrazné, jako brownfieldy ležící blíže k hranicím města. Jejich rozloha v rámci města je mnohem viditelnější, jelikož se jedná o rozsáhlé průmyslové či zemědělské areály.

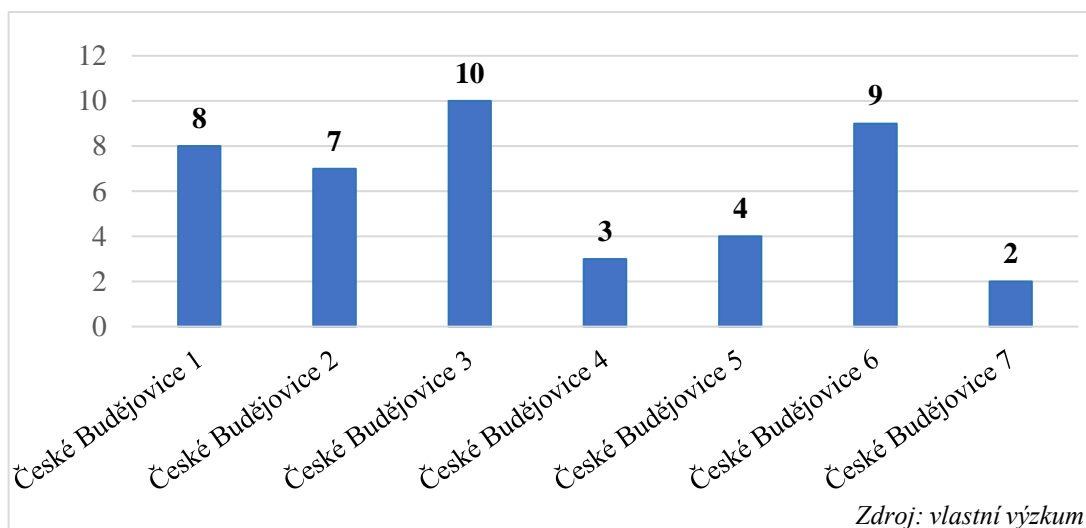
Rozmístění brownfieldů je také dáno tím, že uvnitř města se nacházejí mnohem starší budovy. Některé se nacházejí v historickém jádru města, tedy v památkově chráněném území, a mnohdy jsou nemovitou kulturní památkou. U těchto budov nastává problém při revitalizaci, jelikož je většinou nutné zachovat původní ráz budov, a prováděné úpravy jsou finančně náročné. Může to být jeden z důvodů, proč tyto objekty nechce nikdo revitalizovat. Na druhou stranu nemusí být problémem jen nedostatek financí, ale pasivní přístup majitele, který nemá zájem problém s budovou řešit. Přestože mají brownfieldy výhodnou polohu pro budoucího investora, nachází se jich ve vnitřní části města velké množství. Naopak blíže k hranicím města se brownfieldy vyskytují velmi zřídka. Především

proto, že je zde novější zástavba a dále se staví nové bydlení. Brownfieldy jsou rozmístěny spíše osamoceně v krajině a nevyskytují se v tak velkém počtu. Přestože jich není tolik, svou rozlohou jsou mnohem viditelnější.

5.2.1 Brownfieldy v obci České Budějovice dle místních částí a katastrálních území

Ačkoliv jsou České Budějovice od roku 1990 statutárním městem, nemají žádnou městskou část. Oficiálně je město rozděleno na 7 místních částí. Místní části jsou zároveň i katastrálními územími. Později přiřazené obce byly přiřazeny k číslovaným místním částem, avšak katastrální území jim zůstala. Město je tedy členěno na 11 katastrálních území. Nově přiřazené obce byly přiřazeny pouze k místním částem České Budějovice 2 a České Budějovice 5.

Graf č. 4: Počet brownfieldů v místních částech obce České Budějovice k 31. 5. 2019



Vzhledem k rozdělení města na 7 místních částí můžeme vidět (viz Graf č. 4), že se nejvíce brownfieldů nachází v části České Budějovice 3. Nalezneme zde deset objektů a mezi ty rozlohou největší patří nedostavěný masokombinát v Kněžských Dvorech nebo administrativní budova, kde sídlila Policie ČR na Mariánském náměstí.

Druhé místo v počtu brownfieldů náleží místní části České Budějovice 6. Nachází se zde devět objektů. Do této místní části patří například poslední nevyužitá kasárna ve městě – Žižkovi, opuštěný objekt štítkárny nebo dům v Průmyslové ulice po kabaretu.

Jako třetí v počtu brownfieldů je místní část České Budějovice 1. Jedná se o nejstarší část města – historické centrum, kde leží osm menších objektů. České Budějovice patří k největším památkovým rezervacím v České republice, a tak se město snaží majitelům těchto historických budov nějakou částkou přispívat.

Poslední, s výrazným počtem brownfieldů, je místní část České Budějovice 2. Na území této části se nachází sedm objektů. Část je rozdělena na tři katastrální území – České Budějovice 2, České Vrbné a Haklovy dvory. Jak ukazuje Tabulka č. 2, nejpočetněji je zastoupeno katastrální území České Budějovice 2, zde bylo zjištěno pět objektů. Na katastrálním území České Vrbné není žádný objekt a v katastrálním území Haklovy Dvory jsou dva objekty. Přestože se jedná o místní část, která je svou rozlohou největší, v počtu objektů tomu tak není. Jedním z důvodů je novější zástavba a zároveň rozsáhlá nezastavěná plocha na severozápadě místní části, kde jsou lesy, pole a rybníky.

Na území místní části České Budějovice 5 byly zjištěny čtyři brownfieldy. Jedná se o další místní část, která se skládá z více katastrálních území – České Budějovice 5, Kaliště a Třebotovice. Z toho dva objekty nalezneme na katastrálním území České Budějovice 5 a další dva objekty na katastrálním území Třebotovice.

Zbýlé místní části nedisponují velkým počtem brownfieldů, ale mají jiná specifika. V místní části České Budějovice 4 se nachází pouze tři brownfieldy, ale jejich celková rozloha v m² je největší, protože se jedná o rozsáhlé průmyslové objekty a jeden zemědělský. Poslední místo v počtu brownfieldů zaujímá místní část České Budějovice 7. Zde byly zaznamenány pouze dva objekty, které jsou svou rozlohou v m² ve městě nejmenší.

Tabulka č. 2: Počet brownfieldů v místních částech a katastrálních územích v obci České Budějovice k 31. 5. 2019

Místní část (katastrální území místní části)	Počet objektů
České Budějovice 1	8
České Budějovice 2	7
(České Budějovice 2)	5
(České Vrbné)	0
(Haklovy Dvory)	2
České Budějovice 3	10
České Budějovice 4	3
České Budějovice 5	4
(České Budějovice 5)	2
(Třebotovice)	2
(Kaliště)	0
České Budějovice 6	9
České Budějovice 7	2

Zdroj: vlastní výzkum

5.3 Charakteristika brownfieldů v Českých Budějovicích

V této části práce jsou zpracovány základní informace o brownfieldech zjištěných terénním průzkumem na území města České Budějovice. Převážná část informací je z dochovaných článků z novin, z článků ze zpravodajských webů či z rozhovorů s místními obyvateli a pamětníky. Další údaje jsou získané prostřednictvím internetové databáze katastru nemovitostí. Brownfieldy jsou řazené nejprve podle místní části města, ve které se nacházejí, dále pak abecedně.

Ještě nedávno se v Českých Budějovicích nacházela řada nevyužívaných rozsáhlých objektů. Převážnou část z nich tvořily armádní brownfieldy, které vznikly po roce 1990, kdy vojsko opustilo českobudějovické kasárny. Ty zde stály nevyužity přibližně až do roku 2010, kdy s nimi město začalo něco dělat. Postupem času se s některými město samo vypořádalo, jiné dostaly novou podobu díky soukromému investorovi. Proto dnes již rozloha brownfieldů v Českých Budějovicích není příliš velká. Jedná se o především o menší objekty.

5.3.1 České Budějovice 1

Objekty v místní části České Budějovice 1 se nacházejí v památkově chráněném území a tři objekty jsou také nemovitou kulturní památkou (Česká 231/19, Kněžská 370/16, Široká 451/29)

Česká 231/19

- rozloha: 494 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

V roce 1849 vznikl na místě staršího domu zničeného požárem obchodní dům Bazar. Jedná se o otevřenou pasáž, která propojuje ulice Česká a Krajinská. Budovy při ulicích jsou dvojposchodové, obě křídla uvnitř pasáže jsou jednopatrová.

Průchozí dům z Krajinské ulice byl obnoven a znovu se zde otevřelo několik obchodů. Pasáž má svou otevírací dobu, kdy je možné zde procházet. Druhá strana v České ulici je v zanedbaném stavu a chátrá (Památkový katalog 2015b).



Obrázek č. 6: Česká 231/19
Foto: Kosová, 2017

Hroznová 323/6

- rozloha: 166 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Dvoupodlažní budova, jejíž přízemí bylo využíváno jako obchod, což značí pozůstalý název nad vchodem (Dárky Pro radost) a prázdná výloha. Vedle obchodu je vchod do prvního patra domu, kde jsou obytné prostory. Horní část domu má stará zničená okna a odpadající fasádu.



Obrázek č. 7: Hroznová 323/6
Foto: Kosová, 2017

Karla IV. 400/9

- rozloha: 270 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Jedná se o dvoupodlažní budovu v památkově chráněném území. V domě se vystřídala celá řada obchodníků, například kopytář, obuvník, krejčí či koňský obchodník (Schinko 2018).

Přízemí sloužilo jako prostor pro obchod a první patro jako obytné prostory. Na pravé straně domu jsou staré obloukové dveře. Schinko (2018) uvádí, že v roce 1924 zde zlatník a hodinář František Zedník založil firmu, proto nesl dům název U Zedníků. Zlatnictví, klenoty a starožitnosti se v domě udrželi i za socialismu.



Obrázek č. 8: Karla IV. 400/9
Foto: Kosová, 2017

Jak naznačuje nápis nad vchodem do bývalého obchodu, byl zde naposledy provozovaný právě obchod s klenoty a starožitnostmi. Budova je nyní dlouhodobě opuštěná a nevyužitá a majitel ze Spojených států zřejmě nejeví zájem o tuto budovu. Z budovy odpadává omítka a spodní část je pokryta grafity.

Karla IV. 417/12

- rozloha: 453 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Jedná se o pozdně secesní čtyřpatrový okázalý dům s nárožní kupolí. Dům si nechala postavit Pozemková banka na místě, kde dříve stál nízký goticko-renesanční barvířský dům. V roce 1924 došlo k likvidaci Pozemkové banky a dům koupil Bohumil



Obrázek č. 9: Karla IV. 417/12
Foto: Kosová, 2017

Smetana. Od té doby nesl dům název U Smetanů. Ten zde nechal zařídit obchod s pánskou a dámskou konfekcí, který v přízemí a v prvním patře vydržel po celý socialismus. Po roce 1990 sídlila v domě na čas pobočka Evrobanky. Ta se neudržela a prostory využívala Union Banka až do roku 2003, kdy zanikla (Schinko 2018).

V přízemí domu je v současné době provozován obchod s oblečením (second hand). Zbylá patra domu jsou nevyužívána.

Kněžská 370/16

- rozloha: 232 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Roku 1760 byl jednopatrový dům klasicistně přestavěn a do dnešní podoby byl dále upravován až do konce 19. století. Ve štítu domu se nachází reliéf zvonu, který značí, že v domě sídlila zvonařská rodina, známá firma Perner. Dům je v dobrém stavu, místy je narušena omítka (Památkový katalog 2015c).



Obrázek č. 10: Kněžská 370/16
Foto: Kosová, 2017

V přízemí byl ještě nedávno provozován obchod s uzeninami, dnes uvnitř stojí pouze prázdná chladicí výloha.

Kněžská 94/5

- rozloha: 186 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Jedná se o činžovní dům v centru Českých Budějovic. Nemovitost se zároveň nachází v památkově chráněném území. Realitní kancelář ERA Reality (2014) měla na svých stránkách dům dlouhodobě na prodej. Dále uvádí, že dům má dohromady čtyři nadzemní podlaží, pouze přízemní prostory jsou využity pro provoz baru. Jelikož zbytek domu je řadu let nevyužíván, žádá si celkovou rekonstrukci.



Obrázek č. 11: Kněžská 94/5
Foto: Kosová, 2017

Plachého 277/29

- rozloha: 281 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Činžovní tříposchodový dům ve špatném stavu – narušená okna,

Obrázek č. 12: Plachého 277/29
Foto: Kosová, 2017



opadaná omítka, která místy odkrývá už cihlový základ. Dům je již delší dobu na prodej, ale ani dobrá poloha domu v centru nepomohla k tomu, aby se našel kupec.

Široká 451/29

- rozloha: 235 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Dvoupatrový podsklepený dům byl založen v období gotiky kolem roku 1558. Z období gotiky se dochoval vstupní gotický portál, z renesance křížové hřebínkové a valené klenby, významným nálezem je i zbytek černé kuchyně s očazenými stěnami. Po požáru v roce 1868 byl dům přestavěn a současná uliční fasáda pochází z roku 1869 (Památkový katalog 2015a).



Obrázek č. 13: Široká 451/29
Foto: Kosová, 2017

Schinko (2018) uvádí, že od roku 1898 je v domě doložen hostinec u Soudku, v nové republice pak název U Zlatého soudku. V roce 1980 byl hostinec provozován jako Snack bar Soudek, jeden z prvních snack barů ve městě. Poté zde byly zřízeny Denní bar Soudek, Club Kosova a před rokem 1999 zastavárna.

Od počátku 21. století začala celková rekonstrukce domu, která ještě neskončila. Dům se nachází v památkově chráněném území a je nemovitou kulturní památkou (Památkový katalog 2015a).

5.3.2 České Budějovice 2

Haklovy Dvory 2013

- rozloha: 151 m²
- původní využití objektu: průmyslový
- vlastnictví objektu: soukromé

Dům č. p. 2013 leží ve středu návsi, kde se nachází i mnoho nejstarších usedlostí. Objekt původně sloužil jako kovárna se zvoničkou. Během let byl však typický oblouk pro kovárnu zazděn (Selské baroko 2004).



Obrázek č. 14: Haklovy Dvory 2013
Foto: Kosová, 2017

V současné době má objekt vysklená okna a uvnitř zvoničky chybí zvon. Okolí je zaneseno stavebním materiálem.

Haklovy Dvory 2039

- rozloha: 66 m²
- původní využití objektu: jiné
- vlastnictví objektu: soukromé

Malý domek mezi zemědělskými usedlostmi dříve sloužící pro ubytování pomocné síly. Domek má starou taškovou střechu, které pomalu odpadávají, stejně jako omítka.



Obrázek č. 15: Haklovy Dvory 2039
Foto: Kosová, 2017

J. Opletala 825/24

- rozloha: 1 071 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost
- vlastnictví objektu: soukromé

Přízemní budova na sídlišti Šumava, ve které vietnamský majitel provozoval obchod s potravinami. Částečně je budova využita, ale zbytek bývalého obchodu je bez využití.



Obrázek č. 16: J. Opletala 825/24
Foto: Kosová, 2017

K. Šafáře 204/1

- rozloha: 169 m²
- původní využití objektu: jiné
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Dům na rohu s Husovou třídou sloužil jako obchod na umělá hnojiva, později jako bazar, kde se prodávaly dveře, okna, dřevěné výrobky a sanitární keramiku. Kolem domu je zarostlý pozemek.

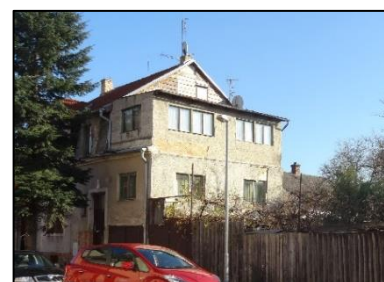


Obrázek č. 17: K. Šafáře 204/1
Foto: Kosová, 2017

K. Šafáře 213/15

- rozloha: 113 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Rodinný dvoupatrový dům se zahradou, která je ve stejném neudržovaném stavu jako dům. Okna ve spodní části domu jsou zevnitř zajištěna dřevěnými prkny a plot kolem pozemku se rozpadá na chodník. Ale ani zabezpečení domu nezabránilo v poslední době vniknutí neoprávněných osob do objektu.



Obrázek č. 18: K. Šafáře 213/15
Foto: Kosová, 2017

Lhenická 1630

- rozloha: 50 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost
- vlastnictví objektu: město

Jedná se o malou budovu vedle vchodu do Mateřské školy na sídlišti Máj.



Obrázek č. 19: Lhenická 1630
Foto: Kosová, 2017

V roce 2008 nechalo budovu vystavět Selesiánské středisko. Několik let sloužila jako kontaktní středisko pro neorganizované nebo sociálně znevýhodněné děti a mládež. Ti zde mohli využít nabídky doučování i činnosti pro volný čas. Název Maják dostala budova podle sídliště Máj a na zdi je stále vyobrazen maják (Českobudějovický deník 2008).

Koncem roku 2014 byla činnost Selesiánského střediska z Majáku přesunuta do nově postaveného komunitního centra na sídlišti Máj vedle České správy sociálního zabezpečení. Od té doby je budova Maják bez využití.

U Hvízdala 743/3

- rozloha: 670 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Zemědělský statek ve stylu jihočeské lidové architektury stojí vedle sídliště Vltava. Postupem času byly kolem postaveny nové rodinné domy. Majitelé nechali objekt stát a chátrat, a na zbylém pozemku za statkem si postavili nové domy.



Obrázek č. 20: U Hvízdala 743/3
Foto: Kosová, 2017

5.3.3 České Budějovice 3

J. Š. Baara 1740/66

- rozloha: 442 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Domek vznikl v letech 1834–1835 na Pražském předměstí v době klasicismu. Patří k dochovaným památkám původní předměstské architektury. Ve středu delší strany je umístěný vchod, který ústí do chodby, ze které vedou na každou stranu dva vchody do obytných místností s kuchyní (Slavné vily 2012a).



Obrázek č. 21: J. Š. Baara 1740/66
Foto: Kosová, 2017

Masokombinát Kněžské Dvory

- rozloha: 21 212 m²
- původní využití objektu: průmyslový
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Jak uvádí Vitoň (1989a) ve svém článku, masokombinát měl patřit k jednomu z největších podniků na zpracování produktů živočišné výroby jatečných zvířat v zemi. Taková byla vize na začátku 80. let. V červnu roku 1989 byl položen základní kámen této stavby – masokombinátu na okraji Českých Budějovic. Náklady na výstavbu se měly pohybovat okolo půl miliardy korun a stavba měla být hotová v roce 1992.

Stavba vznikla mezi mlýnem Suchomel a Trägerovým dvorem na podmáčené louce a bažině, což žádalo celoplošně výměnu zeminy. Všechny objekty, které měly v areálu masokombinátu vzniknout, měly posloužit ke komplexnímu zpracování produktů živočišné výroby jatečných zvířat (stáje, vykládací rampy, sanitní porážka, jatka, chladírny, masná výroba, mrazírna i ubytovna pro zaměstnance). V čele areálu měla stát osmipodlažní administrativní budova, dále dvoupodlažní závodní kuchyně. Na jihozápadě areálu měly stát šatny, prádelna a laboratoře (čtyřpodlažní) navazující na hlavní výrobní objekt, na severovýchodě vodojem s čerpací stanicí a mrazírna (Vitoň 1989b). Stavba však nikdy nebyla dokončena.

Současný spolumajitel pozemků v rozhovoru pro Mladou frontu dnes (2000) uvedl, že v dnešní době by takový závod zkrachoval. Strakonická firma Jatky Hradský koupila pozemek pro podnikání, masna již nepřipadala v úvahu, ale počítalo se s provozem nějakého menšího podniku, jelikož areál se nachází v průmyslové zóně.

V současné době stojí na pozemcích několik rozestavěných budov bez oken a dveří, které jsou pozůstatkem masokombinátu. Budovy jsou pokryty grafity a postupně zarůstají stromy a keři okolní krajiny. Přední část areálu je využívána jako paintballové hřiště.

Na Sadech 2015/11

- rozloha: 327 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Obrázek č. 24: Na Sadech 2015/11
Foto: Kosová, 2017



Obrázek č. 22: Masokombinát 1
Foto: Kosová, 2017



Obrázek č. 23: Masokombinát 2
Zdroj: Phatbeatz.cz (2019)



Jedná se o třípodlažní budovu v centru města. V přízemí budovy se nachází malý obchod, který je stále v provozu.

Zbýlá část budovy slouží jako obytné prostory, ale je nevyužívaná.

Nová 1915/49

- rozloha: 288 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Dvoupodlažní obytný dům s více byty se nachází ve starší zástavbě. V pravém přízemí domu byl dříve malý obchůdek, zbylá část je obytná. Dům je v původním stavu – stará střecha, okna, fasáda, která odpadává. V blízkém okolí probíhá poslední roky výstavba nových bytových domů, které jsou umístěny na místo starých domů. Možná se i tento dům dočká nové budoucnosti a bude přestavěn.



Obrázek č. 25: Nová 1915/49
Foto: Kosová, 2017

Pekárenská 1117/61

- rozloha: 260 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Na rohu Nádražní a Pekárenské ulice se nachází opuštěná dvoupodlažní vila. Dlouhodobě je opuštěná a okna ve spodní části jsou zamřížovaná kvůli vniknutí bezdomovců a jiných nepovolaných osob.



Obrázek č. 26: Pekárenská 1117/61
Foto: Kosová, 2017

Pražská tř. 1589/5

- rozloha: 1 150 m²
- původní využití objektu: administrativní
- vlastnictví objektu: stát

Jedná se o čtyřpodlažní administrativní budovu, ve které dlouhodobě sídlilo okresní ředitelství Policie České republiky. To se přesunulo do areálu v Plavské ulici a poslední roky je budova prázdná. Denně kolem ní projdou zástupy lidí směřující z Mariánského náměstí do centra. Koncem roku 2019 město projevilo o budovu zájem, jelikož se podle radních nachází na strategickém místě. Město chce budovu na Mariánském náměstí získat výměnou za jinou administrativní budovu ve městě a jedná o možné směně nemovitostí. Záměr města s touto budovou do budoucna prozatím není znám (Budějcká drbna 2019b).



Obrázek č. 27: Pražská tř. 1589/5
Foto: Kosová, 2017

Pražská tř. 729/71/Pražská tř. rychlé občerstvení

- rozloha: 97 m²/33 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost/jiné
- vlastnictví objektu: soukromé/město

Jedná se o malou budovu schovanou pod starým modrým, dnes již značně zkorodovaným, loubím naproti IGY centru. Budova jeden čas sloužila jako veřejné záchody, které byly později předělány na bar. Několik let je budova zavřená a její zdi pokrývají grafity. Budova se nachází na velmi frekventovaném místě, okolo které denně projde velké množství lidí. Naštěstí budova závažným způsobem kolemjdoucí neohrožuje. Podobný osud měla i malá budova na zastávce Družba IGY směrem do centra města. Několik let byla využita jako stánek rychlého občerstvení, dnes je zavřená.

V roce 2019 je v plánu rekonstrukce modrého loubí (Budějcká drbna 2018c).

Můžeme tedy doufat, že nového využití se dočkají i tyto malé budovy.



Obrázek č. 28: Pražská tř. 729/71
Foto: Kosová, 2017



Obrázek č. 29: Pražská tř. rychlé občerstvení
Foto: Kosová, 2017

Skuherského 1372/57

- rozloha: 419 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Dvoupodlažní bytový dům se nachází v blízkosti Palackého náměstí v rámci staré zástavby. Dům je zatím v dobrém stavu, na pravé boční stěně je viditelná stopa po schodišti z vedlejšího domu, který byl zbořen a vznikne zde dům nový.



Obrázek č. 30: Skuherského 1372/57
Foto: Kosová, 2017

Skuherského 1492/2

- rozloha: 275 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé



Obrázek č. 31: Skuherského 1492/2
Foto: Kosová, 2017

Jedná se o dvoupodlažní budovu na okraji Pražského předměstí u Pražské třídy. Přízemí budovy sloužilo jako prostory pro obchody – občerstvení u Matějků, prodej a servis jízdních kol. Občerstvení už zde nefunguje několik let a prodej a servis jízdních kol také nedávno skončil. První patro je tvořeno obytnými prostory.

5.3.4 České Budějovice 4

Dvůr Světlík (Světlíky 262/7)

- rozloha: 7 215 m²
- původní využití objektu: zemědělský
- vlastnictví objektu: soukromé



Obrázek č. 32: Dvůr Světlík 1
Foto: Kosová, 2017

V okolí města vznikaly velké zemědělské usedlosti. Jedním z nich byl i dvůr Světlík.

Postupem času však dvory začali zanikat, kvůli rozšiřování nových předměstí (Encyklopedie Českých Budějovic 2018b).

Dvůr Světlík nebo aspoň jeho zbytek se dochoval dodnes.

V roce 2012 ještě zemědělský statek stál na místě i se zbylými zemědělskými stroji. Nejdříve byly zbořeny nedaleké tři domy pro zaměstnance, nyní na řadu přijde možná i statek. Od roku 2015, kdy statek vyhořel, hyzdí krajinu u Okružní ulice ruiny bývalých budov statku (Prázdné domy 2017b).



Obrázek č. 33: Dvůr Světlík 2
Foto: Kosová, 2017

Již v roce 2001 se chystala výstavba nového nákupního centra. Na místě zemědělského statku Světlíky chtěla zahraniční společnost vybudovat komplex obchodů s potravinářským i nepotravinářským sortimentem, včetně čerpací stanice a parkoviště. Výstavba se však neuskutečnila (Českobudějovické listy 2001).

České Budějovice do budoucna počítají s obchvatem města, který by měl vést kolem bývalého dvoru Světlík, a právě proto místo láká investory. V červenci 2018 zveřejnila soukromá firma záměr postavit na místě zemědělského objektu technologický park s odstavným parkovištěm pro přibližně 50 kamionů. Projekt počítá s osmi výrobními

a skladovými halami i se zázemím pro zaměstnance, kterých by mělo být až 1 600. Společnost VGP České Budějovice chce pronajímat haly na montáže pro automobilový průmysl a elektrotechnickou výrobu. Bohužel se stavbou ubytoven se v areálu nepočítá, tudíž by zaměstnanci museli do práce dojíždět. Problémem však bude i sehnání zaměstnanců, jelikož na Českobudějovicku je dle úřadu práce velmi nízká nezaměstnanost (iDNES.cz 2018a).

Okružní – průmyslový objekt

- rozloha: 943 m²
- původní využití objektu: průmyslový
- vlastnictví objektu: soukromé

V blízkosti slévárny na Okružní se nachází pozůstatky továrny. Jedná se pouze o kostru budovy bez oken a dveří a sousední komín. Dalo by se říci, že objekt už čeká pouze na demolici, jelikož nic jiného nepřipadá v úvahu.



Obrázek č. 34: Okružní – průmyslový objekt
Foto: Kosová, 2017

Slévárna (Okružní 621/1a)

- rozloha: 63 889 m²
- původní využití objektu: průmyslový
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

V 60. letech 20. století vznikla českobudějovická slévárna odlitků převážně pro železniční stroje jako pobočka koncernu Škoda Plzeň. V té době zde pracovalo až 2 000 zaměstnanců.



Obrázek č. 35: Slévárna 1
Zdroj: Kubeš (2009a)

Od roku 2007 je slévárna pod společností SCB Foundry (iDNES.cz 2015).

Slévárna SCB Foundry byla založena v roce 1964 jako jeden ze závodů Škoda Plzeň. Od roku 2002 byla součástí ČKD Kutná Hora a od roku 2007 je SCB Foundry samostatnou akciovou společností pod vedením Ukrajinců. Začátkem roku 2013 společnost zaměstnávala 800 zaměstnanců, na konci roku se počet snížil na 500. Zbývající zaměstnanci kvůli finančním potížím společnosti pobírali pouze polovinu platu, a to navíc nepravidelně (Budějcká drbna 2013c).

V roce 2017 firma zaměstnávala 91 zaměstnanců a měla v plánu 67 zaměstnanců propustit a ukončit výrobu. Většina



Obrázek č. 36: Slévárna 2
Foto: Kosová, 2017

propuštěných zaměstnanců tak najde novou práci ve strojírenských firmách, které nabízejí volná místa pro dělníky (Budějcká drbna 2017).

V současné době je firma v insolvenčním řízení a dluží svým již bývalým zaměstnancům kolem 3 milionů korun (Budějcká drbna 2018b).

Pece slévárny tak zůstávají chladné a brány podniku zavřené.

5.3.5 České Budějovice 5

Dobrovodská 72/37

- rozloha: 123 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Jedná se o třípodlažní obytný dům, jehož přízemní část byla využita jako obchod, zbylá patra byla obydlená. Nyní má dům rozbitá okna a díry na přední straně fasády.



Obrázek č. 37: Dobrovodská 72/37
Foto: Kosová, 2017

Suchovrbenské nám. 707/1

- rozloha: 1 241 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Na Suchovrbenském náměstí vzniklo v 60. letech 20. století kino Mír, které v této budově fungovalo až do roku 1996, kdy bylo prodáno soukromému zájemci. Poté zde vznikl vietnamský obchod. Ten je dnes již zavřený a přibližně od roku 2008 budova chátrá. Kolem se potulují bezdomovci a mladiství, kteří dělají nepořádek. Pravá strana budovy je celá posprejovaná.



Obrázek č. 38: Suchovrbenské nám. 707/1
Foto: Kosová, 2017

Třebotovice – zemědělský areál

- rozloha: 7 331 m²
- původní využití objektu: zemědělský
- vlastnictví objektu: kombinované (soukromé/město)



Obrázek č. 39: Třebotovice – zemědělský areál
Foto: Kosová, 2017

Zemědělský areál velkovýroby vznikl na východní straně Třebotovic v období socialismu (Encyklopedie Českých Budějovic 2019b). Areál je částečně využíván, ale budovy na jihu areálu jsou prázdné a zabezpečené před vniknutím cizích osob.

Třebotovice 2406

- rozloha: 1 750 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Jedná se o část původního obytného domu, po kterém zbyly pouze obvodové zdi. Majitel, na jehož pozemku budova stojí, zrekonstruoval pouze některé budovy k bydlení.



Obrázek č. 40: Třebotovice 2406
Foto: Kosová, 2017

5.3.6 České Budějovice 6

Nádražní budovy/Železniční poliklinika

- rozloha: cca 6 594 m²/493 m²
- původní využití objektu: železniční
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Za brownfieldy by se dala považovat i řada budov v blízkosti vlakového nádraží ve vlastnictví Českých drah. Jedná se především o budovy v prostoru nákladového nádraží, kam byl v minulosti přesunut provoz autobusového nádraží v důsledku stavby Dopravně obchodního centra Mercury.

České dráhy vlastní i vícepodlažní budovu, která dříve sloužila jako zdravotní středisko a také zde byly kanceláře Českých drah. Dnes je budova částečně využívána, zbylé prostory dříve využívané doktory ORL jako ordinace jsou prázdné.

Dobrovodská 153/14a

- rozloha: 931 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: obchodní společnost

Budova dříve sloužila k ubytování zaměstnanců Českých drah. Stav budovy je zachovalý, místy jsou rozbitá okna a posprejovaná fasáda.



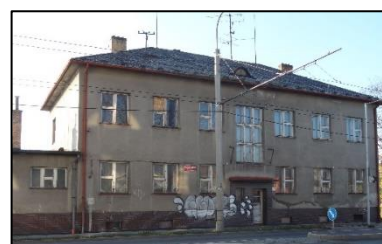
Obrázek č. 41: Nákladové nádraží 1
Foto: Kosová, 2017



Obrázek č. 42: Nákladové nádraží 2
Foto: Kosová, 2017



Obrázek č. 43: Železniční poliklinika
Foto: Kosová, 2017



Obrázek č. 44: Dobrovodská 153/14a
Foto: Kosová, 2017

Kpt. Jaroše 799/4

- rozloha: 366 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Jedná se o dvoupodlažní budovu v Mladém, která původně sloužila jako obytný dům. V roce 2011 zde sídlila firma, která se zabývala výrobou, instalací a opravou elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení, vodoinstalatérstvím a topenářstvím. Firma skončila v likvidaci a ukončila svou činnost v roce 2018. Budova je v současné době prázdná a bez oken.



Obrázek č. 45: Kpt. Jaroše 799/4
Foto: Kosová, 2017

Novohradská 808/56

- rozloha: 311 m²
- původní využití objektu: obytný
- vlastnictví objektu: soukromé

Přízemní obytný domek se zahradou se nachází naproti zastávce MHD v Mladém. Před pár roky to vypadalo, že majitel bude dům rekonstruovat, nic takového se ale nestalo. Z domu zbyly jen obvodové zdi se střechou, vymlácená okna a zarostlá zahrada.



Obrázek č. 46: Novohradská 808/56
Foto: Kosová, 2017

Průmyslová 165/7

- rozloha: 340 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost
- vlastnictví objektu: soukromé

V roce 1922 byly tzv. aboličním zákonem č. 241 zrušeny nevěstince, tudíž se prostitute přesunula na ulice, do soukromých bytů, barů a nočních klubů. Po roce 1989 ve městě vzniklo několik nových nevěstinců, erotických klubů a salonů, jedním z nich byl i ten v Průmyslové ulici. Ještě v roce 2005 byl noční klub Happy Cabaret v provozu (Encyklopedie Českých Budějovic 2018d).



Obrázek č. 47: Průmyslová 165/7
Foto: Kosová, 2017

V roce 2013 začalo v podkroví bývalého kabaretu hořet. Požár hasiči uhasili a celková škoda byla vyčíslena na čtvrt milionu korun (Budějcká drbna 2013a).

Začátkem roku 2018 v objektu dvakrát hořelo, pravděpodobně kvůli bezdomovcům, kteří se zde schovávají před mrazem a zapalují si oheň. Obyvatelé vedlejších domů tak mají

obavy, aby oheň nezpůsobil větší požár. Stavební úřad v prosinci roku 2017 nařídil vyklizení stavby a zabezpečení domu proti vstupu cizích osob (Budějcká drbna 2018e).

Majitel tedy nechal zazdít přízemní okna a zamřížoval vstupní dveře. Dnes je ale z boku domu opět díra z odebraného zdiva a do objektu se dá volně vstupovat. Chodník před objektem je olemován bariérami a je jen otázkou času, než na někoho spadne uvolněná cihla či jiná část z domu. Objekt je v soukromých rukou, a tak město nemůže plně zasáhnout.

Na konci roku 2018 vydal stavební úřad nařízení o zbourání budovy a jedná s vlastníkem budovy (Budějcká drbna 2018a).

Přestože měl majitel několik šancí, aby situaci s rozpadající se budovou vyřešil sám, nedošlo do dubna 2019 k žádným změnám. V té době již měla být budova majitelem odstraněna. V důsledku toho se stavební úřad v květnu 2019 rozhodl jednat. Rozhodl se najmout stavební společnost, která dům strhne. Náklady na odstranění, které prozatím zaplatí město, budou po majiteli vymáhány zpětně. Výše nákladů se pohybuje kolem 2 milionů korun. Na konci roku 2019 by měla být budova stržena (Budějcká drbna 2019a).

Štítkárna (Průmyslová 160/13)

- rozloha: 2 280 m²
- původní využití objektu: průmyslový
- vlastnictví objektu: obchodní společnost



Obrázek č. 48: Štítkárna
Foto: Kosová, 2017

První zmínka o štítkárně v Českých Budějovicích je z roku 1847, kdy byla založena v Široké ulici firmou J. Stegmanna. V květnu 1950 byla štítkárna přemístěna do Průmyslové ulice, do prostor zrušené továrny na cukrovinky, kde stojí dodnes. V té době firma vyráběla tištěné štítky na palubní desky automobilů a jízdních kol, číselníky, výstražné tabulky a státní poznávací značky pro automobily. Během organizačních změn byla štítkárna součástí národního podniku Sfinx (od 1955), Strojbalu (1968–1976) a opět Sfinxu (od 1976). V roce 1992 je podnik převeden při privatizaci do soukromého vlastnictví a vzniká firma BBH Štítkárna s. r. o., která se zaměřovala na výrobu kovových i platových štítků a samolepících etiket. Ještě v roce 2005 firma zaměstnávala 150 zaměstnanců (Encyklopedie Českých Budějovic 2019a).

V roce 2006 vstupuje do firmy BBH Štítkárna s. r. o. společnost Tsuchiya Group a po odkoupení podílu v roce 2010 se stává jediným vlastníkem společnosti. Dva roky poté (2012–2013) dochází k výstavbě nové budovy společnosti BBH Tsuchiya a v roce 2014 je výroba přesunuta do nového výrobního areálu (BBH Tsuchiya 2019).

Nový výrobní areál vznikl v Prostřední ulici, jelikož původní areál v Průmyslové ulici nevyhovoval vysokým nárokům na výrobu a logistiku. V roce 2014 firma zaměstnávala 130 zaměstnanců a počítala s navýšením zaměstnanců vzhledem k růstu produkce díky stovkám zákazníků v Česku i ze zahraničí. Nejvýznamnějšími zákazníky jsou VW, Škoda Auto, Toyota, Peugeot, Renault (Českobudějovický deník 2014).

Vzhledem k přestěhování firmy do nového zůstává původní areál nevyužitý a chátrá. Prozatím je objekt v dobrém stavu, nijak zásadně poničen a v současné době je na prodej.

Štítného 41/11, Štítného 42/9 – Černý pelikán

- rozloha: 388 m²/463 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost/bytný
- vlastnictví objektu: obchodní společnost



V roce 2007 začala rada města jednat o vzniku nové pasáže – Černý pelikán. Ta měla vzniknout mezi Štítného ulicí, Rudolfovskou a Lannovou třídou a navázat na současnou pasáž Daniela. V nové pasáži by byly obchodní galerie s vyšším standardem služeb, restaurační zařízení i nové byty či průchozí mořské akvárium (Českobudějovický deník 2007d).

Obrázek č. 49: Štítného – Černý pelikán
Foto: Kosová, 2017

Investor (Mont – TD), který vykoupil plochu, počítal se zahájením výstavby v letech 2008–2009 a otevřením nové pasáže v roce 2010 (Českobudějovický deník 2007b).

Občanské sdružení však bylo proti výstavbě, kvůli narušení autenticity blokové zástavby, poškození a úbytku zeleně či zvýšení dopravního zatížení v okolních ulicích. Dle investora by zeleň zůstala zachována v podobě veřejného parku, demolovat by se měly pouze staré budovy a ani bytů by nemělo ubýt. Naopak vznikne 230 parkovacích míst, které lokalita potřebuje. Výstavba pasáže tak byla o rok posunuta a krajský úřad projednával vliv stavby na životní prostředí (Českobudějovický deník 2007a).

O necelý rok později byla stavba schválena i ze strany životního prostředí a výstavba mohla začít, ale několik let zůstala výstavba Černého pelikána pouze na papírových plánech.

Firma MONT TD nechala prostory částečně vyčistit a část zbourat, ale po roce 2010 zkrachovala a její pozemky byly rozprodány insolvenčním správcem. Zájemců o prostory je hned několik. Například společnost VAV development chce postavit nový bytový dům, společnost WIRAX parkoviště (iDNES.cz 2018c).

Dnes stojí ve Štítného ulici rozbořený přízemní domek, ve kterém dříve fungovaly malé obchody, a prázdný čtyřpodlažní bytový dům. Uvnitř bloku vzniklo prozatím parkoviště.

Kasárna Jana Žižky

- rozloha: 7 336 m²
- původní využití objektu: armádní
- vlastnictví objektu: kombinované (stát/město)



*Obrázek č. 50: Kasárna Jana Žižky
Foto: Kosová, 2017*

V letech 1886–1887 vznikají na rohu Žižkovy třídy tzv. staré zeměbranecké kasárny a o deset let později v letech 1895–1896 byly ještě více rozšířeny. Kasárny dnes tvoří čtyři dvoupatrové budovy a rozsáhlá plocha mezi budovami vhodná pro parkování (Encyklopedie Českých Budějovic 2018c).

V roce 2014 byla část Žižkových kasáren od státu bezplatně převedena do rukou města na základě novely zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí v roce 2012 (Česká televize 2018).

Žižkova kasárna se nachází na dobře dostupném místě v blízkosti autobusového i vlakového nádraží, tudíž chce magistrát na toto místo přesunout některé úřady, například stavební úřad, odbor dopravy nebo agendu občanských průkazů či pasů. Ty by tak byly dobře dostupné, jak pro občany města, tak i pro občany okolních obcí (Česká televize 2014b).

Podle odborné studie z roku 2014 měla rekonstrukce prostor stát kolem 80 milionů korun. Odhady z února 2018 jsou však úplně jiné. V opuštěných kasárnách blíže centru má nově sídlit Okresní soud v Českých Budějovicích, který doposud sídlí v malých prostorech na Lidické třídě. I když stav budov Žižkových kasáren zvenku není příliš dobrý, uvnitř je to naopak. Na přestavbu má soud přislíbené státní peníze, ale nově odhadované náklady jsou přibližně 330 milionů korun. Dvě budovy v areálu budou opraveny a jedna nová by se měla postavit. Než ale dojde k uskutečnění plánu, musí se nejdříve vyřešit problémy s územním plánem krajského města související s jeho aktualizací. Zájem je i o dvě velké budovy blíže k nádraží. K dřívější myšlence přesunout na toto místo všechny úředníky magistrátu se současné vedení radnice opět vrací. Na jednom místě by tak mohly být stavební úřad, odbor dopravy a silničního hospodářství, odbor ochrany životního prostředí nebo i matrika (iDNES.cz 2018d).

Bez ohledu na to, zda by město dostalo nebo nedostalo dotace, chtěly České Budějovice zahájit rekonstrukci Žižkových kasáren, především kvůli špatnému stavu jedné z budov. První miliony korun byly připraveny na zahájení rekonstrukce, a tak plán se sestěhováním jednotlivých agend (stavební úřad, odbor dopravy) a městské policie na jedno místo mohl začít (Českobudějovický deník 2018a).

Avšak dle zprávy z konce března roku 2019 je plánovaný dům pro úředníky nerealizovatelný vzhledem k finanční náročnosti. Naopak vznikly nové návrhy na využití kasáren. Například veřejný prostor s kavárnami, sály pro kulturu, umělecké ateliéry nebo by prostory mohly prozatím sloužit jako zázemí Budějovického majálesu (Českobudějovický deník 2019).

Budoucnost Žižkových kasáren je tak v nedohlednu. Neustálé odkládání revitalizace jen přispívá ke stále se zhoršujícímu stavu tohoto objektu.

5.3.7 České Budějovice 7

Altánek

- rozloha: 48 m²
- původní využití objektu: občanská vybavenost
- vlastnictví objektu: soukromé

Altánek se nachází v parku Háječek, který vznikl na dně vypuštěného Krumlovského rybníka. První postavenou stavbou byl v roce 1925 právě tento altánek, který posloužil jako hlavní stavební jednotka pro další rozvoj parku (Nezávislý zpravodaj 2018).



Obrázek č. 51: Altánek
Foto: Kosová, 2017

Největší slávu prožil altánek za druhé světové války. Altánek sloužil jako hudební pavilon, kde se pravidelně pořádaly promenádní koncerty. První podlaží bylo nejdříve využito jako mléčný bar pro osvěžení dětí, později jako kavárna (DocPlayer.cz 2018).

O celý park se stará město, ale stavba altánku je v rukou soukromé osoby. Přestože majitel před dvěma lety sdělil, že chce objekt opravit a zbudovat tam kavárnu ve francouzském stylu, dodnes zůstává objekt nezměněn (iDNES.cz 2018b).

Současný stav altánku je takový, že vstup do altánu je zamřížovaný, ze střechy rostou mechy a keře a pokrytí střechy pomalu odpadává. Omítka je poseta grafity a uvnitř se nachází odpadky.

Začátkem roku 2019 rada města svolila záměru majitele objektu, který chce altánek rekonstruovat a vytvořit zde rodinnou kavárnu. Podle předložení majitelova plánu by měl být objekt zasklený, dále vyměněna okna i dveře a zrekonstruovány zábradlí, střecha

a schodiště. Pronájemem přilehlého pozemku by chtěl majitel vytvořit předzahrádku s posezením. Pokud majitel získá všechna povolení, kavárna by mohla být otevřena v roce 2020 (Budějcká drbna 2019c).

Jižní zastávka

- rozloha: 67 m²
- původní využití objektu: železniční
- vlastnictví objektu: stát

Jedná se o malou nádražní budovu na Lineckém předměstí. Zastavují u ní vlaky směřující na Šumavu (Černý Kříž, Lipno nad Vltavou) nebo na hranice s Rakouskem (Horní Dvořiště, Linz). Na zastávce není možné zakoupení jízdenek, tudíž si je musí cestující koupit až ve vlaku. Budova tedy není využívána a slouží pouze jako úkryt před špatným počasím nebo jako přístřešek bezdomovců.



Obrázek č. 52: Jižní zastávka
Foto: Kosová, 2017

Celá řada brownfieldů se nachází i v blízkém okolí Českých Budějovic. Jedná se o zemědělské usedlosti, průmyslové podniky či kasárny. Například nevyužívaný vojenský areál se nachází nedaleko Litvínovic. V areálu kasáren stojí několik rozestavěných budov a paneláků. Část areálu je stejně jako u masokombinátu v Kněžských Dvorech využita pro paintball či airsoft. Dalším brownfieldem je opuštěný statek s prvky selského baroka směrem na Branišov. Zde u lesa stojí bývalá Hájovna u Petřů. Nedaleko Kamenného Újezdu dlouhá léta fungoval pivovar Plavnice. V provozu byl až do roku 1927 a od té doby se rozpadá. A mnoho dalších nevyužívaných objektů a areálů bychom našli v okolí Českých Budějovic.

5.4 Typologie brownfieldů v Českých Budějovicích

V této podkapitole jsou vyhodnoceny veškeré získané informace o brownfieldech v Českých Budějovicích z pohledu základní typologie brownfieldů. Jedná se především o kritéria, která jsou nejčastěji využívána a často porovnávána v rámci měst, krajů nebo států.

5.4.1 Brownfielddy v Českých Budějovicích dle polohy v obci

Poloha brownfieldu v obci je jedním z podstatných faktorů pro budoucího investora. V centru obce jsou objekty na velmi výhodném místě, ale jejich revitalizace je mnohdy náročná. Nevýhodou pro budoucího investora je především finanční náročnost, když bereme v úvahu vysokou kupní cenu objektu a poté náklady na revitalizaci. Proto jsou pro investory

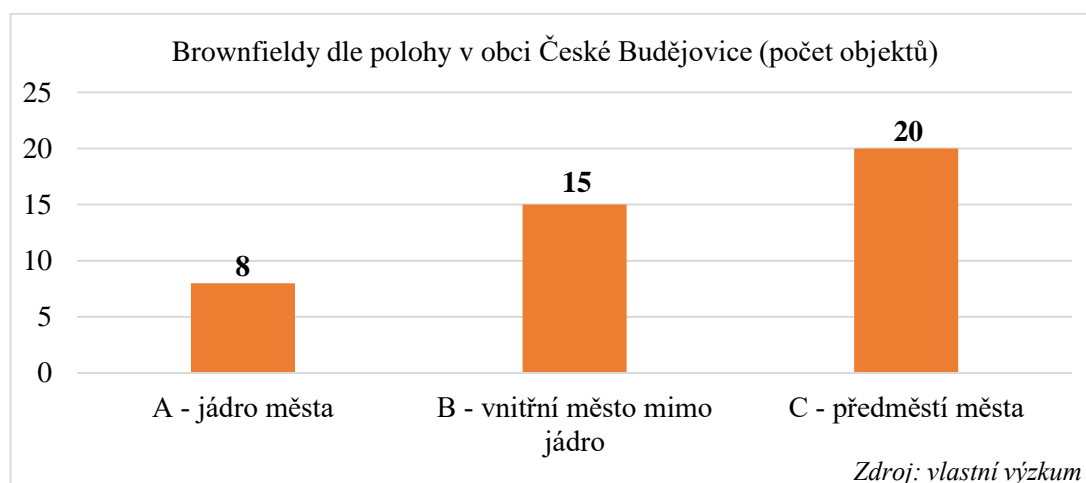
někdy výhodnější objekty dále od centra, jejichž kupní cena je nižší. Zároveň je zde větší pravděpodobnost volných prostor pro rozvoj nového záměru.

Na základě geneticko-koncentrické prostorové struktury města a koncentrických zón, které klasifikoval Kubeš (2009a), byly z hlediska polohy brownfieldu v obci vytvořeny 3 zóny:

- A – (historické) jádro města – centrum města,
- B – vnitřní město mimo jádro – původní předměstí,
- C – předměstí města – nejnovější předměstí města.

Myšlenka této klasifikace byla využita v rámci Českých Budějovic (viz Příloha č. 4), jen byla trochu poupravena. Tzn., že části obce v zázemí města, které byly vedeny jako suburbia příměstské krajiny (České Vrbné, Haklovy Dvory a Zavadilka), suburbia venkovské krajiny (Třebotovice) nebo venkovská sídla s malým zastoupením rodinných domů městského charakteru (Kaliště) byly přiřčeny k poslední zóně – předměstí města.

Graf č. 5: Brownfieldy dle polohy v obci České Budějovice k 31. 5. 2019



Z Grafu č. 5 můžeme vidět, že v jádru města leží osm brownfieldů. Jedná se o menší budovy v historickém centru města, sloužící k obytným účelům. Výhodou brownfieldů v jádru města je především jejich poloha. Ta zaručuje vyšší poptávku po objektu a budoucím investorům lukrativní prostory s velmi dobrou dopravní dostupností. V zóně B – vnitřní město mimo jádro se nachází 15 brownfieldů. Jsou zde jak rozlohou menší objekty, tak se zde již objevují rozlohou rozsáhlejší objekty. Podle původního využití je tato zóna také více rozmanitější. Najdeme zde objekty obytné, občanské vybavenosti nebo armádní. Nejpočetněji zastoupena je poslední zóna C – předměstí města, nachází se zde 20 brownfieldů. V této zóně jsou rozlohou největší objekty, především průmyslové a zemědělské objekty na okraji města.

5.4.2 Brownfieldy v Českých Budějovicích dle původního využití

Toto kritérium je jedním z nejčastěji používaných. Jak bylo výše uvedeno (viz Graf č. 2), z pohledu původního využití brownfieldů je pořadí v České republice následující:

1. průmyslové (44,1 %),
2. zemědělské (18,2 %),
3. občanská vybavenost (15,7 %).

Jinak tomu není ani v rámci Jihočeského kraje. Pokud se ale zaměříme na samotné město České Budějovice, získaná data naznačují něco jiného (viz Tabulka č. 3) a pořadí je zcela jiné:

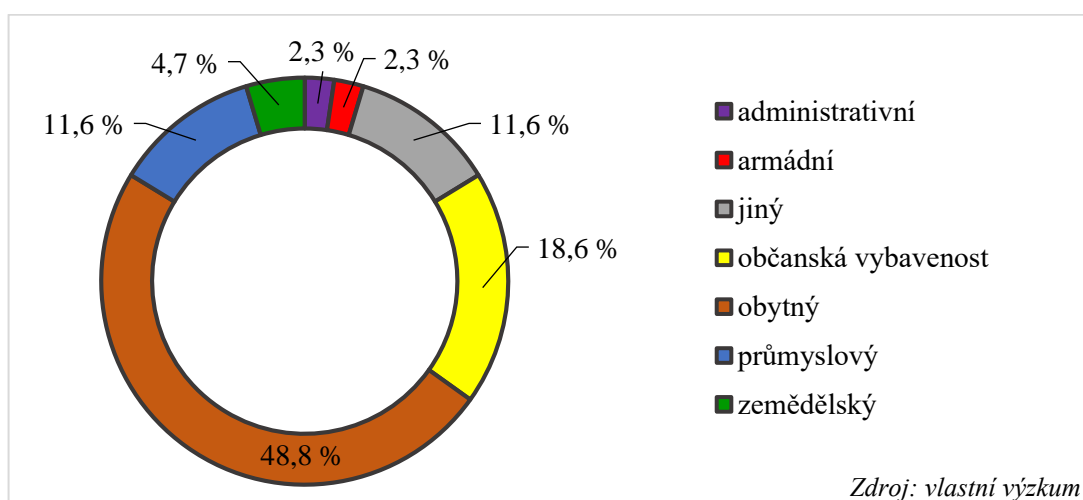
1. obytné (48,8 %),
2. občanská vybavenost (18,6 %),
3. průmyslové (11,6 %).

Tabulka č. 3: Brownfieldy dle původního využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019

Původní využití	Počet objektů	*Rozloha v m ²
administrativní	1	1 150
armádní	1	7 336
jiný	5	7 422
občanská vybavenost	8	3 688
obytný	21	8 602
průmyslový	5	88 475
zemědělský	2	14 546

Zdroj: vlastní výzkum, *ČÚZK (2019)

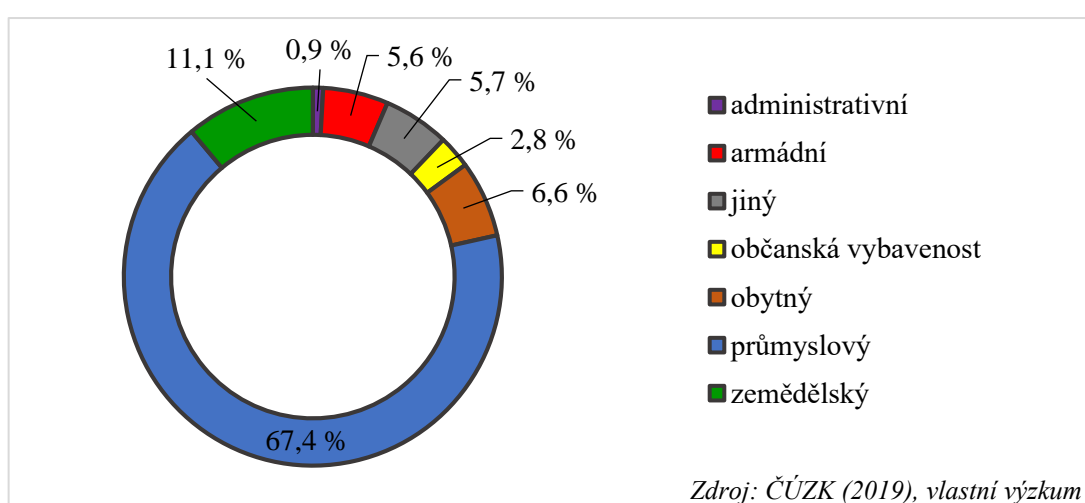
Graf č. 6: Brownfieldy dle původního využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (počet objektů)



Největší zastoupení v Českých Budějovicích mají obytné brownfieldy (viz Graf č. 6). Z celkového počtu je právě 48,8 %, tedy 21, brownfieldů původně obytných. Jedná se

především o menší činžovní nebo rodinné domy. Druhé místo zaujímají s 18,6 % brownfieldy občanské vybavenosti, kterých je osm. Průmyslových brownfieldů je celkem pět (11,6 %). Ty se nacházejí v okrajových částech města a rozlohou největší leží v průmyslových zónách. Stejně početně zastoupená skupina jako průmyslové brownfieldy je skupina jiných brownfieldů. Do této skupiny patří například budovy ve vlastnictví Českých drah. Nejméně je dle počtu brownfieldů na území města zemědělských, armádních a administrativních brownfieldů. Ještě před pár lety byly ve městě armádní brownfieldy hojně zastoupeny, avšak město se s nimi dokázalo vypořádat a poslední armádní brownfield snad v blízké době najde nové využití.

Graf č. 7: Brownfieldy dle původního využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (rozloha v m²)



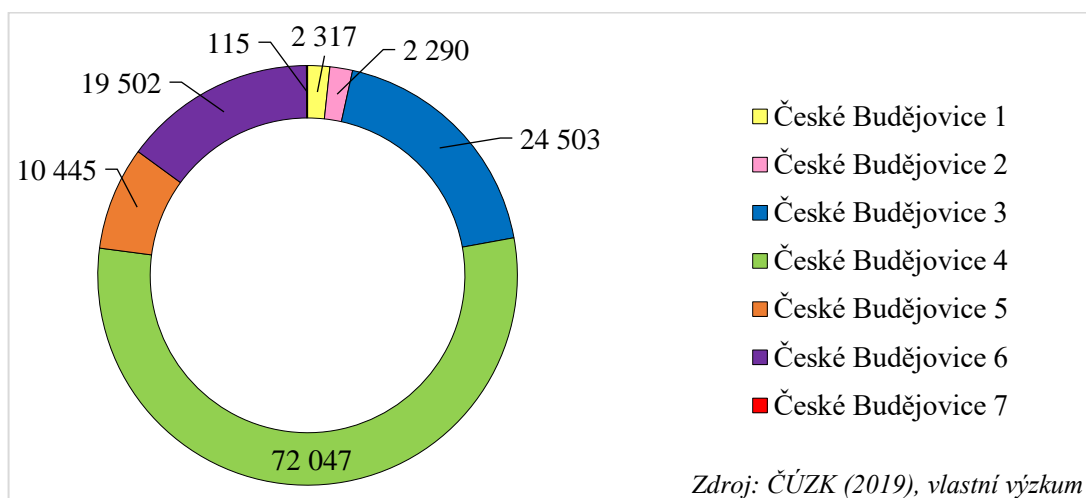
Pokud brownfieldy podle původního využití nebudeme brát podle počtu, ale dle jejich rozlohy, můžeme vidět, že rázem je vše jinak (viz Graf č. 7). Obytné brownfieldy jsou nahrazeny průmyslovými, které svou rozlohou zaujímají 88 475 m², tedy 67,4 % z celkové rozlohy brownfieldů. Na druhém místě jsou zemědělské brownfieldy s rozlohou 14 546 m², z celkové rozlohy brownfieldů je to 11,1 %. Třetí místo patří obytným brownfieldům, které mají dohromady rozlohu 8 602 m², tedy 6,6 %. Dále rozlohou významné jsou ještě jiné brownfieldy (7 422 m²; 5,7 %) a armádní brownfieldy (7 336 m²; 5,6 %). Nejmenší rozlohu zaujímají brownfieldy občanské vybavenosti (3 688 m²) a administrativní (1 150 m²).

5.4.3 Brownfieldy v Českých Budějovicích dle rozlohy

V bakalářské práci není stanovena minimální rozloha brownfieldu, proto je jejich počet tak vysoký. Jelikož brownfieldy v Českých Budějovicích mají menší rozlohu, je uvedena v metrech čtverečních. Brownfieldy s menší rozlohou mají větší šanci na rychlou revitalizaci a není zapotřebí tolik investovat na rozdíl od revitalizace rozsáhlých objektů.

Brownfieldy v Českých Budějovicích zaujímají svou celkovou rozlohou 131 219 m², tedy přibližně 13 ha. Vzhledem k celkové rozloze města se jedná o zanedbatelnou plochu, která tvoří 0,24 %. Rozlohou největší brownfieldy se nacházejí na severovýchodní hranici města.

Graf č. 8: Rozloha brownfieldů v místních částech Českých Budějovic k 31. 5. 2019 (m²)



Brownfieldy dle rozlohy v místních částech Českých Budějovic (viz Graf č. 8) zabírají největší rozlohu v místní části České Budějovice 4. Jedná se o více než polovinu z celkové rozlohy brownfieldů, tedy 72 047 m². V této místní části se nachází průmyslová zóna, a tudíž rozsáhlé průmyslové brownfieldy. Jedním z nich je například rozlehlý areál slévárny. Nedaleko slévárny najdeme také zemědělský brownfield Dvůr Světlík. Místní část České Budějovice 3 je s rozlohou 24 503 m² na druhém místě. Mezi rozlohou největší brownfieldy v této části patří areál nedostavěného masokombinátu v Kněžských Dvorech nebo budova na Mariánském náměstí dříve využívaná Policií ČR. Třetí místo s rozlohou 19 502 m² náleží místní části České Budějovice 6. V této části stojí například Žižkova kasárna, areál štítkárny nebo rozpadající se dům kabaretu v Průmyslové ulici. Větší rozlohu ještě zabírají brownfieldy v místní části České Budějovice 5 (10 445 m²). U ostatních místních částí není rozloha příliš výrazná – České Budějovice 2 (2 290 m²), České Budějovice 1 (2 317 m²) a České Budějovice 7 (115 m²).

Tabulka č. 4: Brownfieldy dle rozlohy v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019

*Rozloha brownfieldu (ha)	Počet objektů
malý (do 1 ha)	41
středně rozsáhlý (cca 10 ha)	2
velmi rozsáhlý (cca 100 ha a více)	0
obzvláště rozsáhlé (několik km ²)	0

Zdroj: *Šilhánková (2010), vlastní výzkum

Na základě rozdělení brownfieldů dle rozlohy, které uvádí Šilhánková (2010) můžeme vidět (viz Tabulka č. 4), že brownfieldy v Českých Budějovicích jsou tvořeny zejména malými objekty. Pouze dva objekty (masokombinát a slévárna) se svou rozlohou řadí ke středně rozsáhlým brownfieldům. Zbylé kategorie nejsou v Českých Budějovicích zastoupeny, což je pro město dobře.

V příloze č. 6 můžeme vidět, že největší koncentrace malých brownfieldů je v okolí centra. Jedná se převážně o obytné brownfieldy s rozlohou jen pár stovek metrů čtverečních. Rozlohou větší brownfieldy v řádu několika tisíců metrů čtverečních se nacházejí východně od centra v blízkosti hlavního nádraží. Nachází se zde Žižkova kasárna, štítkárna nebo nevyužívané prostory Českých drah. Nejrozsáhlejší brownfieldy se vyskytují na severovýchodní hranici města. Zde nalezneme areály průmyslových brownfieldů a zemědělský brownfield.

5.4.4 Brownfieldy v Českých Budějovicích dle vlastnictví

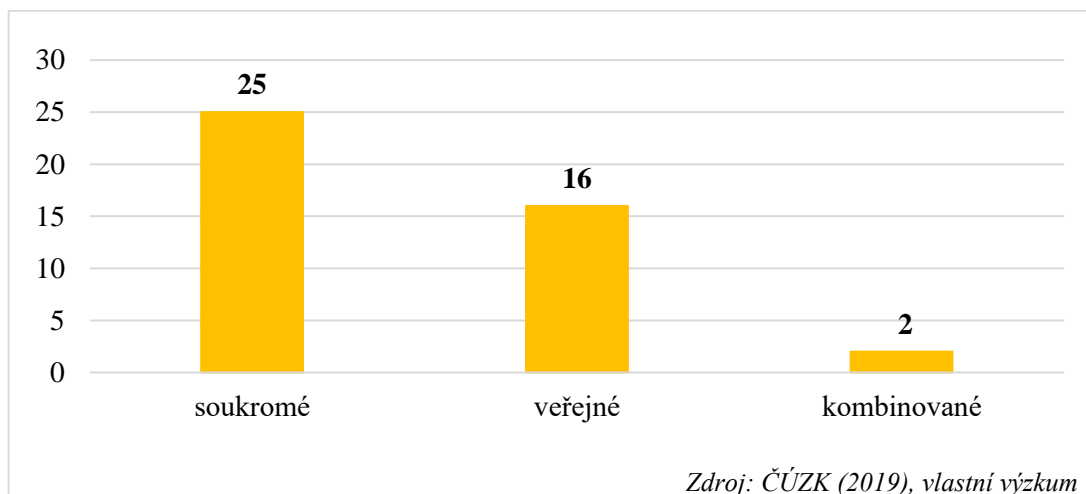
Pro budoucnost brownfieldu je vlastnictví velmi důležité a podle toho se i odvíjí jeho případná revitalizace. Většina brownfieldů v soukromém vlastnictví zůstává majitelům řadu let, protože je nechtějí prodat a chátrá z důvodu nedostatku finančních prostředků, které by nákladná revitalizace stála. Brownfieldy ve vlastnictví státu a města nejsou většinou rozprodávány, majitel si je chce nechat a snaží se nalézt nové využití i finance na obnovu objektu. V posledních letech ale i tito majitelé prodávají nevyužité objekty, jelikož nemají finanční prostředky potřebné k revitalizaci. Příkladem prodeje z důvodu nedostatku financí ze strany města jsou například Mariánská kasárna. Nejvíce problémů způsobuje kombinované vlastnictví, především v případě, kdy jeden z majitelů nechce svou část prodat nebo když budoucí záměry majitelů objektu se neshodují.

Brownfieldy dle vlastnictví jsou druhým nejčastěji používaným kritériem. Z dat Národní databáze brownfieldů (viz Graf č. 3) se v České republice brownfieldy nacházejí ve vlastnictví:

1. soukromém (71,9 %),
2. veřejném (23 %),
3. kombinovaném (5,1 %).

V rámci Českých Budějovic se pořadí nemění, ale soukromé vlastnictví nemá tak dominantní pozici. V soukromém vlastnictví je 58,1 % brownfieldů, ve veřejném (37,2 %) a kombinovaném (4,7 %).

**Graf č. 9: Brownfieldy dle druhu vlastnictví v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019
(počet objektů)**



Podle počtu brownfieldů je v Českých Budějovicích nejvíce brownfieldů v soukromém vlastnictví (viz Graf č. 9). Z celkového počtu více než polovina (25 objektů) patří soukromníkům (fyzickým osobám). Z toho 17 objektů bylo původně využíváno k obytným účelům, 4 objekty pro občanskou vybavenost, dva pro průmysl a zbylé dva v zemědělství nebo jako jiné. Většina brownfieldů v soukromém vlastnictví je vlastněna pouze jednou fyzickou osobou. Jsou ale i brownfieldy, které vlastní více fyzických osob, mezi které je objekt podílově rozdělen.

Druhé místo patří brownfieldům ve veřejném vlastnictví, kterých je 16. Pět objektů z toho je obytných, tři průmyslové, tři občanské vybavenosti, čtyři jiné a jeden administrativní. Brownfieldy ve veřejném vlastnictví jsou ještě dále rozlišeny podle majitele, kterým je buď stát, město nebo obchodní společnost (viz Tabulka č. 5). Nejčetněji jsou brownfieldy vlastněny obchodními společnostmi (akciovými a společnostmi s ručením omezeným). Mezi brownfieldy ve vlastnictví obchodní společnosti, které jsou rozlohou největší, patří průmyslové areály – masokombinát, slévárna, štítkárna. Poté dva brownfieldy ve veřejném vlastnictví vlastní stát (jedním z nich je administrativní budova na Mariánském náměstí a druhým je železniční zastávka na jižní straně města) a zbylé dva brownfieldy město.

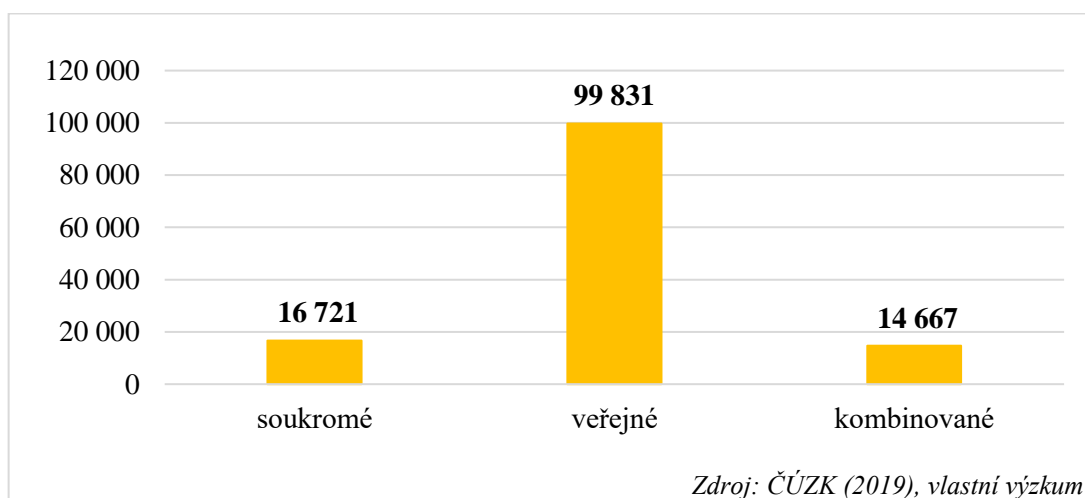
Kombinované vlastnictví mají dva brownfieldy. U obou brownfieldů je jedním vlastníkem město a druhý je buď soukromá osoba nebo stát. Jedním z těchto objektů jsou i Žižkova kasárna, která měla být převedena na město. Podle katastru nemovitostí jsou však zatím některé budovy vlastněny městem a některé státem.

Tabulka č. 5: Brownfieldy dle druhu vlastnictví v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019

Druh vlastnictví	Počet objektů	*Rozloha v m ²
soukromé	25	16 721
veřejné	16	99 831
-stát	2	1 217
-město	2	83
-obchodní společnosti	12	98 531
kombinované	2	14 667
-stát, město	1	7 336
-soukromé, město	1	7 331

Zdroj: vlastní výzkum, *ČÚZK (2019)

Graf č. 10: Brownfieldy dle druhu vlastnictví v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019 (rozloha v m²)



Z pohledu druhu vlastnictví a rozlohy se na první místo řadí brownfieldy ve veřejném vlastnictví, jejichž rozloha činí 99 831 m² (viz Graf č. 10). Důvodem takto vysoké hodnoty je především to, že vlastníkem tří největších průmyslových brownfieldů jsou obchodní společnosti. Brownfieldy v soukromém vlastnictví s rozlohou 16 721 m² jsou na druhém místě. Polovina brownfieldů v soukromém vlastnictví jsou obytné brownfieldy s menší rozlohou. Jejich rozloha dohromady tvoří polovinu celkové rozlohy soukromých brownfieldů, druhou polovinu pak brownfield občanské vybavenosti a zemědělský. O něco menší rozlohu mají brownfieldy s kombinovaným vlastnictvím, 14 667 m². Patří sem armádní a zemědělský brownfield.

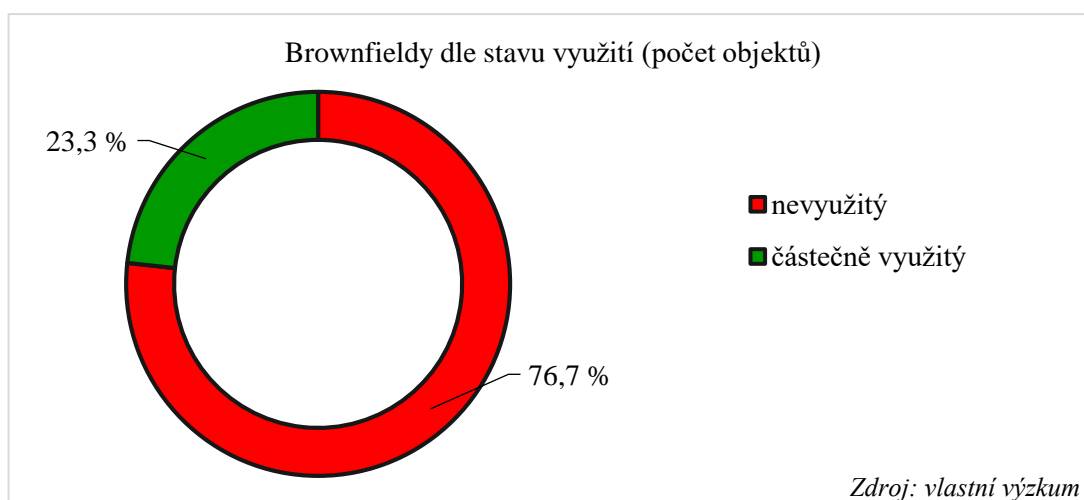
5.4.5 Brownfieldy v Českých Budějovicích dle současného využití

Ačkoliv brownfield je především nevyužívaný objekt či areál, může stávající stav posloužit k dočasnému užívání. Proto jsou některé brownfieldy částečně využity, než dojde

k nalezení trvalého řešení. Několik takovýchto objektů bylo zaznamenáno i na území Českých Budějovic.

Z celkového počtu brownfieldů v Českých Budějovicích je 33 z nich, tedy 76,7 %, nevyužívaných. Zbýlých 10 brownfieldů (23,3 %) je částečně využíváno (viz Graf č. 11). Jedná se hlavně o brownfielidy v okolí městského centra. Využívány jsou přízemní prostory objektů, ale jedná se o velmi malou část. Míra využití brownfieldu je maximálně 30 % z celkové rozlohy objektu či areálu (výjimečně 50 %). Zbylá část objektu je nevyužívaná. Tyto malé využití prostory slouží například jako rychlé občerstvení, bar, herna, obchod s oblečením atd. Dočasné využití našel i areál nedostavěného masokombinátu, jehož přední část slouží jako paintballové hřiště.

Graf č. 11: Brownfielidy dle stavu využití v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019



5.5 Příklady revitalizovaných brownfieldů v Českých Budějovicích

Rok 1990 byl pro České Budějovice zlomový, jelikož převážná část kasáren zůstala po odchodu vojsk opuštěná a chátrala. Právě rozsáhlé vojenské areály nenalezly mnoho let své využití ani investora, který by se s nimi vypořádal, a tak chátraly a hyzdily město. Po roce 2010 se ale vše změnilo, v Mariánských kasárnách započala rekonstrukce, většina budov kasáren ve Čtyřech Dvorech byla demolována s plánem vytvoření sportovně-relaxačního areálu a částečnou bytovou zástavbou, kasárny Julia Fučíka byly také zdemolovány a na části pozemků bylo vybudováno parkoviště, zbylá část byla nabídnuta developerům. V současné době se řeší využití Žižkových kasáren, které by měly dostat také novou podobu. Nového využití se dočkaly i průmyslové nebo zemědělské objekty, které především svou rozlohou narušovaly vzhled města. Stále ale řada nevyužívaných a chátrajících objektů čeká na svůj osud a novou budoucnost.

5.5.1 Mariánská kasárna

V letech 1843–1844 se začal psát příběh prvních kasáren v Českých Budějovicích. Díky právozárečným měšťanům, kteří již nechtěli ubytovávat vojáky ve svých domech, se začalo se stavbou kasáren na rohu Pražské a Husovy třídy. O stavbu se postaral místní stavitel Josef Sandner, který kasárny postavil v klasicistním stylu. Jedná se tak o největší objekt v tomto stylu ve městě (Slavné vily 2012b).

Kasárna často měnila svůj název, po vzniku Československa v roce 1918 byly Mariánské kasárny přejmenovány na Švecovy, od roku 1950 měly název Kasárny Jana Švermy, avšak nakonec zůstal zachován název Mariánská kasárna. Po roce 1990 byly kasárny vojskem opuštěny a předány do rukou města. Důležitým rokem pro kasárny byl rok 2005, kdy byly prohlášeny za nemovitou kulturní památku, což v té době byla podle majitele největší překážka pro novou přestavbu. Začalo tak mnoholeté hledání vhodného uplatnění a majitele s dostatečnými financemi pro tuto stavbu (Encyklopedie Českých Budějovic 2018c).

Českobudějovická radnice v roce 2005 prodala kasárny za 20 milionů korun Českobudějovickým pozemním stavbám, které ale skončily v úpadku, a tak šla stavba do dražby. Až na čtvrtý pokus byly kasárny v roce 2011 za 35 milionů prodány společnosti London Finance and Investment Corporation, která ale po třech letech odstupuje od původního plánu, kvůli tomu, že objekt nese statut kulturní památka, a to je podle majitele komplikace. S tím ale památkáři nesouhlasí, jelikož plán na přestavbu v komerční prostory byl již v minulosti schválen (Česká televize 2013).

Po odchodu armády kasárna pouze chátrala, každoročně probíhaly udržovací práce, ty ale nezabránily padajícím taškám ze střechy, které ohrožovaly kolemjdoucí, což vedlo kvůli hrozícímu nebezpečí až k uzavření chodníku podél objektu v Husově ulici. Do začátku rekonstrukce byl využíván pouze vnitřní prostor dvora pro parkování. Významným se pro Mariánské kasárny stal rok 2014, kdy se konečně něco v objektu začalo dít. Započala dlouho očekávaná rekonstrukce. Došlo k výměně oken a střechy, opravě fasády i rekonstrukci interiérů (Česká televize 2014a).

Novému majiteli se podařilo získat potřebné dotace, aby mohla být zahájena rekonstrukce. Z pohledu revitalizace je plánem investora v přední části kasáren vytvořit apartmánové bydlení. Spolu s čelní přestavbou kasáren by revitalizace kasáren měla stát 30 milionů korun, přičemž polovina financí je kryta z evropské dotace. V druhé části by měla vzniknout umělecká galerie, která by měla vyjít na 50 milionů korun, opět s pomocí dotace z evropských fondů. Prvotní obava z toho, že je objekt památkově chráněn, se tak ukázala jako výhoda a z programu revitalizace památek byly získány evropské dotace.

V plánu je i stavba parkovacího domu ve dvoře Mariánských kasáren. S tou se ale začne nejdříve po předložení koncepce parkování ve městě, aby investice měla pro majitele smysl (iDNES.cz 2014).

V roce 2015 byly Mariánské kasárny znovu otevřené pro veřejnost.

V roce 2018 vznikl v komplexu Mariánských kasáren plánovaný parkovací dům. Ten nabízí 160 parkovacích míst a přibližně pětiminutovou cestu do centra Českých Budějovic. Cena parkování je okolo patnácti korun za hodinu a do budoucna komplex Mariánská plánuje možnost pronajmutí stálého soukromého parkovacího místa (Budějcká drbna 2018d).

V současné době zde můžeme dle plánovaného návrhu investora najít apartmánový hotel, galerii Mariánská, prostor pro obchod a služby v přízemí (kadeřnictví, supermarket, tabák, restaurace) a parkovací dům ve dvoře.



Obrázek č. 53: Mariánská kasárna před revitalizací
Zdroj: Krajské listy (2013)



Obrázek č. 54: Mariánská kasárna po revitalizaci
Foto: Kosová, 2017

5.5.2 Sodovkárna bratří Zátků

Přibližně kolem roku 1883 byla rodinou Zátků založena výrobní sodové vody a limonád (Kubeš 2009b).

Sodovkárna bratří Zátků zůstala na břehu Vltavy stát skoro 120 let, avšak posledních několik let byla již zavřená. Budova chátrala a začali se do ní stahovat bezdomovci a narkomani. V prosinci roku 2007 byl opuštěný objekt bývalé sodovkárny v plamenech a byla zničena celá střecha areálu (viz Obrázek č. 55). Naštěstí se v budově nikdo v době požáru nenacházel. Nejpravděpodobnější příčinou požáru je neopatrné zacházení s ohněm „obyvateli“ budovy, jelikož technická závada z důvodu odpojení všech sítí nepřipadala v úvahu. Po požáru byla vyhořelá sodovkárna trnem v oku pro všechny, kteří se kolem pohybovali (Českobudějovický deník 2007c).

V roce 2011 definitivně zmizela vyhořelá sodovkárna z očí místních obyvatel. Budova, která byla doupětem bezdomovců a narkomanů, byla bagry srovnána se zemí a soukromý

investor se pustil do nové podoby zdejšího území. Plán revitalizace soukromého investora počítá se vznikem luxusního bytového komplexu v hodnotě 230 milionů korun. Celkem by mělo být vytvořeno 126 bytů, každý s vlastní terasou a hned vedle administrativní budova. Jelikož se bytový komplex nachází v povodňové oblasti, architekt počítal s možnou hladinou stoleté vody a celou stavbu postavil na pilířích. Pokud by tedy přišly povodně voda by pod komplexem protekla, ale nijak objekt nezasáhla (Česká televize 2011c).

Bytový dům Dlouhá louka (viz Obrázek č. 56) se nachází na velmi atraktivním místě, v blízkosti centra, řeky, cyklostezky i relaxačního lesoparku Stromovka. Osmipatrový dům nabídne velikostně rozmanité byty, 50 až 120 metrů čtverečních, plus další metry čtvereční navíc ve formě balkonu, lodžie nebo terasy (iDNES.cz 2011).

První výstavba bytů byla již dokončena a noví majitelé bydlí v novém komplexu od roku 2013. V roce 2016 byla většina bytů včetně druhé výstavby prodána (Budějcká drbna 2016).

V současnosti dochází k dostavbě druhého bytového domu vedle stávajícího bytového komplexu. Budova byla postavena a orientována tak, aby novým majitelům blízka frekventovaná komunikace nenarušovala klid a soukromí.



Obrázek č. 55: Bývalá sodovkárna bratří Zátků
Zdroj: Česká televize (2011d)



Obrázek č. 56: Bytový komplex Dlouhá louka
Foto: Kosová, 2017

5.5.3 Kasárna Čtyři Dvory

Mezi Husovou třídou a ulicí Evžena Rošického vznikly v Českých Budějovicích roku 1915 rozlohou největší a poslední kasárny. Na svém pozemku je nechal postavit statkář Karel Ploner za 3,5 milionu korun. Kasárny z počátku pronajímal vojenské správě a v roce 1924 je prodal za 7 milionů státu (Encyklopedie Českých Budějovic 2018c).

Postupně od roku 1990 byly kasárny opouštěné armádou. V roce 2001 byly převedeny bezúplatně městu, ale až do roku 2011 chátraly. V té době pozemek získala společnost 4 Dvory do nájmu. Záměrem společnosti bylo postavit novou čtvrť v Českých Budějovicích – vily, bytové domy, školu, sportoviště i náměstí. Tato vize nebyla nikdy uskutečněna. Společnost od původního záměru odstoupila, pouze započala s demolicí budov a kácením

stromů. Tyto výdaje poté požadovala společnost uhradit od města. Po tomto nevydařeném záměru město představilo novou vizi areálu okolo kasáren, kde by měla vzniknout odpočinková zóna (Česká televize 2011a).

Po ukončení smlouvy se společností 4 Dvory získalo město dotaci od Ministerstva pro místní rozvoj na demolici zbylých budov a na vybudování volnočasového parku přibližně za 66 milionů korun. Dále se v rozsáhlém areálu kasáren počítá s dalšími projekty, jedním z nich je hokejová hala, kterou chce vybudovat Jaroslav Pouzar a druhým je koncertní síň tvaru rejnoka navržená architektem Janem Kaplickým (Denní zpravodajství o veřejných zakázkách 2011).

Demolice budov v areálu kasáren však měla i negativní ohlasy. Místním obyvatelům se nelíbí, že nechali areál zdevastovat a kraj není s demolicí také spokojen (Česká televize 2011b).

Bohužel podobný osud čekal o několik let později i kasárny Julia Fučíka, jejichž nevyužívaná část byla také zdemolována.

Špatný stavebně technický stav budov byl v roce 2013 důvodem pro demolici zbývajících jedenácti budov v areálu a došlo i k odstranění zbylých ekologických zátěží. Po ukončení těchto prací se začalo s výstavbou základní technické vybavenosti a pozemky byly nabízeny k prodeji (Budějcká drbna 2013b).

Jediná budova, která zůstala po demolicích nedotčena, je na křižovatce ulice Evžena Rošického a Husovi třídy (viz Obrázek č. 57). Budova nepatřila městu a dnes zde sídlí archiv Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj. Na konci roku 2012 již v areálu stálo dokončené hokejové centrum Pouzar, první bytový dům a další bytové domy byly v plánu.



Obrázek č. 57: Poslední budova kasáren ve Čtyřech Dvorech
Foto: Kosová, 2017

Na podzim roku 2013 byl v plánu začátek stavby parku 4Dvory, jehož součástí mají být herní prvky pro seniory, skatepark, naučná stezka nebo kavárna, a to vše by se mělo vejít do 25 milionů korun (iDNES.cz 2013).

Dne 19. září 2014 byl konečně park 4Dvory otevřen. Na výstavbu parku byl využit i tankodrom (cvičiště vojenské techniky), který svými nerovnostmi posloužil pro zázemí parku a hřiště. Celý park působí přirozeně vzhledem k okolí a přechází do volné krajiny. Park nabízí využití pro všechny věkové kategorie. Naleznete zde cyklistické stezky, inline hřiště pro děti, skatepark, akustické hřiště, houpačky a prolézačky, přírodní kluziště, hřiště pro vodní hry či akustické paraboly, sociální zázemí s kavárnou a terasou (viz Obrázek

č. 58), pro seniory je vytvořena fitstezka. Zhotovení celého projektu nakonec vyšlo na 30 milionů korun (Budějcká drbna 2014).



Obrázek č. 58: Zázemí parku 4Dvory
Foto: Kosová, 2017

Územní plán stále počítá s výstavbou kulturního nebo kongresového centra ve tvaru rejnoka, ale zatím se stále nenašel investor, který by tento projekt uskutečnil. Proto byl v roce 2018 projednáván návrh na zřízení aquaparku. Pro vznik aquaparku je toto místo mezi dvěma velkými sídlišti a s dobrou dopravní dostupností ideální, ale investovat do tohoto záměru by muselo město. Město má pro využití prostoru bývalých kasáren i další plány, ale k rozvoji území musí přistupovat pozorně, jelikož podobně rozsáhlý prostor již město nikde nevládní, a tak rozprodat území developerům nechce (Českobudějovický deník 2018b).

Rozvoj areálu stále ještě není u konce, nachází se zde ještě řada volných prostor. Stále zde visí otázka nad prostorem, kde mělo vzniknout kulturní nebo kongresové centrum navržené Janem Kaplickým – rejnok. Snad se obyvatelé Českých Budějovic brzy dočkají nového projektu míst, které budou moci využívat.

Co se týče revitalizovaných brownfieldů na území Českých Budějovic, můžeme říci, že v posledních letech proběhla řada úspěšných proměn a bývalé brownfieldy, které prošly revitalizací, našly nové využití. Neustále dochází k plánování nových projektů, které by se daly realizovat na místech, kde stojí nevyužívané a zanedbané objekty.

Ve většině případech došlo k odstranění stávajících budov a vzniklý prostor byl využit pro stavbu nových. V Českých Budějovicích jsou brownfieldy nejčastěji nahrazeny objekty občanské vybavenosti nebo jsou stavěny bytové domy či celá sídliště. Prostory vzniklé v okolí městského centra slouží především objektům občanské vybavenosti. Dochází k výstavbě supermarketů, obchodních domů, galerií a muzeí, ale také administrativních budov, parkovacích domů atd. Naopak v klidnějších částech města dále od centra (u řeky a městských parků), ale v dosahu městské hromadné dopravy, vznikají prostory k rezidenčnímu využití.

Dá se říci, že ohlasy místních obyvatel na nově vzniklé prostory jsou převážně kladné. Zrealizované projekty byly v mnohých ohledech přínosem pro občany města. Ať se jednalo

o komplexy, kde vznikly nové obchody, restaurace, galerie a další služby nebo byl starý, chátrající objekt nahrazen moderní a vkusnou stavbou s novými byty. Svým vzhledem zapadají do okolní zástavby i krajiny a nepůsobí příliš kýčovitě. Ovšem najdou se i opačné názory a jiné návrhy. Vzhledem k parkovací situaci ve městě by mnozí uvítali více parkovacích míst, kterých je nedostatek, dále více sportovišť, relaxačních ploch, aquapark či domy pro seniory. Tyto návrhy se shodují i s názory místních obyvatel, se kterými byl v rámci bakalářské práce veden rozhovor. Na základě otázek v záznamovém archu byli tázáni mj. na budoucí využití stávajících brownfieldů ve městě („Jaké by podle Vás bylo v budoucnu nejlepší využití tohoto objektu?“). Mezi dalšími návrhy, které by místní obyvatelé uvítali, byly například zdravotnické zařízení, startovací byty pro mladé, jesle a mateřská školka.

6 ZÁVĚR

Můžeme říci, že město České Budějovice se nepotýká s velkými problémy v podobě brownfieldů, jelikož oproti průmyslovým městům nedisponuje rozsáhlými průmyslovými brownfieldy.

Brownfieldy v Českých Budějovicích se soustřeďují především kolem městského centra a směrem k hranicím města se jejich počet snižuje. Celkem bylo na území města zjištěno terénním průzkumem 43 brownfieldů. K tomuto údaji se vztahuje první předpoklad (hypotéza). Předpokládali jsme, že podrobným terénním průzkumem bude na území Českých Budějovic zjištěn větší počet brownfieldů, než který uvádějí dostupné databáze (šest brownfieldů). To se provedeným terénním průzkumem skutečně potvrdilo.

Největší počet brownfieldů se nachází v místních částech České Budějovice 3 (10 brownfieldů), České Budějovice 6 (9 brownfieldů) a České Budějovice 1 (8 brownfieldů).

Dle rozdělení brownfieldů podle původního využití jsou v Českých Budějovicích nejvíce zastoupeny obytné brownfieldy, které tvoří polovinu všech objektů (21). Dále počtem výrazné jsou brownfieldy občanské vybavenosti, kterých je osm. Naopak rozlohou dominují průmyslové brownfieldy, jejichž rozloha tvoří dvě třetiny z celkové rozlohy všech brownfieldů na území města. Na základě tohoto zjištění, byla druhá hypotéza částečně potvrzena. Průmyslové brownfieldy na území Českých Budějovic nejsou hojně zastoupeny, ale svou rozlohou se řadí na první místo.

Celková rozloha brownfieldů na území města činí přibližně 13 ha, což je vzhledem k celkové rozloze města zanedbatelná plocha (0,24 %). Největší plochu zabírají brownfieldy v místních částech České Budějovice 4 (72 047 m²) a České Budějovice 3 (24 503 m²), především proto, že se v těchto částech nacházejí průmyslové brownfieldy.

V Českých Budějovicích se vyskytují hlavně malé brownfieldy s rozlohou do 1 hektaru, kterých je 41. Pouze dva brownfieldy jsou svou rozlohou středně rozsáhlé (cca 10 ha). Jedná se o průmyslové brownfieldy na okraji města (slévárnu a masokombinát).

Na základě rozdělení brownfieldů dle druhu vlastnictví jsou v Českých Budějovicích nejčetněji zastoupeny brownfieldy v soukromém vlastnictví, kterých je 25. Převážná část těchto objektů jsou nevyužívané obytné domy. Procentuální rozdíl mezi soukromým a veřejným vlastnictvím v Českých Budějovicích však není tak markantní, jako je tomu v rámci České republiky. Ve veřejném vlastnictví je 16 objektů a kombinované vlastnictví mají pouze dva objekty (kasárna Jana Žižky a zemědělský areál v Třebotovicích).

V současné době se na území města vyskytují převážně menší brownfieldy, neboť řada rozsáhlých brownfieldů byla již v minulosti ve městě revitalizována. Revitalizací prošly především armádní brownfieldy. Z Mariánských kasáren je z části hotel, z části umělecká galerie a v přízemí se nachází například supermarket, restaurace nebo kadeřnictví. Na rozsáhlé ploše kasáren ve Čtyřech Dvorech vznikl park, bytové domy nebo hokejová hala a další prostory vybízejí k realizaci nových projektů. Kasárny Julia Fučíka po demolici budov slouží jako záchytné parkoviště s přímou linkou na náměstí Přemysla Otakara II. Bývalá sodovkárna bratří Zátků se proměnila v bytový komplex a řada dalších nevyužívaných ploch ve městě byla využita pro stavbu nového bydlení. Projekty zaměřené na stavbu nových obytných prostor byly financovány převážně soukromým investorem. Revitalizace armádních brownfieldů byla financována z evropských dotací a město také získalo dotaci na demolici budov bývalých kasáren od Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Již v průběhu terénního průzkumu ale započaly u některých vytipovaných objektů revitalizační procesy. Ve výsledku byl proces revitalizace zahájen u 14 objektů. Jedním z objektů byl například zdevastovaný dům Alžír, kde nově vznikla v přízemí kavárna a v patře obytné prostory. Dalšími revitalizovanými objekty byly vybydlený dům v Radniční ulici, který byl opraven a slouží k obytným účelům či zchátralá tribuna na sokolském stadionu, která byla od základu předělána, osazena novými sedačkami pro diváky a sportovcům nyní poskytuje lepší sociální zázemí, šatny a sklady pro sportovní pomůcky. V mnoha ohledech byly nově vzniklé prostory přínosem pro místní obyvatele a jsou vnímány především kladně.

Závěrem můžeme tedy shrnout, že za výhody brownfieldů v Českých Budějovicích lze považovat malý počet rozsáhlých objektů na území města, nízké zastoupení objektů s kombinovaným vlastnictvím, malý počet objektů s prokázanou ekologickou zátěží či výhodnou geografickou polohu některých objektů s dobrou dopravní dostupností. Naopak za nevýhody bychom mohly pokládat nízký zájem soukromých vlastníků o revitalizaci objektů, nedostatečné finanční zdroje investorů, obývání objektů problémovými spoluobčany, kteří ještě více ničí dosavadní stav objektů.

V případě budoucí revitalizace brownfieldu se vyskytují určité příležitosti, jak pro vlastníka objektu, investora, město, tak i pro místní obyvatele. Pro město České Budějovice je to jedna z možností, jak zlepšit image území a zviditelnit potenciál brownfieldů.

Snad i zbývající brownfieldy na území města budou v dohledné době revitalizovány, popřípadě najdou své nové využití. Byla by škoda nevyužít dobře situovaných prostor

v blízkosti centra s dobrou dopravní dostupností, namísto výstavby nových bytových, administrativních či komerčních objektů na okraji města na úkor zeleně a orné půdy.

7 ZDROJE

7.1 Literatura

ADAIR, A. a kol. (2005): Urban Regeneration, Property Indices and Market Performance. In: Adams, D. a kol. (eds): Planning, Public Policy & Property Markets. Blackwell Publishing, Oxford, s. 148-166.

ADAMS, D., WATKINS, C. (2002): Greenfields, Brownfields and Housing Development. Blackwell Science, Oxford, 314 s.
<https://epdf.pub/greenfields-brownfields-and-housing-development.html> (20. 7. 2018)

ALEXANDER, D. E., FAIRBRIDGE, R. W. (1999): Encyclopedia of environmental science. Kluwer Academic Publishers, Amsterdam, 741 s.

ALKER, S. a kol. (2000): The Definition of Brownfield. Journal of Environmental Planning and Management, 43, č. 1, s. 49-69.

BOSÁK, V. (2016): Role kultury v regeneraci brownfields: případová studie Dolu Hlubina v Ostravě. Geografické myšlení jako aktuální společenská výzva, České Budějovice: Jihočeská univerzita, s. 64-72.
http://www.pf.jcu.cz/structure/departments/kge/upload/files/Sborn%C3%ADk_konf%C4%8CGS_%C4%8CB2016.pdf (9. 7. 2018)

CLARINET (2002): Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. Vídeň, 117 s.
<https://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf> (15. 7. 2018)

DOLEŽALOVÁ, L. (2015): Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., Praha, 110 s.

DRÉLICHOVÁ, S. (2005): Revitalizace brownfields – případová studie. Bakalářská práce. Ekonomicko-správní fakulta, Masarykova univerzita, Brno, 51 s.
<https://is.muni.cz/th/zh2wm/scan.pdf> (15. 7. 2018)

ECKART, K. a kol. (2003): Social, Economic and Cultural Aspects in the Dynamic Changing Process of Old Industrial Regions: Ruhr District (Germany), Upper Silesia (Poland), Ostrava Region (Czech Republic). Lit Verlag, Münster, 432 s.

FERBER, U. a kol. (2006): Brownfields příručka: interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. Leonardo da Vinci, Leipzig, 91 s.
http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf (25. 7. 2018)

FERBER, U., GRIMSKI, K. (2006): Social and Cultural Objective in Brownfield Regeneration. University of Nottingham, Nottingham, 138 s.

FRAGNER, B. (2007): Oživení průmyslových památek – šance pro bydlení. Sborník referátů z konference „Dynamika proměn bydlení – regenerace bytových domů, Ostrava, s. 69-74.

- FRANTÁL, B. a kol. (2013): Na poloze záleží! Zkoumání regenerace brownfields v prostorovém kontextu (příklad Jihomoravského kraje, Česká republika). *Moravian geographical reports*, 21, č. 2, s. 5-19.
https://www.geonika.cz/EN/research/ENMgr/MGR_2013_02.pdf (20. 7. 2018)
- GREMLICA, T. a kol. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha, 49 s.
http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf (11. 7. 2018)
- GRULICH, T., GARGOŠ, I. (2009): Brownfielidy v České republice: koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, č. 6, s. 6-8.
https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02_brownfielidy%20podpora.pdf (9. 7. 2018)
- HULA a kol. (2012): *Reclaiming Brownfields: A Comparative Analysis of Adaptive Reuse of Contaminated Properties*. Ashgate Publishing, Burlington, 406 s.
- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie-Sborník ČGS*, 112, č.3, s. 292-314.
- JACKSON BERGATT, J. (2004): *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. 1. vydání. IURS, Praha, 38 s.
<http://rrajm.data.quonia.cz/brownfielidy/publikace/Brownfields1.pdf> (15. 5. 2018)
- JAROLÍMOVÁ, J. (2004): Brownfields – pozůstatek převážně průmyslové činnosti. In Janečková, V. (eds): *Sborník příspěvků z kolokvia Ostrava 2004*. VŠB – Technická univerzita Ostrava, Ostrava.
- JONES, G. (2004): *People and environment: a global approach*. Routledge, Glasgow, 272 s.
- KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. (2009): *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vydání. C. H. Beck, Praha, 138 s.
- KIRSCHNER, V. (2006): Regenerace brownfields jako odpověď na zastavování krajiny kolem měst. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, č. 2, 6 s.
https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2006/2006-02/08_recenze.pdf (9. 7. 2018)
- KUBEŠ, J. (2009a): *Urbánní geografie Českých Budějovic a českobudějovické aglomerace I*. Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela, Banská Bystrica, 166 s.
- KUBEŠ, J. (2009b): *Urbánní geografie Českých Budějovic a českobudějovické aglomerace II*. Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela, Banská Bystrica, 189 s.
- KUNC, J., TONEV, P. (2008): Funkční a prostorová diferenciacie brownfields: příklad města Brna. *Regionální studia*, 2, č. 1. s. 30-37.
- KURÁŽ, V., MANSFELDOVÁ, A. (2011): *Výstavba na brownfields*. Fakulta stavební, ČVUT v Praze, Praha, 186 s.

- LACINA, L. a kol. (2001): U Okružní se chystá výstavba nového nákupního centra. *Českobudějovické listy*, 23, č. 10, s. 13-14.
- NOVÝ, A. (2004): *Brownfields – šance pro budoucnost*. FA VUT, Brno, 113 s.
- OLIVER, L. a kol. (2005): The scale and nature of European brownfields. In: CABERNET (eds): *International Conference on Managing Urban Land* LQM Ltd, Nottingham, UK, s 274-281.
<http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/417.pdf>. (10. 10. 2019)
- OPATOVÁ, Y. (2008): *Brownfields-greenfields-města: úloha zeleně při obnově devastovaných území města*. VUT, Brno, 30 s.
<http://www.vutium.vutbr.cz/tituly/pdf/ukazka/978-80-214-3674-9.pdf> (10. 7. 2018)
- PELÍŠEK, A., SVÁČEK, M. (2000): Masokombinát zůstal utopickým projektem: nedostavěný objekt nyní postupně rozkrádají zloději. *Mladá fronta Dnes – Jihočeské vydání*, s. 1.
- SCHINKO, J. (2018): *Putování městem České Budějovice*. 1. vydání. Kopp, České Budějovice, 220 s.
- SKÁLA, J. a kol. (2013): Vybrané aspekty vzniku a možností využití zemědělských brownfields v České republice. *Moravian geographical reports*, 21, č. 2, s. 46-55.
https://www.geonika.cz/EN/research/ENMgr/MGR_2013_02.pdf (20. 7. 2018)
- SVOBODOVÁ, H., VĚŽNÍK, A. (2009): To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic, case study of the Vysočina region. *Agricultural Economics*, 55, č. 11, s. 550-556.
https://is.muni.cz/repo/856289/AgricEcon_55_550_556_Svobodova-Vezik.pdf?lang=en (20. 10. 2019)
- SÝKORA, L. (1999): The geography of post-communist cities: research agenda for 2000+. *Geographica Supplementum*, 2, č. 2, s. 269-278.
http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_1999_Acta%20Facultatis%20Rerum%20Naturalium%20Universitatis%20Comenianae%20Geographica_The%20geography%20of%20post-communist%20cities.pdf (10. 11. 2019)
- SÝKOROVÁ, I. (2009): *Pražské brownfields: příležitost či hrozba pro rozvoj metropole?* Dizertační práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, s. 14.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. (2010): *Vybraná témata z regionálního rozvoje*. 1. vydání. Civetas per Populi, Hradec Králové, s. 29.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. (2006): *Rekonverze vojenských brownfields*. 1. vydání. Univerzita Pardubice, Pardubice, s. 14.
https://www.researchgate.net/profile/Vladimira_Silhankova2/publication/266796588_Rekonverze_vojenskych_brownfields/links/543c3c970cf24ef33b761a8d/Rekonverze-vojenskych-brownfields.pdf (20. 7. 2018)
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie-Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 315-333.

http://urrlab.cz/sites/default/files/temelova_j._novak_j._2007_z_prumyslove_ctvrti_na_moderni_mestske_centrum_promeny_ve_fyzickem_a_funkcnim_prostredi_centralniho_smichova.pdf (20. 10. 2019)

VALOUCHOVÁ, I. (2010): Revitalizace brownfields na vybrané případové studii. Bakalářská práce. Fakulta managementu a ekonomiky, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Zlín, s. 13.

http://digilib.k.utb.cz/bitstream/handle/10563/13933/valouchov%C3%A1_2010_bp.pdf?sequence=1&isAllowed=y (20. 7. 2018)

VITONĚ, P. (1989a): Masokombinát zahájen. Jihočeský stavbař, 38, č. 23, s. 1.

VITONĚ, P. (1989b): První zastavení v masokombinátu. Jihočeský stavbař, 38, č. 24, s. 2.

VOJVODÍKOVÁ, B. (2005): Colliery brownfields a územní plán města Ostravy. Moravian geographical reports, 13, č. 2, s. 49-56.

https://www.geonika.cz/EN/research/ENMgr/MGR_2005_02.pdf (20. 7. 2018)

VOJVODÍKOVÁ, B. a kol. (2012): Brownfieldy – specifika, okolí a ideje. Professional Publishing, Praha, s. 50-54.

VOJVODÍKOVÁ, B. a kol. (2014): Brownfieldy – a co s nimi souvisí. European Science and Art Publishing, Praha, 138 s.

VOJVODÍKOVÁ, B., POTUŽNÍK, M., BÜRGERMEISTEROVÁ, R. (2011): Databáze brownfieldů v Ostravě (Česká republika): přístup ke kategorizaci. Moravian geographical reports, 19, č. 4, s. 50-60.

https://www.geonika.cz/EN/research/ENMgr/MGR_2011_04.pdf (20. 7. 2018)

VRÁBLÍK, P. (2009): Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace. Fakulta životního prostředí, Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, Ústí nad Labem, 88 s.

<https://docplayer.cz/8418188-Univerzita-jana-evangelisty-purkyne-v-usti-nad-labem.html> (10. 7. 2018)

YOUNT, K. (2003): What are brownfields? Finding a Conceptual Definition. Environmental Practice, 5, č. 1, s. 25-33.

7.2 Internetové zdroje

BBH Tsuchiya (2019): Historie, <https://www.bbhc.cz/cz/o-firme/historie> (28. 1. 2019)

Budějcká drbna (2013a): Bývalý nevěstinec v Průmyslové ulici zachvátily plameny, https://www.budejckadrbna.cz/zpravy/krimi/byvaly-nevestinec-v-prumyslove-ulici-zachvatily-plameny.html?utm_source=copy (1. 11. 2018)

Budějcká drbna (2013b): V bývalých kasárnách začne demolice posledních budov, <https://www.budejckadrbna.cz/zpravy/spolecnost/v-byvalych-kasarnach-zacne-demolice-poslednich-budov.html> (21. 1. 2019)

- Budějcká drbna (2013c): Zaměstnanci SCB Foundry dostávají jen polovinu mzdy, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/byznys/zamestnanci-scb-foundry-dostavaji-jen-polovinu-mzdy.html> (1. 11. 2018)
- Budějcká drbna (2014): Otevřeno! Kasárna nahradila jedinečná relaxační zóna, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/otevreno-kasarna-nahradila-jedinecna-relaxacni-zona.html> (21. 1. 2019)
- Budějcká drbna (2016): Ideální bydlení pro rodiny! Rezidence Dlouhá louka nabízí posledních patnáct bytů, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/byznys/11943-idealni-bydleni-pro-rodiny-rezidence-dlouha-louka-nabizi-poslednich-patnact-bytu.html> (21. 1. 2019)
- Budějcká drbna (2017): Českobudějovická slévárna ukončí výrobu a propustí sedmašedesát lidí, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/15873-ceskobudejovicka-slevarna-ukonci-vyrobu-a-propusti-sedmasedesat-lidi.html> (1. 11. 2018)
- Budějcká drbna (2018a): Budova bývalého kabaretu v Budějčích má být zbourána. Stavební úřad jedná s majitelem, <https://m.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/21966-budova-byvaleho-kabaretu-v-budejcich-ma-byt-zbourana-stavebni-urad-jedna-s-majitelem.html?fbclid=IwAR0KLH122KwuILQpNk1VDtqY3uft1NXdPw4QfV2r8xmz1Ig vGa-hYkGDx0k> (28. 1. 2019)
- Budějcká drbna (2018b): Majitel českobudějovické slévárny dluží zaměstnancům tři miliony korun, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/18309-majitel-budejovicke-slevarny-dluzi-zamestnancum-tri-miliony-korun.html> (1. 11. 2018)
- Budějcká drbna (2018c): Modrý strašák na Pražské třídě bude minulostí. Město chystá rekonstrukci loubí, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/21050-modry-strasak-na-prazske-tride-bude-minulosti-mesto-chysta-rekonstrukci-loubi.html> (1. 11. 2018)
- Budějcká drbna (2018d): Nový komplex v bývalých Mariánských kasárnách v Budějčích nabídne 160 parkovacích míst, <https://www.budejckadrba.cz/zpravy/doprava/18233-novy-komplex-v-byvalych-marianskych-kasarnach-v-budejcich-nabidne-160-parkovacich-mist.html> (21. 1. 2019)
- Budějcká drbna (2018e): Obyvatelům Průmyslové ulice ztěžují život opakované požáry v budově bývalého nevestince, https://www.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/18555-obyvatelum-prumyslove-ulice-ztezuji-zivot-opakovane-pozary-v-budove-byvaleho-vestince.html?utm_source=copy (1. 11. 2018)
- Budějcká drbna (2019a): Bývalý Cabaret z Průmyslové ulice zmizí do konce roku, <https://budejcka.drba.cz/zpravy/spolecnost/25576-byvaly-cabaret-z-prumyslove-ulice-zmizi-do-konce-roku.html> (13. 11. 2019)
- Budějcká drbna (2019b): Město chce získat bývalou budovu policie na Mariánském náměstí, <https://budejcka.drba.cz/zpravy/spolecnost/25946-mesto-chce-ziskat-byvalou-budovu-policie-na-marianskem-statu-nabidne-napriklad-soucasny-archiv.html> (20. 12. 2019)
- Budějcká drbna (2019c): Z altánku v Háječku by mohla být kavárna už příští rok. Majitel získává povolení k opravám, https://m.budejckadrba.cz/zpravy/spolecnost/23392-z-altanku-v-hajecku-by-mohla-byt-kavarna-uz-pristi-rok-majitel-ziskava-povoleni-k-opravam.html?fbclid=IwAR2Vu8Xp0tw_MBvOunNFTL1yjK7nW_ntjj-7Z_atfTcfRxD3z1qWktXWvs (9. 4. 2019)
- CzechInvest (2018a): Brownfieldy, <http://www.czechinvest.org/brownfieldy> (9. 3. 2018)

- CzechInvest (2018b): Finanční podpora, <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/> (21. 1. 2019)
- CzechInvest (2018c): Historie, <http://brownfieldy.eu/home/historie/> (9. 3. 2018)
- CzechInvest (2018d): Národní databáze brownfieldů, <https://brownfieldy.czechinvest.org/Aplikace/bf-public.nsf/bfs.xsp?Region=Jiho%C4%8Desk%C3%BD%20kraj&District=%C4%8Cesk%C3%A9%20Bud%C4%9Bjovice> (1. 11. 2018)
- CzechInvest (2018e): Operační program Životní prostředí, <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/opzp/> (21. 1. 2019)
- CzechInvest (2018f): Program regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu/> (21. 1. 2019)
- CzechInvest (2018g): Program rozvoje venkova, <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-rozvoje-venkova/> (21. 1. 2019)
- CzechInvest (2018h): Statistiky, <http://www.brownfieldy.eu/statistiky/> (10. 10. 2018)
- Česká televize (2011a): Největší budějovickou kasárnu nechalo město strhnout, <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1207428-nejvetsi-budejovickou-kasarnu-nechalo-mesto-strhnout> (21. 1. 2019)
- Česká televize (2011b): Nová čtvrť v Českých Budějovicích nevznikne, <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1245031-nova-ctvrt-v-ceskych-budejovicich-nevznikne> (21. 1. 2019)
- Česká televize (2011c): Squatt v Zátkových sodovkárnách nahradí luxusní byty, <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1241067-squatt-v-zatkovych-sodovkarnach-nahradi-luxusni-byty> (21. 1. 2019)
- Česká televize (2011d): Squatt v Zátkových sodovkárnách nahradí luxusní byty, https://ct24.ceskatelevize.cz/sites/default/files/styles/scale_1180/public/images/1334225-290450.jpg?itok=C5FxpINm (21. 1. 2019)
- Česká televize (2013): Budějovickým kasárnám se stále nepodařilo vdechnout život, <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1096143-budejovickym-kasarnam-se-stale-nepodarilo-vdechnout-zivot> (21. 1. 2019)
- Česká televize (2014a): Kasárna na Mariánském náměstí se dočkala vzkříšení, <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1011130-kasarna-na-marianskem-namesti-se-dockala-vzkriseni> (21. 1. 2019)
- Česká televize (2014b): Místo nevyužitých kasáren bude v Českých Budějovicích parkoviště, <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1009826-misto-nevyuzitych-kasaren-bude-v-ceskych-budejovicich-parkoviste> (1. 11. 2018)
- Česká televize (2018): Budějovice převzaly Žižkova kasárna, teď řeší, co s nimi, <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1047177-budejovice-prevzaly-zizkova-kasarna-ted-resi-co-s-nimi> (1. 11. 2018)
- Česko v datech (2017): Země brownfieldů: V Česku je téměř 500 lokalit připravených pro investory, <http://www.ceskovdatech.cz/clanek/59-zeme-brownfieldu-v-cesku-je-temer-500-lokalit-pripravenych-pro-investory/> (10. 10. 2018)

- Českobudějovický deník (2007a): Místní nepřestávají bojovat proti Černému Pelikánu, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/pelikan_cb20071202.html (2. 3. 2019)
- Českobudějovický deník (2007b): Pelikán chystá vodní tunel, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/pelikan_cb.html (2. 3. 2019)
- Českobudějovický deník (2007c): Požár sodovkárny v Českých Budějovicích možná způsobili bezdomovci, kteří tu bydlí, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/pozar_sodovkarna20071213.html (21. 1. 2019)
- Českobudějovický deník (2007d): U Lanovky se chystá na přistání u mořského akvária Černý pelikán, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/nova_pasaz_cb20070413.html (2. 3. 2019)
- Českobudějovický deník (2008): Maják by rád podchytil problémy obyvatel sídliště, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/maj_majak_cb20081001.html (2. 3. 2019)
- Českobudějovický deník (2014): Společnost Tsuchiya otevřela v Budějovicích nový závod, <https://ceskobudejovicky.denik.cz/podnikani/spolecnost-tsuchiya-otevrela-v-budejovicich-novy-zavod-20140524.html> (28. 1. 2019)
- Českobudějovický deník (2018a): Budějovice dají na kasárna první peníze, <https://ceskobudejovicky.denik.cz/z-regionu/budejovice-daji-na-kasarna-prvni-penize-20180829.html> (30. 1. 2019)
- Českobudějovický deník (2018b): Místo Rejnoka může být v Budějovicích aquapark, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/misto-rejnoka-muze-byt-v-budejovicich-aquapark-20180221.html (21. 1. 2019)
- Českobudějovický deník (2019): Kasárna chtějí půjčit studentům, https://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/kasarna-chteji-pujcit-studentum-20190322.html (29. 3. 2019)
- Český rozhlas (2018): Česko je rájem brownfieldů. Nevyužité areály zabírají třikrát větší plochu než Plzeň, https://www.irozhlas.cz/ekonomika/cesko-je-rajem-brownfieldu-nevyuzite-arealy-zabiraji-trikrat-vetsi-plochu-nez-plzen_201701301402_akottova2 (10. 10. 2018)
- ČSÚ (2018a): České Budějovice, https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=__VUZEMI__43__544256#profil31550=page%3Dpozice-profilu%26rup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB1%26z%3DG%26f%3DGRAFICKY_OBJEKT%26clsp%3D31550%26catalog%3D31550&w= (23. 10. 2018)
- ČSÚ (2018b): Město České Budějovice v číslech 2015 – Zaměstnaní dojíždějící za prací podle odvětví, <https://www.czso.cz/documents/11256/33666090/cb150706.pdf/715e9de3-7d40-4ea2-a1f8-7631e44253d6?version=1.3> (23. 10. 2018)
- ČÚZK (2019): Katastr nemovitostí, <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx> (28. 12. 2018)
- Denní zpravodajství o veřejných zakázkách (2011): V bývalých kasárnách Čtyři Dvory začne další etapa demolice, <http://www.vz24.cz/clanky/v-byvalych-kasarnach-ctyri-dvory-zacne-dalsi-etapa-demolice> (21. 1. 2019)

- DocPlayer.cz (2018): Park Háječek, <http://docplayer.cz/10702817-Park-hajecek-historicka-reserse-vypracoval-magistrat-mesta-ceske-budejovice-odbor-pamatkove-pece-ing-miroslav-fink.html> (1. 11. 2018)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2018a): Části města, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/casti-mesta> (23. 10. 2018)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2018b): Dvory, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/dvory> (1. 11. 2018)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2018c): Kasárny, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/kasarny> (1. 11. 2018)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2018d): Nevěstince, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/nevestince> (1. 11. 2018)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2018e): Sídliště, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/sidliste> (23. 10. 2018)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2019a): Štítkárna, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/stitkarna> (28. 1. 2019)
- Encyklopedie Českých Budějovic (2019b): Třebotovice, <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/trebotovice> (28. 1. 2019)
- EPA (2019): Brownfields Definition, <http://www.epa.gov/swerosps/bf/glossary.htm> (9. 3. 2018)
- ERA reality (2014): Prodej činžovního domu v centru Českých Budějovic, https://era-reality.cz/nemovitosti/cinzovni_dum-prodej-ceske_budejovice-034n041095-nid19621.aspx (1. 11. 2018)
- iDNES.cz (2011): Zchátralou sodovkárnu Bratří Zátků v Budějovicích nahradí luxusní byty, https://www.idnes.cz/ceske-budejovice/zpravy/zchatralou-sodovkarnu-bratri-zatku-v-budejovicich-nahradi-luxusni-byty.A110927_132436_budejovice-zpravy_pp (21. 1. 2019)
- iDNES.cz (2013): Budovy budějovických kasáren demolují bagry. Rodí se nové Čtyři Dvory, https://www.idnes.cz/ceske-budejovice/zpravy/kasarna-ve-ctyrech-dvorech-se-meni.A130513_131553_budejovice-zpravy_khr (21. 1. 2019)
- iDNES.cz (2014): Mariánská kasárna se změní na apartmány i galerii s několika sítěmi, https://www.idnes.cz/ceske-budejovice/zpravy/marianska-kasarna-se-meni-na-apartmany.A141103_095724_budejovice-zpravy_khr (21. 1. 2019)
- iDNES.cz (2015): Ve slévárně vyhasínají po padesáti letech pece. Lidé jsou doma, https://budejovice.idnes.cz/ve-slevarne-vyhasinaji-pece-dp4-/budejovice-zpravy.aspx?c=A141229_2127076_budejovice-zpravy_mrl (1. 11. 2018)
- iDNES.cz (2018a): Na okraji Budějovic vznikne výrobní areál pro stovky zaměstnanců, https://budejovice.idnes.cz/vgp-park-ceske-budejovice-0yd-/budejovice-zpravy.aspx?c=A180725_416641_budejovice-zpravy_jkr (1. 11. 2018)
- iDNES.cz (2018b): Ostudná místa Českých Budějovic: zdevastovaná tribuna i rozpadlý kabaret, https://budejovice.idnes.cz/ostudna-mista-ceske-budejovice-tribuna-nadrazi-kabaret-pgy-/budejovice-zpravy.aspx?c=A180601_112022_budejovice-zpravy_mrl (1. 11. 2018)

iDNES.cz (2018c): Projekt na byty v budějovickém vnitrobloku narazil, i kvůli parkovišti, https://www.idnes.cz/ceske-budejovice/zpravy/cerny-pelikan-ceske-budejovice-byty-lannova-rudolfovska-projekt-vady.A181211_103135_budejovice-zpravy_khr (2. 3. 2019)

iDNES.cz (2018d): Přesun budějovického okresního soudu do kasáren může stát 330 milionů, https://budejovice.idnes.cz/okresni-soud-ceske-budejovice-zizkova-kasarna-stehovani-pea-/budejovice-zpravy.aspx?c=A180209_084215_budejovice-zpravy_khr (1. 11. 2018)

Institut pro udržitelný rozvoj sídel (2011): Příručka pro vlastníky brownfieldů, <https://www.iurs.cz/www/files/upload/file/Pro%20vlastn%C3%ADky%20brownfield%C5%AF.pdf> (11. 3. 2018)

Institut pro udržitelný rozvoj sídel (2017): Úvod do problematiky brownfieldů, <https://www.iurs.cz/www/files/upload/file/BROWNTRANS-Modul-1a.pdf> (11. 3. 2018)

Krajské listy (2013): To by Hašek s Havlem koukali! Jejich kasárna dál chátrají, <https://www.krajskelisty.cz/jihocesky-kraj/1315-to-by-hasek-s-havlem-koukali-jejich-kasarna-dal-chatraji.htm> (30. 1. 2019)

Luxury-home.info (2018): Moderní bydlení Nová Vltava, <http://novavltava.luxury-home.info/> (23. 10. 2018)

Mapy.cz (2019): České Budějovice, <https://mapy.cz/zakladni?x=14.4910540&y=48.9779978&z=12&l=1&source=muni&id=537> (20. 11. 2019)

Měsíčník EU aktualit (2017): Brownfieldy v ČR: Zátěž či příležitost?, https://www.csas.cz/static_internet/cs/Evropska_unie/Mesicnik_EU_aktualit/Mesicnik_EU_aktualit/Prilohy/mesicnik_2017_09.pdf (10. 10. 2018)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2016): Jihočeský kraj – brownfields, <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/jihocesky-kraj/regionalni-informace/brownfields/> (1. 11. 2018)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2018): Brownfield, <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Informace-a-dokumenty/slovník-pojmu/B/Brownfield> (11. 3. 2018)

Ministerstvo průmyslu a obchodu (2019): Obcím, městům a krajům dá stát letos na regeneraci brownfieldů 100 milionů korun, <https://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/pro-media/tiskove-zpravy/obcim--mestum-a-krajum-da-stat-letos-na-regeneraci-brownfieldu-100-milionu-korun--245467/> (20. 4. 2019)

Nezávislý zpravodaj (2018): Háječek a hvězdárna, <http://www.cb1.cz/cb/mista/hajecek-a-hvezdarna> (1. 11. 2018)

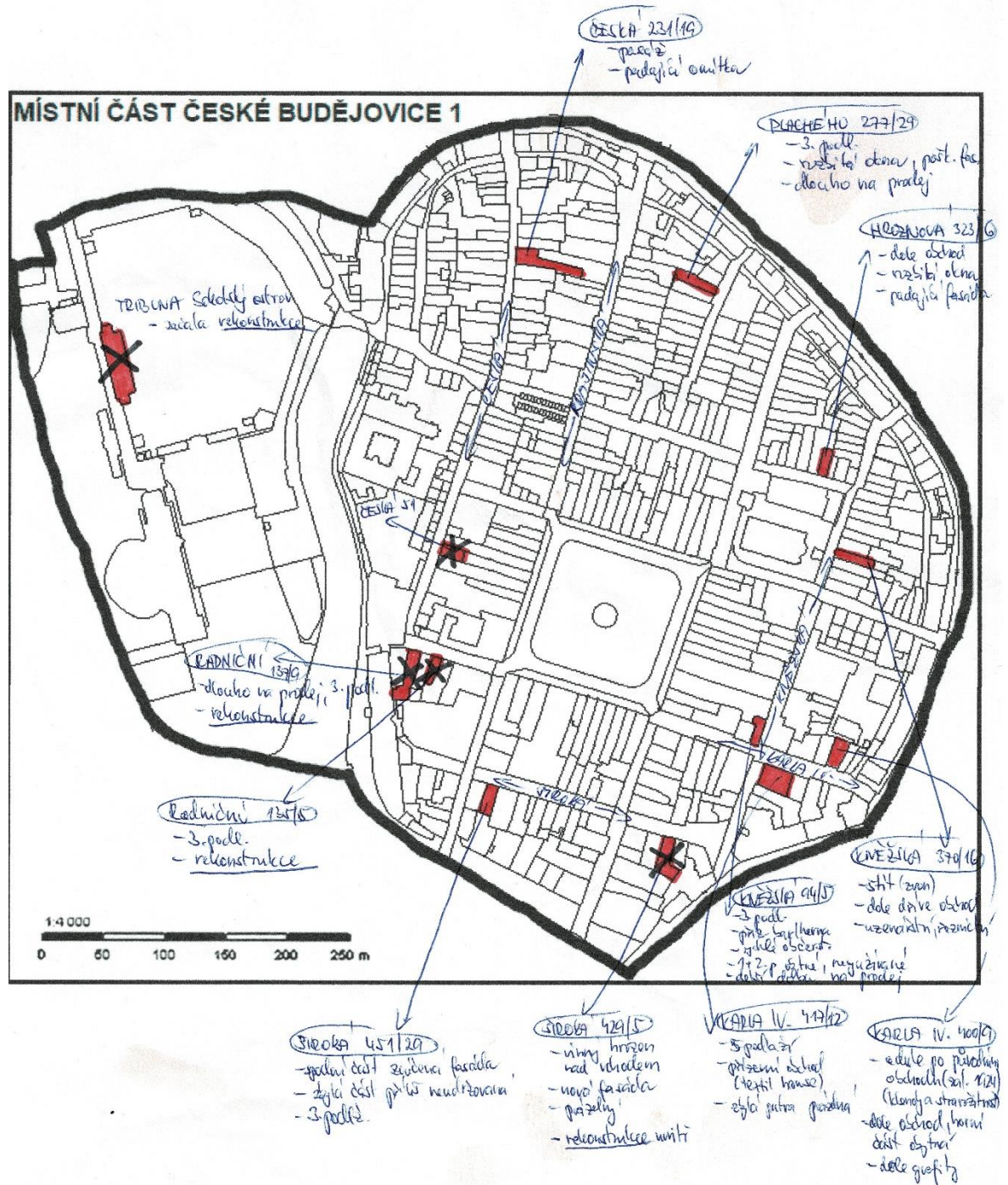
Památkový katalog (2015a): Měšťanský dům 1000132788, <https://pamatkovykatalog.cz/?element=680226&sequence=1&mode=fulltext&keywords=%C5%A0irok%C3%A1+29&order=relevance%3Adesc&action=element&presenter=ElementsResults> (1. 11. 2018)

Památkový katalog (2015b): Měšťanský dům 1000146209, <https://pamatkovykatalog.cz/?element=692882&sequence=143&mode=fulltext®ion%5B0%5D=Jiho%C4%8Desk%C3%BD+kraj&county%5B0%5D=%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice&municipality%5B0%5D=%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice&municipalityPart%5B0%5D=%C4%8Cesk%C3%A9+Bud%C4%9Bjovice+1&page=6&order=relevance%3Adesc&action=element&presenter=ElementsResults> (28. 1. 2019)

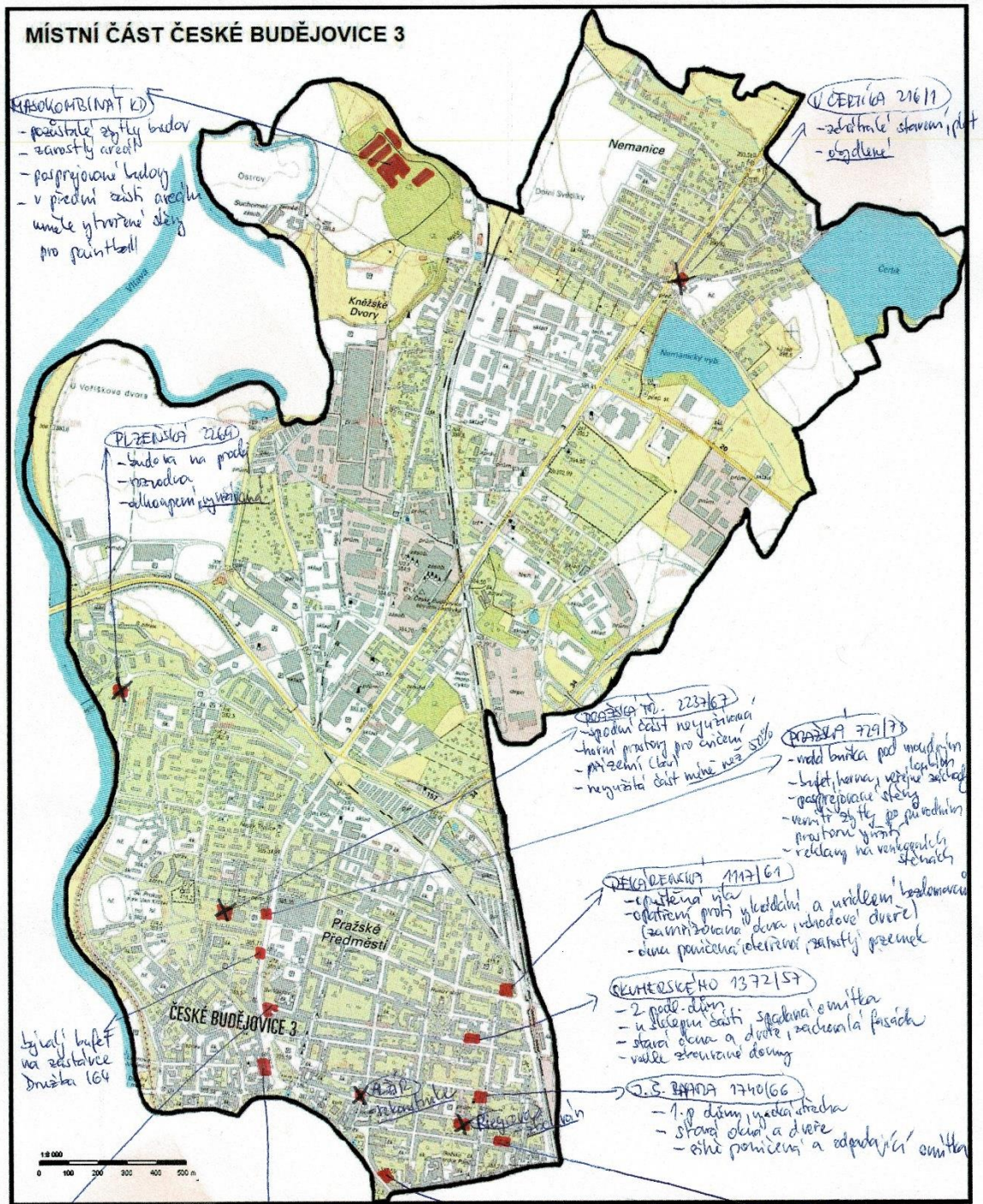
- Památkový katalog (2015c): Měšťanský dům 1000146772, <https://pamatkovykatalog.cz/?element=693410&sequence=1&mode=fulltext&keywords=Kn%C4%9B%C5%BEsk%C3%A1+16&order=relevance%3Adesc&action=element&presenter=ElementsResults> (1. 11. 2018)
- Phatbeatz.cz (2019): České Budějovice – Masokombinát, <http://www.phatbeatz.cz/ceske-budejovice-masokombinat> (23. 3. 2019)
- Prázdné domy (2017a): Databáze nemovitostí, <https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/> (1. 11. 2018)
- Prázdné domy (2017b): Dvůr Světlíky, <https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/492-dvur-svetliky> (1. 11. 2018)
- Selské baroko (2004): Haklovy Dvory, <http://www.selskebaroko.cz/selskebaroko/haklovydvory/haklovydvory.htm> (1. 11. 2018)
- Slavné vily (2012a): Klasicistní domek v ulici J. Š. Baara, <http://www.slavnevily.cz/stavby/stavby-ceskych-budejovic/klasicistni-domek-v-ulici-j-s-baara> (1. 11. 2018)
- Slavné vily (2012b): Mariánská kasárna, <http://www.slavnevily.cz/stavby/stavby-ceskych-budejovic/marianska-kasarna> (21. 1. 2019)
- Statutární město Brno (2017): Brownfields, <http://www.brno.cz/index.php?nav01=70&nav02=4006&nav03=1007&nav04=1026&nav05=1984&nav06=1627&nav07=6164&nav08=6165> (20. 3. 2017)
- Statutární město České Budějovice (2005): Z historie, <http://www.c-budejovice.cz/z-historie> (23. 10. 2018)
- Ústav pro ekopolitiku (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů, http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf (10. 3. 2019)
- Ústav pro ekopolitiku (2006): Revitalizace „brownfields“ v ČR, <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html> (11. 3. 2018)

8 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Terénní mapka – České Budějovice 1



Příloha č. 2: Terénní mapka – České Budějovice 3





ZÁZNAMOVÝ ARCH

pro bakalářskou práci Brownfieldy v Českých Budějovicích

Suchovrbenské nám. 707/1

Je tento objekt nevyužíván? Jak dlouho je objekt nevyužíván?

- objekt v současné době nemá využití
- objekt je nevyužíván přibližně od roku 2008

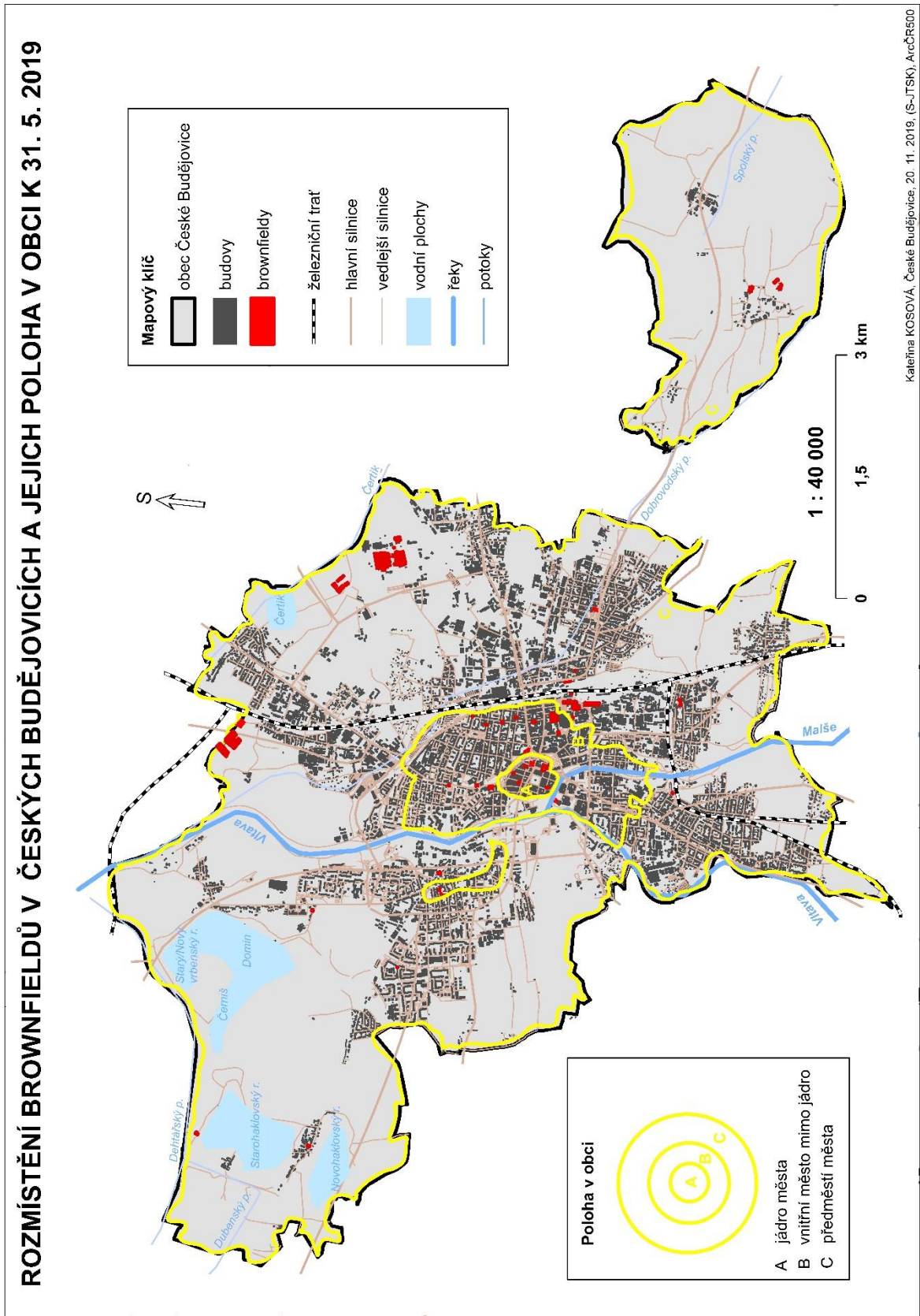
Je respondent obeznámen s tím, co se v objektu nacházelo/fungovalo naposledy?

- objekt postaven mistrními dřevěnými (60. léta 20. století)
- vzniklo zde kino Hír (až do roku 1996)
- objekt poté prodán soukromníkem (ten ho pronajímal)
- dále zde vznikl vnitřní obchod (do 2008)
- od té doby majitel nechtěl najít jiné využití, proto objekt nevyužívá
- prostor zpravidla používá kreslířská dílna, psací stůl, počítačová deska
- stihají se zde bezdomovci, fetiši, mladí lidé
- majitel nechce investovat do opravy, jelikož nemá žádné zájmy o pronájem objektu

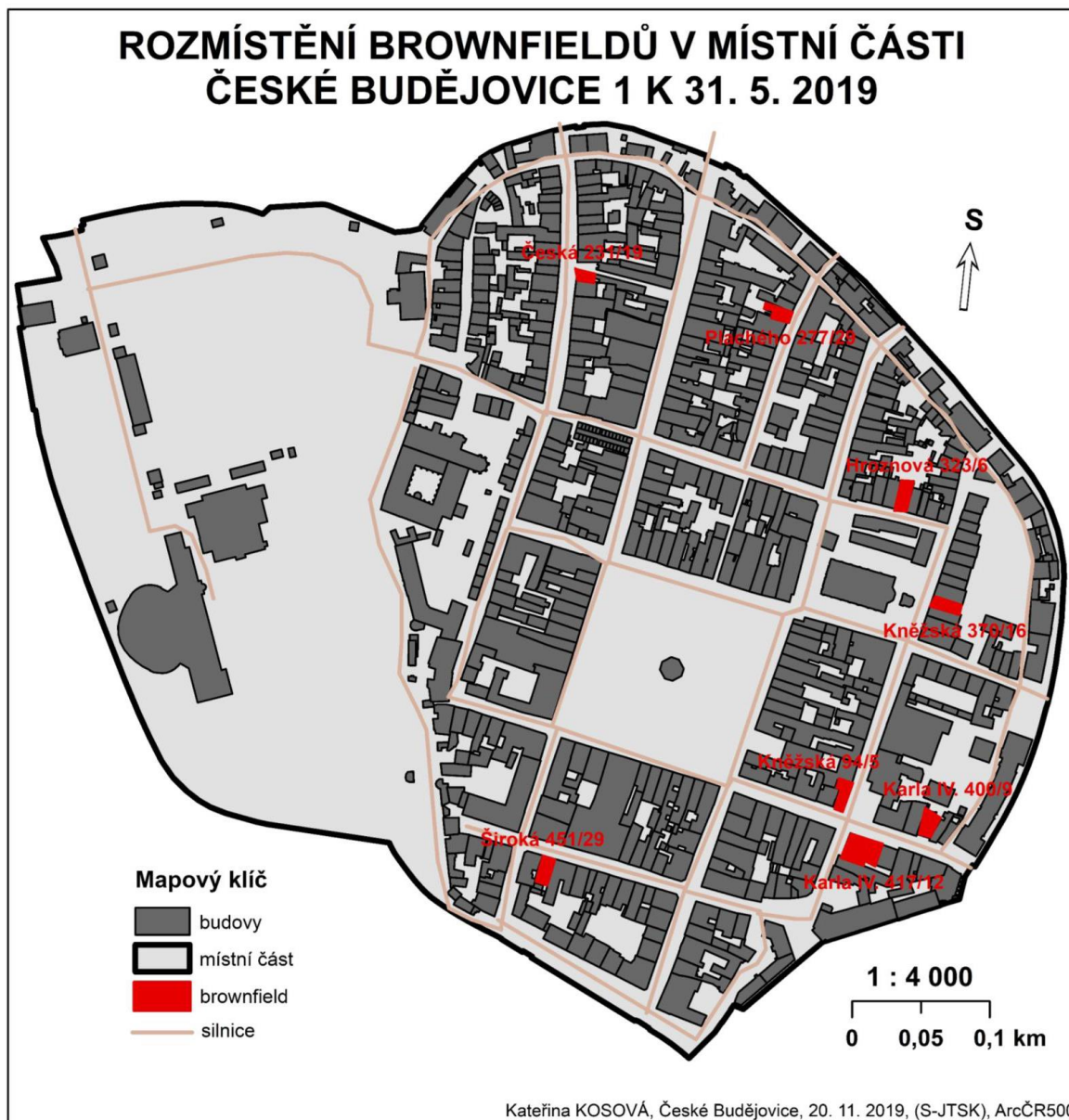
(BCE s.r.o.)

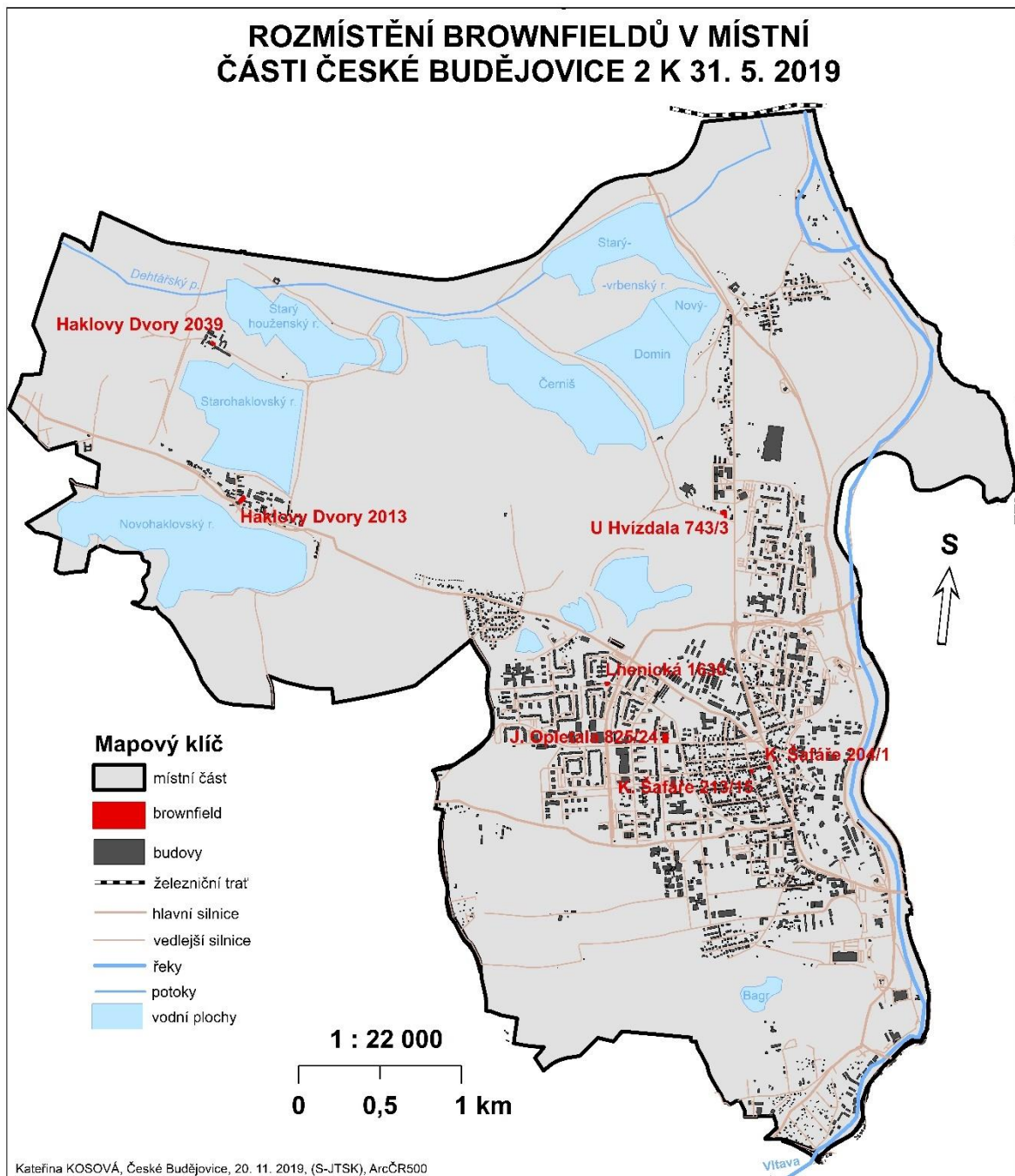
Jaké by podle Vás bylo v budoucnu nejlepší využití tohoto objektu?

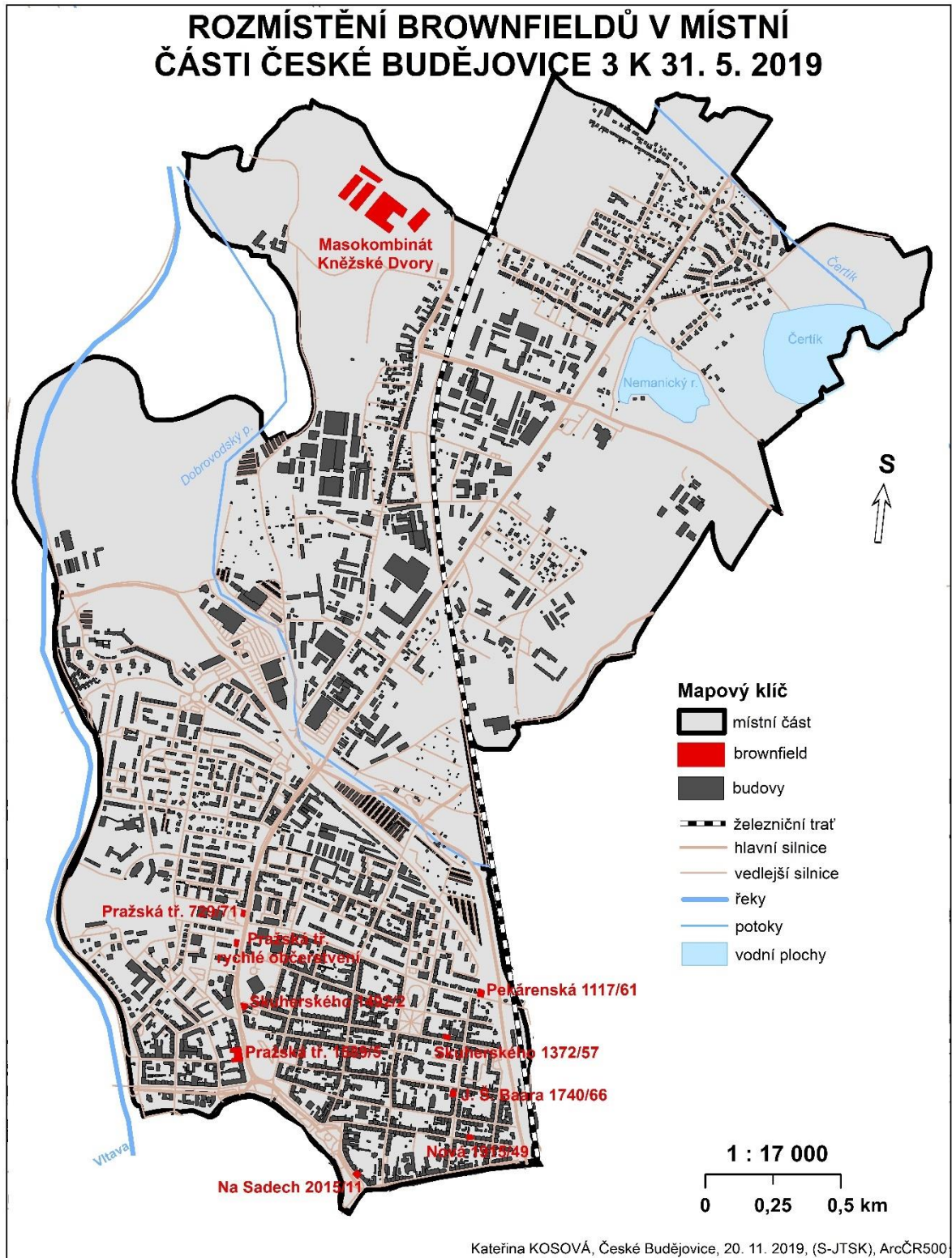
- podle majitele by zde v budoucnu mohl být znovu obchod
- využití pro obchodní - restaurace, zlatnické zařízení
- komplex služeb pro místní dřevěné

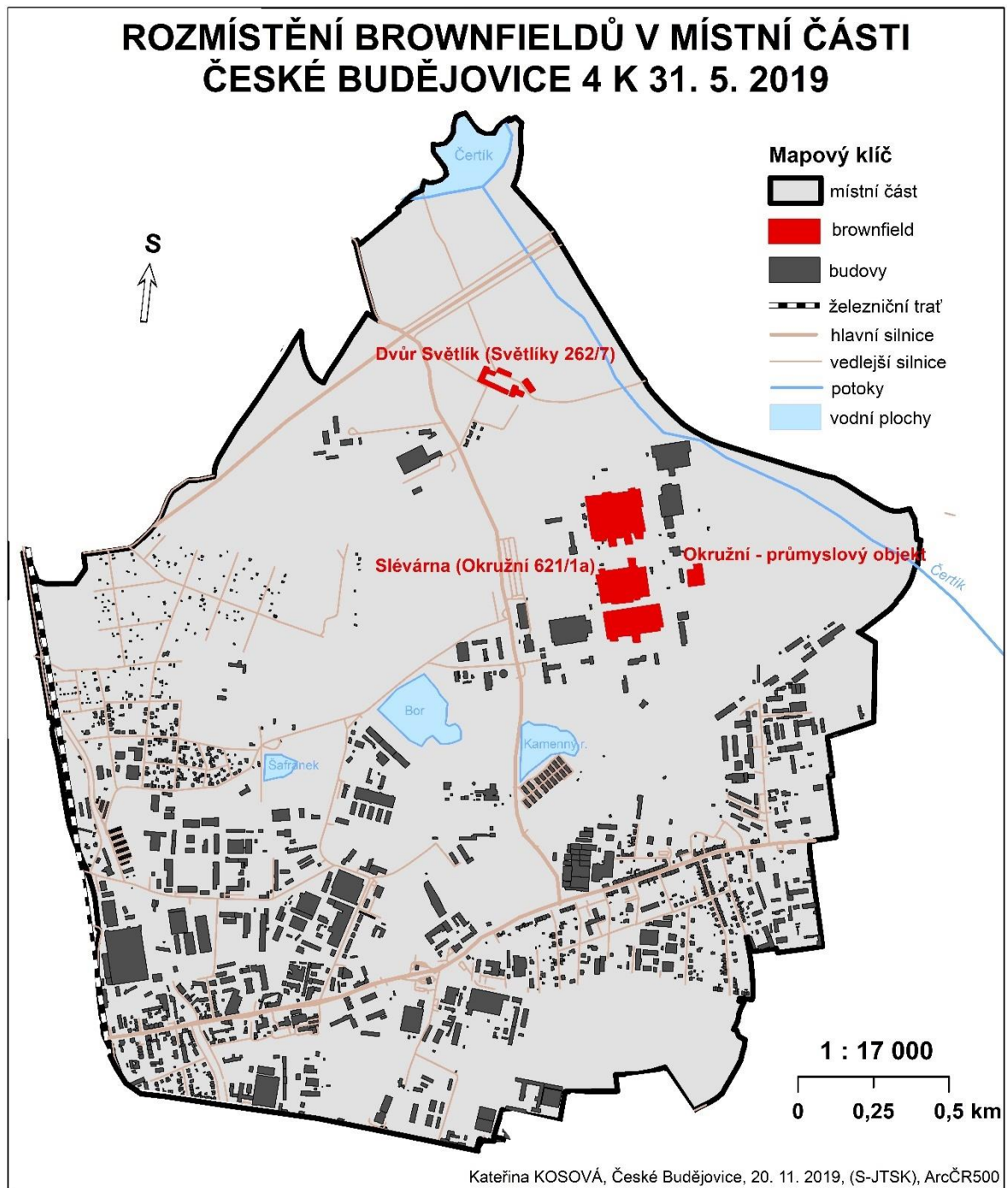


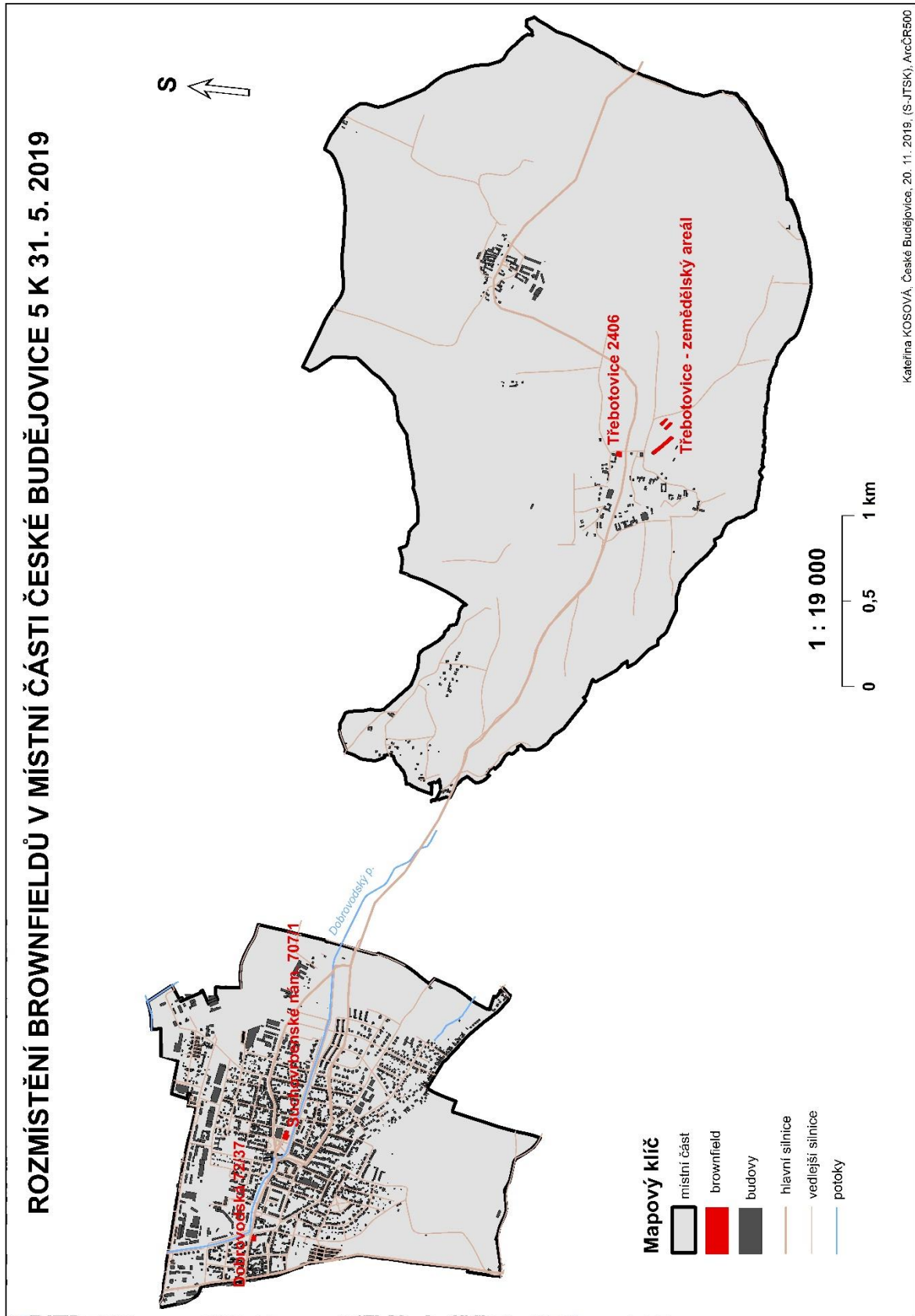
Kateřina KOŠOVÁ, České Budějovice, 20. 11. 2019, (S-JTSK), ArcCR600

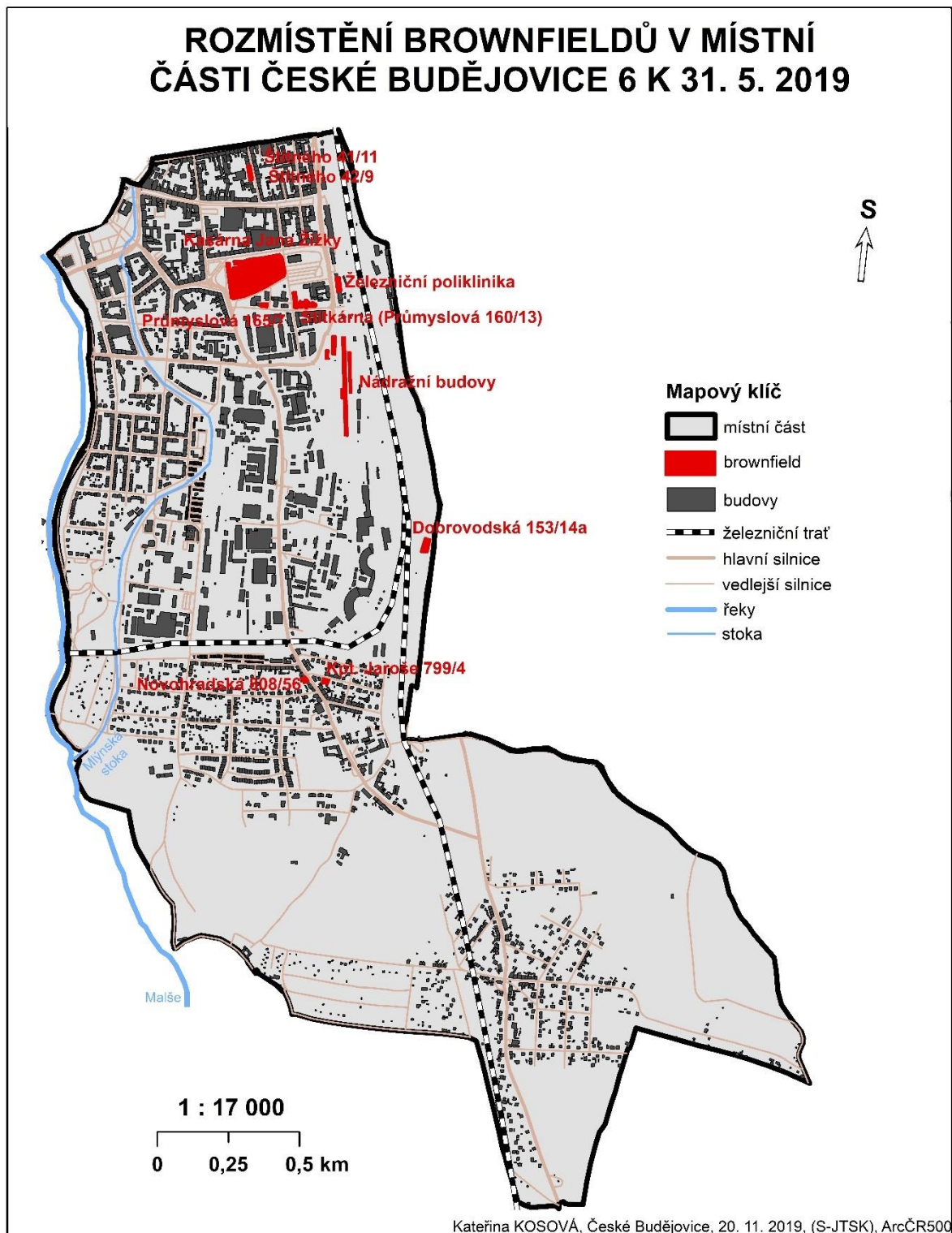


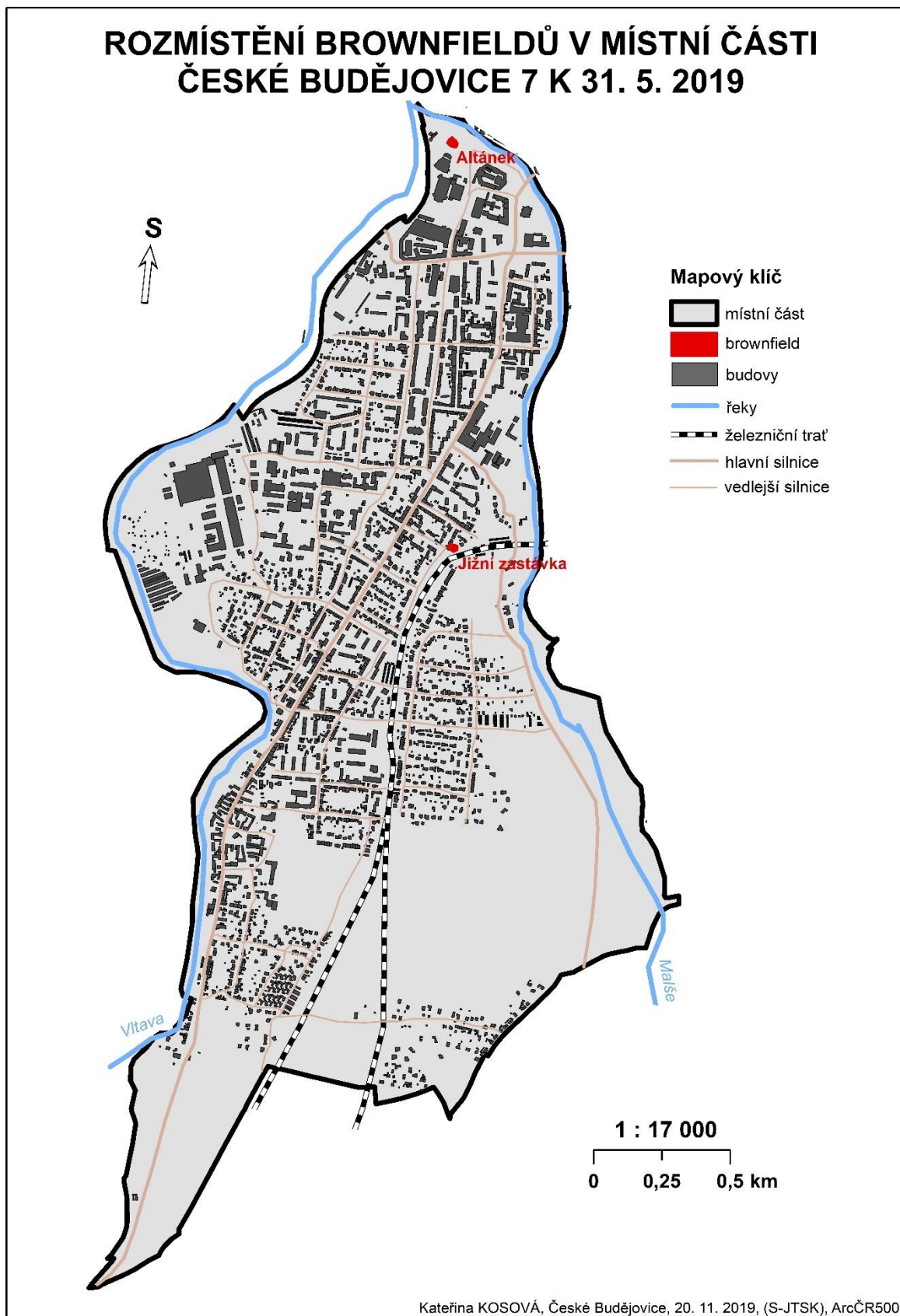


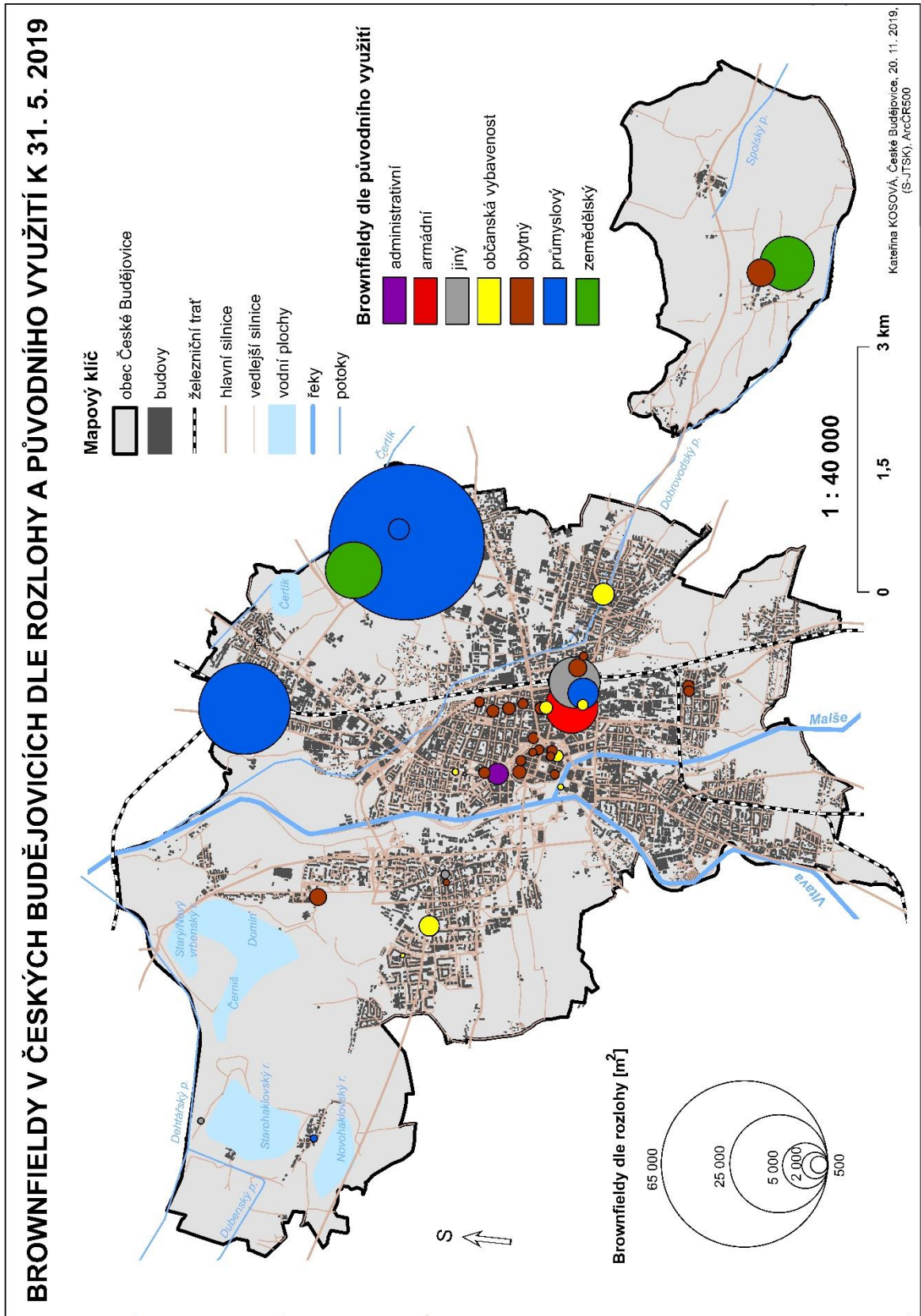












Příloha č. 13: Souhrn brownfieldů v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019

Souhrn brownfieldů v Českých Budějovicích k 31. 5. 2019

Objekt	*Původní využití objektu	Místní část města České Budějovice	Katastrální území města České Budějovice	*Výměra (m ²)	*Vlastnictví objektu	Částečné využití objektu	**GPS souřadnice objektu (WGS84)
Alfánek	občanská vybavenost	7	České Budějovice 7	48	soukromé	ne	48°58'20.743"N, 14°28'16.805"E
Česká 231/19	obytný	1	České Budějovice 1	494	soukromé	ne	48°58'37.357"N, 14°28'22.547"E
Dobrovodská 153/14a	obytný	6	České Budějovice 6	931	veřejné - obchodní společnost	ne	48°58'20.831"N, 14°29'29.738"E
Dobrovodská 72/37	obytný	5	České Budějovice 5	123	soukromé	ne	48°58'18.682"N, 14°29'41.257"E
Dvůr Světlík (Světlíky 262/7)	zemědělský	4	České Budějovice 4	7 215	soukromé	ne	48°59'54.672"N, 14°30'3.578"E
Haklový Dvůr 2013	průmyslový	2	Haklový Dvůr	151	soukromé	ano	48°59'39.269"N, 14°24'26.230"E
Haklový Dvůr 2039	jiný	2	Haklový Dvůr	66	soukromé	ne	49°0'10.332"N, 14°24'10.146"E
Hroznová 323/6	obytný	1	České Budějovice 1	166	soukromé	ne	48°58'33.083"N, 14°28'35.313"E
J. Opletala 825/24	občanská vybavenost	3	České Budějovice 2	1 071	soukromé	ano	48°59'4.256"N, 14°26'43.182"E
J. S. Baara 1740/66	obytný	3	České Budějovice 3	442	soukromé	ne	48°58'44.895"N, 14°28'59.530"E
Jiční zastávka	jiný	7	České Budějovice 7	67	veřejné - stát	ne	48°57'33.236"N, 14°28'31.213"E
K. Šafářů 204/1	jiný	2	České Budějovice 2	169	veřejné - obchodní společnost	ne	48°59'0.945"N, 14°27'15.369"E
K. Šafářů 213/15	obytný	2	České Budějovice 2	113	soukromé	ne	48°59'0.053"N, 14°27'10.868"E
Karda IV. 400/9	obytný	1	České Budějovice 1	270	soukromé	ne	48°58'25.686"N, 14°28'37.365"E
Karla IV. 417/12	občanská vybavenost	1	České Budějovice 1	453	veřejné - obchodní společnost	ano	48°58'24.856"N, 14°28'35.066"E
Kasama Jana Žižky	armádní	6	České Budějovice 6	7 336	kombinované-síť/město	ano	48°58'19.241"N, 14°29'1.562"E
Kněžská 370/16	obytný	1	České Budějovice 1	232	veřejné - obchodní společnost	ne	48°58'30.796"N, 14°28'37.032"E
Kněžská 94/5	obytný	1	České Budějovice 1	186	veřejné - obchodní společnost	ano	48°58'26.282"N, 14°28'34.194"E
Kpt. Jaroš 799/4	obytný	6	České Budějovice 6	366	soukromé	ne	48°57'35.677"N, 14°29'27.536"E
Lhenická 1630	občanská vybavenost	2	České Budějovice 2	50	veřejné - město	ne	48°59'13.045"N, 14°26'24.096"E
Masokombinát Knežské Dvory	průmyslový	3	České Budějovice 3	21 212	veřejné - obchodní společnost	ano	49°0'29.828"N, 14°28'22.633"E
Na Sadech 2015/11	obytný	3	České Budějovice 3	327	soukromé	ne	48°58'33.639"N, 14°28'43.932"E
Nádražní budovy/Železniční poliklinika	jiný	6	České Budějovice 6	7 087	veřejné - obchodní společnost	ano	48°58'20.633"N, 14°29'20.296"E
Nová 1915/49	obytný	3	České Budějovice 3	288	soukromé	ne	48°58'39.572"N, 14°29'3.559"E
Novohradská 808/56	obytný	6	České Budějovice 6	311	soukromé	ne	48°57'35.173"N, 14°29'24.515"E
Okrůžní - průmyslový objekt	průmyslový	4	České Budějovice 4	943	soukromé	ne	48°59'38.254"N, 14°30'38.016"E
Pekarská 1117/61	obytný	3	České Budějovice 3	260	soukromé	ne	48°58'56.822"N, 14°29'0.834"E
Piackého 277/29	obytný	1	České Budějovice 1	281	soukromé	ne	48°58'37.298"N, 14°28'29.765"E
Pražská tř. 1589/5	administrativní	3	České Budějovice 3	1 150	veřejné - stát	ne	48°58'45.774"N, 14°28'19.767"E
Pražská tř. 729/71	občanská vybavenost	3	České Budějovice 3	97	soukromé	ne	48°59'2.378"N, 14°28'17.256"E
Pražská tř. rychlé občerstvení	jiný	3	České Budějovice 3	33	veřejné - město	ne	48°58'58.614"N, 14°28'17.195"E
Průmyslová 165/7	občanská vybavenost	6	České Budějovice 6	340	soukromé	ne	48°58'17.179"N, 14°29'8.032"E
Skutarského 1372/57	obytný	3	České Budějovice 3	419	soukromé	ne	48°58'51.022"N, 14°28'56.770"E
Skutarského 1492/2	obytný	3	České Budějovice 3	275	soukromé	ne	48°58'51.439"N, 14°28'19.491"E
Slévárna (Okrůžní 621/1a)	průmyslový	4	České Budějovice 4	63 889	veřejné - obchodní společnost	ne	48°59'33.990"N, 14°30'29.902"E
Suchovrbenské nám. 707/1	občanská vybavenost	5	České Budějovice 5	1 241	veřejné - obchodní společnost	ne	48°58'14.175"N, 14°30'14.075"E
Suroka 431/29	obytný	1	České Budějovice 1	235	soukromé	ne	48°58'23.277"N, 14°28'24.013"E
Štítána (Průmyslová 160/13)	průmyslový	6	České Budějovice 6	2 280	veřejné - obchodní společnost	ne	48°58'17.839"N, 14°29'14.632"E
Štítného 41/11	obytný	6	České Budějovice 6	463	veřejné - obchodní společnost	ne	48°58'32.472"N, 14°29'2.193"E
Štítného 42/9	občanská vybavenost	6	České Budějovice 6	388	veřejné - obchodní společnost	ne	48°58'31.980"N, 14°29'2.535"E
Třebotovice - zemědělský areál	zemědělský	5	Třebotovice	7 331	kombinované-soukromé/město	ano	48°57'21.756"N, 14°33'44.153"E
Třebotovice 2406	obytný	2	Třebotovice	1 750	soukromé	ano	48°57'29.545"N, 14°33'40.996"E
U Hvizdala 743/3	obytný	5	České Budějovice 2	670	soukromé	ne	48°59'50.090"N, 14°26'51.444"E

Zdroj: *CÚZK (2019), **Mapy.cz (2019)