

REVITALIZACE CENTRÁLNÍCH ČÁSTÍ MĚST

Vladimíra Šilhánková

Problematika revitalizace centrálních částí měst je dnes aktuální pro všechna naše větší města. Jedná se o složitý, multioborový proces. Článek, který je v podstatě abstraktem disertační práce nedávno obhájené na Fakultě architektury VUT v Brně, se zabývá rozborem problematiky revitalizace a pokouší se formulovat předpoklady revitalizace a zejména způsob a postup plánování a řízení procesu revitalizace v našich současných podmínkách.

STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Po roce 1989 se v České republice podstatně změnil přístup k využívání území a i v této oblasti začaly fungovat tržní vztahy. Hodnota pozemků a objektů ve městech přestala být regulována, tj. přestala být v zásadě všude stejná a začala odrážet tržní vlivy - polohu ve městě, způsob využívání okolních pozemků, stav a dostupnost technické infrastruktury apod. Spolu s tím došlo i k narovnání vlastnických vztahů k nemovitostem. Spolu s těmito v zásadě společenskými změnami začal vznikat i relativně normální trh s nemovitostmi. Vše by tedy mělo fungovat „normálně tržně“. Dle ekonomických zákonů by tedy největší atraktivitu a tudíž i hodnotu měly mít nemovitosti v městských centrech a jejich těsném sousedství. V mnoha našich velkých městech přesto existují nevyužívané nebo neefektivně využívané centrální městské prostory.

Většina měst přistoupila k opravám veřejných prostorů v centrech (předlažby náměstí, vytváření pěších zón atd.), avšak v těsném sousedství těchto míst zůstávají části zchátralé a vybydlené, ev. nedostavěné. Jsou to tzv. „přestavbová území“, která většinou trpí velkým vnitřním dluhem (např. zchátralá nebo absentující infrastruktura), na něž je stávající standardní rozhodování měst „krátké“, neboť předpokládané investice do nich obvykle převyšují aktuální možnosti městského rozpočtu a riziko spojené s případným úvěrem na financování těchto investic se jeví obvykle značně vysoké.

Problematika revitalizace měst či jeho částí je téměř tak stará jako vlastní vývoj stavby měst. S přestavbami, obnovami a úpravami se setkáváme ve městech v podstatě od dob starověku. Důvody pro

revitalizaci částí měst byly v historii různé. Jsou jimi, např.:

1. Následky živelných katastrof a válečných katastrof (např. přestavba Londýna po požáru r. 1666).
2. Dlouhodobá stagnace města a jeho pozdější následný rozkvět za příznivých společensko-mocenských a hospodářských poměrů (např. barokní přestavba Říma).
3. Velké funkční transformace, postihující strukturu části města a zdůrazňující atraktivitu lokality.
4. Zchátralý, funkčně a stavebně nevyhovující fond v jistých částech města, špatné sociální a hygienické poměry, ale také požadavky na zhodnocení pozemkové renty (např. přestavba Židovského ghetta v Praze).
5. Uplatnění politické moci a prosazování nadřazených funkčních a prostorových proměn v důležitých polohách města.

O současném nebo moderním pojetí procesu revitalizace lze hovořit v období po II. světové válce. Jednalo se v první řadě o obnovu válkou zničených měst (Rotterdam, Norimberk a pod.), v další fázi pak o revitalizaci částí, které v období války zaznamenaly vzestup díky své vojensky výhodné poloze (např. oblast Skotska - Glasgow), a kde došlo „po návratu k normálnímu stavu“ k poklesu ekonomické výkonnosti oblasti, zvýšení nezaměstnanosti a v konečném důsledku chátrání částí měst.

V ekonomicky vyspělých zemích se problémy a procesy revitalizací v současnosti týkají pouze některých částí měst, ať už centrálních nebo periferních, ale není mi znám příklad úpadku celého města a jeho následná revitalizace. Důvodem je kontinuita vývoje a relativní ekonomická stabilita zemí a měst. Úpadek a následná revitalizace určitých částí měst je zde dnes přirozenou součástí tržního fun-

gování ekonomiky. Výhodou revitalizačních procesů ve městech rozvinutých zemí je ekonomická vyspělost těchto zemí a z toho plynoucí snazší přístup k nutnému revitalizačnímu kapitálu např. ze strukturálních „revitalizačních“ fondů ev. dotací.

Česká republika je země s tzv. přechodovou ekonomikou, nicméně její problémy lze přece jen spíše vztahovat ke kategorii vyspělých zemí, než k zemím rozvojovým (ve srovnání např. s Albánií nebo Rumunskem). Plánované hospodářství porušilo přirozenou kontinuitu ekonomického vývoje, která zde byla před II. světovou válkou. Rozvoj měst v období od II. světové války do konce 80. let nebyl výsledkem jejich přirozeného postavení v regionálních sídelních strukturách, ale výsledkem direktivy. Tzn., že se některá sídla rozvíjela na úkor jiných (např. středisková sídla na úkor nestřediskových), některá sídla byla pak odsouzena k zániku naprostým direktivním potlačováním jejich funkcí (např. sídla v příhraničí s Rakouskem a SRN), jiná zažívala překotný rozvoj za pomoci extrémních dotací „z centra“, a to v místech, která územně nevytvářela předpoklady pro takový rozvoj (např. Stará Lubovňa na Slovensku). Rovněž procesy vedoucí k rozvoji sídel byly uměle modifikovány. Územní plánování se stalo součástí tzv. národohospodářského plánování a na místo společenského konsensu pro využití území se stalo nástrojem direktivy při vnějším zachování zdání demokratičnosti celého procesu. Plánování rozvoje formou tvorby cílů a priorit, které dnes nazýváme strategické a akční plánování zmizelo na úrovni sídel zcela, neboť vše bylo závislé na národním plánu a systému přerozdělování. Proces revitalizace se změnil v demoliční přestavbu. Naštěstí ne

všechny chátrající lokality byly tímto způsobem „revitalizovány“. Dnes však takovéto lokality většinou trpí obrovským vnitřním dluhem především v infrastruktuře a chátrají dál. Je proto třeba popsat prvky revitalizace a mechanismus jejího správného fungování.

Stávající stav přístupu k revitalizaci se na úrovni měst a obcí vyskytuje přibližně v následujících modifikacích:

1. *Ponechání veškerých aktivit na jednom silném investorovi / developerovi.* Výhodou této metody je minimalizace rizik města, jako podnikatelského subjektu, nevýhodou je však malá kontrola procesu ze strany města, hrozba dnes bohužel velmi rozšířeného „tunelování“ a rovněž rozvoj pouze komerčně nejatraktivnějších funkcí, jimiž dnes jsou především velkoplošná maloobchodní zařízení a centra trávení volného času.
2. *Ponechání rozvoje na jednotlivých „malých“ investorech.* Tato forma je problematická především z důvodů špatné koordinace výstavby v lokalitě, velmi nízké možnosti kontroly procesu ze strany města a hrozby z „torzálnosti“ celého projektu.
3. *Předinvestování lokality z veřejných prostředků.* Jedná se o ideální řešení, kdy by město vykoupilo pozemky v řešeném území a předinvestovalo technickou infrastrukturu, vybavené a přeparcelované pozemky by pak nabízelo k zainvestování, toto řešení je bohužel ve většině případů nad rámec finančních možností našich měst.

Situaci dále komplikuje nedostatek zkušeností úřadů (podceňování ekonomického pohledu na problematiku, špatná organizační struktura úřadů či nedostatek kvalifikovaných pracovníků pro multioborový tým), ne zcela vyvinutý trh s nemovitostmi a pozemky (zejména v oblasti mimo Prahu) a naprosto neexistující trh v oblasti investic do technické infrastruktury (monopolní postavení správce sítí vycházející ze stávající legislativy). Celkově tedy lze říci, že se revitalizace v naší praxi uplatňuje pouze sporadicky a ne s příliš dobrými výsledky.

POJETÍ REVITALIZACE

Předkládané pojetí revitalizace teoreticky vychází z institucionálního přístupu ke studiu města, tj. vychází především z definice města jako sociálně - pros-

torového systému, uvnitř něhož fungují specifické společenské procesy a mechanismy. Jedním z procesů, který probíhá v současném postindustriálním městě je i *proces revitalizace*.

**Revitalizaci chápou jako soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a standardizovaných materiálů (analýz, plánů ...) povedou k oživení neadekvátně využívaného (zchátralého nebo nerozvinutého) městského prostře-
dí.**

Revitalizace se zabývá oživením „přirozeně“ zchátralých částí měst. Protože i u chátrání jde o postupný proces, lze revitalizaci rozdělit do několika druhů, právě podle výchozího stupně zchátralosti lokality - *modernizaci, gentrifikaci, regeneraci, dostavbu, přestavbu či asanaci*.

Modernizace je průběžná obnova a údržba stavebního fondu, řešící především zvýšení standardu ve stávající zástavbě beze změn funkčního využití a sociální struktury.

Gentrifikace je proces, při němž dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí a postupnému vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami. Při tomto procesu dochází ke změně sociálního charakteru a zlepšení fyzického stavu lokality.

Regenerace je obnova a údržba existujících struktur stavebního fondu, která si klade za cíl dosažení soudobých standardů (zejména hygienických) ve starší zástavbě, regenerace je spojena s očištěním struktury od nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití a nalezení vhodného soudobého funkčního využití.

Dostavba je proces, při kterém dochází k výstavbě nových objektů, které doplňují původní stavební i funkční strukturu.

Přestavba je forma revitalizace, kdy dochází k radikální úpravě stávajícího stavebního fondu, k výstavbě nových objektů doplňujících původní strukturu ev. dílčí nahrazování původních objektů novými. Dále je v rámci přestavby řešeno neadekvátní využití objektů, zlepšení stavu životního prostředí, řešení sociálních problémů, dopravy, zeleně apod. Přestavba je obvykle spojena se změnou fyzického vzhledu lokality a částečnou výměnou obyvatelstva.

Asanace je plošná přestavba doprovázená úplnou demolicí původní zástavby a celkovou změnou půdorysné struktury, je spojena s naprostou změnou fyzického vzhledu lokality a úplnou výměnou obyvatelstva.

Některé z těchto procesů jsou více zaměřené na sociální či ekonomickou obnovu, jiné méně. Vždy však souvisí s prostorovou (fyzickou) přeměnou lokality. Z prostorového hlediska revitalizace souvisí převážně s úbytkem průmyslových aktivit a decentralizací obchodu a služeb v postindustriálním městě a s rozvojem nových funkčních typů - finančnictví, poradenství, masmédií, reklamou či speciálními službami.

V našich současných podmínkách se v centrálních částech měst nejčastěji uplatňují druhy revitalizace - modernizace, regenerace a dostavba. Z hlediska průběhu procesu revitalizace se jako nejproblematictější jeví dostavba a přestavba.

PŘEDPOKLADY REVITALIZACE

Společenské. Společenský záměr revitalizace vychází v naší současné praxi ze strategického plánu města, kde jsou na základě obecně přijaté vize formulovány jednotlivé programy rozvoje. Obvyklé je, že jedním z definovaných programů rozvoje je právě oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého prostoru v centrální části města.

Územní. Území vhodná pro revitalizaci jsou obvykle definována v územním plánu obce (města). Jsou to tzv. přestavbová území, jejichž současný způsob využívání není v souladu s jejich polohou ve městě. Lokality vhodné pro revitalizaci jsou z hlediska funkčního využití buď využívány nedostatečně (nízká intenzita využití) nebo nevhodně (např. průmysl v centrální části města).

Politické. Základní podmínkou realizace revitalizace je její podpora volenými představiteli města a jeho kolektivními orgány, tj. radou a zastupitelstvem města. Podpora revitalizace nesmí být formální, ale musí být ze strany politické reprezentace činěny adekvátní kroky vedoucí k realizaci revitalizace. O závažných otázkách rozvoje měst rozhoduje v našich podmínkách zastupitelstvo města. V této souvislosti je třeba vzpomenout obavy zastupitelů týkající se především vkládání nemovitostí (zejména pozemků) do rozvojových, resp. pozemkových společností. V našich pod-

mínkách není dosud stabilizován model rozvojové, resp. pozemkové společnosti. Není však možné převzít zahraniční vzory, ale je nezbytné hledat postup přijatelný v našich podmínkách.

Sociální. Problémy lokalit vhodných pro revitalizaci se neprojevují jen v rovině urbanistické, ale zejména v rovině sociální. Území se zchátralým stavebním fondem a nedostatečnou infrastrukturou „přitahuje“ zejména sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. Vlastní proces revitalizace do oblasti sociální zasahuje především změnami složení obyvatelstva v revitalizované lokalitě. Sociálně slabší vrstvy jsou nahrazovány vrstvami sociálně silnějšími. Je třeba dbát toho, aby v rámci revitalizace nedocházelo k naprosté výměně obyvatelstva, ale aby docházelo k jeho vhodnému sociálnímu promísení.

Ekonomické. Z hlediska ekonomických podmínek je důležité zejména zapojování veřejných prostředků do procesu revitalizace. Slouží k tomu dva nástroje, a to rozpočtnictví a politika hospodaření s majetkem obce. *Rozpočtnictví* neboli tvorba rozpočtu je širším rámcem pro proces revitalizace, a to tvorbou rozpočtu města, ze kterého jsou čerpány veřejné prostředky. V této oblasti jsou ještě značné rezervy pro zlepšení podmínek revitalizace, a to zejména v absenci tvorby víceletých rozpočtů nebo ekonomických výhledů. Dosavadní praxe pouze jednoletých ekonomických plánů našich měst koliduje s víceletostí procesu revitalizace a vytváří tak napětí a nejistotu v oblasti zabezpečení finančních zdrojů pro revitalizaci a pro celý její časový průběh.

V oblasti *hospodaření s majetkem* obce je pro proces revitalizace významné jednak nakládání s nemovitostmi (objekty a pozemky) v revitalizované oblasti - výkupy či prodej nemovitostí, směny pozemků či jejich přeparcelace. Druhým momentem v oblasti hospodaření s majetkem obce, který se odráží do procesu revitalizace, je vlastnictví podílu v distribučních společnostech médií (plynárny, elektrárny, vodovod a kanalizace či CZT). Vhodně prosazovanou politikou v těchto společnostech lze významnou část nákladů na budování, resp. rekonstrukci technické infrastruktury, přenést z města na tyto společnosti.

Institucionální. Proto, aby mohl proces revitalizace úspěšně proběhnout, musí být

vytvořeny adekvátní institucionální podmínky. V praxi to znamená vytvoření instituce pověřené řízením procesu revitalizace. Existují dva druhy revitalizačních institucí, a to buď instituce zřízená za účelem revitalizace konkrétní lokality ve městě nebo instituce zabývající se rozvojem a revitalizací různých lokalit ve městě. Typy institucí zabývajících se revitalizací jsou následující: odbory úřadu města, pozemková společnost, rozvojová společnost, občanské sdružení, nadace a společnost joint - venture.

Legislativní. Legislativní podmínky revitalizace mají dvě úrovně. Je to jednak úroveň celostátní legislativy a jednak úroveň legislativy místní. Z celostátní legislativy se v procesu revitalizace uplatňuje zákon č. 375/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení), který upravuje zejména působnost obcí a orgány obcí a jejich pravomoci. Zákon se omezuje na výčet pravomocí jednotlivých orgánů obce, ale problematiku dále nerozvádí a neupravuje. Dále se v procesu revitalizace uplatňuje zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který upravuje ve vztahu k procesu revitalizace zejména druhy a způsob pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů a způsob povolování výstavby (územní řízení a stavební povolení). Stavební zákon se velmi podrobně zabývá procesem jak vytvořit plán, ale zcela opomíjí problematiku jeho realizace.

V rovině místní legislativy rozlišujeme (ve smyslu zákona o obcích) dva typy obecně závazných vyhlášek, a to vyhlášky v samostatné působnosti obce (vydává zastupitelstvo obce) a vyhlášky v přenesené působnosti obce (vydává rada). Oblast místní legislativy je v našich podmínkách velmi omezena. Nelze např. vyhlásit místní daně nebo naopak od některých daní investory osvobodit a pod. Nejvýrazněji se z místních obecně závazných vyhlášek do procesu revitalizace promítají vyhlášky o závazných částech územně plánovací dokumentace.

ZPŮSOB A POSTUP PLÁNOVÁNÍ A ŘÍZENÍ PROCESU REVITALIZACE

Proces revitalizace je rozdělen na tři části: 1. Příprava revitalizace, 2. Projekt revitalizace a 3. Realizace.

1. PŘÍPRAVA REVITALIZACE

Prvním krokem vlastního procesu revitalizace je *definování záměrů a stanovení cílů* tj. definování toho, co má být dosaženo. Stěžejní je v této fázi vyhodnocení předpokladů revitalizace. Na základě těchto činností je vytvářen scénář revitalizace, který popisuje, jak mají být cíle revitalizace dosaženy.

Klíčový význam v přípravě revitalizace má *institucionální zabezpečení*, které bude za proces revitalizace odpovědné a jasné definování jeho úkolů a pravomocí. V našich podmínkách se jako nejvhodnější jeví forma rozvojové společnosti, nejrozšířenější však asi je řízení revitalizace skrze odbory města. Forma rozvojové společnosti běžně funguje ve vyspělých zemích (např. East Kilbride Development Corporation). V našich podmínkách není tato forma dosud stabilizována, i když některé rozvojové společnosti již byly založeny (např. Rozvojová společnost - Jižní centrum Brno). Bohužel výsledky u nás známých rozvojových společností nejsou právě povzbudivé a motivující pro zastupitele dalších měst k zakládání tohoto druhu společností. V našich současných podmínkách je třeba hledat způsob větší záruky za nakládání s obecním majetkem než je pouhá účast ve správní či dozorčí radě společnosti. Řešením může být omezení nakládání společnosti s obecním majetkem nebo kombinace „společnosti“ a odboru úřadu města.

Faktické provádění revitalizace musí být vedeno odborníky - *profesionálním týmem*. Je nemyslitelné, aby vlastní proces revitalizace řídili přímo členové politické reprezentace města. V profesionálním týmu nesmí nikdy chybět *architekt - urbanista* a *specialista na urbanistickou ekonomii*. Z dalších profesí se doporučuje účast dopravního inženýra, stavebního inženýra, sociologa, ekologa, právníka a marketingového poradce. Další odbornosti se uplatňují podle charakteru lokality, např. památkář.

Základem úspěchu revitalizace je důkladné seznámení se s prostředím a jeho problémy prostřednictvím *analýz předpokladů*. Může být prováděna celá řada analýz, podle charakteru lokality. Patří mezi ně:

- *urbanistické analýzy* - zahrnují rozbor faktorů a problémů týkajících se fyzické podstaty lokality, zejména funkční, prostorovou koncepcí, do-

právními vazbami a vztahy a stavem technické infrastruktury,

- *ekologické analýzy* - zjišťují kvalitu životního prostředí, a to zejména klimatické podmínky, zeleň, hluk, oslunění, přítomnost vodního prvků,
- *ekonomické analýzy* - zkoumají majetkové vztahy (strukturu vlastníků nemovitostí), zjišťují hodnotu nemovitostí (oceňování), průzkum trhu nemovitostí, průzkum trhu práce (tj. informace o lidských zdrojích vč. výše průměrné mzdy a stavu nezaměstnanosti), zjišťují ekonomický potenciál území (mapování podnikatelských aktivit, vývoj podnikání, podmínky usnadňující podnikání, překážky podnikání),
- *společenské analýzy* - zjišťují demografické a sociologické aspekty (poznávají vztah mezi lidmi a prostředím),
- *strategické analýzy* - provádí se zejména analýza SWOT (definování silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb).

Teprve po důkladné přípravě lze přistoupit k tvorbě projektu revitalizace.

2. PROJEKT REVITALIZACE

Projekt revitalizace by měl být započat tvorbou *konceptu revitalizace* a hodnocením jeho proveditelnosti. K tomuto účelu slouží koncept regulačního plánu nebo urbanistická studie. Urbanistická koncepce by v této fázi měla být zpracována variantně a měly by být naznačeny zásadní regulativy a limity.

Velmi důležité je s koncepcí řešení seznámit veřejnost a přimět ji k aktivní účasti v plánovacím procesu - tzv. *participace*. Spolupráce s veřejností musí započít již v analytické fázi práce. Kontakt s obyvateli se musí odehrávat v několika rovinách - prostřednictvím médií, prostřednictvím okruhu aktivistů nebo organizováním besed a workshopů. Velmi vhodné je podporovat vznik občanských sdružení. Základní věcí pro úspěch participace je její dlouhodobost.

Dále by mělo v procesu revitalizace následovat vyhodnocení proveditelnosti, a to jak funkční, tak především ekonomické. V této fázi jde zejména o *odhad proveditelnosti*. Proveditelnost projektu nastává, je-li možno projekt fyzicky provést v požadovaném standardu a v přijatelné ceně. Existují tři typy proveditelnosti, a to funkční, politická a ekonomická. Ekonomická proveditelnost je v této

fázi procesu revitalizace zkoumána prostřednictvím tzv. pre-feasibility study. Jde o technicko - ekonomický propočít, který spočívá v porovnání nákladů spojených s nákupem pozemku. Studie má za úkol rámcově zhodnotit navržené urbanistické řešení, vyhodnotit varianty řešení ev. navrhnout *změny k proveditelnosti*. Změny k proveditelnosti jsou jednak funkční (změna funkční náplně nebo poměru jednotlivých funkcí, zahuštění, změna konstrukcí staveb) a ekonomické (změna financování, dotace z veřejného sektoru, daňové úlevy).

Na základě výsledků a doporučení z oblasti ekonomické dochází k vypracování *návrhu revitalizace*. Pro tuto fázi slouží návrh regulačního plánu. Pro další proces revitalizace je důležité propracování limitů a regulativů, definování veřejně prospěšných staveb (jako podklad pro případné vyvlastnění) a rozpracování etapizace navrženého řešení. Na základě propracované urbanistické koncepce se dopracuje i ekonomické posouzení revitalizace stanovením realizovatelnosti formou tzv. feasibility study.

Důležitým krokem k úspěšné realizaci je vytvoření plánu práce - *harmonogramu*. Harmonogram musí být realistický (musí zohledňovat časové i finanční možnosti) a měl by být obecně přijat.

Významnou složkou úspěchu revitalizace je její *marketingová podpora*. Jedná se o propagaci projektu jako celku, např. prezentací na odborných výstavách či vy-

dáváním brožur. Důležitou složkou je vytvoření tzv. *stavebních instrukcí*, které marketingovým způsobem přibližují jednotlivé investiční příležitosti. Stavební instrukce slouží ke třem hlavním účelům:

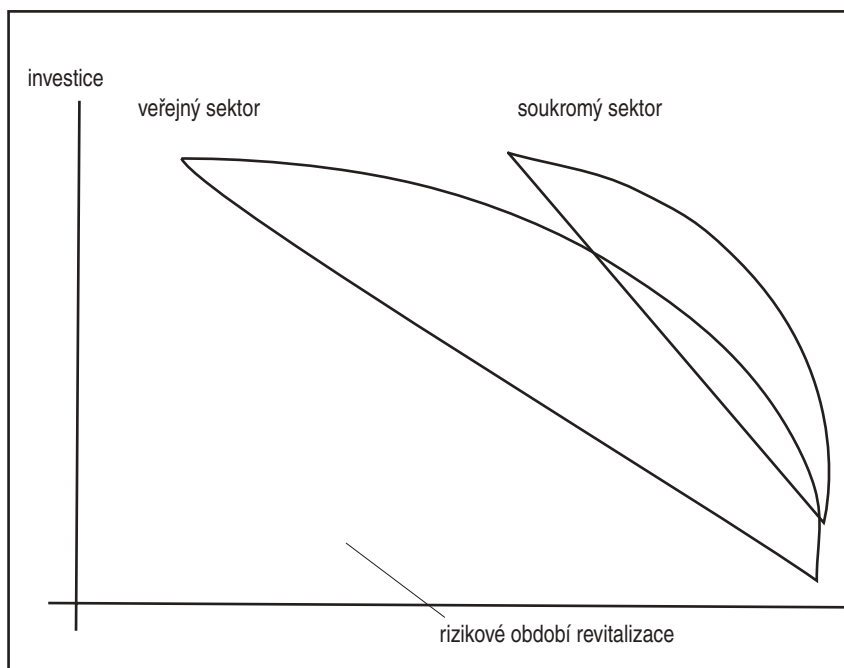
1. měly by podporovat a uvést na trh stavební příležitost,
2. měly by nastítnit, jaké jsou s danou lokalitou záměry a poskytnout stavebním podnikatelům veškeré technické informace,
3. měly by jasně vymezit, jaká bude odpovědnost stavebních podnikatelů při realizaci výstavby v dané lokalitě.

Nezanedbatelný je i *přístup města ke klientovi* vytvořením vhodné struktury, která zprostředkuje a usnadní investorovi proces přípravy výstavby v revitalizované lokalitě. Takovými strukturami mohou být manažeři rozvoje nebo informační kancelář pro investory.

3. REALIZACE

Realizace je stěžejní částí procesu revitalizace. Na rozdíl od územního plánování, kde je důraz kladen na vytvoření plánu, je v procesu revitalizace třeba klást důraz právě na realizaci. Vlastní realizace pak vychází z přijatého harmonogramu.

Důležité je správné *načasování investice* v rámci ekonomických cyklů. Revitalizace by měla započít investicemi z veřejného sektoru, zejména do *pilotního projektu* (např. úpravy veřejného pros-



Obr. 1: Investiční průběh realizace

tranství) nebo do podmiňující technické a dopravní infrastruktury. V průběhu realizace revitalizace by investice z veřejného sektoru měly kulminovat v samém úvodu a postupně se snižovat za současného narůstání investic ze soukromého sektoru. Veřejné investice slouží jako „lákadlo“ pro soukromé investory a má mj. za cíl demonstrovat serióznost akce. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru* je jedním z klíčových momentů realizace revitalizace. Poslední fází procesu revitalizace je *monitorování* procesu, tj. vyhodnocování, jsou-li naplňovány původní záměry, je-li dodržován časový harmonogram atd. Významné je vedle ekonomického vyhodnocení celé akce i vyhodnocení dopadů realizace revitalizace do roviny sociální - *zpětná vazba*.

APLIKACE

V praxi jsem měla možnost ověřit si jak málo jsou naše zákony „nakloněny“ procesu revitalizace. Odhlédneme-li od doposud určité nestability strategického plánování, není stavební zákon, který do procesu revitalizace vstupuje nejvíce, příliš „proakčně“ orientován. Zákon se plně soustřeďuje na detailní stanovení průběhu pořízení plánů, ale nic neříká o deklarované „časové koordinaci výstavby a jiných činnostech ovlivňujících rozvoj území“. Zákon o obcích je z tohoto hlediska rovněž nedokonalý, neboť jen nezřetelně upravuje postup tvorby a přijímání výsledků strategického plánování a dále neupravuje mechanismy kontroly nad majetkem obce vloženým do různých společností či korporací.

S fyzickou přestavbou revitalizovaných lokalit dle popsaného procesu je možno uvažovat v horizontu cca 10 - 20 let. Tento předpoklad nezní příliš optimisticky, zvláště ne pro volené funkcionáře, ale (s ohledem na zahraniční zkušenosti) je reálný. Začít se však dá okamžitě a první změny v území mohou být patrné i v rámci jednoho volebního období.

ZÁVĚR

Základními podmínkami pro úspěšný proces revitalizace tedy jsou zejména:

- jasné definování rozvojových priorit,
- výběr vhodné lokality pro revitalizaci,
- zajištění dostatečných zdrojů,
- politická podpora revitalizačního projektu,

- osobní zodpovědnost a zainteresovanost klíčových osob,
- řešení sociálních problémů,
- institucionální přístup,
- legislativní podpora,
- dlouhodobost a nepřetržitost procesu,
- důkladné analýzy,
- participace,
- marketingová podpora,
- správné načasování investic,
- pilotní projekty,
- spolupráce veřejného a soukromého sektoru.

Vlastní proces revitalizace sestává z následujících kroků:

1. Definice záměrů revitalizace a stanovení cílů, jichž má být dosaženo.
2. Ustavení instituce odpovědné za průběh revitalizace.
3. Sestavení profesionálního týmu, který bude revitalizaci provádět.
4. Provedení analýz (urbanistických, ekologických, ekonomických, společenských a strategických).
5. Vytvoření konceptu revitalizace:
 - základní urbanistické koncepce,
 - odhad proveditelnosti (zejm. ekonomické ve vztahu k navržené urbanistické koncepci a funkčnímu využití).
6. Návrh projektu revitalizace:
 - zpřesnění urbanistické koncepce na základě výsledků odhadu proveditelnosti.
 - ekonomické vyhodnocení.
7. Vytvoření harmonogramu postupu prací zejm. té části revitalizace, která bude prováděna v režii veřejného sektoru.
8. Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality (např. tvorba stavebních instrukcí).
9. Realizace revitalizace započatá investicemi veřejného sektoru (pilotní projekt, podmiňující technická a dopravní infrastruktura) a následným „nabalováním“ soukromých investic.
10. Monitorování procesu revitalizace, hodnocení výsledků a ohlasu (zpětná vazba).

Ing. arch. Vladimíra Šilhánková
Úřad města Hradec Králové

LITERATURA:

Berman, N.L. a kol.: *Úspěšná česká města: pracovní místa a ekonomický rozvoj, průvodce strategickým*

plánováním, Berman Group, Praha 1998.

Blažek, B.: *Participace obyvatel na zpracování územně plánovací dokumentace, Ecoterra, Praha, 1996.*

Caine, A.: *Oceňování nemovitostí. Ekonomie v městském plánování, ÚHA města Prahy, Praha, 1991.*

Colquhoun, I.: *Urban Regeneration (In International Perspective), B.T. Batsford Ltd., London, 1995.*

Foretová, V.: *Participace. Marketingová komunikace obce, Architekt 5/98 str. 8.*

Littlewood, S. - Whitney, D.: *Re-forming Urban Regeneration?, Local Economy, vol. 11, No. 1/1996, str.39-49.*

kolektiv: *Local Economic Revitalization, RURDS No. 1/1996, str.1-14.*

kolektiv: *Sustainable Urban Development: Research and Experiments (Proceedings of a Pro/Ece Workshop held in Dordrecht, November 1993), Delft University Press, 1994.*

Maier, K. - Řezáč, V.: *Ekonomie v území, ČVUT, Praha, 1994.*

Marhold, K. a kol.: *Obnova sídel, ČVUT, Praha, 1992.*

Middleton, M.: *Cities in Transition (The Regeneration of Britain's Inner Cities), Penguin Group, 1991.*

Navrátilová, A. - Markvart, J.: *Programy rozvoje, strategické plány a jiné rozvojové dokumenty obcí ČR, Urbanismus a územní rozvoj 1999, č. 1, str. 8 - 10.*

Page, S. - Hardyman, R.: *Place Marketing and Town Centre Management (A New Tool for Urban Revitalization), Cities, vol. 13, No. 3/1996, str.153-164.*

Rejšchmiedová, A.: *Práce s veřejností a Místní agenda 21, Ministerstvo životního prostředí ČR, Český ekologický ústav, Praha, 1998.*

Sýkora, L.: *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, 1993.*

URBIS '99, *sborník přednášek odborného doprovodného programu, 6. mezinárodní veletrh technologií, výrobků a služeb pro rozvoj obcí a měst, Brno, 20. - 24. 4. 1999.*

Wates, N.: *Action Planning, The Prince of Wales's Institute for Architecture, London, 1996.*