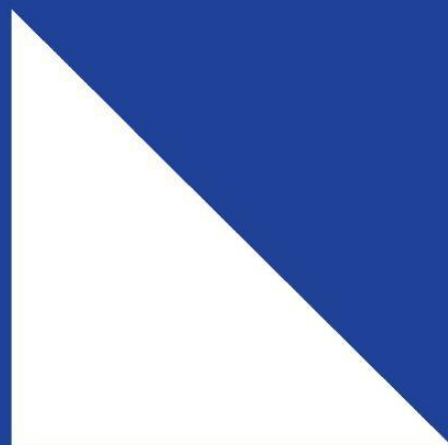




Centrum obnovy
společného kulturního
dědictví



COL - Centrum obnovy společného kulturního dědictví

Zentrum für Erneuerung des gemeinsamen Kulturerbes

STRATEGIE OBNOVY

/CZ/



Interreg 
EVROPSKÁ UNIE
Rakousko-Česká republika
Evropský fond pro regionální rozvoj

Tato publikace je vydaná v rámci projektu **ATCZ 171 (COL — Centrum pro obnovu společného kulturního dědictví)**, který je financovaný z Evropského programu **INTERREG V-A Rakousko — Česká republika 2014–2020**.



Autoři:

Město Retz
Město Znojmo
Dunajská univerzita Krems, Univerzita pro další vzdělávání
Společné, o.p.s.

Editor: Bernhard Schneider

© 2021 — Univerzita pro další vzdělávání Krems, Centrum stavebně-kulturního dědictví / Universität für Weiterbildung Krems, Zentrum für Baukulturelles Erbe

Obsah

Předběžná poznámka	6
Úloha strategie v celkovém projektu COL	7
Projekt COL	7
Úkoly strategie v rámci COL	7
Právní situace a strategie ochrany památek v Rakousku	8
Zákon o památkově chráněných budovách	8
Strategie dílčí ochrany	8
Představení hlavních rysů strategie	8
Strategie ochrany přírody v detailech	9
Tříúrovňový model	9
Konceptce ochrany přírody	10
Auditní program a projekty inventarizace	10
Kategorie významnosti podle § 1 zákona o ochraně památek	11
Kritéria hodnocení podle § 1 odst. 2 zákona o ochraně památek	14
Právní situace a strategie památkové péče v České republice	15
Organizace památkové péče v České republice	15
Zákon o památkově chráněných budovách	15
Srovnání památkové péče v Rakousku a České republice	18
Mezinárodní dohody	18
Významné rozdíly	19
Opětovné využití a rekonstrukce historických památek	20
Vědecké základy	20
Interdisciplinarita	20
Mix využití	22

Hrady, zámky a archeologická naleziště	22
Kostely, kaple, drobné sakrální památky, hřbitovy, synagogy a fary	23
Technické a průmyslové památky	23
Venkovské památky	23
Památkové zóny	24
Nalezení vhodné kombinace využití	24
Zásada nejlepšího vlastníka	24
Podoba trhu s architektonickými památkami	25
Analýza trhu	26
Typy použití	26
Obytné využití	26
možnost využití pro bydlení ve vyšších částech budovy	27
Využití pro zdravotní a sociální služby	28
Využití pro kulturní účely	29
Použití jako skladovací prostory	29
Použití jako pozadí	29
Smíšené použití	30
Potenciál nového využití architektonických a dopravních památek v regionu	30
Soupis vzdělávání a odborné přípravy v oblasti památkové péče	36
Vzdělávání a odborná příprava v České republice	36
Národní památkový ústav (NPÚ):	36
Centrum architektonického dědictví Plasy	37
Ostatní poskytovatelé	37
Vzdělávání a odborná příprava v Dolním Rakousku	38
Obnova památek jako součást ucelené politiky	40
Politika rozvoje měst	41
Politika cestovního ruchu	41
Příspěvek k šetrnému používání stavebních materiálů	41
Příspěvek k ochraně klimatu	41

Využívání půdy	42
Půdní politika - přispívá k šetrnému využívání půdy, uvolnění míst, zabráňuje nekontrolovanému růstu měst	42
Strategické úvahy o regionální poradenské a vzdělávací infrastruktuře související s kulturním dědictvím	44
Návrhy pro strategické plánování z publikované literatury	44
Analýza potřeb Poradenské a školicí středisko - CIT (Centrum pro informace a vzdělávání)	45
Strategické úvahy o cíleném rozšíření poradenské infrastruktury související s kulturním dědictvím	46
Řemeslné poradenství	46
Poradenská podpora	47
Návrh naplánování centra	48
Zřízení pracovní skupiny pro implementaci	48
Strategie cíleného rozšiřování vzdělávací infrastruktury související s kulturním dědictvím	48
Strategie pro aktéry v objektovém a urbanistickém plánování	49
Strategie pro obce	49
Vlastní sféra - celkové koncepce využití prostoru	49
Příklad konverze	50
Podpora nového využití prostřednictvím služby poskytované obcí	50
Obce jako koordinátoři procesu	51
Potenciál pro optimalizaci strategií správy kulturního dědictví prostřednictvím vzájemného učení se od sousedního regionu	52
Vymezení předmětu památkové ochrany	52
Ekologizace - začlenění cílů ochrany klimatu do ochrany kulturního dědictví	53
Dopad na životní prostředí a klima	53
Literatura	54

1. Předběžná poznámka

Rakousko i Česká republika mají strategie ochrany památek. Tato strategie na ně navazuje a rozšiřuje strategický přístup na oblast využití, rozvoje a zprostředkování památkově chráněných nemovitostí nebo nemovitostí hodných ochrany. Zatímco strategie ochrany se obrací na nositele politiky památkové péče, a poskytuje tak především orgánům památkové péče prostředky pro jejich činnost, cílová skupina strategie optimalizace využití a rozvoje památkových objektů je rozmanitější: sahá od vlastníka, kterým může být jak soukromý subjekt, tak veřejnoprávní korporace, přes orgány obecního, městského, regionálního a venkovského plánování až po projektanty, developery a komerční developery. Cílová skupina zprostředkování zahrnuje všechny zúčastněné strany cílové skupiny využití a rozvoje a rozšiřuje ji o zúčastněné strany z oblasti kulturního cestovního ruchu a vzdělávání.

Těžištěm rakouské národní strategie ochrany památek je ochrana památek a s ní související správní akty. Těžištěm strategie státní památkové péče v České republice je vyhlášení památek za chráněné, definování jejich ochranného charakteru, ochranná opatření a další správní akty; kompletně tak pokrývá formálně právní stránku ochrany kulturního dědictví. V praxi se často ukazuje, že kromě toho by bylo užitečné definovat a vydat doporučení pro lepší využití společnosti s ponechaným kulturním dědictvím:

- Vyhýbání se volným pracovním místům
- Nalezení optimálního ekonomicky soběstačného využití, kombinace využití a uživatelů pro zcela nebo částečně prázdné a v současnosti ne optimálně využívané památky a historické dopravní systémy, které zaručují průběžnou údržbu z výnosů z nemovitostí nebo dopravních systémů.
- Vymezení hranic nového využití z hlediska kulturního dědictví
- Postup pro nalezení kompromisu mezi cíli ochrany a požadavky uživatelů v hraničních případech
- Integrace architektonických a dopravních památek do obecních a regionálních strategií místního rozvoje a udržitelnosti, ochrany klimatu a energetických plánů.
- Strategie rozvoje městských částí, které jako celek představují cenné kulturní dědictví, jako rámec pro rozvoj nemovitostí, které se v nich nacházejí.
- Strategie pro vytváření vhodných vlastnických a provozních modelů, včetně účelově vhodných poradenských struktur.

Pilotní projekt takovéto komplexní poradenské a vzdělávací instituce vznikne v rámci projektu COL ve staré škole v areálu budov Louckého/Klosterbruckého kláštera ve Znojmě. Koncepce této nové instituce bude vycházet ze současných strategických úvah.

2. Úloha strategie v celkovém projektu COL

2.1. Projekt COL

Strategie obnovy a propagace společného kulturního dědictví tvoří spolu s technickou metodikou balíček "měkkých opatření" projektu EU COL, který je financován z Iniciativy Společenství INTERREG AT-CZ Evropské unie.

Analýzy, z nichž obě opatření vycházejí, se zabývají přístupy k obnově společného kulturního dědictví. V rámci projektu COL je vyvíjena odborná metodika, kterou lze aplikovat jak v České republice, tak v Rakousku; bude implementována v období udržitelnosti následujícím po skončení projektu v letech 2022-25 prostřednictvím osvětových aktivit a předáváním know-how široké veřejnosti. Odborná metodika pro společnou a koordinovanou správu společného kulturního dědictví se skládá ze 6 sborníků z konferencí a metodické příručky, která shrnuje praktická doporučení a zkušenosti z workshopů a konferencí. Obsahuje teoretická východiska, praktická doporučení a také řešení osvědčených postupů pro komplexní obnovu a ohleduplné udržitelné hodnocení společného kulturního dědictví.

2.2. Úkoly strategie v rámci COL

Strategie obnovy v oblasti podpory a rozvoje udržitelného využívání a obnovy společného kulturního dědictví, založená na technické metodice, je zaměřena na vytvoření společných postupů, programů a projektů postavených na hlubší spolupráci projektových partnerů, včetně přidružených partnerů. Strategie přispívá k rozvoji obou regionů ve spolupráci s přidruženými partnery projektu a na základě doporučení odborné metodiky pro obnovu. Vychází z udržitelného hodnocení místního kulturního dědictví. Strategie regenerace zahrnuje studie, strategie a plány přeshraniční spolupráce při propagaci, zvyšování atraktivity a regeneraci místního kulturního dědictví. Vychází z oboustranně provázaných aktivit a programů, které mají zvýšit zájem návštěvníků o jednodenní i vícedenní pobyty, a snaží se také zvýšit motivaci místních obyvatel k obnově památek. Dalšími implicitními cíli jsou podpora přeshraničních kulturních akcí (koncerty, výstavy, přednášky, workshopy) a rozšíření tradičních vícedenních akcí v regionu (festivaly, slavnosti sklizně vína) o přeshraniční programy, jakož i rozšíření turistické nabídky za účelem poznání regionálního turistického dědictví. To zahrnuje také rozvoj znalostní turistiky (řemeslné kurzy, vzdělávací a hudební workshopy).

Do této odborné metodiky byly zapracovány zkušenosti z revitalizace nemovitostí Louka a Schüttkasten, které samy o sobě slouží jako příklady dobré praxe.

3. Právní situace a strategie ochrany památek v Rakousku

3.1. Zákon o památkově chráněných budovách

Podle §§ 4 a 5 rakouského zákona o ochraně památek je třeba památky chránit bez ohledu na jejich využití či nevyužití. Úkolem územního plánování je zajistit dostatečný životní prostor při co nejlepším zachování přírodních zdrojů. Zásada udržitelnosti vyžaduje, aby bylo upřednostněno využití vhodných stávajících nemovitostí před novou výstavbou. Před změnou využití kulturně a historicky významné památky je vhodné provést posouzení dopadů na kulturní statky, jak je stanoveno pro statky světového kulturního dědictví.

3.2. Strategie dílčí ochrany

3.2.1. Představení hlavních rysů strategie

Činnost Spolkového památkového úřadu vychází ze strategie ochrany, která byla poprvé vypracována v roce 2010 a v určitých intervalech aktualizována. Základem jsou celorakouské soupisy památek, zejména sestavení objektů v památkové databázi, která je vedena jako interní pracovní podklad Spolkového památkového úřadu. V rámci ročního programu inspekci jsou stanoveny priority a definovány skupiny objektů, které budou podrobněji kontrolovány s ohledem na jejich památkové charakteristiky. Souběžně s ročními programy je samozřejmě možné, že u objektu, který ještě není zařazen do inspekčního programu, může být zpochybněn jeho památkový status. V obou případech je úkolem Spolkového památkového úřadu určit charakter památky a provést přezkum podle stanovených kritérií. K tomu slouží odborné posudky vypracované úředními odborníky Spolkového památkového úřadu.

Na začátku takového ochranného řízení Spolkový památkový úřad informuje vlastníky o plánované prohlídce objektu. V dohodnutém termínu provede úřední znalec prohlídku potenciální památky, v případě budov zvenčí i zevnitř. Tato schůzka trvá obvykle v průměru jednu hodinu v závislosti na velikosti objektu. Tato prohlídka spolu s následnou archivní a literární rešerší tvoří vědecký základ pro určení úředního znalce, zda a v jakém rozsahu jsou přítomny památkové charakteristiky.

možné dospět ke srozumitelnému a transparentnímu rozhodnutí, pracují úřední odborníci na základě katalogu kritérií, který pomáhá identifikovat příslušné zvláštní vlastnosti objektů ve smyslu obecně platného standardu pro hodnocení

Pokud jsou přítomny památkové charakteristiky a je zahájeno řízení, je vlastníkům a úředním stranám (zemským hejtmanům, obcím a starostům) zaslán úřední znalecký posudek, k němuž se mohou zpravidla do čtyř týdnů vyjádřit formou stanoviska Spolkovému úřadu pro ochranu památek. Pokud lhůta uplynula a není třeba provádět další šetření, Spolkový památkový úřad vydá rozhodnutí. Pokud mají vlastníci po

vydání rozhodnutí trvalé a odůvodněné námitky proti ochraně svého majetku, mohou podat odvolání ke Spolkovému správnímu soudu. Pokud je vyhlášení ochrany právně závazné, je ochrana památky automaticky zviditelněna v katastru nemovitostí (list A2). Jedná se o doplňující informace k údajům z katastru nemovitostí. S touto strán nejsou spojeny žádné další právní důsledky (věcná břemena).

Paul Mahringer v článku o strategii, koncepcích a programu památkové péče uvádí, že Spolkový památkový úřad 2020 se intenzivně zabýval otázkou strategie památkové péče pro celý potenciální fond památek v Rakousku a její realizaci. Kromě strategie byla vypracována koncepce a koordinovaný roční program kontrol.

3.2.2. Strategie ochrany přírody v detailech

Základem strategie ochrany je zákonné zmocnění k ochraně podle rakouského zákona o ochraně památek (DMSG). Podle definice DMSG jsou památky "člověkem vytvořené nemovité a movité objekty [...] historického, uměleckého nebo jiného kulturního významu".

Každé určení k ochraně je založeno na úředním odborném posudku, v němž musí být tato kritéria významnosti přesvědčivě uvedena, přičemž postačí jedno ze tří kritérií.

Cílem strategie ochrany je na jedné straně celostátní, jednotný a plánovitý přístup k ochraně a na druhé straně snížení počtu památek hodných ochrany, ale dosud nezapsaných do seznamu, ve srovnání s těmi, které již chráněny jsou. Fond kulturních statků lze podle přílohy v DMSG rozdělit na architektonické památky, movité památky, půdní památky a parky a zahrady. Všechny památkově chráněné a potenciálně chráněné památky byly do roku 2009 systematicky evidovány v památkové databázi Spolkového památkového úřadu. Tvoří základ pro realizaci strategie ochrany podle tzv. třístupňového modelu.

3.2.3. Tříúrovňový model

- 1 - Vyhodnocení potenciálních památek v databázi
- 2 - regionální srovnání a návštěvy na místě
- 3 - postup odborného přezkoumání

Třístupňový model by měl umožnit systematicky vyfiltrovat z masы potenciálních památek dostupných v památkové databázi, které objekty by měly být po A - vyhodnocení databáze, B - regionálních srovnáních a prohlídkách na místě, a konečně C - skutečně podrobně prozkoumány z hlediska jejich památkových hodnot pomocí odborného postupu zkoumání. U archeologických památek nebyl dosud dokončen komplexní archeologický průzkum, který v podstatě odpovídá soupisu v památkové databázi. Po jeho dokončení může proběhnout vyhodnocení a přezkoumání

inventarizace v třístupňovém modelu analogicky k ochraně architektonických památek. U movitých památek je situace poněkud odlišná, zejména proto, že památky ve vlastnictví veřejnoprávních korporací, včetně uznaných náboženských obcí, jsou chráněny zákonem. Pokud se zamyslíme například nad sbírkami rakouských muzeí, je zřejmé, že velká část movitého majetku je již pod památkovou ochranou. Ochrana objektů v soukromém vlastnictví je naproti tomu z velké části prováděna ad hoc z důvodu nedostatečné informovanosti a povědomí veřejnosti. V případě parků a zahrad je naopak možnost ochrany omezena na objekty uvedené v příloze památkového zákona, přičemž v případě ochrany soukromých parků a zahrad je nutný souhlas vlastníků.

3.2.4. Koncepce ochrany přírody

Cíl koncepce ochrany v podstatě odpovídá cíli strategie nedostatečné ochrany (celostátně jednotný, plánovitý postup ochrany a snížení počtu památek hodných ochrany, ale dosud nezapsaných do seznamu, oproti těm, které již chráněny jsou), je však doplněn každoročním stanovením priorit v podobě inspekčního programu a postupu podle kategorií. V případě památek se jedná o památkové objekty, jako jsou hrady, zámky a monumentální správní budovy, nebo ohrožené památkové objekty a regionální priority, jako je venkovská architektura, modernismus, poválečná moderna, obtížné dědictví 20. století nebo vily z 19. a 20. století a potenciální soubory, tj. významná historická centra měst a obcí v Rakousku, která dosud nejsou památkově chráněna. V oblasti archeologie jsou to také monumentální objekty, rozsáhlé projekty, jako jsou důlní díla a římská města, nebo dokonce ohrožené jednotlivé objekty a regionální ohniska, jako jsou hradiště a římské vily. V případě movitých památek se zaměřuje na prohlídky v rámci aukcí a vývozních řízení, a tedy na prohlídky archeologických předmětů, autografů, uměleckých předmětů a uměleckých řemesel. Dalším zaměřením je zkoumání soukromých sbírek nebo zkoumání jednotlivých předmětů, jako jsou archeologické nálezy, zvukové památky, například varhany, nebo technické památky, jako jsou železnice nebo automobily. A konečně v případě zahrad a parků je nutný souhlas soukromých vlastníků, což ztěžuje zkoumání vlastností památek z hlediska střednědobého až dlouhodobého plánování.

3.2.5. Auditní programy projekty inventarizace

Z výše uvedených kategorií koncepce ochrany je nakonec v souladu s třístupňovým plánem sestaven roční program inspekcí zaměřených na konkrétní objekty s regionálními kontaktními místy. Tím je zajištěn vysoce plánovitý přístup k hodnocení památek. Je však také zřejmé, že celoplošný soupis architektonických památek, jehož některé průzkumy jsou staré až dvacet let, nepokryl všechny kategorie objektů, které jsou nyní považovány za potenciálně hodné ochrany. Například bylo nutné provést komplexní soupis všech bývalých táborů z nacistické éry a bývalých židovských sakrálních staveb, aby se doplnil stávající soupis. Totéž platí pro stavby novějšího poválečného modernismu, které před dvaceti lety ještě nebyly odborníky tak ceněny jako dnes. Potřebné jsou také následné soupisy nejen v oblasti vilových staveb, ale také venkovské a alpské architektury. Tyto nezbytné doplňkové inventarizace budou

následně rovněž posouzeny podle třístupňového modelu, aby bylo možné zaručit přesné posouzení památkových hodnot i v těchto oblastech. Tímto způsobem lze postupně minimalizovat počet objektů, které jsou hodné ochrany, ale nejsou uvedeny v seznamu, ve srovnání s těmi, které jsou uvedeny v seznamu.

Pro ochranu objektu se uplatňují kritéria, která lze shrnout do dvou skupin: "kritéria významu" a "kritéria hodnocení".

V prvním kroku jsou definována "kritéria významnosti". Představují památkové hodnoty, které se mohou na objekt vztahovat. Pokud takové památkové hodnoty existují, objekt se odlišuje od ostatních a má v podstatě památkové vlastnosti. Za tímto účelem definuje zákon o památkové péči tři skupiny památkových hodnot, a to "historický, umělecký nebo jiný kulturní význam" (§ 1 odst. 1 zákona o památkové péči).

Tyto kategorie významu zahrnují širokou škálu vlastností, které jsou uvedeny a zpřehledněny v následujícím přehledu. Pro jednotlivý objekt samozřejmě platí pouze výběr z těchto uvedených vlastností, který závisí na individuální povaze objektu a jeho historii. Seznam kritérií proto není ani vyčerpávající, ani úplný. Každá z možných vlastností má zpravidla jiný podíl na celkovém významu. Individualita předmětu je výsledkem kombinace "významových kritérií".

Pokud byly charakteristiky památky stanoveny na základě "kritérií významnosti", použijí se ve druhém kroku "kritéria hodnocení". Na jejich základě je třeba zvážit památkové vlastnosti, aby bylo možné určit, zda je veřejný zájem na ochraně památek oprávněný a zda je třeba zahájit řízení o ochraně. To vyplývá z referenčního nebo srovnávacího rámce, proto je lze také označovat jako "referenční kritéria". Podle zákona o ochraně památek je rozhodujícím kritériem pro tento odkaz to, zda by případná ztráta objektu měla nepříznivý vliv na kulturní dědictví Rakouska z hlediska kvality, jakož i dostatečné rozmanitosti, pestrosti a rozšíření (§ 1 odst. 2 zákona o ochraně památek). Zákon o památkové péči v této souvislosti stanoví místní, regionální nebo nadregionální srovnávací rámec. Výsledkem jsou "hodnotící kritéria" kvality, vzácnosti (vzácného výskytu) nebo reprezentativnosti (charakteristického častého výskytu jako charakteristiky rakouského fondu kulturních statků).

těchto "kritérií hodnocení" jsou níže uvedeny také možné jednotlivé parametry, podle nichž lze provést klasifikaci, která odůvodňuje zahájení řízení o ochraně.

3.2.6. Kategorie významnosti podle § 1 zákona o ochraně památek

"Historický význam" se vztahuje k významným historickým osobnostem, událostem nebo úspěchům, ale také k významným etapám historického vývoje, což odpovídá výpovědní a dokumentační hodnotě památek. "Umělecký význam" souvisí s hodnotou designu a zahrnuje na jedné straně pozici v umělekohistorické nebo formálněhistorické vývojové řadě, ale na druhé straně také estetický rozměr ve smyslu umělecké koherence. Pojem "kulturní význam" zahrnuje podobný rozsah od kulturně historického zakotvení až po současný kulturní dopad ve smyslu symbolické hodnoty a symboliky. Jednotlivé významové kategorie jsou spojeny dějinným okamžikem, ale musí být odděleny a dokumentovány samostatně. Kritéria v jednotlivých významových kategoriích tvoří stavební bloky, které je třeba vybrat a

naplnit obsahem v závislosti na objektu. Stavební bloky mají zpravidla různý podíl na celkovém významu. Zařazení stavebních prvků do tří významových kategorií se může v jednotlivých případech měnit, pokud to vyplývá z vlastností objektu. V případě jednotlivého předmětu se uplatní pouze některé z uvedených charakteristik v závislosti na individuální povaze předmětu a jeho historii. Seznam kritérií proto není ani vyčerpávající, ani taxativní. Kritéria významu nebo jejich kombinace vedou k individualitě objektu, která jej odlišuje od ostatních objektů a činí z něj památku. Pro určení veřejného zájmu na zachování památky postačí, pokud význam existuje pouze v jedné ze tří oblastí historického, uměleckého nebo jiného kulturního významu.

a) Historický význam Dokument pro výrazné historické osobnosti, události nebo úspěchy:

- Místo narození, působení nebo úmrtí slavných osobností (v kontextu historických budov).
- Významný klient nebo objednavatel uměleckého díla
- Místo významné historické události (v kontextu historické stavební struktury nebo jako archeologická lokalita).
- Movité kulturní statky ve spojení se známou osobností nebo historickou událostí Dokument historické epochy nebo historického vývoje:
- Důkazy o lidském životě a činnosti nebo důkazy o vývojových fázích lidské existence a stvoření (archeologická naleziště apod.).
- Důkazy z historie osídlení regionu (vývoj osídlení atd.)
- Důkazy z politických nebo územních dějin
- Svědectví z historie náboženství nebo denominace
- Důkazy ze sociálních a hospodářských dějin (způsob života a práce různých společenských vrstev, dějiny dopravy, dějiny průmyslu atd.).

b) Umělecký význam Postavení ve vývoji dějin umění nebo dějin forem:

- Pozice v příslušné stylové fázi (vývojový krok nebo reprezentativní zástupce stylové fáze)
- Postavení v typologické zástavbě (typ budovy, funkční typ, struktura, půdorys, fasáda atd.). Vývojové stadium nebo reprezentativní zástupce typu)
- Postavení v příslušné umělecké krajině (vývojový krok nebo reprezentativní zástupce umělecké krajiny)
- Dílo významného umělce nebo architekta

- Postavení v tvorbě významného umělce nebo architekta (vývojový krok nebo představitel určité fáze umělce).
- Speciální formy Estetický efekt:
- Hustota designu a jednota designu (souvislosti designu, jako jsou proporce, geometrie designu, bohatost designu, struktura, celistvost atd.).
- Řešení stavebního úkolu (architektonicky srozumitelný překlad stavebního úkolu atd.)
- Řešení propojení s okolím (řešení topografie, kulturní krajiny, zastavěného prostředí atd.)
- Stručnost prvků výtvarného řešení (na základě výtvarného řešení, které překračuje stavební kulturní tradice a je považováno za stavební umění).

c) Kulturní význam Dokument kulturně-historického vývoje:

- Svědectví o jevech a úspěších duchovního nebo fyzického života člověka v jeho společenském vývoji.
- Svědectví o (archeologických) kulturách nebo kulturních skupinách a jejich přenosu
- Součást charakteristické místní struktury (forma osídlení apod.) nebo urbanistické situace (součást urbanistické koncepce apod.).
- Reprezentant domu nebo stavebního typu či typu památky ve smyslu formativního regionálního stavebního úkolu (výzkum domu, komerční stavby, sakrální stavby atd.).
- Reprezentativní pro realizaci charakteristických regionálních stavebních úkolů z hlediska stavební kultury, řemesel, materiálů a lidové kultury (stavební tradice a vzory, které jsou součástí stavební kultury).
- solidnost řemeslného nebo technického provedení či konstrukce (pečlivost provedení, řemeslná zručnost atd.)
- Holistická povaha stavu, který se stal historickým (charakteristický vyvinutý stav kulturního statku).
- Svědectví o zvláštní recepci kulturních statků (historické sbírky a sběratelské osobnosti atd.)
- Svědectví o kultovních a náboženských představách a praktikách z dějin zbožnosti (pohřební obřady, cestní a polní znamení atd.).
- Svědectví o historii lidové kultury (lidové umění) atd. Kulturní dopad:
- Významná role v historii recepce a dopadu

- Kontinuita používání (součást funkční autenticity)
- vzpomínková funkce nebo pamětní funkce v souvislosti s významnými historickými událostmi (pomníky nekultivovaných apod.).
- Vzpomínková funkce s ohledem na historické osobnosti (pomníky atd.)
- Symbolická funkce (orientační znak pro místo atd.)
- Funkce sdružení (věková hodnota, lokalizace místní / regionální / národní / evropské identity atd.)
- Kultovní funkce (posvátná stavba atd.)
- Funkce návrhu (formativní umístění a poloha, např. z topografického nebo urbanistického hlediska; funkce ohniska, znaku, středového bodu atd.; součást vizuální osy; součást významné místní struktury nebo urbanistické situace).
- Charakteristický prvek historické kulturní krajiny.

3.2.7. Kritéria hodnocení podle § 1 odst. 2 zákona o ochraně památek

Odůvodnění veřejného zájmu ochrany přírody vyplývá z váhy kritérií hodnocení (referenční rámec / referenční kritéria). Seznam kritérií není vyčerpávající ani taxativní, ale příkladný. Kritéria pro posouzení je třeba vytvářet případ od případu v závislosti na povaze památkových objektů. Referenční rámec / referenční kritéria: [Hrozící ztráta pro rakouský fond kulturních statků s ohledem na].

- Kvalita
- Rozmanitost / rozmanitost / distribuce
- Místní / regionální / národní
- Rozsah historické dokumentace Kvalita
- Hustota formy
- Hustota nebo rozmanitost formativních prvků
- Estetická srozumitelnost neboli jednota a soudržnost designu
- Hustota pověstí
- Autenticita a integrita
- soudržnost ve vnímání (dobrá rozpoznatelnost historických, uměleckých, architektonických a kulturních základních charakteristik atd.)
- Vzácnost (vzácný výskyt)
- Jedinečnost (jediný svého druhu) Vzácnost nebo vzácnost

- První (známý) výskyt typu, technologie atd.
- Reprezentativnost (častý výskyt)
- Vzorový příklad památkové skupiny (souhrn charakteristických znaků, jasné vyjádření znaků atd.)
- Příklad typu památky, která charakterizuje rakouské kulturní dědictví svým velkým počtem a rozšířením (velký počet historických městských domů, zemědělských usedlostí atd. je určující, nikoliv snižující hodnotu).
- Dobrý stav dochování, který vyniká nad ostatními příklady (materiální a formální autenticita).
- Příklad z početně malé kategorie památek (výběr již proběhl z důvodu vysokého stáří apod.).
- Umístění ve městě, pozice ve struktuře osídlení.

4. Právní situace a strategie památkové péče v České republice

4.1. Organizace památkové péče v České republice

Za ochranu památek v České republice odpovídá Ministerstvo kultury. Krajské úřady 14 krajů ČR zřídily útvary památkové péče, které na základě jimi zpracovaných krajských víceletých koncepcí zajišťují realizaci státní památkové péče v krajích.

Právním základem pro úřední jednání je celostátní zákon o ochraně památek. Ministerstvo kultury využívá v odborných záležitostech podnětů Ústavu památkové péče (NPÚ), který však nemá postavení orgánu a není sám oprávněn vydávat oznámení.

4.2. Zákon o památkově chráněných budovách

Český zákon o památkové péči se týká ochrany staveb a objektů. Vztahuje se také na archeologická naleziště, ale pro ně platí následující postup ochrany.

Jako postup ochrany stanoví § 3 odst. 1 zákona o ochraně památek, že Ministerstvo kultury může prohlásit věci za kulturní památky po vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu nebo obecního úřadu obce s rozšířenou působností od Ministerstva kultury. Archeologické nálezy podle § 23 lze prohlásit za kulturní památky na návrh Akademie věd.

Jakmile Ministerstvo kultury oznámí vlastníkovi, že hodlá jeho objekt prohlásit za kulturní památku, je vlastník povinen chránit jej před poškozením a oznámit plánované změny v jeho podobě, vlastnictví nebo využití.

Český památkový zákon rozlišuje památky, národní kulturní památky, u nichž lze individuálně stanovit podmínky jejich ochrany, památkové rezervace a památkové zóny.

Stát má předkupní právo na nemovitosti prohlášené za národní kulturní památku, s výjimkou plánovaných prodejů v rámci spřízněných stran nebo mezi spolujednateli.

Ne všechny budovy v památkových rezervacích musí být zároveň kulturními památkami. Ministerstvo kultury může po projednání s krajským úřadem prohlásit sídelní útvary s menším podílem kulturních památek, památkové zóny nebo části krajiny významné kulturní hodnoty za památkové zóny a stanovit pro ně ochranné podmínky. Pro památkové rezervace a zóny se zpracovávají plány ochrany podle § 6a. Ministerstvo kultury vede rejstřík kulturních památek.

Podle § 9 jsou vlastníci kulturních památek povinni o ně na svůj náklad pečovat, udržovat je v dobrém stavu a chránit je před ohrožením, poškozením, znehodnocením a odcizením a užívat je jen způsobem odpovídajícím jejich kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu a všechny tyto povinnosti přenášet na nájemce a další uživatele, přičemž povinnost nést náklady přechází na tyto uživatele nebo nájemce jen tehdy, je-li to zřejmé z právního vztahu mezi ním a kulturní památkou. Vlastník musí při prodeji nebo převodu budovy uvést, že se jedná o kulturní památku. Vlastníkům, kteří neplní výše uvedené povinnosti, může příslušný obecní úřad vyššího stupně nařídit provedení údržby nebo opravy.

Orgány státní správy příslušné k rozhodování o přípustném využití kulturních památek a o přidělování bytů a jiných prostor v kulturních památkách mohou rozhodovat pouze na základě stanovisek orgánu památkové péče a při rozhodování o změnách využití musí zohlednit vhodné využití odpovídající jejich hodnotě a technickému stavu. Pokud činnost fyzické nebo právnické osoby způsobí nepříznivé změny stavu kulturní památky nebo jejího okolí nebo ohrozí zachování nebo společenské uplatnění kulturní památky, obecní úřad obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, krajský úřad, stanoví podmínky pro další výkon takové činnosti nebo výkon činnosti zakáže.

Správní úřady a orgány krajů a obcí vydávají svá rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, kterými mohou být dotčeny zájmy státní památkové péče v oblasti ochrany nebo zachování kulturních památek nebo památkově chráněných území a jejich vhodného využití, jen na základě závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v případě národních kulturních památek jen na základě závazného stanoviska zemského úřadu.

Podle § 14 platí, že pokud vlastník kulturní památky zamýšlí udržovat, opravovat, rekonstruovat, restaurovat nebo jinak měnit kulturní památku nebo její okolí, je povinen si opatřit závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, závazné stanovisko krajského úřadu.

Pokud činnost fyzické nebo právnické osoby způsobí nepříznivé změny stavu kulturní památky nebo jejího okolí nebo ohrozí zachování nebo společenské uplatnění kulturní

památky, obecní úřad obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, krajský úřad podle § 12 odst. 2 stanoví podmínky pro další výkon této činnosti nebo výkon činnosti zakáže. Správní úřady a orgány krajů a obcí vydávají svá rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, kterými mohou být dotčeny zájmy státní památkové péče v oblasti ochrany nebo zachování kulturních památek nebo památkových rezervací a zón a jejich řádného užívání, jen na základě závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, jen na základě závazného stanoviska krajského úřadu.

Podle § 14 platí, že pokud vlastník kulturní památky hodlá kulturní památku nebo její okolí obnovit, opravit nebo restaurovat nebo jinak změnit (dále jen "obnova"), je povinen si opatřit závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností a v případě národní kulturní památky závazné stanovisko krajského úřadu. Vlastník, správce nebo uživatel objektu, který není kulturní památkou, ale nachází se v památkově chráněném území, v památkové rezervaci, v ochranném pásmu nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, přírodní rezervace nebo památkové zóny (§ 17), je povinen si ke každé stavbě nebo zařízení nebo osvětlení zřízenému nejen na krátkou dobu opatřit závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. V tomto stanovisku se uvede, zda opatření v něm uvedená jsou v zájmu státní památkové péče, a stanoví se základní podmínky, za nichž lze tyto práce připravovat a provádět. V územním řízení, při vydávání stavebního povolení a v řízení o povolení staveb, změn staveb, terénních úprav, přemístění nebo odstranění zařízení, odstranění staveb a udržovacích prací prováděných v souvislosti s rozvojem území, na němž má orgán státní památkové péče zájem, nebo v souvislosti s obnovou nemovité kulturní památky nebo stavby nebo rekonstrukcí stavby, terénními úpravami, instalací nebo odstraněním zařízení, odstraněním stavby nebo udržovacími pracemi prováděnými na pozemku uvedeném v odstavci 2, rozhodne stavební úřad v souladu se závazným stanoviskem obecního úřadu obce s rozšířenou působností (v případě národní kulturní památky v souladu se závazným stanoviskem krajského úřadu).

V případě potřeby je pro účely závazného stanoviska zapojen i orgán státní ochrany přírody. Přípravnou a projektovou dokumentaci obnovy nemovité kulturní památky nebo stavby, změny stavby, terénní úpravy, zřízení nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravy dřevin nebo udržovací práce na objektu uvedeném v odstavci 2 projedná vlastník kulturní památky nebo projektant v průběhu zpracování s odbornou organizací státní památkové péče. Restaurování kulturních památek nebo jejich částí, které jsou díly výtvarného umění nebo zahrnují uměleckořemeslná díla, mohou provádět fyzické osoby na základě povolení; technické práce musí respektovat technickou a uměleckou strukturu originálu.

5. Srovnání památkové péče v Rakousku a České republice

5.1. Mezinárodní dohody

Existence mnoha společných rysů v ochraně památek v České republice a Rakousku je nejen historicky odůvodněná, ale vysvětluje ji i skutečnost, že oba státy podepsaly a uplatňují řadu mezinárodních úmluv. Prvním mezinárodním závazkem, který Československo a Rakousko přijaly v oblasti ochrany památek, byla dnes již zastaralá Athénská charta (1933) . UNESCO (Organizace spojených národů pro výchovu, vědu a kulturu), založená v roce 1946, je organizací OSN na podporu vzdělávání, vědy a kultury. Od svého založení usiluje o ochranu památek a v roce 1954 dosáhla Haagské úmluvy o ochraně kulturních statků za války; v roce 1972 přijaly členské státy UNESCO Smlouvu o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví. Benátská charta přijatá v roce 1964 upravuje základní zásady ochrany památek.

Mezinárodní rada pro památky a sídla (ICOMOS), založená v Polsku v roce 1965 jako nevládní organizace UNESCO, podporuje výzkum, ochranu, obnovu a prezentaci nemovitého hmotného kulturního dědictví.

Kromě toho je třeba při ochraně, obnově a rozvoji památek v projektovém regionu dodržovat následující mezinárodní dohody :

- Rámcová úmluva o hodnotě kulturního dědictví pro společnost / Faro (2005): [FaroNara Document](#) (1994): [Nara Document](#),T
- Evropská úmluva o ochraně archeologického dědictví / La Valletta (1992): [La Valletta](#)
- Lausannská charta - Charta o ochraně a péči o archeologické dědictví (1989): [Lausannská charta](#).
- Washingtonská charta - Mezinárodní charta o ochraně historických měst (1987): [Washingtonská charta](#)
- Florentská charta - Charta historických zahrad (1981): [Florentská charta](#)
- S ochranou architektonických památek nepřímo souvisí [akční plán mobility sbírek](#).

5.2. Významné rozdíly

Poslední srovnání hustoty památek mezi Českou republikou a Rakouskem pochází z roku 1998 a ukazuje, že Rakousko patří mezi členské státy EU k těm, které jsou na nemovité památky obzvláště bohaté, zatímco v České republice bylo kulturních památek obzvláště málo. Od té doby se však hodnoty památkové hustoty obou států poněkud sblížily.

Tabulka: Hustota památek v Rakousku a České republice

	Počet nemovitých památek	Počet nemovitých památek na 1000 obyvatel
Česká republika	38 713	3,7
Rakousko	139 800	18,4

Nejen počet památek, ale i podoba památkové ochrany v obou zemích vykazuje přes všechny společné kořeny značné rozdíly. Z výše uvedeného popisu zákonů o ochraně památek v obou zemích vyplývá, že Česká republika přistupuje k ochraně památek aktivněji a celkově intervenčněji, zároveň má více zaměstnanců a dostává více finančních prostředků než Rakousko. Rozdíly v koncepci památkové ochrany v obou zemích mají různé příčiny:

- Rozdílné válečné škody na památkách vedly k regionálně odlišným potřebám rekonstrukce,
- Komunistický československý režim v období po roce 1948 nepřikládal obnově památek velký význam; v mnoha případech docházelo k ideologicky motivovanému zanedbávání a dokonce ničení památek. Přesto byl v letech 1962-63 pod záštitou SÚPPOP vypracován seznam 30 000 nemovitých památek a v 60. letech 20. století byly klasifikovány i národní kulturní památky. Během tzv. normalizace v 70. a 80. letech 20. století se však památková ochrana začala ve velkém zanedbávat a mnoho památkových zón padlo za oběť výstavbě panelových sídlišť, dopravních tepen, továren a nákupních center. V Rakousku probíhala ochrana památek poměrně kontinuálně a obnova, která byla nutná kvůli válce, byla zčásti prohlášena za prioritní politický cíl v rámci jakési národní demonstrace síly a zčásti se protáhla až do počátku 60. let. V Československu stály politické priority v cestě zachování církevních a feudálních památek, zatímco v Rakousku bránily zachování průmyslového dědictví a fašistických památek.
- V devadesátých letech 20. století byla památková péče v České republice dobře personálně i materiálně vybavena, neboť bylo třeba odstranit obrovské množství nedodělků při opravách. Tato relativně vysoká priorita památkové

péče v České republice ve srovnání s Rakouskem je dnes silnou stránkou, protože dobré personální obsazení Národního památkového ústavu umožňuje hlubší poradenský dialog, než by bylo možné v Rakousku s jeho nízkými personálními zdroji v oblasti památkové péče.

- Vlastnická struktura, a tedy i rozložení zájmů, se liší: v Dolním Rakousku je jako vlastník mnohem silněji zastoupena církev, zatímco v České republice jsou vlastníky architektonických památek velmi často obce.

Památková péče se v Rakousku a České republice vyvinula ze společných kořenů, což je patrné i dnes: tradice vídeňské školy je v oblasti památkové péče (v České republice) stále živá. Se změnami v naší společnosti se však mění i přístup k památkám a restaurátorským technikám. Dnes například opouštíme dříve oblíbenou analytickou praxi zobrazování starších stavebních prvků a etap vývoje památek.

Na českém území se nachází asi 3 000 hradů a zámků, z nichž je asi deset procent přístupných veřejnosti. Po roce 1989 byla restituce přiznána pouze ve 48 případech. To znamená, že vlastnická struktura českých hradů a zámků se zásadně liší od Rakouska, kde výrazně převažuje soukromé vlastnictví. Hustota hradů a zámků v České republice je téměř o polovinu nižší než v Rakousku, a to jak rozlohou, tak počtem obyvatel, což českou veřejnost finančně zatěžuje více než rakouskou. Další rozdíl se týká stavu památkové péče: po značném zaostávání v renovačních pracích, které se nahromadilo ve druhé polovině 20. století, je podíl památek vyžadujících naléhavou obnovu v České republice výrazně vyšší.

6. Opětovné využití a rekonstrukce historických památek

6.1. Vědecké základy

6.1.1. Interdisciplinarita

Vědecký diskurz přistupuje k tomuto tématu z pohledu různých vědních disciplín. Mezi tyto disciplíny patří především:

- Mikroekonomie
- Makroekonomie, daňová teorie, teorie průmyslové a bytové politiky

- Teorie investování
- Teorie řízení portfolia
- Teorie řízení budov
- Architektura a urbanistický výzkum
- Stavební technologie a klimatologie budov
- Teorie socioekonomického kontextu
- Kulturní studia
- Ekonomická geografie
- Teorie umístění
- Dějiny umění a kultury
- Sociologie

Zřídka však byl učiněn pokus o vytvoření přehledu nebo dokonce syntézy příslušných aspektů těchto věd s cílem zdůvodnit teorii rozsáhlého vývoje. Tento nedostatek interdisciplinárních přístupů, které by kombinovaly předměty klasické ekonomie nemovitostí s předměty výzkumu městského a regionálního rozvoje, vede k tendenci analyzovat jednotlivé projekty nebo jejich aspekty izolovaně. K vědecké teorii revitalizace nemovitostí přispěla jen málo i oblast facility managementu.

Na druhé straně existuje množství analýz, monitorování a hodnocení, které se zabývají velkými "stěžejními" rozvojovými projekty a odvozují z nich trendy na straně poptávky, ale mnoho z nich se zaměřuje pouze na jeden přístup - obvykle na plánování měst nebo na řízení portfolia.

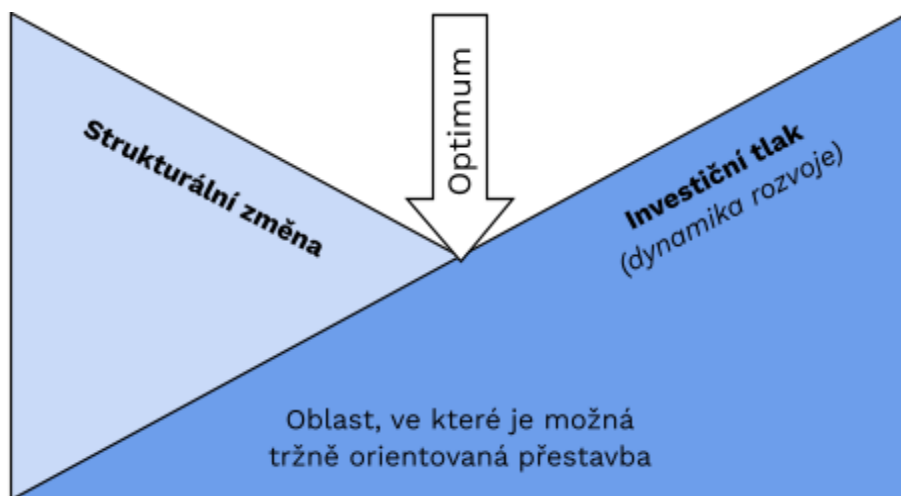
Proto se tato studie pokouší vytvořit rámec takové teorie shromážděním užitečných segmentů teoretických publikací ze všech výše uvedených souvisejících vědních oblastí.

Nejvhodnější pro projekty přestavby (konverze) jsou architektonické památky, které jsou

- mají flexibilní půdorys (např. budovy s halami).
- Budovy na konci renovačního cyklu, u nichž se čeká na generální renovaci nebo je její termín překročen.
- Architektonické památky v regionech nebo okresech, které procházejí významnými strukturálními změnami (např. deindustrializace, ukončení těžby, šlechtictví v důsledku rychle rostoucí příznivé polohy).
- památky v lokalitách s určitým minimálním požadavkem na stavební pozemky, které mohou být odkloněny k památkám, a

- Budovy s nepříliš omezujícími požadavky na památky.

V oblastech, kde tato kritéria platí, je konverze řízená trhem jistě možná. V oblastech s obzvláště vysokými cenami pozemků je však skutečnost, že památkově chráněné budovy plně nevyužívají potenciální užitnou plochu pozemku, často limitujícím faktorem, takže investoři upřednostňují demolici a následně novou výstavbu s lepším využitím pozemku, a často to také politicky prosazují.



Zdroj: Schneider 2006

6.1.2. Mix využití

Zatímco existují kombinace způsobů využití, které se obvykle dobře doplňují ("synergický mix"), jiné kombinace způsobů využití se většinou navzájem brzdí ("konfliktní mix").

Strategické úvahy o typech památek:

Hrady, zámky a archeologická naleziště

Zejména hrady a zámky ve veřejném vlastnictví mají v oblasti zážitkového vzdělávání a cestovního ruchu často co dohánět.

V České republice se zámky dostávají na trh s nemovitostmi častěji než v Dolním Rakousku, kde převažuje dlouhodobé rodinné vlastnictví. JEŘÁBEK při srovnání také zjistil, že u hradů a zámků v jižních Čechách, na jižní Moravě a na Vysočině je podíl obecních nemovitostí ve srovnání s Rakouskem velmi vysoký.

Kostely, kaple, drobné sakrální památky, hřbitovy, synagogy a fary

Zatímco na jihu Čech byly postaveny některé kostely, které jako farní nebyly potřeba (zejména filiální, občanské špitální, klášterní a poutní kostely, např. dva kostely v Neuhausu/Jindřichově Hradci, jeden u Kardaschretschitz/Kardašovy Řečice, jeden v Jamnitz/Jemnici, u Stráže nad Nežárkou/Platz an der Naser, v Červené Řečici, Žlabincích/Slavonicích, Saaru/Žďáru nad Sázavou, Havlíčkově Brodě a mnoha dalších.v.a.m.) byly v druhé polovině 20. století prodány do soukromého vlastnictví, k profanaci a prodeji kostelů do soukromého vlastnictví v Dolním Rakousku téměř nedošlo. Příklady v Dolním Rakousku na sever od Dunaje lze nalézt v Kremži, Rafingsbergu u Waidhofenu, Dürnhofu u Zwettlu, Gebhartu u Schremsu; v současné době se připravuje nové profánní využití augustiniánského kláštera ve Stockerau. Také velké klášterní komplexy v České republice jsou z velké části prázdné (např. Klosterbruck u Znojma/Louky, Milevsko, Hohenfurth/Vyšší Brod). Počet kostelů přestavěných na profánní budovy dokonce převyšuje počet synagog, které již neslouží k náboženským účelům; jejich přestavba je často tak rozsáhlá, že dřívější využití těchto budov již z velké části zmizelo z povědomí veřejnosti. Zatímco v devadesátých letech minulého století se v České republice konala konference o tom, zda nevyužívané modlitebny mají být předány k světskému využití, v současné době je v České republice obecnou praxí tyto budovy zachovávat a renovovat, pokud to finanční možnosti dovolí. Jiná situace je u far: v letech po roce 2000 a zejména po roce 2005 došlo v České republice k vlně prodejů. Řada historických fary by mohla být příkladně obnovena (např. fara v Křeči u Obrataně byla nominována na Památkovou cenu ČR), následné využití je převážně jako druhé bydlení nebo penzion. V Dolním Rakousku lze v příštích letech očekávat přestavbu prázdných far, což by mělo znamenat i částečné dořešení značných restitučních nedodělků. Jako vzor zde může sloužit fara Haitzendorf v okrese Krems, která patří klášteru Herzogenburg. V něm má být vybudováno několik bytů při zachování funkcí nezbytných pro pastorační péči. Bydlení bude vytvořeno prostřednictvím nájemního modelu.

Technické a průmyslové památky

V rámci projektu INTERREG "MonumTech" se v současné době zkoumají a propagují průmyslové památky v regionech Waldviertel a Mühlviertel a v jižních Čechách . Volné budovy s potenciálem konverze se nacházejí především v bývalých továrních budovách, dopravních památkách (železniční budovy), dělnických domech a hospodářských traktech na sídlištích. Zatímco v drahých oblastech byly tyto budovy v posledních letech často přestavěny na nové využití (pokud to bylo v souladu s ochranou památek), v levných oblastech stále převažují neobsazené budovy.

Venkovské památky

Podobná situace je i u venkovských památek. Projekt INTERREG-AT-CZ "Venkovské památky" v současné době vypracovává opatření ke zhodnocení tohoto potenciálu . Možnosti opětovného využití nevyužívaných a nedostatečně využívaných venkovských památek jsou velmi rozmanité a sahají od kulturních a komunitních center přes místní zásobování a pohostinství až po muzejní využití. V případě volných památek ve

vesnických sídlech mohou být dobrým impulsem k nalezení nejlepšího využití místa místní soutěže nápadů nebo kola projektové přípravy.

Památkové zóny

Památkové zóny mohou být velmi rozdílné, pokud jde o jejich neobsazenost, využití, které postrádají, a možnosti, které nabízejí. Není možné přenášet koncepty z jedné památkové zóny do druhé, ale úspěšné metody revitalizace památkových zón mohou sloužit jako příklad pro napodobitele. Tyto metody byly představeny na workshopu COL o památkové zóně města Jihlavy.

6.2. Nalezení vhodné kombinace využití

Každá lokalita má své specifické vlastnosti, které ovlivňují její hodnotu. První teorii míst formuloval Johann Heinrich von THÜNEN v roce 1826.

Analýza lokality zahrnuje shromažďování, ověřování a vyhodnocování údajů přímo či nepřímo souvisejících s analyzovanou nemovitostí nebo projektem. Jejich cílem je přispět k efektivní územní alokaci investičního kapitálu. Z tohoto důvodu se tyto výdaje vyplatí, pokud byla studie provedena na odpovídající odborné úrovni.

Zkušený odborník může během krátké procházky jakýmkoli městem snadno najít několik nemovitostí, které tuto hypotézu potvrzují. Často se setkáváme s obchodními centry, sportovišti, bytovými domy, garážemi a dokonce i s velkými kombinovanými nemovitostmi s vysokou mírou neobsazenosti, s typickými znaky "levných nájemníků", a téměř vždy investor potřebuje mnoho času a velké úsilí, aby takové projekty dostal alespoň na přibližně průměrnou úroveň.

6.2.1. Zásada nejlepšího vlastníka

Ochranné zájmy památkové péče stojí v různé míře v cestě zájmům vlastníků orientovaným na zisk. Pokud se podaří najít pro památku vhodného uživatele, může v lepším případě sledovat své ziskové cíle způsobem, který je slučitelný s památkovou ochranou. V případě změny vlastníka nebo způsobu užívání to může významně přispět ke snížení potenciálních střetů zájmů mezi vlastníky a památkovou péčí.

K nalezení nejvhodnější formy použití lze použít princip nejlepšího vlastníka vyvinutý společností CUREM . Použitelnost modelu byla potvrzena ve studiích a praktických aplikacích.

I když se často objevují střety zájmů mezi vlastníky nemovitostí a památkovou péčí, obě skupiny mají také společné zájmy: Obě strany mají zpravidla zájem na zachování hodnotné stavební struktury, na internalizaci vnějších vlivů a na tom, aby byly památky využívány a přinášely tak trvalý příjem. Střety zájmů jsou velmi často založeny na rozdílném hodnocení hodnoty a rozdílných představách o využití, jakož i o stavebním řešení a ochraně.

Hodnotové postoje vlastníků památek, které jsou v rozporu s památkovou ochranou, mohou mít například tyto příčiny:

- vlastník zdědil památkově chráněnou budovu, získal ji realizací zástavního práva nebo ji nabyt společně s větší nemovitostí, aniž by vysoce ocenil historickou hodnotu budovy.
- Vlastníkem je nemovitostní fond, který má ve svém portfoliu historické budovy za účelem diverzifikace rizika, ale zajímá ho především krátkodobý výnos.
- vlastník je pro památkovou ochranu, ale má jiné představy než úřad o konkrétním uplatnění památkové ochrany na svém pozemku.
- vlastník je pod tlakem snižování nákladů nebo zisků.
- vlastník při koupi památky nezakoupil řešení, které by přesně odpovídalo jeho potřebám, s úmyslem přizpůsobit památku svým potřebám, i když je to částečně v rozporu se zájmy památkové ochrany,
- Majitel odhaduje, že návratnost investice, které lze dosáhnout renovací a zachováním památkově chráněné budovy, je nízká (což je možná chybný odhad).
- Vlastník se dosud nevyzná v problematice památkové ochrany a/nebo stavební obnovy a obává se transakčních nákladů na získání informací, externích odborných posudků, jednání s úřady apod.

Suter upozorňuje, že jde také o úkol zvýšit informovanost, protože například majitelé průmyslových budov někdy podceňují, že zachování genia loci může kromě dodatečných nákladů přinést také odpovídající zvýšený výnos, pokud se správně prodá.

6.2.2. Podoba trhu s architektonickými památkami

Architektonické památky lze považovat za zvláštní formu zvláštní formy tržního zboží: Pokud jsou již nemovitosti atypickým zbožím, platí to o památkách ještě více, jak ukazuje následující tabulka.

Tržní komodita	Majetek	Architektonická památka
movitý, srovnatelný	nemovitý, srovnatelný	nemobilní a omezená srovnatelnost
Náklady, zejména ve výrobě	značné náklady na běžný provoz	Provozní náklady na provoz a údržbu výrazně převyšují výrobní náklady.
jednoduchá tvorba cen	Stanovení ceny často pouze prostřednictvím znaleckých posudků	Stanovení ceny vyžaduje zvláštní odborné znalosti

Vývojové úsilí může být rozloženo na velký počet jednotek.	každá nemovitost se vyvíjí samostatně	Rozvoj a opakovaná přestavba s obzvláště vysokými výdaji
nízké transakční náklady (např. nákup z regálu, z katalogu nebo z vitríny).	Vysoké transakční náklady (vyhledávání zainteresovaných stran, individuální sepisování smluv, notářské ověření).	Velmi vysoké transakční náklady (velmi netransparentní trh, smlouvy musí zahrnovat nepředvídatelné skutečnosti).
Zřídka trvanlivé	trvanlivé	Extrémně odolné

Zdroj: vlastní zpracování

V případě architektonických památek nelze vzhledem ke zvláštním charakteristikám této tržní komodity a jejího trhu předpokládat, že trh sám optimálně, rychle a efektivně spojí nabídku a poptávku; naopak se často stává, že dobrá příležitost k využití volné architektonické památky není dlouho rozpoznána a příležitost k transakci zůstává nevyužita.

6.2.3. Analýza trhu

V některých případech má smysl kombinovat analýzu trhu a lokality. Analýzy trhu se skládají z části týkající se nabídky, která se zaměřuje na prezentaci konkurenční situace a její prognózy, a z analýzy očekávané poptávky. V některých případech bude studie zahrnovat srovnání s alternativními lokalitami, v jiných případech se budou zjišťovat srovnání pro jiná využití dané, předem určené lokality.

Analýza musí obsahovat stanovisko k možným konfliktům s územním plánováním a územním plánováním.

Pokud je analýza trhu provedena v dostatečně rané fázi, je stále možné projekt zcela zastavit. Pozdější změna na jiné místo nebo využití by mohla být spojena s relativně mnohem vyššími náklady.

Pro vypracování analýzy umístění je nutná dobrá znalost fungování příslušného odvětví trhu s nemovitostmi a výrobků/služeb. V mnoha případech bude užitečné rozdělit analýzu na makro a mikro perspektivu.

6.3. Typy použití

6.3.1. Obytné využití

Z urbanistického, sociálního a ekologického hlediska je v naprosté většině případů žádoucí funkční směs sídel, která upřednostňuje celodenní využití, vysokou kvalitu

pobytu a krátké vzdálenosti. Proto bude ve většině případů hledání nového využití možné zvážit především možnost obytného využití s příměsí jiných forem využití. Velmi často je to také varianta s nejlepším očekávaným výnosem.

Památka je **vhodná pro obytné účely**, pokud:

- nemovitost je ze stavebního hlediska a s ohledem na její umístění a stavební konstrukci **vhodná k využití jako obytná budova**,
- obytné využití je slučitelné s požadavky na **ochranu kulturních statků a památkově chráněných budov**,
- vytvoření a přidělení bytů v nemovitosti je v souladu s platnými stavebními předpisy a v případě neziskových developerů také s **WGG a stanovami** neziskových developerů působících na trhu,
- je zamýšleno bydlení vlastníků nebo existuje **poptávka** po koupi bytů za **ceny pokrývající náklady** a
- **riziko realizace** spojené s vytvářením bydlení je oprávněné.

První dvě kritéria jsou často ve vzájemném rozporu. Jeho výskyt je limitujícím faktorem pro obytné využití památek. Obytné využití může být v rozporu se zájmem na zpřístupnění interiérů památek veřejnosti a může také vést například ke vzniku vnitřního klimatu, které je škodlivé pro zachování látky.

Pokud jsou výše uvedená kritéria splněna, je třeba prověřit, zda je nejrozumnějším řešením výstavba nové budovy, přestavba stávající budovy, která není památkou, nebo úprava památky. Porovnávají se konkrétní projekty, pro které je k dispozici alespoň hrubý plán. Je třeba zvážit kritéria, která mohou poskytnout kvantifikované výsledky pouze v některých případech.

Energetickou bilanci a bilanci nákladů na energii budovy v průběhu jejího životního cyklu (vytápění, chlazení, údržba, doprava) **lze vyčíslit**, stejně jako bilanci surovin a klimatu.

Očekávaný další vývoj poptávky a cen (prognóza dosažitelného nájemného nebo výnosů z prodeje, riziko neobsazenosti) a vnitřní klima jsou do **značné míry kvantifikovatelné**.

Kvantifikace vyvolané dopravy, zamezení využívání půdy a úniků tepla **je omezená**.

Kromě toho je třeba vzít v úvahu řadu faktorů souvisejících s majetkem a životním prostředím, které lze hodnotit **pouze kvalitativně** a které jsou uvedeny a vysvětleny níže.

možnost využití pro bydlení ve vyšších částech budovy

Byty v přízemí jsou často obtížně prodejné nebo je lze prodat pouze za poměrně nízké nájemné. O byty v prvním a druhém patře je často velký zájem, ale je třeba vzít v úvahu, že v mnoha lokalitách může první a někdy i druhé patro přinést ještě vyšší výnosy, pokud se využije pro služební účely. V podkroví je použití v obytných

prostorách často jedinou možnou variantou. Využití podkroví pro obytné účely je z hlediska klimatu budov výzvou, ale má i své výhody. Užívání obytných prostor vede k nízkému počtu osob v přístupové zóně (schodiště, výtah, chodby), a proto vyžaduje menší investice do nouzových východů než jiné způsoby užívání, uživatelé obytných prostor si více než jiné skupiny uživatelů cení krásného výhledu, podkroví často umožňují technicky jednoduchou a nákladově efektivní instalaci teras, které jsou u uživatelů obytných prostor oblíbené, a užívání obytných prostor umožňuje nižší slevu na metr čtvereční za plochy pod střešními svahy než jiné způsoby užívání.

Modely vícegeneračního bydlení a péče:

Péče: Zařízení denní péče mohou být navržena tak, aby je bylo možné s malými úpravami využívat pro děti, seniory nebo osoby se zdravotním postižením. To umožňuje lepší přizpůsobení demografickému rozvrstvení čtvrti nebo změnám v poptávce.

6.3.2. Využití pro zdravotní a sociální služby

Pro využití jako zdravotnická ordinace jsou obecně vhodná bezbariérová přízemí (rampy místo schodů apod.) nebo horní patra s bezbariérovým přístupem (výtah); pro využití jako veterinární ordinace jsou vhodná zejména přízemí. Parkovací místa v blízkosti vchodu jsou nutná.

V současné době lze pozorovat trend, že nájemci nebo kupující ordinací stále více vyhledávají blízkost špičkových zdravotnických zařízení. V Rakousku je patrný trend rozsáhlého rozvoje center primární péče a skupinových ordinací, což otevírá velmi atraktivní perspektivu využití vhodně umístěných a dimenzovaných architektonických památek. V České republice je již delší dobu zavedeno celostátní poskytování služeb poliklinik a/nebo zdravotních středisek.

Péče o děti: nejlépe v přízemí; ve větších budovách je možné stanovit základní obsazenost místností pro péči o děti výhradně vzhledem k vlastním potřebám obyvatel a osobám, které se v budově zdržují během dne, takže lze očekávat pevnou minimální obsazenost.

Flexibilita koncepce místností je obzvláště důležitá u místností pro děti a seniory, protože věkové rozvrstvení v mnoha obytných domech a čtvrtích se v průběhu desetiletí mění.

Hlavními příčinami trendu kumulace zdravotnických zařízení v jedné budově jsou:

- Specifikace plánování zdravotní politiky (např. specifikace "center primární zdravotní péče").
- Snadnější dosažení dobré úrovně povědomí a image
- Krátké vzdálenosti pro klienty/pacienty
- Synergie při využívání parkovacích míst, recepcí, čekáren, přístupových testovacích stanic, sociálních a hygienických místností, úklidu budov, služeb a zabezpečení budov.

- Lze využít synergie v oblasti zdravotnického vybavení (rentgen, ultrazvuk, defibrilátor, 3D skenování, laboratoř atd.).
- Synergie v oblasti zjednodušené komunikace mezi zaměstnanci tamtéž
- Synergie ve službách: sdílení zaměstnanců
- společné využívání finančních prostředků a dotací.

6.3.3. Využití pro kulturní účely

Pro kulturní účely se často používají:

- Výstavní prostory
- Prezentace samotné památky, případně v souvislosti s výstavami zřízenými v památce (např. rodných domů a domů významných osobností), prezentace originálně zařízených místností apod.
- Muzeum a depo
- Hudební a divadelní představení, čtení
- Výstavy
- Zkušebna pro hudbu a/nebo divadlo

6.3.4. Použití jako skladovací prostory

Architektonické památky mají často části budov, traktů nebo hospodářských budov, které jsou nejvhodnější pro skladovací účely. Od vinných sklepů přes sklady materiálu, rekvizit a kulis až po komerční nabídku skladovacích prostor. Kapacity hal jsou často využívány pro parkování obytných vozů, historických vozidel uchovávaných jako sběratelské předměty a druhých vozidel. Při instalaci přístupových cest, ramp a těžebních systémů je třeba věnovat zvláštní pozornost požadavkům památkové ochrany. Protože skladovací prostory často nevyžadují velké úpravy a lze je pronajmout na krátkou dobu, jsou často vhodné pro dočasné použití.

6.3.5. Použití jako pozadí

Ve většině případů bude toto použití pouze sporadické, např. při natáčení filmu. V některých případech je však efekt scenérie tak významný, že představuje samostatnou formu užívání. Některá místa se například intenzivně využívají pro svatby, prezentace produktů, reklamní focení a podobně.

6.3.6. Smíšené použití

Ve většině případů bude nejlepším řešením smíšené využití. To může mít mnoho příčin:

- mnoho místností lze využívat pouze pro velmi specifické účely.
- Optimalizace dosažitelného nájemného
- část budovy by měla být často přístupná široké veřejnosti z důvodů památkové ochrany nebo by měla být vyloučena z určitého využití z důvodů památkové ochrany.
- obtížná pronajimatelnost některých částí budovy
- Zvláštní rysy vertikálního a horizontálního rozvoje, které vylučují určité způsoby využití
- Požární ochrana, únikové cesty
- Synergie mezi dvěma způsoby využití v jedné budově (např. bydlení a dílna)

7. Potenciál nového využití architektonických a dopravních památek v regionu

Architektonické památky v Dolním Rakousku a na jihu České republiky, které jsou potenciálně vhodné pro bydlení, jsou různorodé; jejich spektrum sahá od historických průmyslových a obchodních objektů až po městské domy, fary a zámky.

Analýza provedená společností SCHNEIDER 2021 pro dolnorakouský příhraniční region s Českou republikou (politické okresy Gmünd a Waidhofen an der Thaya) odhalila velký potenciál objektů, které jsou k dispozici pro bytovou výstavbu. V této analýze byly zohledněny všechny památky s interiéry určenými výzvou nebo zákonem, s výjimkou interiérů postavených za účelem náboženské praxe (kostely, kaple) a zjevně nevhodných objektů (místnosti elektrárny, smuteční síně, malé chaty apod.).

	Byty v historických památkách			obytné památky	
	Obytné využití včetně využití vlastníkem	Potenciální vytvoření obytných prostor v celých podlažích	Potenciál pro vytvoření obytného prostoru v podkroví	celkem	z nichž je třeba provést renovaci
Okres Gmünd					
Amaliendorf-Aalfang	0				
Bad Großpertholz	5			2	
Brand-Nagelberg	6	2	2	1	1
Skližeň vaječ	1	1		1	
Ledová příze	3	3	1	1	
Gmünd	66	35	10	16	3
Großdietmanns	2			1	
Großschönau	11	6	2	4	3
Haugschlag	4	2	5	10	5
Heidenreichstein	6	14	1	1	
Hirschbach	2	1	1	1	
Hoheneich	1			1	1
Kirchberg am Walde	22	22		5	4
Litschau	17	3		8	3

	Byty v historických památkách			obytné památky	
Vřesovištní lázně Harbach	11	10		2	2
Reingers	8		2		
Svatý Martin	7	2	3	2	1
Schrems	13	10	2	7	3
Unserfrau-Altweitra	3			1	
Waldenstein					
Weitra	46	7	12	17	4
Okres Waidhofen					
Dietmanns					
Dobersberg	5	8	2	3	3
Gastern					
Groß-Siegharts	10		1	5	1
Karlstein na řece Thaya	6	1	1	3	1
Kautzen	12	6	1	4	4
Ludweis-Aigen	11	6	3	4	1
Pfaffenschlag	3			1	
Raabs nad dYJI	28	11	4	14	5
Thaya	8			7	1

	Byty v historických památkách			obytné památky	
Vitis					
Waidhofen na řece Thaya	46	33	15	32	6
Waidhofen an der Thaya Land	2			1	
Waldkirchen na řece Thaya	8	8	4	3	1
Windigsteig	10	1	4	3	2
Celkem oba okresy (GD, WT)	383	192	76	161	55
přidělené Dolnímu Rakousku	10276	5151	2039	4319	1476
Obyvatelé okresu Gmünd 2021	36275				
Obyvatelé okresu Waidhofen an der Thaya 2021	25581				
Obyvatelé obou okresů 2021	61856				
Obyvatelé Dolní Rakousko 2021	1690879				
Podíl obyvatel obou okresů v Dolním Rakousku	3,66				

Výsledkem extrapolace je odhadovaná hodnota 10 276 bytů v památkách pro celé Dolní Rakousko (2021) a potenciál zvýšení počtu bytů o 71 %; počet bytů v památkách by se tak mohl zvýšit o 51 % vytvořením obytných prostor ve stávajících plných podlažích a o 20 % přestavbou podkroví. Kategorie půdních vestaveb byla zaznamenána zvlášť, protože půdní vestavby jsou u mnoha památek z památkového

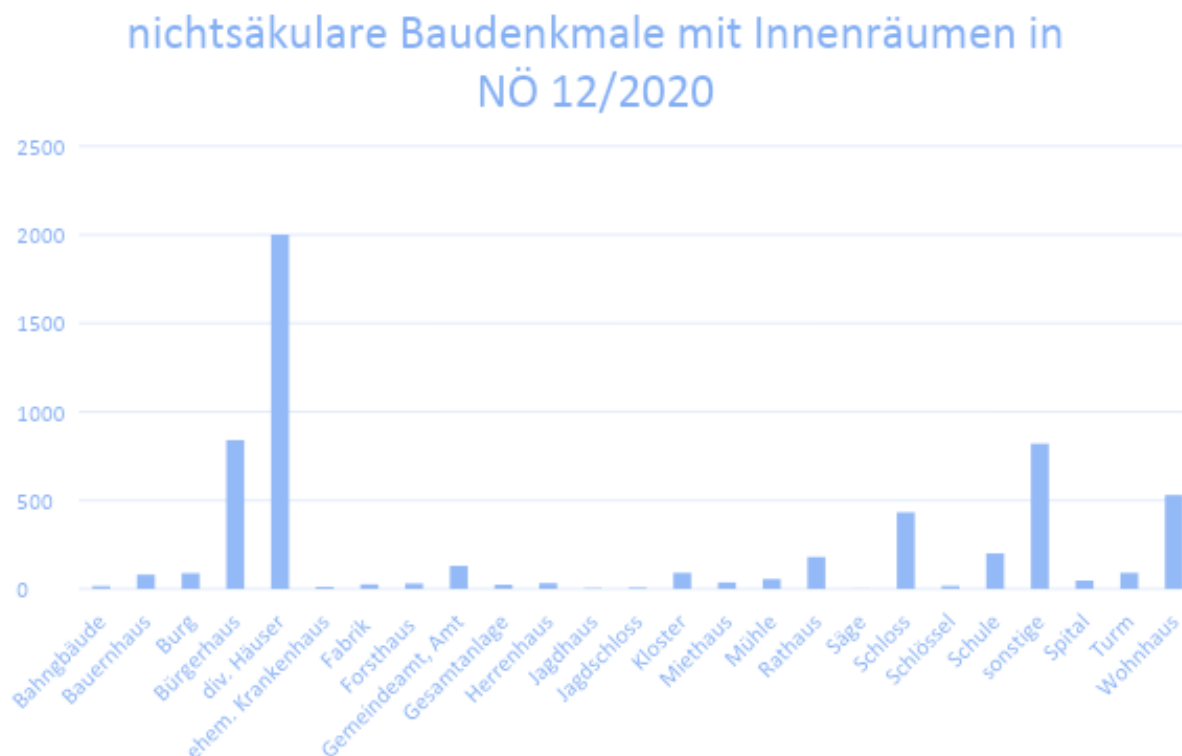
hlediska obtížné nebo nežádoucí - například pokud by střešní okna narušovala vzhled. Odhad potenciálu pro vytvoření obytného prostoru v podkroví vychází z předpokladu, že se nebude měnit vnější kubatura a proporce střech, ale že se bude jednat pouze o přestavby v rámci stávajících podkrovních prostor.

V obou studovaných okresech bylo identifikováno 161 nemovitostí vhodných pro vytvoření bydlení. 34 % z nich (55 nemovitostí) potřebuje výraznou rekonstrukci a většina zbývajících nemovitostí by rovněž vyžadovala rozsáhlou přestavbu, protože mnohé z nich nikdy nebyly využívány k bydlení nebo obsahují byty, které již nesplňují dnešní požadavky na standard bydlení a energetickou účinnost.

Pro jižní část České republiky takový průzkum dosud nebyl proveden. Vzhledem k odlišné stavební struktuře památek v Dolním Rakousku a na jihu České republiky je přenos výsledků zjištěných pro Dolní Rakousko na jih České republiky problematický.

Z 15 108 nových bytů dokončených v Dolním Rakousku v roce 2019 jich 4 684 postavili neziskoví developéři . Z výše uvedené tabulky vyplývá, že identifikovaný potenciál pro tvorbu bytů ve vymezených historických objektech, který lze mobilizovat pouze využitím volných bytů, činí 4 319 bytů a odpovídá tak zhruba **roční nové výstavbě** neziskových developérů.

Potenciál pro vytvoření obytného prostoru je rozložen mezi širokou škálu typů budov, jak je patrné z následujícího grafu.



Vzhledem k tomu, že v seznamu dolnorakouských památek není u každého chráněného objektu uveden stavební typ, je v tomto seznamu nejčastěji zastoupena kategorie "různé domy". Zahrnuje především historické budovy se smíšeným využitím v centrech měst, fary a železniční budovy.

Poměrně málo budov již bylo naplánováno a naposledy využito jako obytné budovy: Týká se to 505 obytných budov, ale také většiny užitných ploch 840 městských domů, činžovních domů, zámků atd. Lze předpokládat, že přibližně polovina prostor potenciálně vhodných pro bydlení v památkách byla původně určena k bydlení, zbytek se dělí mezi obchodní a skladovací prostory, podkroví, reprezentaci, služby a další využití.

Kromě bydlení je mnoho historických budov vhodných také pro administrativní, servisní, obchodní, skladovací a kulturní účely (např. muzeum).

Kromě toho se v regionu nacházejí také dvě dopravní památky (železniční tratě), které nejsou zapsány pod pojmem "architektonické památky" a které jsou v zásadě vhodné pro revitalizaci jako dopravní cesta (železnice Schwarzenau-Fratres - částečně nevyužívaná, částečně v současnosti využívaná pouze jako cyklostezka; železnice Altnagelberg-Heidenreichstein: v současnosti nevyužívaná).

Pokud by se v Dolním Rakousku postavilo více než 4 000 bytů, které vyplývají z odhadu SCHNEIDERA, v historické zástavbě pro vytvoření hlavních sídel a pokud by se navíc rezervní plochy v historické zástavbě využívaly komerčně, administrativně, kulturně a pro dopravní účely, mohla by se spotřeba půdy výrazně snížit.

Průměrná podlahová plocha nového bytu v Dolním Rakousku je 113 m². Zastavěnost pozemku stavbou rodinného domu činí cca 700 m² stavebního pozemku nebo po odečtení (ekologicky potenciálně cenných) zahrad u domů a zahrad cca 300 m² (zastavěná plocha, hospodářské budovy, příjezdová cesta, zpevněné venkovní plochy, oplocení). Ušetří-li se výstavba 4319 bytů v Dolním Rakousku, odpovídá to přibližně 210 ha ušetřené obytné stavební půdy nebo 90 ha uzavřené plochy. Nově vymezené stavební pozemky pro bydlení navíc vyžadují také překlasifikování dopravních ploch pro komunikace, chodníky a stacionární dopravu; připočteme-li k tomu ještě 25 %, které je třeba použít, lze 302 ha stavebních pozemků pro bydlení určených pro výstavbu rodinných domů překlasifikovat na travní porosty a zábor nových stavebních ploch v Dolním Rakousku snížit o více než 110 ha. Vzhledem k tomu, že bydlení v památkově chráněném domě nabízí vysokou kvalitu bydlení a je považováno za velmi atraktivní pro stále více mladých rodin, nebyl by tento příspěvek proti spotřebě půdy spojen se ztrátou kvality života, ale naopak by mohl kvalitu života zvýšit. Uvedené hodnoty však představují jednorázový efekt.

Pro část projektové oblasti, která se nachází v České republice, neexistuje analýza volných pracovních míst.

8. Soupis vzdělávání a odborné přípravy v oblasti památkové péče

8.1. Vzdělávání a odborná příprava v České republice

Národní památkový ústav (NPÚ):

NPÚ každoročně nabízí širokou škálu akreditovaných kurzů dalšího vzdělávání, jejichž předností je propojení teorie s praxí. Obsah kurzů je přizpůsoben standardům památkové péče uplatňovaným NPÚ. Níže je uveden přehled kurzů nabízených v roce 2021:

Akreditovaný program praktických dovedností pro pracovníky ve veřejné správě: Jednoletý kurz pro pracovníky památkové péče a stavebních úřadů zahrnuje 24 témat v celkovém rozsahu 80 vyučovacích hodin. Teoretickou část kurzu doplňují zednické, tesařské a kovářské dílny -.

Perspektivy památkové péče pro mistry řemeslníky, správce a majitele historických domů: Tříletý kurz základů řemeslných technik, postupů a materiálů vhodných pro citlivou památkovou obnovu podle národních standardů v interiéru i exteriéru (moduly v délce 3-5 dnů).

Objevování památek pro školáky, studenty, rodiny s dětmi a návštěvníky se speciálními potřebami: hravé a na zážitek zaměřené zprostředkování hodnot kulturního dědictví na hradech, zámcích, v historických centrech měst a průmyslových areálech.

Podpora učitelů při výuce dědictví: metodické materiály, jednodenní a vícedenní kurzy, semináře a workshopy pro pedagogy. Inspirovat a povzbuzovat učitele k výuce v historickém prostředí a rozvíjet vztah žáků k dědictví.

Projekt (ne)tušených souvislostí: Vzdělávací a experimentální projekt pro širokou i odbornou veřejnost, zahrnující zejména technologické návštěvy autentických památek a letní školy na téma restaurování, renovace a výzkumu historických omítek.

vícedenní workshopy pro úředníky - obnova památek a tradiční stavební řemesla vlastníma rukama: 3-4denní praktické workshopy pro úředníky památkové péče a stavební úředníky, kteří si mohou sami vyzkoušet základy tradičních stavebních řemesel, osahat si tradiční materiály, podílet se vlastníma rukama na obnově památek a získat praktické zkušenosti s problémy, se kterými se úředníci památkové péče a stavební úředníci denně setkávají, ale znají je spíše teoreticky.

Památková Academie: dvouletý studijní program pro starší populaci, který jim umožní předávat znalosti ostatním a rozšířit si již získané odborné znalosti a dovednosti.

Centrum architektonického dědictví Plasy

V klášteře Plasy v západočeském okrese Plzeň-sever sídlí Centrum stavitelského dědictví Národního technického muzea.

V současné době nenabízí komplexní vzdělávání v oblasti památkové péče, čímž vznikla mezera na českém vzdělávacím trhu.

Expozice stavebního zámečnictví, komentované prohlídky se zaměřením na restaurátorské práce v areálu kláštera Plasy, zachovalá historická truhlářská dílna, expozice historického truhlářství a parketářství,

V bývalém pivovaru se nachází muzeum starých stavebních technik a v nedalekém hospodářském dvoře jsou dílny, které se využívají pro specializované workshopy a ochutnávky řemesel (např. v rámci Dne řemesel). Na tomto dvoře stavebních řemesel se nachází vápenná pec, kovářská dílna, historická cínařská dílna, zámečnická dílna, svařovna barevných kovů. Ve výstavbě je kamenická dílna, zednická a omítkářská dílna, cihelna a dřevařská dílna.

Ostatní poskytovatelé

Některé vyšší odborné školy nabízejí výuku jedné nebo více historických stavebních řemeslných technik a/nebo restaurování, například Střední odborné učiliště uměleckořemeslné v Praze (s. r. o.), kde se studenti vzdělávají v oborech umělecké řezbářství, štukatérství a restaurátorství, nebo Střední škola řemeslná Jaroměř, kde se studenti vzdělávají v oborech keramika, umělecké kovářství a dalších.keramika, kovářství, zámečnictví a také kurzy s maturitou, jako je "řemeslné zpracování kovů" ("Uměleckořemeslné zpracování kovů") a "řemeslné zpracování dřeva" ("Uměleckořemeslné zpracování dřeva"), jsou nabízeny .

Filozofická fakulta Ostravské univerzity nabízí tříletý bakalářský studijní program Památková péče se zaměřením na technické památky. Na něj navazuje magisterský program Monumentalismus a prezentace průmyslového dědictví. Za oba programy odpovídá katedra dějin umění a kulturního dědictví.

Další profesí s velkým potenciálem pro další vzdělávání v oblasti památek je profese realitních makléřů a správců nemovitostí. V regionu existuje jedna instituce, která se zaměřuje na vzdělávání v této oblasti (rovněž ve spolupráci s Úřadem práce Jihomoravského kraje) - [Asociace realitních kanceláří České republiky](#), Palackého třída 910/121, Brno, Královo Pole. Zatím však neposkytuje školení pro prodej a správu historických nemovitostí a bytů v nich.

8.2. Vzdelávání a odborná příprava v Dolním Rakousku

V Dolním Rakousku se mimoškolním vzděláváním a dalším vzděláváním v oblasti památkové péče zabývá především Informační a vzdělávací středisko Spolkového památkového úřadu pro památkovou péči v Kartause Mauerbach. Kromě toho pořádá další vzdělávací kurzy také Dolnorakouská stavební akademie ve školicím středisku Stavebního svazu Dolnorakouské hospodářské komory na zámku Haindorf u Langenlois. Vysoká škola pro další vzdělávání - Dunajská univerzita Krems nabízí magisterské studijní programy pro renovaci a revitalizaci a pro koncepční památkovou péči.

Nabídka **Dolnorakouské stavební akademie** je určena lidem pracujícím ve stavebnictví, od učňů až po manažery.

Kromě řady kurzů zaměřených na stavební a pozemní stavitelství obecně byly v zimním semestru 2021 nabízeny také kurzy dalšího vzdělávání, které jsou zaměřeny na staré budovy, v.a.:

- Další vzdělávání v praxi - oblouky a klenuté stěny
- Konverze zásob
- Sušení zdiva

V zimním semestru roku 2021 se v **Informačním a vzdělávacím centru Spolkového památkového úřadu pro ochranu architektonických památek v Kartause Mauerbach** konaly následující kurzy a semináře :

- European Heritage Volunteers (ve spolupráci s Burghauptmannschaft Österreich a European Heritage Volunteers) - stavebněhistorická studie kláštera Mariabrunn, sestavení pokojových knih, inventář. Cílová skupina: zahraniční studenti Akademie evropského dědictví
- Certifikované další vzdělávání v oblasti stavebního managementu historických budov ve spolupráci s Burghauptmannschaft Österreich www.european-heritage-academy.eu - komunikační techniky, řízení zainteresovaných stran, vedení jednání, zprostředkování kulturního dědictví; cílová skupina: stavbyvedoucí, architekti, zástupci vlastníků, pracovníci Spolkového památkového úřadu, Burghauptmannschaft Österreich a veřejné stavební správy bda.gv.at
- Mauerbachovy dny vápenek ve spolupráci s Univerzitou užitého umění ve Vídni, Akademií výtvarných umění ve Vídni, Technickou vysokou školou v Postupimi a Univerzitou výtvarných umění v Drážďanech; obsah: Vápenná technologie, pálení, hašení, zpracování vápna, úprava povrchů omítek, konsolidace a kompletace historických architektonických povrchů ve vápenné technologii Cílová skupina: Studenti restaurátorských oborů.

- Základní kurz tradičních kovářských technik, část I a II: úvod, základy a hodnoty památkové péče, znalost materiálů a nástrojů, možnosti tváření za tepla a svařování ohněm, praktická cvičení. Cílová skupina: Kováři, zámečníci, restaurátoři kovů, zaměstnanci Spolkového úřadu pro ochranu památek.
- Dílna pro restaurování fasád: Konsolidace a doplnění historických povrchů omítek v Kartause Mauerbach vápennou technologií, konsolidace omítek, zasypání dutin, rekonstrukce dochovaných omítek a jejich povrchů. Cílová skupina: Restaurátoři architektonických povrchů, malíři a zedníci se základním kurzem, památkáři, architekti, znalci, pracovníci veřejné správy budov.
- Mezinárodní památkový workshop s Národním památkovým ústavem (NPÚ): tradiční řemesla, historické stavební materiály, vápenné technologie, omítkové techniky, restaurování oken, malování lněným olejem, kamenické práce, praktické aplikace, výměna zkušeností pro pracovníky BDA a NPÚ.
- Olejomalba na dřevě a železe: Tradiční materiálové složení, struktura a provedení nátěrů lněným olejem, příprava podkladu, struktura vrstvy, ochrana proti korozi pomocí Minium. Cílová skupina: Malíři, tesaři, kováři, zámečníci, restaurátoři, projektanti, architekti, pracovníci Spolkového úřadu pro ochranu památek a veřejných stavebních úřadů.
- Navazující kurz pro římsy, špalety a profily - hoblování, kreslení říms a profilů, špalety, materiálové složení, konstrukce, provedení. Cílová skupina: malíři, památkáři, architekti, odborníci, pracovníci veřejné správy budov.
- Základní kurz o architektonických površích v teorii a praxi Obsah: Vápenná technologie, suché hašení, alternativní praxe: 13. - 17. 12. 2021 Zkoumání historických architektonických povrchů (materiálové složení, techniky provádění), pojiva, kamenivo, analýza poškození, konsolidace a doplňování ve vápenné technologii, provádění vzorových povrchů Cílová skupina: Malíři, zedníci, kameníci se zkušenostmi s ochranou historických staveb, projektanti, architekti, pracovníci Spolkového úřadu pro památkovou péči, diecézních stavebních úřadů a veřejné správy budov.
- Konference Zachování historických měděných střech ve spolupráci se salcburským oddělením Spolkového úřadu pro ochranu památek a Bavorským zemským úřadem pro ochranu památek Bauarchiv Thierhaupten; v Salcburku: restaurování, opravy a doplňování měděných střech, přírodní a umělá patina, nátěry, klempířské techniky; cílová skupina: klempíři, pokrývači, restaurátoři kovů, zástupci majitelů, projektanti, přírodovědci, pracovníci Spolkového úřadu pro ochranu památek a veřejné správy budov.

Dále se konala speciální výstava "Alfred Schmeller - průkopník, konzervátor, vizionář", výstavy Parkety - od prkenné podlahy k deskovým parketám, Péče a opravy, ZEITfenster o historických oknech, STEINSichten v Lapidáriu, Ozdobné dlaždice z přelomu století, Římské kameny z Hernalsu a mnoho dalších.

Kromě toho se v rámci Dne památek 2021 (26. září 2021) konaly bezplatné workshopy zaměřené na tradiční řemesla a historické stavební materiály, pálení vápna, hliněné

stavební techniky, paličkování, kovářství, výrobu cihel, kamenictví, malování lněným olejem, restaurování výstav, odborné poradenství atd.

Profesní skupina správců nemovitostí a majetku při Hospodářské komoře Dolního Rakouska, která slouží **developerům, správcům budov a realitním agentům**, nabízí další vzdělávání formou hojně navštěvovaných webinářů. Témata specifická pro historické budovy jsou zahrnuta jen okrajově, a dokonce ani širší téma "starých budov" není výslovně řešeno. Tato témata se samozřejmě občas objevují v rámci obecných kurzů a v roce 2020 se konala akce na téma rizik stavebního pozemku při výstavbě nemovitostí (kontaminace, archeologické nálezy a válečné materiály a možná smluvní řešení, jako jsou záruky, zadržení kupní ceny nebo odkládací podmínky).

9. Obnova památek jako součást ucelené politiky

V době vzniku památkového zákona byla památková ochrana do značné míry **samostatnou právní záležitostí**. Cílové synergie byly spatřovány především s cíli úzce souvisejících oblastí, jako je ochrana přírody, historický výzkum, výzkum místní historie a estetická výchova. Postupem času se ukázal význam **památkové ochrany pro rozvoj měst** a nově vznikající ekonomické odvětví **cestovního ruchu** a teprve v posledních letech se začaly uznávat synergie mezi **památkovou ochranou a ekonomikou zdrojů, jakož i** památkovou ochranou a ochranou klimatu.

Objev těchto synergií zvýšil celkový společenský význam památkové péče a poprvé ji učinil významnou i mimo okruh společnosti, která sdílí základní humanistický konsenzus.

Nejdůležitějšími příznivými účinky památkové ochrany, které se projevují v dalších společensko-politických cílech, jsou:

- Rozvoj měst
- Cestovní ruch
- Pozemková politika
- Ekonomika zdrojů a
- Ochrana klimatu

9.1. Politika rozvoje měst

Města s výraznými historickými stavebními celky nebo dokonce čtvrtěmi mohou pro své okolí plnit širší škálu funkcí než města, která postrádají architektonické památky; obecně se vyznačují vysokou oblibou jako místa pro život, práci a setkávání, umožňují dobrou orientaci díky svým památkám, jsou vnímána jako sympatická a výjimečná, jsou připomínána, přitahují kulturní a tvůrčí aktivity a zvýšená kvalita pobytu při současné nemožnosti svévolného rozšiřování historických čtvrtí způsobuje růst cen nemovitostí. Malá města s charakteristickou historickou podstatou si mohou vybudovat městskou atmosféru a nabídnout tak výhody života ve městě i na venkově zároveň.

9.2. Politika cestovního ruchu

V prvopočátcích se o ekonomickém využití památek jako magnetů cestovního ruchu uvažovalo jen okrajově; vědělo se, že z cestovního ruchu profitují nejvýše postavené památky jako Řím nebo Praha; pro Salcburk nebo Hallstatt to až do Belle Époque ještě neplatilo. Nečekaný zájem turistů vedl k nárůstu veřejných prostředků na obnovu, ale také k tendenci obnovovat památky "na oko" nebo dokonce jen jako fotografickou kulisu, přičemž se málo dbalo na autenticitu, zachování funkcí staveb, další využití a obnovu méně viditelných částí; údržba památek, které byly méně produktivní pro cestovní ruch, jako jsou polní památky, dělnická sídla apod., zůstávala nejistá. Cestovní ruch má také tendenci ovlivňovat vliv historických památek na diváka prostřednictvím masové cílené návštěvnosti, což vede k potřebě řízení a omezování návštěvnosti.

9.3. Příspěvek k šetrnému používání stavebních materiálů

Dlouho se přehlížel potenciál zachování historických budov pro odklon od společnosti plynutí. Když pak vznikly platformy, jako je www.zerowasteurope.eu, ukázalo se, že mezi průkopníky nízkoodpadových obcí jsou i některá historická města, která měla jasnou výhodu v přechodu na nízkoodpadové stavebnictví díky požadavku zachovat staré městské struktury.

Historické město Alappuzha v indickém státě Kérala se tak stalo ukázkovým příkladem takové synergie.

9.4. Příspěvek k ochraně klimatu

Hodnocení životního cyklu budov ukazuje, že využívání historických nemovitostí je v mnoha případech z hlediska ochrany klimatu rovnocenné a často dokonce lepší než u novostaveb. Ačkoli historické budovy vyžadují více energie na vytápění, zpravidla nepotřebují chlazení, i když se klima stále otepluje, a mohou lépe akumulovat teplo i chladit, čímž se vyrovnávají křivky zatížení. Čím delší je životnost budovy, tím nižší je podíl energie spotřebované na výrobu komponent, instalaci, výstavbu a demolici na

celkové spotřebě energie v životním cyklu. Pokračující využívání historických budov šetří novou výstavbu, a tím zachovává zemědělskou půdu, která je pohlcovačem uhlíku. Historické budovy jsou zpravidla také umístěny v centru, a proto se u nich zkracují vzdálenosti pro jejich využití, což se pak projevuje i nižším podílem automobilů.

9.5. Využívání půdy

Využívání budov není v rozporu s cíli památkové péče a v mnoha případech je právě funkce budovy primárním předmětem ochrany.

V mnoha případech již není původní využití památky možné, například proto, že účel využití již v dnešní společnosti neexistuje, skupina uživatelů již neexistuje nebo to místo neumožňuje. V těchto případech je třeba zvážit, zda cíli ochrany památky lépe vyhovuje zachování původního využití, nebo nalezení souvisejícího či zcela nového využití slučitelného s ochranou památky nebo kombinace využití. V některých případech nelze vyloučit, že dřívější využití bude v budoucnu opět možné a užitečné; v takových případech je třeba nalézt prozatímní využití, které umožní pozdější návrat k dřívějšímu využití bez závažných zásahů do stávající budovy. Jako příklad může posloužit projekt "Klösterreich", v němž nešlo o následné využití nevyužívaných klášterů, ale o využití přizpůsobené aktuální poptávkové situaci jako zásadně reverzibilní řešení.

Majitelé památek mají velmi často tendenci věřit v obnovení dřívějšího využití, i když je to již velmi nepravděpodobné; jsou přece citově vázání na své budovy a životní styl, který reprezentují, a často je to právě trvání na zastaralém využití budov, zakořeněné v rodině majitelů, co z těchto budov vůbec udělalo památky, zatímco jiné byly modernizovány nebo zbourány v souladu s trendy.

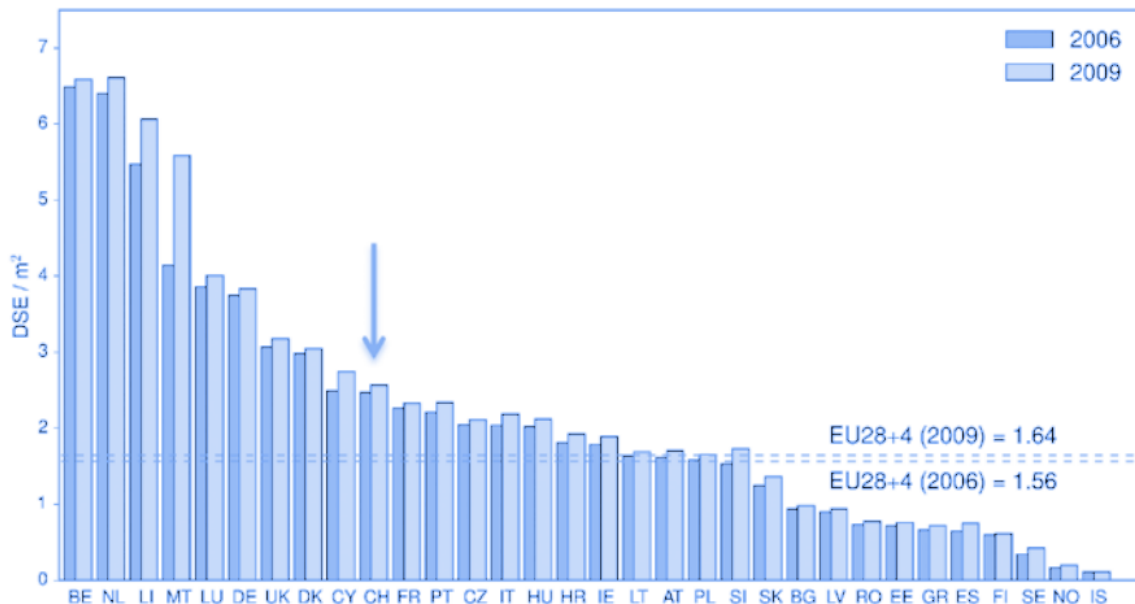
V jiných případech již původní využití památkově chráněné budovy nedává smysl.

9.6. Půdní politika - přispívá k šetrnému využívání půdy, uvolnění míst, zabraňuje nekontrolovanému růstu měst

Jedním z rozdílů mezi využitím historických budov a jejich opuštěním nebo ponecháním v havarijním stavu a následnou demolicí je často vyhnutí se záboru stavebních pozemků. Tento efekt však nemusí nutně nastat, protože pokud je pozemek, který se uvolní během demolice, následně zastavěn hustěji než předtím, může být demolice dokonce efektivnějším využitím pozemku. Zatímco v České republice existuje u mnoha památkově chráněných objektů povinnost památkové péče, v Rakousku je z památkové ochrany vyloučeno pouze bourání, poškozování a podstatné úpravy památek, nikoli však jejich nedbalostní ponechání v havarijním stavu. Statistické údaje o míře neobsazenosti architektonických památek v České republice a v Rakousku neexistují, ale ze zkušenosti lze identifikovat některé typické rozdíly:

- V České republice existuje menší neochota než v Rakousku využívat budovy, které již náboženské obce nepotřebují, pro světské účely a význam náboženských obcí v České republice od druhé světové války poklesl více než v Rakousku, což znamená, že v České republice již není potřeba více budov ve vlastnictví církvi.
- Strukturální změny měly na regiony velmi odlišný dopad: V České republice se úbytek obyvatelstva na venkově týkal především pohraničních oblastí, kde vznikla volná místa v důsledku etnických čistek a vojensko-strategických přesunů; ve vnitrozemí se volná místa způsobená migrací většinou proměnila v druhé bydlení obyvatel měst, podobně jako v některých regionech Rakouska.
- V Rakousku často dochází ke spekulativnímu uvolňování historických budov - jejich majitelé je nechávají chátrat, aby mohli stavební pozemek opět využívat, jakmile jejich chátrání pokročí dostatečně daleko. Naopak v České republice je relativně více volných památkových objektů, které jsou neprodejné z důvodu velkého množství nedodělků při jejich obnově a jejichž demolice přesto není právně možná.

Jednotky urban sprawl jsou měřítkem toho, kolik půdy zabírají sídla, jak jsou tato sídla rozptýlená nebo kompaktní a kolik půdy připadá na jednu osobu žijící a pracující v dané oblasti v poměru k celkové rozloze oblasti. V roce 2009 mělo Rakousko přibližně 1,7 urbanistických jednotek na metr čtvereční, a bylo tak nad průměrem EU, který v urbanistické rozrůstání překonávaly pouze řídce osídlené evropské země (Skandinávie, Balkán, Slovensko, Pyrenejský poloostrov), kde urbanistické rozrůstání není tak problematické. V porovnání s rokem 2006 byl trend v celé Evropě i v Rakousku rostoucí.



Zdroj: Hennig a kol.

10. Strategické úvahy o regionální poradenské a vzdělávací infrastruktuře související s kulturním dědictvím

10.1. Návrhy pro strategické plánování z publikované literatury

Girsa a Holeček podrobně popisují standardy profesionálního přístupu architektů při plánování obnovy architektonických památek. Neomezují se pouze na takto rozsáhlý výčet požadavků na kvalifikovanou projektovou dokumentaci, ale formulují také kritéria kvality pro náročné postupy její přípravy. Podrobně se zabývá zadáváním, koordinací a vyhodnocováním průzkumů při obnově památek a zohledněním jejich výsledků při plánování projektů. Podrobně jsou rozebrány požadavky na zpracování jednotlivých fází projektové dokumentace obnovy památky (architektonické studie, projektové dokumentace k žádosti o stavební povolení, k žádosti o stavební povolení a k provedení stavebních prací). Kromě procesu navrhování se Girsa a Holeček věnují také úzce souvisejícím otázkám restaurování, přičemž uvádějí nejen požadavky na obsah restaurátorské dokumentace, ale především popisují tolik potřebnou a často opomíjenou spolupráci mezi architektem a restaurátorem.

Univ. Prof. Nott Caviezel také vystoupil s návrhy na plánování v oblasti památkové péče:

Podle jeho názoru by to bylo z dlouhodobého hlediska nezbytné:

- Aktualizace a zlepšení rámcových podmínek a zákonů na ochranu památek
- Pro vytvoření přehledu je nutné pokračovat ve vytváření komplexního základu. V této souvislosti jsou nezbytné různé soupisy (obecná umělecká topografie, speciální soupisy, jako jsou soupisy stavebního fondu z poválečného období do 80. let 20. století, soupisy městské krajiny, soupisy historických dopravních tras a kulturní krajiny).

Ve střednědobém horizontu by měl:

- pravidelně (tři až pět let) závazné a transparentně sdělované plány se řídí seznamem obsahově vymezených priorit a v koordinaci s rozpočtem směřují k realistickým cílům (musely by být naplánovány postupy s ohledem na případné nutné změny v zákoně).
- Kromě národní topografie umění (v současnosti 139 svazků) je ve Švýcarsku k dispozici také INSA (soupis moderní švýcarské architektury 1850-1920, sestavený v letech 1973-2003) / ISOS (soupis památek hodných ochrany ve Švýcarsku.), INSA (Soupis moderní švýcarské architektury 1850-1920), sestavený v letech 1973-2003 / ISOS (Soupis švýcarských památek hodných

ochrany, zahrnující 1274 obcí celostátního významu od roku 1973 do současnosti; ISOS je průběžně aktualizován) / IVS (Federální soupis historických dopravních cest ve Švýcarsku; sestavený v letech 1983-2003, zahrnuje trasy celostátního významu, na nichž je stále patrná historická struktura cest (přibližně 3750 km) / různé speciální soupisy, např. poválečné modernistické architektury).např. o poválečné modernistické architektuře. Základy, monitorování projektů, které zabírají hodně času).

- podle stavu ohrožení cílových témat nebo kategorií památek apod. se plánují jednotlivé kampaně, které jsou časově a finančně zvládnutelné, podporují ochranu inventáře a pokud možno je lze sdělit i širší veřejnosti.
- Čas a zdroje jsou plánovány pro nepředvídané události.

Krátkodobému plánování je třeba se pokud možno vyhnout, protože je náchylné k chybám a jen málo přispívá k důvěryhodnosti dlouhodobého poslání v oblasti ochrany kulturního dědictví. Bývají nekonzistentní, a tím podporují obvinění ze svévole, které je často vznášeno.

10.2. Analýza potřeb Poradenské a školicí středisko - CIT (Centrum pro informace a vzdělávání)

Nabídka, která má být vytvořena	
částečně pokryto	
pokryto	
nehodnoceno	

	Rakousko		Česká republika	
	Záúpad	Východ	Západ	Východ
Řemeslné dílny pro soukromé osoby	(nelze zakrýt z webu Znojmo)	Mauerbach	NPÚ, středisko Plasy	Louka

Další školení pro odborníky		Mauerbach	NPÚ	NPÚ
řemeslná konzultace	neuspokojená poptávka	neuspokojená poptávka	poptávka není plně uspokojena	poptávka není plně uspokojena
Koncepční školení (plánování, projektování, právo, řízení)	Krems/Müstair	Krems/Müstair	SOÚ Praha, Jaroměř, ČVUT,	TU Brno, OSU
Rady pro koncepční památkovou péči	poptávka není plně uspokojena	poptávka není plně uspokojena	krytý	krytý
Energetické a ekologické poradenství	neuspokojená poptávka	neuspokojená poptávka	neuspokojená poptávka	neuspokojená poptávka
Nabídka vývoje, koordinace a poradenství pro cestovní ruch	poptávka není plně uspokojena	poptávka není plně uspokojena	poptávka není plně uspokojena	poptávka není plně uspokojena

Zdroj: vlastní hodnocení série seminářů COL

10.3. Strategické úvahy o cíleném rozšíření poradenské infrastruktury související s kulturním dědictvím

V následujícím textu je na základě výše uvedené analýzy podrobně představen návrh, který může být korigován, upřesněn a realizován ve druhém kroku plánování v rámci diskuse u kulatého stolu nebo pracovní skupiny zúčastněných stran.

Je třeba rozšířit stávající nabídku o tyto služby:

10.3.1. Řemeslné poradenství

Na seminářích projektu COL bylo poukázáno na to, že problematiku stavební realizace často nejsou důsledkem problematických preferencí nebo šetrnosti investorů, ale toho, že klient a/nebo projektanti či řemeslníci neměli potřebné odborné znalosti.

Pokud se při provádění vyskytnou nedostatky, je často obtížné nebo nemožné je odstranit. Proto je cenné, že můžeme nabídnout nízkoprahové poradenství, které může zajistit, aby k závadám vůbec nedocházelo, a to stanovením správných priorit: plánování, výběr materiálů, výběr firmy, řemeslné provedení a obnova.

10.3.2. Poradenská podpora

Navrhuje se vytvořit v obou zemích podpůrný program, který zaručí vysoce kvalitní poradenské služby. Technicky lze navázat například na úspěšný model "ekologického zemědělského poradenství", které nabízí Dolnorakouská hospodářská komora. Tento model je dobře přijímán díky nízké byrokracii a přesto zajišťuje vysokou odbornou kvalitu výsledků. Probíhá podle níže uvedeného schématu.

Tabulka: Procesní model pro model konzultace památky

<p>Kontakt WKNÖ Obratě se na pracovníka WKNÖ, který je zodpovědný za váš obor. Projedná s vámi základní možnosti dotace na poradenství. Na vaši žádost vám navrhne vhodné poradenské firmy. Pro složité úkoly nebo jasně definovatelný obsah poradenství jsou k dispozici speciální nabídky podpory! Zaměstnanec vás na to upozorní a pošle vám registrační formulář.</p>	<p>U<>W</p>
<p>Definice poradenského projektu Kontaktujete vybraného konzultanta a definujete poradenský projekt. Seznam poradců najdete zde.</p>	<p>U > B</p>
<p>Registrace poradenství V důsledku toho předložíte WKNÖ registrační formulář Schwerpunktberatung.</p>	<p>U>W</p>
<p>Závazek financování Po ověření obdržíte závazek k financování, podkladový pokyn pro financování a formuláře potřebné pro vyúčtování a vyplacení finančních prostředků. Současně bude váš vybraný poradce informován o závazku financování a údajích v něm obsažených. V případě nejasností vás budeme kontaktovat.</p>	<p>W > U</p>
<p>Provádění poradenství Poradce s vámi bude pracovat na obsahu definovaném ve formuláři žádosti. Upozornění: Pro vyplacení finančních prostředků je nutné předložit smysluplnou zprávu o poradenství a doklad o čase stráveném poradenstvím!</p>	<p>U<>B</p>
<p>Prohlášení o financování Spolu se žádostí o financování předložíte WKNÖ zprávu o poradenství, časový harmonogram poradce, fakturu za honorář a doklad o zaplacení.</p>	<p>U > W</p>
<p>Vyplacení finančních prostředků Odpovědný pracovník WKNÖ zkontroluje předložené dokumenty a zahájí výplatu dotace. Budete informováni o nadcházející výplatě a obdržíte kontrolní list s žádostí o zpětnou vazbu. Pokud výplata není možná (chybějící dokumenty, nedostatečná zpráva o poradenství nebo neodpovídá obsahu formuláře žádosti, ...), bude vás kontaktovat odpovědný pracovník!</p>	<p>W->U</p>

Zdroj: WKNÖ

Zpočátku jsou nabízena **krátká poradenská sezení**, která mohou trvat maximálně 8 hodin a jsou 100% dotována; hodinová sazba činí 90,- €/hodinu bez DPH. Pokud je po lázeňském poradenství potřeba hlubšího poradenství, lze požádat o speciální poradenské sezení. Maximální délka poradenství je 20 hodin; hodinová sazba je dohodnuta individuálně mezi poradcem a klientem a dotace činí 55 €/hodinu bez DPH.

V oblasti praktické památkové péče je občas možné **konzultace spojit**, tj. nabídnout několika zájemcům o radu společnou konzultaci, a tím snížit náklady.

Pro takové financování by musel příslušný orgán památkové péče vypracovat **seznam poradců**. Měli by v ní být zastoupeni vybraní architekti, územní plánovači, stavební technici, stavební inženýři, restaurátoři, umělci, univerzitní ústavy a vědci (historici, archeologové, chemici atd.), stavební firmy a řemeslníci ze stavebních a pomocných stavebních oborů, ale i právníci, kulturní mediátoři a odborníci na cestovní ruch. Na české straně může a měl by být poradcem také Národní památkový ústav. Členové Dolnorakouské hospodářské komory by měli mít rovněž možnost využívat stávající ekologické podnikatelské poradenství komory v otázkách obnovy památek, které jsou v jejich vlastnictví.

Praktickou propagaci by mohlo zajišťovat nové Centrum pro informace a vzdělávání (CIT).

10.3.3. Návrh naplánování centra

Kulatý stůl zainteresovaných stran s NPÚ, Vzdělávacím centrem Spolkového památkového úřadu, Odborem kultury Dolnorakouské vlády, Univerzitou pro další vzdělávání (Dunajská univerzita Krems), Vysokým učením technickým v Brně, Městem Znojmem, Spolkem Společné, AHHT, ICOMOS Rakousko upřesnit hodnocení potřeb na základě potřeb identifikovaných v této strategii, rozdělení potřeb služeb mezi jednotlivé zúčastněné strany, formulace zadání pro CIT, které má pokrýt ty potřeby, které stávající instituce nepokryjí.

10.3.4. Zřízení pracovní skupiny pro implementaci

Realizace přípravné fáze a zkušebního provozu v rámci evropského projektu (INTERREG AT-CZ).

10.4. Strategie cíleného rozšiřování vzdělávací infrastruktury související s kulturním dědictvím

Na základě předchozí kapitoly "Inventarizace vzdělávání a odborné přípravy v oblasti památkové péče" vyplývá, že v přeshraničním regionu severní Dolní Rakousko - jižní Čechy existuje několik frekventovaných nabídek vzdělávání a odborné přípravy v oblasti památkové péče, ale že nabídka v posledních letech poklesla, a to především v

důsledku omezení vzdělávacích aktivit v Plasích (i když se již nacházejí v západních Čechách).

Odborníci pracující v oblasti památkové péče z různých oborů shodně hlásí nedostatek zkušených odborníků. Trend přechodu od nové výstavby ke stavbám ve stávajících objektech a zachování stávajícího stavebního fondu s sebou přináší další poptávku po odbornících na ochranu a obnovu památek.

Zatímco univerzity v Kremži, Vídni, Bratislavě a Brně dobře pokrývají akademické vzdělávání, ve vzdělávání praktiků je stále nevyužitý potenciál, jak se shodli majitelé a správci historických nemovitostí, kteří vystoupili na seminářích a konferencích pořádaných v rámci projektu COL. Domníváme se také, že chybí všeobecně uznávaná certifikace vzdělávací kvalifikace v oblasti praktické konzervace a restaurování kulturního dědictví.

Mělo by se zvážit, zda kvalifikovaným pracovníkům z příslušných oborů nenabídnout podle bavorského vzoru všeobecně uznávané doplňkové vzdělávání v oblasti "praktické památkové péče a restaurování". Potřebné vzdělávací semináře by mohly být využity na přeshraniční bázi; odpovídající semináře jsou k dispozici v Kartause Mauerbach a v klášteře Plasy. V oblasti Klosterbrucku by mohly být zřízeny dílny, které nejsou v těchto dvou lokalitách dostatečně pokryty.

Prodej a správa historických nemovitostí a bytů a kanceláří v nich vyžaduje určité odborné znalosti, které se v současné době v regionu nenabízejí. Mnoho realitních kanceláří nemá dostatečné povědomí, odborné znalosti a vcítění se do preferencí cílové skupiny, které jsou nezbytné pro úspěšný prodej historických budov.

[Asociace realitních kanceláří České republiky](#)

11. Strategie pro aktéry v objektovém a urbanistickém plánování

11.1. Strategie pro obce

11.1.1. Vlastní sféra - celkové koncepce využití prostoru

Města obvykle využívají několik nemovitostí ve svém vlastnictví pro úkoly státní správy a správy soukromého sektoru, jakož i pro své pobočky a zařízení městských sdružení na svém území, a musí tyto vyvinuté struktury neustále přizpůsobovat měnícím se potřebám.

Proto má smysl přehodnotit rozdělení funkcí obecní správy mezi majetek obce ve větších intervalech. To lze provést formou koncepce využití prostoru.

Koncepce by měla zahrnovat veškeré požadavky na umístění služeb poskytovaných obcí nebo svazkem obcí a přehodnotit rozdělení funkcí do stávajících objektů tak, aby byly stávající objekty optimálně prostorově a časově využity. Přitom by se mělo hledat i víceúčelové využití ve smyslu hospodárného využití prostoru.

Do těchto úvah je třeba zahrnout i památky ve vlastnictví obce. Často jsou málo používané nebo nevyužívané.

Příklad konverze

Poté, co festival klasické hudby Schubertiade od roku 2005 sídlí v Hohenemsu, byl v roce 2018 nově upraven také bývalý sportovní areál ve Feldkirchu. Památkově chráněná budova Jahnturnhalle, postavená v secesním stylu, byla přestavěna na co-workingový prostor. Po prodeji pozemku v roce 2015 bylo rozhodnuto o výstavbě obytných a komerčních budov na přilehlém náměstí Jahnplatz. Developerská skupina PRISMA hledala nové využití pro do té doby prázdnou tělocvičnu, která měla být začleněna do celkového projektu a zaujmout zvláštní postavení z hlediska obsahu a designu jako prvek utvářející identitu čtvrti. V roce 2017 se ukázalo, že překážkou na cestě jsou problémy se zakládáním sousedních budov, které způsobily trhliny na fasádách; ty musely být před zahájením vlastní revitalizace rozsáhle opraveny. Původně se uvažovalo o využití pro obchod s bytovými doplňky, ale nakonec byl realizován koncept smíšeného využití mezi kavárnou a barem, akcemi, concept store a co-workingovým prostorem, který umožňuje navazování kontaktů v kancelářské komunitě prostřednictvím akcí, přednášek a večírků po práci. Podle provozovatele nabízí hala platformu pro výměnu zkušeností s dalšími kreativními mozky v prostředí podporujícím produktivitu a v tvůrčí a inspirativní atmosféře. Architektonická kancelář Wolfgang Ritsch se snažila zachovat co nejvíce ze staré struktury budovy. Nové díly se představují v tmavé barvě oceli. Nejnápadnější je černá plošina, která slouží jako další úroveň ve velkém sále a na kterou se lze dostat jak po schodišti, tak po mostě. Tento design má i výtah a nové dveře. Strop haly, kastlová okna, fasády, schodiště a bývalé místnosti správce včetně dveří byly pečlivě konzervovány. Tam, kde dříve lidé společně cvičili gymnastiku, se nyní freelanceři, kreativci a start-upy navzájem motivují a inspirují.

11.1.2. Podpora nového využití prostřednictvím služby poskytované obcí

Obcím by mělo záležet na tom, aby volné budovy na území obce dostaly nové využití a zároveň si zachovaly svůj památkový charakter.

V magisterské práci VESELÝ dospěl k následujícím závěrům:

- Ochota obcí k podpoře je přítomna
- Různé požadavky na komerční a obytné oblasti
- Obchodování s nemovitostmi - strategická volná místa - vedlejší rezidence

- Současné předpisy pro rozvoj mohou revitalizaci učinit ekonomicky výhodnou (např. redensifikace).
- Úspory díky využití stávajících infrastruktur
- Nedostatek informací - nedostatečné řízení volných pracovních míst
- Revitalizace jako ochrana půdy a zachování městské krajiny
- Živé místní centrum díky sociálnímu smíšení
- Další průzkum podkladů pro výpočet nákladů na potenciální úspory z nových projektů, které nejsou nutné.

Obce by měly majitelům prázdných architektonických památek, které charakterizují jejich čtvrt, nabídnout následné nebo alespoň nízkoprahové poradenství ohledně nového využití.

Cílovou skupinou a ústředními osobami poradenské služby by měli být vlastníci památek.

V prvním kroku by se měla objasnit příčina neobsazenosti a mělo by se zjistit, zda již existuje konkrétní plán na nové využití. Pokud nové využití nehrozí, měl by být vlastník motivován k přijetí nabídky poradenství. Toto poradenství by mělo být bezplatné, protože obce jako poskytovatelé infrastrukturních služeb ušetří vysoké provozní náklady, pokud se jim podaří využít volná místa namísto výstavby nových na okraji sídla.

Při těchto konzultacích může stavební odbor městského úřadu nebo odbor územního plánování převzít iniciativu a působit jako koordinátor, ale vlastník by neměl odbor vnímat jako autoritu, ale spíše jako poradce.

Po objasnění příčiny volného pracovního místa lze sestavit poradenství na míru. Může se jednat o individuální poradenská sezení s odborníky z oborů, v nichž se problémy nacházejí, nebo o týmové setkání, na němž jsou přítomni poradci z více oborů. Druhá možnost bude užitečná, pokud je problém složitý a zahrnuje několik oborů. V závislosti na povaze problému se poradní tým může skládat z developera, realitního agenta, urbanisty, úvěrového poradce, právníka, psychologa atd. Poslední možnost bude užitečná, pokud je problém složitý a zahrnuje několik oborů. V případě úspěchu se po několika konzultačních sezeních vytvoří strategie využití nebo marketingová strategie. Je určena požadovaná kombinace využití (může existovat i několik variant).

11.1.3. Obce jako koordinátoři procesu

Další možnosti opatření pro středně velká města (např. okresní města):

- Správa **volných pracovních míst** prostřednictvím "agentur pro volná pracovní místa"
- splňují **požadavky obce na vlastní prostory**, nejlépe v uvolněných budovách.
- Osídlení **začínajících podniků a startovacích bytů**, zejména v mixu

- Podpora sítí **začínajících podniků**
- Po 1 roce volného místa právo sousedů **projevit své přání na ulici v prázdné pozici**

11.2. Potenciál pro optimalizaci strategií správy kulturního dědictví prostřednictvím vzájemného učení se od sousedního regionu

Řada rakouské umělecké topografie zatím nepokrývá příhraniční oblast Dolního Rakouska s Českou republikou (Weinviertel a Waldviertel).

Vzájemné učení může zahrnovat následující oblasti:

- Vymezení předmětu památkové ochrany
- Legislativní a správní opatření
- Propagace památek
- Ekologizace - začlenění cílů ochrany klimatu do ochrany kulturního dědictví
- Vzdělávání a odborná příprava
- Vytváření bydlení
- kulturní využití
- Turistické využití

11.2.1. Vymezení předmětu památkové ochrany

V některých případech není snadné odlišit ochranu architektonického dědictví od ostatních úkolů ochrany. Rakousko a Česká republika se v tomto ohledu vydávají různými cestami.

Hlavním rozdílem je vymezení od přírodního dědictví a chráněných prvků kulturní krajiny.

Ochrana historických rybníčních soustav je v České republice nejen úkolem ochrany přírody, ale také památkové péče. V Dolním Rakousku se památková ochrana vztahuje pouze na několik člověkem vytvořených krajinných prvků, jako jsou zahrady nebo také mlýnské potoky jako vtoky a výtoky vodních elektráren.

Vzhledem k tomu, že jižní Čechy jsou domovem proslulých stavitelů rybníků raného novověku, je toto vysoké povědomí o tom, že rybníční soustavy tvořené rybníky a kanály jsou v konečném důsledku stavebními objekty, zřejmé.

V Dolním Rakousku se nacházejí méně propracované soustavy rybníků a kanálů. Ani v Dolním Rakousku však není samozřejmostí jejich trvalá ochrana ze strany rybníkářského průmyslu z komerčních důvodů. Mnoho zrušených rybníků - i tam, kde by to bylo klimaticky možné - nebylo nikdy uvedeno zpět do provozu, historické odvodňovací stavby jsou při obnově hrází nahrazovány moderními a do příbřežních zón historických rybníků zasahuje výstavba budov, ploty pro vydru, výstavba silnic a odklonů. V jižních Čechách je mnohem více, větších a kulturně i historicky významnějších rybníků a rybníčních soustav než na rakouské straně; bylo by proto zajímavé, kdyby český památkový ústav mohl poskytnout odborníkům na ochranu kulturních statků a ochranu přírody dolnorakouské zemské vlády návrhy na důkladnější ochranu kulturního dědictví rybníčních soustav.

11.2.2. Ekologizace - začlenění cílů ochrany klimatu do ochrany kulturního dědictví

Dopad na životní prostředí a klima

Jedním z předmětů všech právních předpisů při provádění evropské strategie pro změnu klimatu bude zahrnutí zásad ochrany životního prostředí, a to i ve vztahu k regeneraci a využívání kulturního dědictví, což nepřímo zlepší ochranu životního prostředí. Důležitými tématy udržitelné obnovy kulturního dědictví regionu jsou tradiční stavitelství, řemeslná výroba a obnova venkova. Tato témata se stanou nedílnou součástí společné přeshraniční metodiky. Měkké aktivity projektu mají neutrální dopad na životní prostředí. Provoz v rekonstruovaných objektech nebude mít žádný negativní vliv na životní prostředí. V důsledku renovace objektů se zvýší kvalita a čistota zanedbaného prostředí v jejich bezprostřední blízkosti. Stavební práce na modelových projektech Schüttkasten a Kloster byly prováděny v souladu s rozhodnutími příslušných orgánů a příslušnými právními předpisy a odpady vzniklé během výstavby byly likvidovány v souladu se zákonem o odpadech. Získané zkušenosti mají být použity jako návod správné praxe při dalších budoucích renovacích památek v regionu. Při práci na této strategii bylo dbáno na to, aby neměla negativní dopad na životní prostředí, ale naopak přispěla k úsilí o ochranu klimatu.

Nedávná studie ESPON financovaná EU ukázala, že hmotné kulturní dědictví v Rakousku přineslo v roce 2016 příjmy ve výši téměř 14,8 miliardy eur, což je neuvěřitelný údaj, na který je třeba navázat.

12. Literatura

KAIGL, J., PECHOVÁ, K., ZÍDEK, M., Příručka vlastníka kulturní památky, 2. (přepracované) vydání, Praha, Ministerstvo kultury ČR, 2004, ISBN80-86310-19-1.

KESNER, L. Marketing a management muzeí a památek. 1. vydání, Grada Publishing, Praha, 2005, ISBN: 80-247-1104-4.

VESELÝ, J., FAJKOŠOVÁ, L. Rekonstrukce a ochrana památek. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 1983. 188 s. ISBN: 55-641-83

VINTER, V. Úvod do dějin a teorie památkové péče - I. 2. vyd. Praha: Univerzita Karlova v Praze, 1982. 175 s. ISBN: 17-045-81

VOJTOVÁ, L. Ochrana a regenerace kulturních hodnot v území. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2006. 206 s. ISBN 80-210-4165-X

DEHIO NIEDERÖSTERREICH - Severně od Dunaje, Verlag Berger, Horn-Vídeň 1990, ISBN 3-7031-0652-2

Václav Gírsa | Josef Holeček, Projektování obnovy stavebních památek, vydavatel: Národní památkový ústav, Edice Odborné a metodické publikace, svazek. 35, Praha 2009:

Památkový zákon : úplný text zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn obsažených v zákonech č. 242/1992 Sb., č. 361/1999 Sb. a č. 61/2001 Sb., č. 122/2000 Sb., č. 132/2000 Sb., č. 146/2001 Sb. a č. 320/2002 Sb., platný ke dni 1. ledna 2003 a doplněný výběrem z judikatury

Florence Leeman, Entwicklung eines Immobilienbewertungssystems für das Public Real Estate Management unter Berücksichtigung des Best Owner-Ansatzes an Hand des Beispiels der Gemeinde Zollikon, magisterská práce na CUREM Institute Zurich, 2006.

Kleedorfer, J., Schrack, g., Rießland, M. (2013) Perspektive Leerstand, Werkstattberichte Stadtentwicklung Br. 139. ISBN 978-3-902576-81-1 www.freiflaechen.at, www.nest.agency.