

REVITALIZACE MĚSTSKÝCH CENTER V ČESKÉ REPUBLICE: AKTÉŘI, PROBLÉMY, ŘEŠENÍ, FAKTORY ÚSPĚŠNOSTI. VÝSLEDKY EMPIRICKÉHO VÝZKUMU.

Úvod a kontext

Již v 60. letech minulého století se objevují odborné práce, které analyzují, jak západoevropská a americká města začínají ztrácet svoji atraktivitu. Například Talon (2013) v této souvislosti uvádí tři klíčové příčiny. Jako první zmiňuje rozvoj obchodních center mimo města, přičemž tento trend v následujících desetiletích, jak víme, nabýval na významu. Druhým důvodem je rozvoj rezidenční suburbanizace a s ní související demografická proměna městských center (pokles počtu obyvatel a stárnutí populace). Výrazný pokles počtu obyvatelstva se projevil mimo jiné tím, že politici přestali mít o městská centra s klesající voličskou základnou zájem. Uvedené trendy se začaly projevovat zhoršováním dopravní dostupnosti městských center, vytvářením negativní image a v neposlední řadě zastaráváním infrastruktury (Robertson 1999).

Také v České republice zvláště v 80. letech 20. století evidujeme úpadek městských center (zhoršování kvality bytového fondu atd.), který byl dán především tím, že všeobecný nedostatek bytů vedl k tomu, že stát investoval do nové výstavby panelových domů na okrajích měst a začal zanedbávat bytový fond v městských centrech. V důsledku čehož se i u nás začala proměňovat sociální struktura městských center - stárnutí, zvyšující se podíl sociálně slabších skupin obyvatel apod. (Musil, 2001, Ježek a kol. 2019).

Po roce 1989 se ale situace radikálně mění. Dochází k restitucím, privatizaci a vůbec k zavádění tržního mechanismu, který měl dalekosáhle dopady na prostorové uspořádání a vývoj městských center. Vesměs vedl k poklesu bydlícího obyvatelstva v důsledku přeměny bytů na nebytové prostory, větší komercializace městských center apod. Revitalizační proces po roce 1989 se především týkal obnovy domovního a bytového fondu a řešení otázek technické a dopravní infrastruktury.

Podle teorie cyklického vývoje měst je otázka revitalizace nekončící proces. Neustále se objevují nové problémy a výzvy, na které musí města všech velikostí reagovat. Jak již bylo naznačeno, tak odborné práce, zabývající se komplexně revitalizací městských center jsou většinou datované do 70. až 90. let minulého století. Dnešní situace je přitom značně diferencovaná. Liší se zkušenosti jednotlivých zemí i jednotlivých měst. Jak odborná literatura, tak nejrůznější metodiky nebo příklady dobré praxe se dnes většinou věnují speciálním (dílčím) otázkám, oblastem nebo problémům revitalizace městských center, takže jejich zobecnění je téměř nemožné. V rámci naší analýzy zahraničních zkušeností s revitalizací městských center, kdy jsme využili jak internetové zdroje, odbornou literaturu a expertní rozhovory, se nám podařilo identifikovat následující hlavní směry nebo oblasti revitalizace městských center (Knox, Mayer 2009, Ježek a kol. 2019 aj.):

- Fyzická revitalizace městských center – sanace/ modernizace budov, technická a dopravní infrastruktura apod.
- Historické a kulturní památky v centrech měst (cultural heritage management) - stavební kultura, konflikty mezi památkovou ochranou a snahami o modernizaci (využití náměstí, rozmístění zeleně, povolování moderních/ ikonických staveb, konflikty mezi památkáři, místními obyvateli a podnikateli atd.)

- Občanské město – zapojování občanů a občanských iniciativ do rozhodování o budoucnosti městských center, posilování identity městských center
- Citta-slow – mezinárodní hnutí, týkající se hlavně malých měst, snažící se podnítit sebevědomí měst, která se nacházejí v postindustriální, resp. post-růstové fázi svého vývoje
- Obytná funkce městských center, zvyšování atraktivity městských center pro bydlení, fenomén gentrifikace atd. Kvalita bydlení, reurbanizace, bydlení pro mladé a seniory, sociální bydlení. Občanská vybavenost (maloobchod, školy a školky, sociální služby apod.)
- Doprava v městských centrech – řešení problémů dopravní dostupnosti, parkovacím možností apod.
- Městská centra přivětví k cykloturistice – orientace na redukci automobilové dopravy, podporu cyklistů a vůbec nových způsobů prostorové mobility
- Zvyšování atraktivity městských center – podpora maloobchodu a služeb
- Centra měst pro všechny generace (podpora mezigeneračního dialogu a spolupráce, přilákání mladých lidí do center měst atd.)
- Postindustriální vývoj, hledání nového využití především průmyslových brownfieldů a jejich přeměna v administrativní, obchodní nebo kulturní center
- Rozvoj maloobchodu a služeb v městských centrech – zvyšování atraktivity městských center pro spotřebitele, podpora prodeje formou pořádání nejrůznějších eventů a rozvoje marketingových opatření
- Kreativita v městských centrech, hledání netradičních způsobů využití veřejných prostorů v městských centrech
- Městská centra v post-růstovém období (řešení otázek nového využití městských center, resp. veřejné infrastruktury, řešení problémů nevyužívaných soukromých i veřejných nemovitostí a ploch, stavební zahušťování městských center, zastavování proluk apod.)
- Zeleň a voda v městských centrech – ve snaze zvyšování kvality života a pobytu v městských centrech; městská zeleň, městské parky, výsadba stromů, odpovědné hospodaření s vodou a srážkami atd.
- Smart Cities – zavádění moderních informačních a komunikačních technologií do oblasti dopravy, životního prostředí, zabezpečení kvalitních veřejných služeb, bezpečnost apod.
- Turistické využívání městských center, konflikty mezi turisty a místními obyvateli a možnosti jejich řešení

Cíl a metodika

V rámci řešení projektu TAČR Éta č. TL01000498 „Revitalizace městských center a dalších veřejných prostorů v České republice: problémy, zahraniční inspirace, možnosti řešení“ bylo realizováno několik dílčích výzkumů – polostrukturovaných rozhovorů ve více jak třiceti městech a také reprezentativní dotazníkové šetření měst nad 3 tisíce obyvatel, což jsou nejvýznamnější zdroje dat a informací, které v této kapitole využíváme.

Cílem zmíněných výzkumů bylo pokusit se kvantifikovat některé skutečnosti, týkající se revitalizace městských center. Naší snahou bylo především zjistit, jaké zkušenosti mají města v České republice s revitalizací městských center. Jaké problémy řeší, jaké strategie nebo jaká opatření realizují a jak jsou ve své činnosti úspěšná. V neposlední řadě jsme se zabývali otázkou, jak by mohl městům s revitalizací městských center pomoci stát?

Cílem našeho výzkumu bylo dále zjistit, zda, resp. nakolik se v získaných odpovědích projevují vybrané strukturální charakteristiky měst. Především velikost města (pracovali jsme s kategoriemi uvedenými v tabulce 1), ekonomická orientace (zvláště jsme se zabývali městy s dominantním zastoupením průmyslu, městy v postindustriální fázi vývoje s dominantním zastoupením sektoru služeb a v neposlední řadě středisky cestovního ruchu), fáze revitalizačního procesu, v níž se město nachází (rozlišovali jsme plánovací, realizační a evaluační fázi) a také jeho postavení v sídelním systému. Rozlišovali jsme města s růstem centrální funkce, města se stabilizovaným vývojem a města s poklesem centrální funkce. Zohledněn byl v této souvislosti vývoj počtu obyvatel, vývoj počtu pracovních míst a vývoj občanské vybavenosti. Vyšli jsme přitom především ze samohodnocení jednotlivých měst, získaného prostřednictvím dotazníkového šetření.

Tabulka 1. Seznam analyzovaných měst

3.000 až 4.999 obyvatel	Bělá pod Bezdězem, Benešov nad Ploučnicí, Bohušovice nad Ohří, Buštěhrad, Bzenec, Chlumecko, Jáchymov, Jaroměřice nad Rokytinou, Kamenice nad Lipou, Koryčany, Králupy, Lohotky, Loštice, Meziboří, Moravský Beroun, Nová Role, Nové Město pod Smrkem, Řevnice, Sedlec-Prčice, Slatiňany, Štramberk, Uherský Ostroh, Ústěck, Vamberk, Větrný, Židlochovice, Žirovnice
5.000 až 9.999 obyvatel	Bakov nad Jizerou, Bílovec, Bojkovice, Bučovice, Františkovy Lázně, Chrástava, Ivančice, Kraslice, Kunovice, Ledčany nad Sázavou, Letohrad, Lipník nad Bečvou, Lomnice nad Popelkou, Milevsko, Mimoň, Moravské Budějovice, Nové Město nad Metují, Postoloprty, Rosice u Brna, Rousínov, Rudná, Sedlčany, Slavičín, Soběslav, Staré Město, Starý Plzeňec, Světlá nad Sázavou, Šluknov, Tišnov, Třeboň, Třešť, Úvaly, Vimperk
10.000 až 19.999 obyvatel	Boskovice, Čáslav, Čelákovice, Holešov, Jaroměř, Kadaň, Litomyšl, Louny, Mariánské Lázně, Ostrov, Prachatice, Rumburk, Slaný, Svitavy, Tachov, Uherský Brod, Velké Meziříčí, Vrchlabí, Žatec
20.000 až 49.999 obyvatel	Břeclav, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Klatovy, Kopřivnice, Krnov, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Přerov, Sokolov, Strakonice, Valašské Meziříčí
nad 50.000 obyvatel	Brno, Chomutov, Jihlava, Liberec, Opava, Ostrava, Plzeň, Teplice, Ústí nad Labem a Zlín.

Celkem bylo osloveno 399 měst nad 3 tisíce obyvatel (stav k 1. 1. 2019). Dotazníkové šetření probíhalo elektronickou formou v listopadu 2019. E-mail se žádostí o vyplnění příslušného dotazníku směřovaly v průměru ke čtyřem osobám v každém městě. Osloveni byli nejenom starostové (primátoři), místostarostové, tajemníci, ale také vedoucí příslušných odborů nebo referátů. Nejčastěji se jednalo o odbory rozvoje města nebo územního plánování. Pouze v jednom případě se stalo, že z jednoho města odpověděli dva zástupci.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 114 měst, takže návratnost vyplněných dotazníků činila 28,6 %. V následující tabulce 2 je uvedena struktura celkově dotázaných měst a úspěšnost dotazování.

Tabulka 2. Struktura respondentů (dotázaných měst) podle velikostních kategorií

Velikostní kategorie	Počet měst	Počet úspěšně dotázaných	Počet úspěšně dotázaných v %
3.000 až 4.999 obyvatel	125	30	24,0%
5.000 až 9.999 obyvatel	144	37	25,7%
10.000 až 19.999 obyvatel	69	22	31,9%
20.000 až 49.999 obyvatel	43	15	34,9%
nad 50.000 obyvatel	18	10	55,6%

Zdroj: ČSÚ, 2019 a vlastní zjištění

Revitalizace městských center – základní údaje

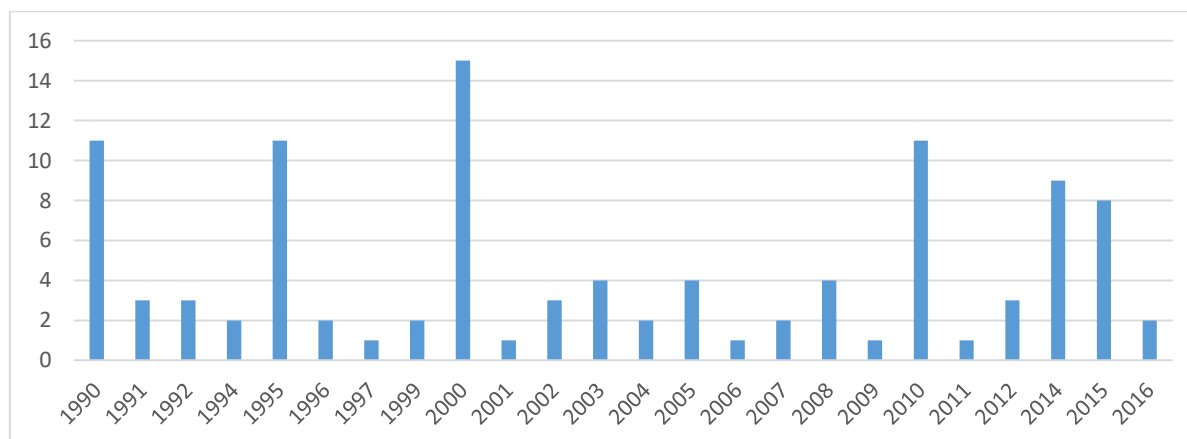
Empirický výzkum ukázal, že téměř 60 % měst v České republice (58,8 %) prošlo v posledních letech procesem významnější revitalizace městského centra. Větší podíl byl zaznamenán ve skupině měst s dominantním postavením průmyslu (72,7 %) a v městech s rostoucí centrální funkcí (77,3 %). Naopak menší podíl vykázala města ve velikostní kategorii 3 až 5 tisíc obyvatel (50,0 %).

Z hlediska časového průběhu lze uvést, že proces revitalizace městských center započal hned na počátku hospodářské a sociální transformace, to znamená na počátku 90. let 20. století. Jelikož v České republice neexistoval žádný podpůrný program, který by byl jednoznačně zaměřen na revitalizaci městských center (jako je tomu např. v Německu), tak se zvláště v počátcích jednalo o změny, které nebyly součástí nějakých komplexnějších strategií.

Počátky revitalizačního procesu, tak jak jej uvedli dotázaní představitelé měst, jsou znázorněny na obrázku 3. Větší zastoupení roků končících na nulu je spíše dokladem, že počátek revitalizačního procesu je zapotřebí chápat orientačně.

Některá města zahájila revitalizaci již v 90. letech, jiná až po roce 2010. Můžeme říci, že dříve začala města velká (Brno, Plzeň aj.) a města střední velikosti (Opava, Cheb aj.), dále města s významným podílem cestovního ruchu (např. Litomyšl, Františkovy Lázně nebo Kutná Hora). V městech s postindustriálním vývojem, kde se revitalizační aktivity objevují až po roce 2000 (Chomutov, Nové Město nad Metují, Hodonín, Třešť aj.).

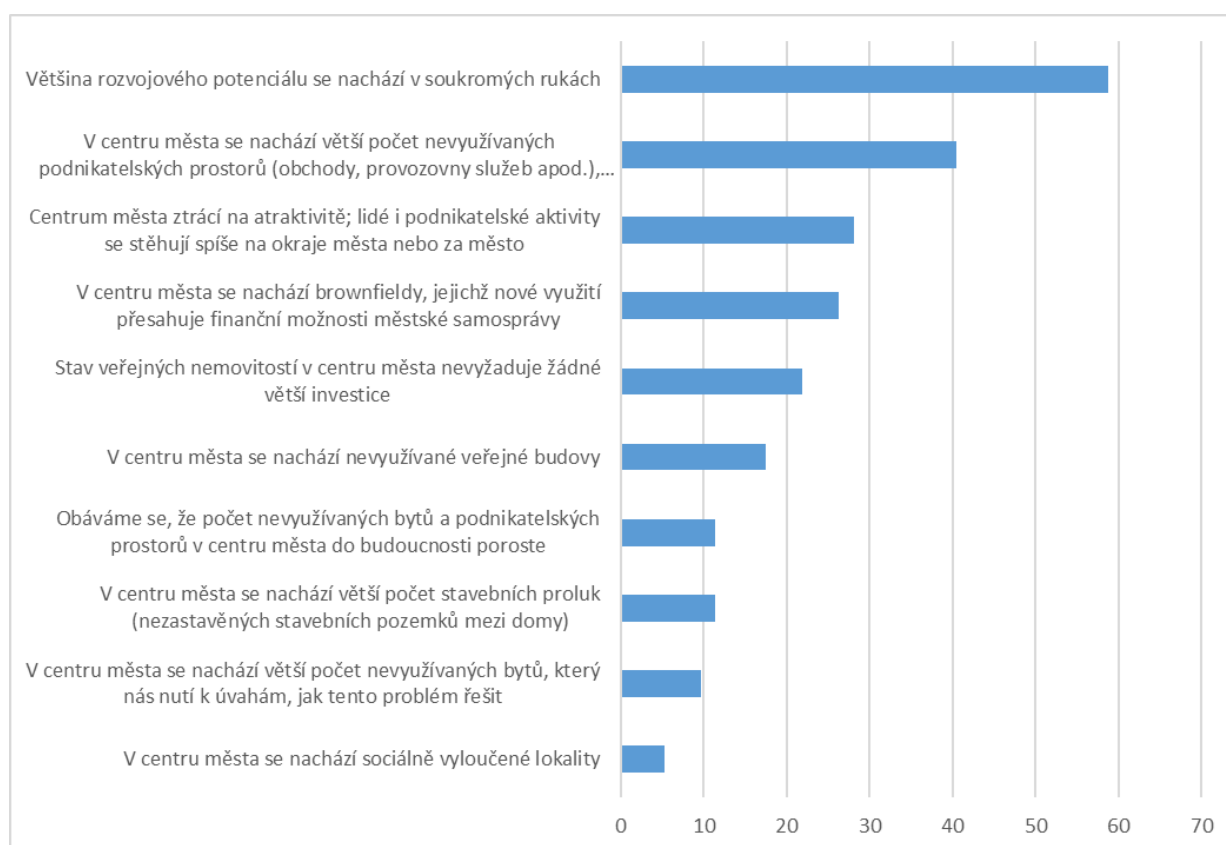
Obrázek 3. Odpovědi na otázku: „Od kterého roku (odhadem) se ve vašem městě zabýváte revitalizací městského centra?“. Podíl měst v %.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n = 114)

Jak ukázalo dotazníkové šetření, tak 4,7 % měst se nachází v plánovací, 27,2 % v realizační a 28,1 % měst v evaluační fázi. Srovnáme-li odpovědi měst nacházejících se na počátku revitalizačního procesu, resp. v plánovací a realizační fázi s odpověďmi měst, která se nacházejí v evaluační fázi, tak můžeme konstatovat, že ve většině hodnocení nevykazují příliš velké rozdíly. Města nacházející se v evaluační fázi jsou obecně více kritická při jejich hodnocení a městských centrech vnímají více konfliktů (zvláště v oblasti dopravy a životního prostředí). V souvislosti s faktory úspěšnosti revitalizačního procesu častěji uvádějí nezbytnost organizačních kapacit a obecně také přisuzují větší váhu dostupnosti relevantních informací. Naopak v menší míře dávají atraktivitu městských center do souvislosti se soukromými investicemi. Z hlediska revitalizačních opatření hodnotí jako méně důležitou podporu maloobchodu a služeb, na druhé straně ale více zdůrazňují marketingové a komunikační aktivity a podporu kulturních a společenských akcí.

Obrázek 4. Vybrané charakteristiky měst v kontextu s jejich revitalizací. Podíl měst v %.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n = 114)

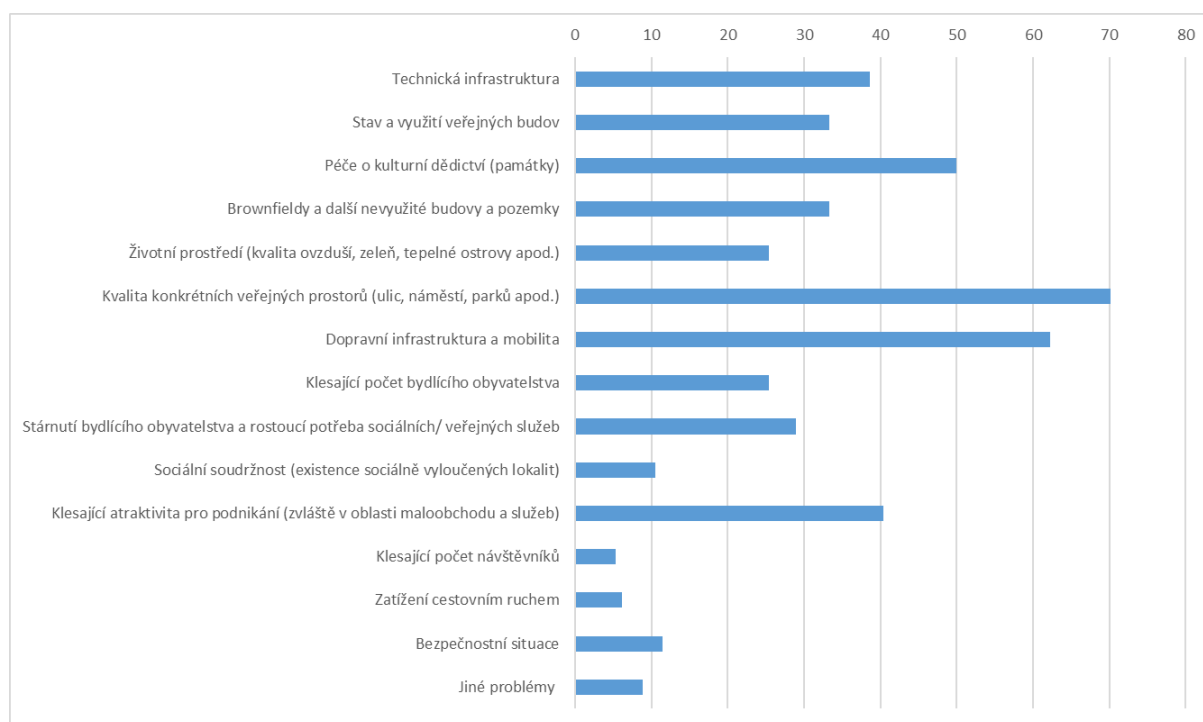
Výzkum dále ukázal, že dotázaní představitelé měst přisuzují revitalizaci městského centra zcela zásadní (40,4 %) anebo spíše velký význam (49,1 %) pro celkový rozvoj města. Celkově tak 89,5 % respondentů spatřuje pozitivní vliv revitalizace městského centra na městský rozvoj, nezávisle na velikosti města. V kategorii měst s rostoucí centrální funkcí činí tento podíl 95,5 %. To odpovídá např. německým zkušenostem, které zvláště v posledních letech je rozvoj malých a středních měst podporován prostřednictvím revitalizačních opatření v městských centrech.

Problémy městských center a klíčová témata revitalizace

Nejvýznamnější problémem městských center (70,2 %), alespoň podle názoru představitelů městských samospráv, je **kvalita konkrétních veřejných prostorů** - ulic, náměstí, parků a podobně. Jako klíčové téma to zdůrazňují města nad 50 tisíc obyvatel (80,0 %). Za tímto účelem vzniká velké množství urbanistických studií, které jsou často předkládány občanům k posouzení. Z rozhovorů s jejich tvůrci vyplývá, že nezřídka jim chybí jasné zadání, jak si vedení a občané města představují jeho budoucí využití. Větší pozornost je přitom věnována fyzickým strukturám, než sociálním aspektům. Proto se často setkáváme s revitalizovanými městskými prostory, kde chybí lidé, kteří by se tam zastavili, scházeli a trávili volný čas.

Další významnou tematickou oblastí je **dopravní infrastruktura a mobilita** (62,3 %). V případě měst nad 20 tisíc obyvatel se jedná o daleko nejvýznamnější problém středů měst (80–90 %). Jak bude uvedeno níže, tak se jedná o oblast, v níž se setkáváme s četnými zájmovými konflikty. Na jedné straně existují snahy o regulaci, resp. zklidnění dopravy, odvedení dopravy mimo městské centrum, podpora městské hromadné dopravy, cyklodopravy a pěší dostupnosti. Často se hovoří o alternativních formách mobility, včetně rozvoje elektromobility. Na druhé straně mnozí lidé, zvláště místní obyvatelé a podnikatelé volají po větším množství parkovacích míst, výstavbě parkovacích domů apod. Prosazování myšlenek udržitelné dopravy spojené s vytěšňováním dopravy z městských center je významný trend, který v posledních letech sílí a je zapotřebí na něj reagovat. Na druhé straně rámcové podmínky českých měst ve srovnání s městy v západních zemích, jsou odlišné. Pokud se podíváme např. do sousedního Rakouska, tak tam i v případě malých měst nacházíme na centrálním náměstí nebo v jeho okolí podzemní parkoviště. To znamená, že většinou existují dostatečné parkovací kapacity, které vznikaly již v minulosti (v 80. a 90. letech 20. století), v době kdy tyto země dosahovaly nadprůměrného ekonomického růstu. Situace v České republice je odlišná. Naše města stále musí řešit problémy s nedostatečnou dopravní infrastrukturou, vzniklé v minulosti.

Obrázek 5. Odpovědi na otázku: „Jaké jsou nejvýznamnější problémy nebo klíčová témata revitalizace centra vašeho města, které se snažíte řešit?“ Bylo možné více odpovědí. Podíl měst v %.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n = 114)

Třetím klíčovým problémem je **péče o kulturní dědictví (památky)**. Takto se vyjádřilo 50,0 % měst. Ve zvýšené míře toto téma řeší města nad 50 tisíc obyvatel (70 %) a střediska cestovního ruchu (68,4 %).

Čtvrtým okruhem problémů, z hlediska četnosti odpovědí, je obecně **atraktivita městských center**. Atraktivita pro bydlení, nakupování, trávení volného času, ale také podnikání. Fenomén městských center, jak jsme již uvedli v úvodu, úzce souvisí se stěhováním obyvatel a podnikatelských aktivit do zázemí měst v rámci procesu suburbanizace (rezidenční a komerční suburbanizace).

Ztrátu atraktivity městského centra uvedlo každé čtvrté město (28,1 %). Ještě více tento problém vnímají malá a střední města ve velikostní kategorii 10-50 tisíc obyvatel (cca 45 %). Situace je naopak lepší v městech – střediscích cestovního ruchu (10,5 %), v městech s růstem centrální funkce (13,6 %) a v nejmenších městech, patřících do velikostní kategorie 3-5 tisíc obyvatel (6,7 %).

Klesající atraktivitu městských center pro podnikání, zvláště v oblasti obchodu a služeb uvedlo 40,4 % měst. V případě měst s poklesem centrální funkce se tento problém dotýká 56,3 %.

Specifickým problémem městských center je jejich přílišné **zatížení cestovním ruchem**, což jako problém uvádí 6,1 % měst (31,6 % středisek cestovního ruchu). Snad nejznámějším případem je Český Krumlov.

S otázkou atraktivity městských center pro podnikání v obchodu a službách úzce souvisí problém **klesajícího počtu návštěvníků**, který překvapivě reflektuje pouze 5,3 % respondentů. Více si tento problém uvědomují malá města (5-20 tisíc obyvatel, 8-9 %). Ze strukturovaných rozhovorů vyplývá, že o tomto problému existuje velmi málo informací a že si městské samosprávy tento problém často neuvědomují.

Technická infrastruktura trápí každé čtvrté město (38,6%) nezávisle na velikosti a ekonomické struktuře. Jak vyplývá z rozhovorů s představiteli řady měst, tak větší část měst má již technickou strukturu vyřešenu. To, co přetrvává, je řešení problémů s dopravní infrastrukturou, jak jsme uvedli výše.

Také **struktura obyvatelstva měst**, včetně jejich center prodělává změnu, která se projevuje jak stárnutím obyvatelstva, tak i poklesem bydlícího obyvatelstva. **Klesající počet bydlícího obyvatelstva** trápí asi čtvrtinu měst (25,4 %), zvláště malá města ve velikostní kategorii 10-20 tisíc obyvatel (31,8 %), města nad 50 tisíc obyvatel (60,0 %) a města s poklesem centrální funkce (43,8 %). **Stárnutím bydlícího obyvatelstva a rostoucími potřebami veřejných a sociálních služeb** se v současné době zabývá 28,9 % měst. Tento problém nejvíce tíží města nad 20 tisíc obyvatel (30-33 %) a města s poklesem centrální funkce (50,0 %).

Se změnou demografické a sociální struktury městských center souvisí také otázka **sociální soudržnosti, resp. existence sociální vyloučených lokalit** (10,5 % měst). S tímto problémem je více setkáváme v nejmenších městech ve velikostní kategorii 3-5 tisíc obyvatel (13,3 %), v městech nacházejících se v postindustriální vývojové fázi (21,7 %) a v městech s poklesem centrální funkce (31,3 %).

Stále významnější roli v rámci revitalizace městských center sehraává oblast kvality životního prostředí (25,4 %). Čím větší města, tím více je tato otázka reflektována. V případě měst nad 20 tisíc obyvatel tuto oblast řeší každé druhé město. Kvalita životního prostředí úzce souvisí s dopravou, s kvalitou ovzduší, kvalitou veřejných prostorů a zelení a v posledních letech také vodou.

Stejně tak je tomu s **brownfieldy a dalšími nevyužívanými budovami a pozemky**, což jako jeden z nejdůležitějších problémů, resp. klíčové téma revitalizace městského centra uvádí 1/3 měst (33,3 %). Zvláště města ve velikostních kategoriích 10-20 tisíc, 20–50 tisíc obyvatel (36,4 %, resp. 46,7 %). Jako významné téma uvádí častěji města postindustriální (43,5 %) a střediska cestovního ruchu 47,4 %).

Bezpečnostní situaci jako problém městských center uvádí v průměru 11,4% měst. Existují ale značné rozdíly z hlediska velikosti. Jestliže města ve velikostní kategorii 5-20 tisíc tento problém zmiňují v 4-5%, tak ve velikostní kategorii nad 50 tisíc obyvatel již 40 %.

Atraktivita městských center a využití nemovitostí

Ztráta atraktivity městských center se projevuje celou řadou způsobů. Největší obavu, a jak ukazují zahraniční zkušenosti, tak jistě oprávněnou, mají města s budoucím **využitím objektů a nemovitostí**. Celkem 11,4 % měst vyjádřilo obavu, že počet nevyužívaných bytů a podnikatelských prostorů v centru města do budoucna poroste. Zvláště ohrožena jsou malá města ve velikostní kategorii 10-20 tisíc obyvatel (22,7%) a města s poklesem jejich centrální funkce (31,3 %).

Nejdůležitějším dopadem ztráty atraktivity městského centra je podle názoru respondentů růst počtu **nevyužívaných podnikatelských prostorů** (obchodů, provozoven služeb apod.). Takto se vyjádřilo 40,4 % měst. Rostoucí počet nevyužívaných podnikatelských prostorů je nutí k úvahám, jak tento problém řešit. Zatím méně jsou s tímto procesem konfrontována nejmenší města do 10 tisíc obyvatel. V případě měst ve velikostní kategorii 20 až 50 tisíc obyvatel se tento problém snaží řešit 46,7 % měst a v případě měst ve velikostní kategorii nad 50 tisíc obyvatel dokonce 80 % z nich. Zvláště se s tímto problémem setkáváme u měst, která vykazují pokles centrálních funkcí (68,8 %) a u měst nacházejících se v postindustriální vývojové fázi (52,2 %).

Problémem řady měst jsou také nejčastěji průmyslové **brownfieldy**. Evidence zvláště těch malých brownfieldů (pod 1 ha) je v České republice nedostatečná. 26,3 % měst uvedlo, že se v jejich centrech nacházejí brownfieldy, pro která se snaží nalézt nové využití, přičemž řešení tohoto problému překračuje možnosti městských samospráv. Zvláště citelně je tento problém vnímán v malých a středních městech ve velikostní kategorii 10 až 50 tisíc obyvatel (30-40 %) a v městech nacházejících se v postindustriální fázi (39,0 %).

Kromě toho 10,0 % měst uvedlo, že se v jejich centru nachází větší počet **nevyužívaných bytů**. Zvláště ve městech nad 10 tisíc obyvatel (13-20 %).

Stav a využití veřejných budov je významné téma v 1/3 měst (33,3 %). **Nevyužívané veřejné budovy** trápí 17,5 % měst. Zvláště se to týká velmi malých měst do 5 tisíc obyvatel a měst s poklesem centrální funkce. Pouze přibližně 1/5 měst uvedla, že současný stav veřejných nemovitostí nevyžaduje žádné větší investice.

Problém s existujícími **stavebními prolukami** vyjádřilo 10,0 % měst. Jedná se o problém, který řeší přibližně 50 % měst ve velikostních kategoriích nad 50 tisíc obyvatel.

Aktéři revitalizace a existující konflikty

Více jak polovina měst (58,8 %), nezávisle na jejich velikosti a ekonomické struktuře uvádí, že většina rozvojového potenciálu se nachází v soukromých rukách, takže jejich možnosti efektivně usměrňovat územní rozvoj hodnotí jako omezené. Tato skutečnost je jasným důvodem, proč je zapotřebí otázku revitalizace městských center chápat jako kooperační proces, v rámci něhož spolupracuje veřejný, občanský a soukromý sektor.

Jako nejdůležitější aktéři revitalizačního procesu v městských centrech jsou v drtivé většině vnímáni městské samosprávy a jejich organizace (97,3 %) a vlastníci nemovitostí (81,6 %). Nezávisle na velikosti měst.

K dalším významným aktérům, na základě dotazníkového šetření, patří (seřazeno podle četnosti odpovědí) soukromí podnikatelé (68,4 %), občané (61,4 %), investoři (50,9 %) a developeři (21,9 %). Nejmenší role je přisuzována neziskovým organizacím (10,9 %). Odpovědi na tuto otázku se ve sledovaných kategoriích měst příliš neliší. Významnější roli investorů a developerů vnímají města střední velikosti a města velká.

Téměř 2/3 měst (64,0 %) jako významného aktéra uvádí také stát, resp. státní a evropské dotační a podpůrné programy. 80 % malých měst do 5 tisíc obyvatel si nedokáže revitalizaci městského centra představit bez vnější pomoci.

V rámci dotazníkového šetření byla města dotázána, jaké mají konkrétní zkušenosti se zapojováním občanů do diskusí o využití a budoucnosti městských center a o případný komentář k této otázce. Na otevřenou otázku odpovědělo 89 měst (78,1%). Reakce byly jak pozitivní (18,0 %), tak neutrální (40,4 %) a záporné (41,6 %).

Pozitivně bylo hodnoceno, že se jedná o neodmyslitelnou součást nebo předpoklad celého revitalizačního procesu, především díky zajímavým podnětům, které přináší aktivní část veřejnosti. Zvláště pozitivně se participace veřejnosti projevuje při projednávání konkrétních témat, jako je připomínkování urbanistických studií apod.

Více než dvojnásobně byly názory záporné. V tomto případě byli respondenti většinou více konkrétní při formulaci odpovědí. Zmiňovány byly především takové aspekty, jako nízká iniciativa, pasivita, malý zájem o problematiku rozvoje města, prosazování individuálních zájmů (zájem o jejich nemovitosti a jejich okolí), neochota hledat společné zájmy a aktivity prospěšné pro město jako celek. Kritizováno bylo také to, že se lidé často vyjadřují bez znalosti problematiky, trvají na svých nepodložených názorech a není u nich vůle hledat společná, často kompromisní řešení. Některá města uvedla, že výsledky zapojování lidí do těchto debat je často kontraproduktivní a neodpovídá vynaložené námaze.

V souvislosti s využíváním městských center a jejich revitalizací se často v praxi setkáváme s odlišnými představami anebo zájmy jednotlivých aktérů, resp. s různými konflikty.

K nejvýznamnějším konfliktům z hlediska revitalizace městských center (jak uvedlo 80,7 % měst) patří rozvoj individuální městské dopravy (parkovací možnosti atd.) a na druhé strany snahy o snížení dopravního zatížení městských center z ekologických důvodů. Tento konflikt jako nejvýznamnější uvádějí všechna města, nezávisle na jejich velikosti.

S otázkou dopravní dostupnosti centra města souvisí také otázka rozšiřování pěších zón. Rozšiřování často znamená, že se snižuje dostupnost centra individuální městskou dopravou. Tento problém vnímá 31,6 % měst. V případě měst nad 20 tisíc je to již 60-70 % měst.

Druhým nejčastěji zmiňovaným konfliktem jsou odlišné představy památkářů na jedné straně a vlastníků na straně druhé ohledně využití historických a kulturních památek. To znamená konflikt mezi uchováním kulturního dědictví, moderní výstavbou a rozvojem podnikatelských aktivit. Tento problém reflektuje 51,8 % měst.

Řádově méně významné jsou odlišné představy obyvatel, resp. občanských iniciativ a vedení města (24,6 %), odlišné představy podnikatelů a developerů versus vedení města (14,0 %) a představy podnikatelů v cestovním ruchu a bydlícího obyvatelstva (11,4 %). Můžeme říci, že čím větší město, tím větší konfliktnost. Konfliktnost zájmů v oblasti cestovního ruchu (místní obyvatelé, podnikatelé, turisti/návštěvníci) uvádí 47,4% středisek cestovního ruchu.

Konflikt mezi rozvojem obytné funkce a rozvojem podnikatelských aktivit uvádí 6,1 % měst, zvláště města nad 50 tisíc obyvatel.

Hodnocení revitalizačního procesu a faktory úspěšnosti

S dosavadními aktivitami a jejich výsledky v oblasti revitalizace městských center je spokojeno 82,5 % měst. Jako velmi úspěšné tyto aktivity hodnotí 19,3 % měst, jako spíše úspěšné 63,2 % měst. Neúspěšnost přiznává pouze 11,4 % (10,5 % hodnotí spíše neúspěšně a 0,9 % velmi neúspěšně).

Jak ukazují výsledky dotazníkového šetření, tak nejvýznamnějšími faktory úspěšnosti revitalizace městských center je jasná vize o směřování revitalizačního procesu, na níž se shodují klíčoví aktéři (97,3 %) a politická vůle a podpora revitalizačního procesu (95,8 %). Revitalizace městského centra musí být prioritou komunální politiky.

Dalšími důležitými podmínkami je využívání územně-plánovacích a stavebně právních nástrojů, které umožňují regulovat využití městského centra (85,1 %). Významnou roli sehrává také vlastnictví nemovitostí (81,6 %) prostřednictvím nichž mohou městské samosprávy ovlivňovat nebo usměrňovat rozvoj městských center (zvýhodněné pronájmy, rozvoj určitých funkcí v objektech v komunálním vlastnictví) a organizační kapacity městské samosprávy (81,8 %). Jinak řečeno existence lidí, kteří se revitalizací městského centra každodenně věnují. Přibližně polovina měst v této souvislosti uvádí, že je důležitá také existence pracovní nebo koordinační slupiny, která každodenně řeší otázky spojené s revitalizací městského centra (48,3 %). Pouze 11,4 % zástupců měst si myslí, že je za tímto účelem zapotřebí vytvářet nějaké speciální organizace, zodpovědné za revitalizační proces. Více si tento problém uvědomují města nacházející se v evaluační fázi a také větší města nad 50 tisíc obyvatel.

V případě měst střední velikosti a velkých měst není existence pracovní skupiny vnímána tak významně, jako v případě malých měst. Na druhé straně zvláště představitelé velkých měst častěji zmiňují potřebu speciální organizace, která bude proces revitalizace městského centra organizovat (koordinovat). Žádné město ale nevedlo, že by takovou organizaci mělo nebo její založení plánovalo.

Významnými faktorem úspěšnosti je také komunikace s klíčovými aktéry a obecně uplatňování participativního přístupu. Téměř ¾ měst uvádí, že v této souvislosti je klíčová komunikace a spolupráce s vlastníky nemovitostí (74,5 %) a s podnikateli (68,4 %). Zvláště s podnikateli působícími v oblasti obchodu a služeb. V neposlední řadě je nutné zmínit potřebu zapojit do diskusí o budoucím využití městských center občany a neziskové organizace (55,3 %).

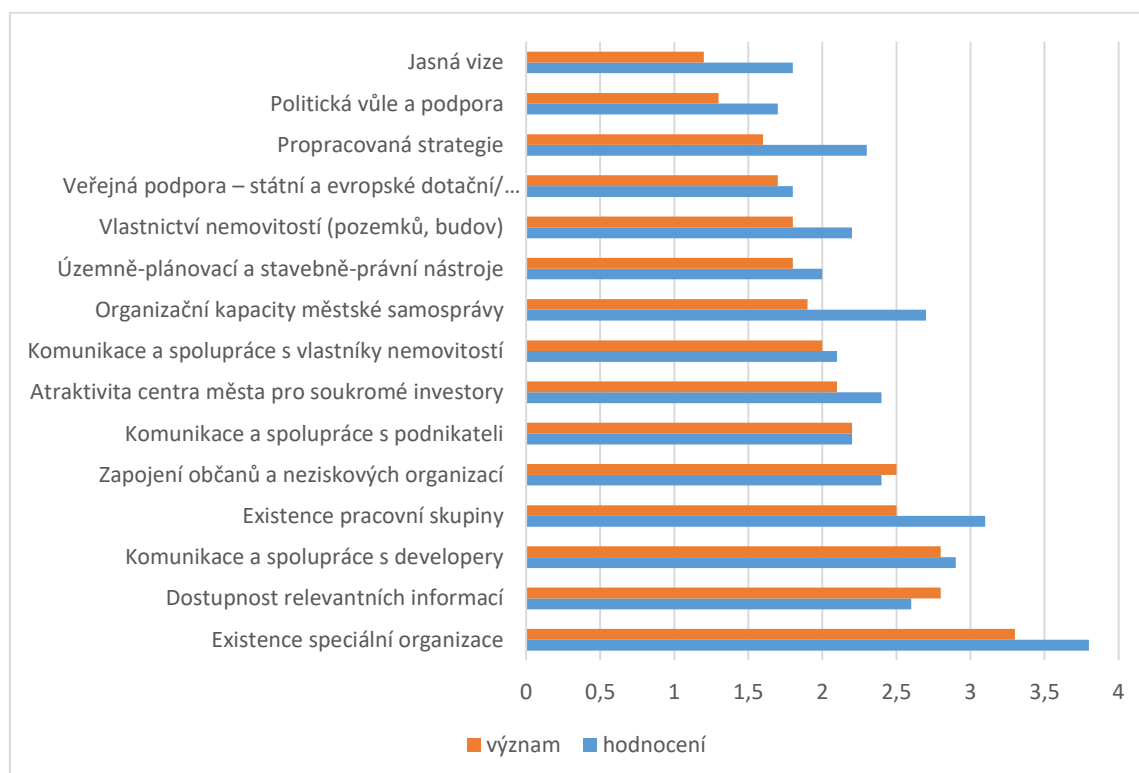
Významná je také komunikace a spolupráce s developery (35,1 %), a to zvláště v případě velkých měst a měst střední velikosti.

Asi třetina respondentů (32,4 %) uvádí, že významným faktorem úspěšnosti je také dostupnost relevantních informací. To znamená databáze brownfieldů a dalších nevyužívaných nemovitostí, průzkumy spokojenosti občanů anebo turistů s vybaveností městských center, názory podnikatelů atd. Potřeba relevantních informací je silně závislá na velikosti města, v případě měst střední velikosti a velkých měst (nad 20 tisíc obyvatel) tento faktor uvádí až 60 % respondentů. Náš výzkum ukázal, že 38,6 % měst má vytvořenou databázi nevyužívaných objektů a pozemků. 61,4 % měst uvedlo, že takovou databázi nemají a 11,4 % že ji nemají, ale chtějí si ji pořídit.

Kromě toho je zapotřebí dodat, že představitelé měst (81,6 %) za důležitý faktor úspěšnosti považují veřejnou podporu, to znamená státní a evropské dotační nebo podpůrné programy.

Jak ukazuje obrázek X-X, tak respondenti měli své město zhodnotit podle toho, jaký význam přiřadili jednotlivým faktorům úspěšnosti. Na zmíněném obrázku tak vidíme červeně označené průměrné hodnoty, které vyjadřují významnost jednotlivých faktorů úspěšnosti revitalizačního procesu (1= zásadní, 4= spíše malý). Modře je znázorněno hodnocení měst podle těchto faktorů. Porovnání těchto dvou kritérií (význam faktorů úspěšnosti a samohodnocení měst podle těchto faktorů) ukazuje, že ačkoliv si města uvědomují, že revitalizace městského centra vyžaduje jasnou vizi, propracovanou strategii a organizační kapacity městské samosprávy, tak právě v těchto aspektech se jejich hodnocení reálné situace s uvedenými předpoklady rozchází.

Obrázek 6: Faktory úspěšnosti procesu revitalizace městských center a jejich hodnocení. Průměrné hodnoty (1= zásadní význam, 2= spíše velký význam, 3= spíše malý význam, 4= téměř žádný význam)



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n = 114)

Strategie a nástroje revitalizace městských center

Výzkum revitalizace městských center v České republice ukázal, že neexistuje žádný zaručený přístup nebo model revitalizace. Také v oblasti klíčových témat nebo směrů se ukazuje, že aktivity českých měst se ubírají různými směry, odpovídajícími místním rámcovým podmínkám.

Nejvíce měst se shoduje v tom, že chtějí pokračovat v **péči o kvalitu konkrétních veřejných prostorů** (84,2 %). Chtějí se zabývat jejich vzhledem, čistotou, využitím, mobiliářem apod.

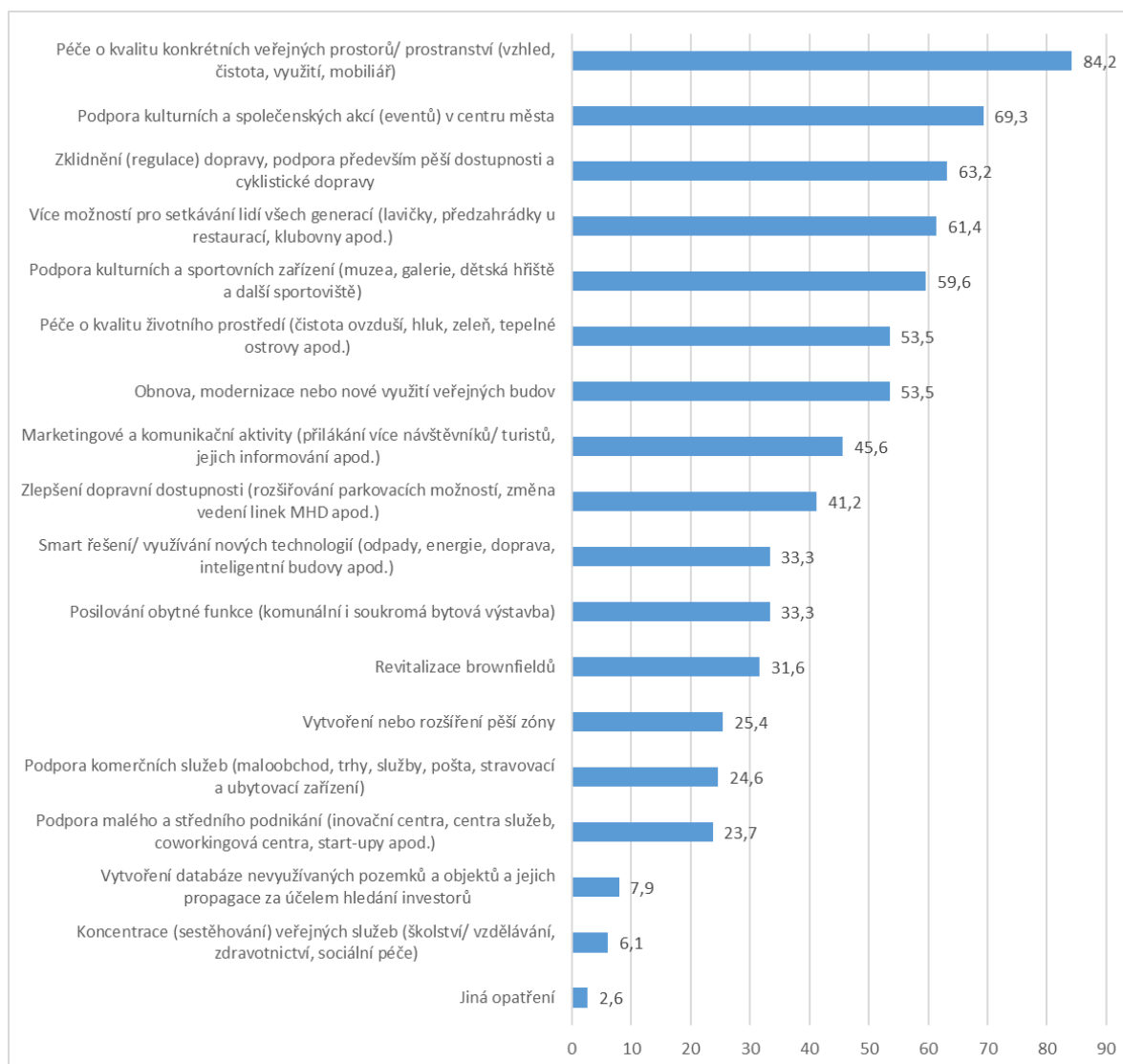
Jako druhá nejčastěji uváděná oblast, jak zvyšovat atraktivitu městských center, je **pořádání a podpora kulturních a společenských akcí (eventů)** v centrech měst (69,3 %). Zvláště se to týká měst orientovaných na cestovní ruch (78,9 %). Potěšující je jistě rostoucí profesionalita těchto akcí.

Třetí nejčastěji zmiňovanou oblastí revitalizace městského centra je **zklidňování dopravy a rozvoj pěší dostupnosti**. Tento typ opatření se samozřejmě týká především větších měst. Jedná se o celosvětový trend, který dnes podporuje cykloturistiku a snaží se k dopravě přistupovat z hlediska udržitelnosti.

Vedle toho 41,2 % jako svou strategii uvádí také **zlepšení dopravní dostupnosti – rozšiřování parkovacích možností**, změna vedení linek MHD apod. Tato opatření se týkají jak nejmenších měst do 5 tisíc obyvatel (46,7 %), tak měst velkých a měst střední velikosti (50,0 %). V případě malých měst jde především o dopravní propojení s místními částmi a s okolními obcemi. V případě měst nad 20 tisíc obyvatel se jedná hlavně o vedení linek městské hromadné dopravy, budování parkovacích možností (systém P+R) apod.

Oba uvedené cíle často sledují tatáž města, přičemž při jejich realizaci vzniká velké množství zájmových konfliktů. Konflikt zvláště mezi individuální automobilovou dopravou (parkovací možnosti, atd.) a snahami o snížení dopravního zatížení městského centra z ekologických důvodů uvádí 80,7 % měst, stejně tak jako problémy s rozšiřováním pěších zón a zabezpečením dostupnosti městských center měst automobilovou dopravou. (31,6 %).

Obrázek 7: Odpovědi na otázku: „Jaká opatření na podporu revitalizace městského centra plánujete do budoucna? Na co se konkrétně v souvislosti s revitalizací městského centra nejvíce spoléháte? Bylo možné více odpovědí. Podíl měst v %.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n = 114)

Vytvoření nebo rozšíření pěší zóny deklaruje 25,4 % měst. Jedná se hlavně o strategii, kterou ve zvýšené míře prosazují města střední velikosti, velká města a střediska cestovního ruchu. Zkušenosti nejenom českých měst ukazují, že se jedná o konfliktní oblast, kdy je i po vytvoření pěší zóny důležité zabezpečit přístup pro automobilovou dopravu bydlicího obyvatelstva, zásobování obchodů a také přístup na parkoviště ubytovacích zařízení. Pozornost se věnuje nejenom rozšiřování pěších zón, ale také různým formám zklidňování dopravy v centrech měst.

Dalším směrem je **posilování center měst jako míst pro setkávání lidí všech generací** (61,4 %). Opatřování městských center lavičkami, předzahrádkami u restaurací, klubovny apod.

Důležitou roli hraje také podpora **kulturních a sportovních zařízení v centrech měst** (59,6 %). To znamená volnočasová infrastruktura je v centrech měst velmi důležitá. Patří sem především podpora

muzeí, galerií, dětských hřišť, sportovišť apod. Cíl je jednoznačný, zvýšit kvalitu bydlení v městských centrech a hlavně zvýšit jeho hodnotu jako místa pro trávení volného času.

Více jak polovina měst vsází na **péči o kvalitu životního prostředí** (53,5 %). Zvláště ve městech střední kategorie a u velkoměst (60-80 %). U měst průmyslových a u měst kde dochází k růstu jejich centrální funkce.

Potěšující je, že 45,6 % měst se chce zaměřovat na **marketingové a komunikační aktivity** s cílem přilákání více návštěvníků, turistů. Snaží se o dosažení jejich větší informovanost apod. Čím větší město, tím si tuto potřebu více uvědomuje.

Posilování obytné funkce v městských centrech je jistě jednou z dalších možných strategií. Uvažuje o ní cca 1/3 měst (33,3 %). Zvláště se to týká měst středních a velkých a měst nacházejících se v postindustriální vývojové fázi, která disponují značným počtem nevyužívaných objektů. Cílem těchto opatření je tedy zamezit vylidňování městských center a hledat možnosti, jak využít domovní/ bytový fond, který se centrech měst nachází. Možnosti řešení jsou závislé na vlastnické struktuře, atraktivitě prostředí atd.

Snahu o **revitalizaci brownfieldů** v městských centrech uvedla přibližně 1/3 měst (31,6 %).

Podpoře komerčních služeb (maloobchodu, pořádání trhů, zabezpečení poštovních a dalších služeb) se podle dotazníkového šetření věnuje 24,6 % měst. Zvláště města nacházející se v postindustriální vývojové fázi a střediska cestovního ruchu.

Na podporu malého a středního podnikání, vytváření inovačních center, center služeb, různých coworkingových center, start-upů apod. zaměřuje svoji pozornost 23,7 %. Zvláště se to týká měst nad 20 tisíc obyvatel (30-33 %).

Databáze nevyužívaných pozemků a objektů se snaží vytvářet 7,9 % měst. Zvláště si této potřeby jsou vědoma města nacházející se v evaluační fázi revitalizačního procesu.

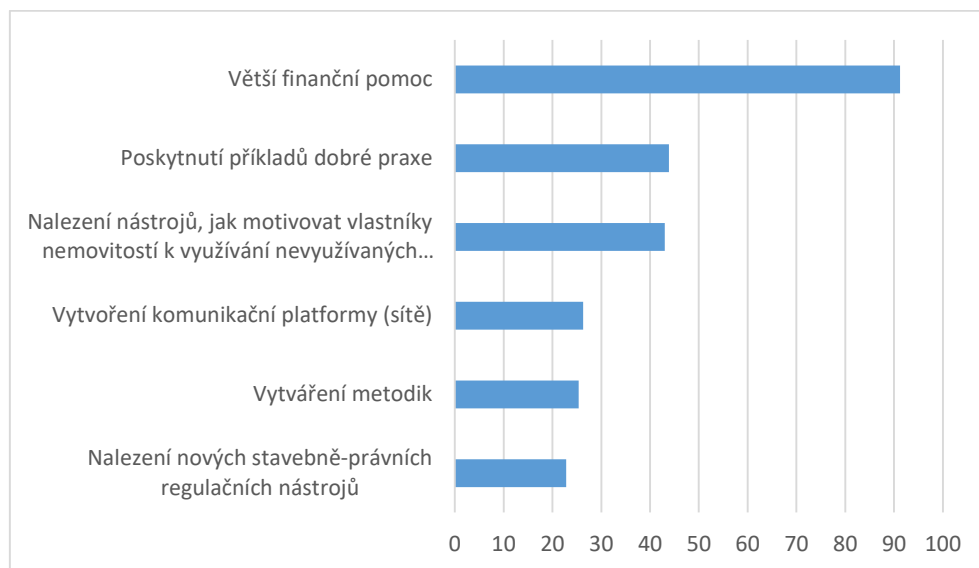
Koncentrace nebo sestěhování veřejných služeb (školství, vzdělávání, zdravotnictví, sociální péče atd.) je významným tématem pro 6,1 % měst. Zvláště se to týká nejmenších měst do 5 tisíc obyvatel (10,0 %) a měst s klesající centrální funkcí (18,8 %).

Státní pomoc a její hodnocení

Na otázku, jak jste spokojen/a s dotačními programy (národními, evropskými) na podporu revitalizace městských center, odpovědělo 26,3 % měst, že jsou spíše spokojeni. Nespokojenost vyjádřilo 57,0 % měst, nezávisle na jejich velikosti.

Na otázku, jak by vám mohl s revitalizací městského centra pomoci stát, resp. co od něho očekáváte, drtivá většina měst (91,2 %) uvedla větší finanční pomoc. Z komentářů k této otázce vyplývá, že města především postrádají komplexněji zaměřené dotační programy, které např. existovaly v rámci Regionálního operačního programu v minulém plánovacím období. Řada měst také uvádí, že jejich velikostní kategorie není vůbec podporována anebo kritizovali značnou roztříštěnost takové podpory. Představitelé měst také často zmiňovali, že nastavení dotačních titulů často neodpovídá jejich potřebám, přičemž často jsou „nuceny“ realizovat aktivity, které by sami ze svých prostředků nerealizovali.

Obrázek 8. Odpovědi na otázku „Jak by vám mohl s revitalizací městského centra pomoci stát? Co očekáváte? Bylo možné více odpovědí“. Podíl měst v %.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n = 114)

Téměř polovina respondentů by dále uvítala poskytování příkladů dobré praxe z České republiky a ze zahraničí (43,9 %). V případě měst nad 20 tisíc obyvatel se tento požadavek vyskytoval u 50 % měst.

Další oblastí, jak by stát mohl městům pomoci, je hledání a nalezení nástrojů, jak motivovat vlastníky nemovitostí k využívání nevyužívaných pozemků a objektů (43,0 %). A to například vyšším zdaněním nezastavěných nebo nevyužívaných pozemků apod. Tento požadavek vznáší hlavně města středně velká a velkoměsta nad 100 tisíc obyvatel.

S tím úzce souvisí i otázka nalezení nových stavebně-právních regulačních nástrojů (22,8 %), vyžadující změnu zákona o územním plánování a stavebním řádu), což doporučují také hlavně města střední velikosti a velká města.

Další možností je vytvoření komunikační platformy (sítě) sloužící výměně zkušeností s revitalizací městských center). Tuto možnost státní pomoci uvedlo 26,3 % měst.

Vytvoření metodik pro lepší řešení problémů spojených s revitalizací městských center postrádá 25,4 % měst, zvláště města nejmenší do 5 tisíc obyvatel (33,3 %).

Seznam použité literatury

Ježek, J. a kol. (2019). Predikce budoucích výzev sídel do 15 000 obyvatel a foresight souvisejících trendů. Souhrnná zpráva. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj (listopad 2019).

Knox, P.L., Mayer, H. (2009). Kleinstädte und Nachhaltigkeit. Konzepte für Wirtschaft, Umwelt und soziales Leben. Basel: Birkhäuser Verlag AG. 192 s.

Musil, J. (2001). Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů: Pohled historické sociologie. Czech Sociological Review, 275-296.

Robertson, K. A. (1999). Can small-city downtowns remain viable? A national study of development issues and strategies. Journal of the American Planning Association, 65 (3), 270-283.

Tallon, A. (2013). Urban Regeneration in the UK. London: Routledge.