



nadšení, partnerství, kvalita života

Generel rozvoje areálu Kutilka

Český Brod
listopad 2012

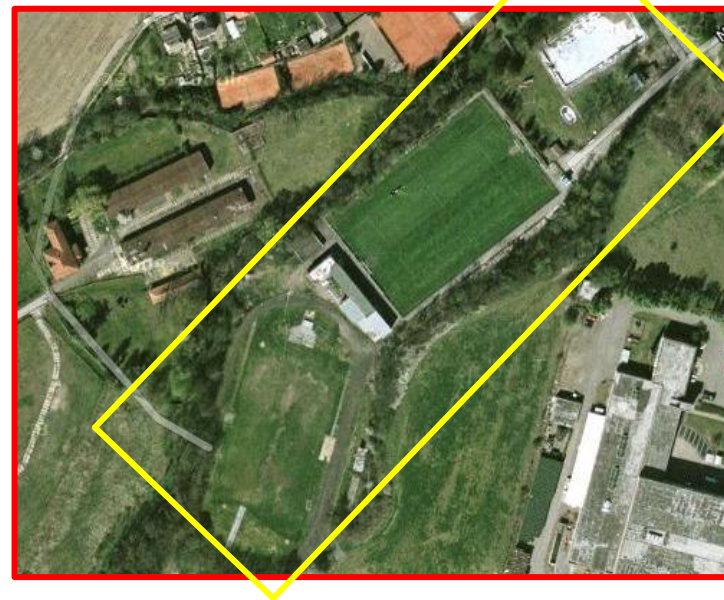




Účel a použití generelu

- SK Český Brod iniciativně vypracoval návrh generelu rozvoje areálu Kutilka jako součást strategického plánu SK Český Brod
- Dokument představuje jednu z možných variant rozvoje sportovního a rekreačního areálu Kutilky a SK ho tímto předkládá jako podklad pro veřejnou diskusi v Českém Brodě
- SK předkládá tento dokument zástupcům Města Český Brod a TJ Slavoj Český Brod s cílem efektivně koordinovat aktivity na území Kutilky
- Vytvořit podklad pro promyšlené a koncepční plánování a etapovitý rozvoj

Vymezení zájmového území Kutilka





Historie

- V období mezi dvěma světovými válkami se etabluje jako Sokolský areál
- V roce 1938 je slavnostně otevírá venkovní Sokolský plavecký bazén
- 1981: Nový atletický a fotbalový stadion
- 1990-92: Příkladová ubytovna, restaurace
- V devadesátých letech ukončení provozu plaveckého areálu
- Posledních 20 let: Špatná komunikace, spíše nespolečenská spolupráce uživatelů areálu. Nekoncepční provozování a rozvoj. Při rozhodování často dominuje ego než dlouhodobý veřejný zájem. Převažují krátkodobé a osobní cíle.
- 1981-2010: téměř 30 let provozu sportovišť SK a TJ bez investic a výrazné údržby
- 2010: Zchátralý areál, ekonomicky neprovozuschopný z výraznými bezpečnostními i sociálními riziky
- 2010-12: Nově etablovaná vedení SK a TJ směřují do areálu 5.2 mil Kč do nových projektů obnovy
- 2011: Dohoda mezi SK Český Brod (klíčovým provozovatelem areálu Kutilky) a TJ Slavoj Český Brod o přípravě generelu rozvoje



nadšení, partnerství, kvalita života

2010-2012 Projekty rozvoje areálu Kutilka

rok	projekt	celkové náklady tis. Kč	financování			
			MŠMT:	Město:	TJ:	SK:
2010	Oprava střechy	300	MŠMT: 200	Město: 60	TJ: 40	
2010	Rekonstrukce šaten	502	MAS: 450		TJ: 52	
2011	Opravy pl. přípojky, kanalizace, topení	435	MŠMT: 200		TJ: 235	
2011	Úpravy v ubytovně, internet, cesta	50			TJ: 50	
2012	Rekonstrukce skokanských sektorů	800	MAS: 450		TJ: 350	
2012	Rekonstrukce prádelny	66				SK: 66
2012	Rekonstrukce sportovní klubovny	520	MAS: 450			SK: 70
2012	Terénní úpravy v okolí vstupu, sanace O	46				SK: 46
2012	Vypracování projektové dokumentace	146				SK: 146
2012	Rekonstrukce šaten a sprch SK	1185	StčK: 800			SK: 345
2012	Sociální zázemí sportovní klubovny	713	MAS: 400			SK: 313
2012	Tříděný odpad na sportovištích ČB	102	TPCA: 100			SK: 2
2012	Tělocvična Kutilka	300				SK: 300
2012	Oprava osvětlení atletický stadion	40				SK: 40
	celkem	5205	3050	Město: 60	TJ: 727	SK: 1326



SWOT pro Kutilku

- Silné stránky
 - Historie (sportovní a rekreačního využití)
 - Umístění (klidová, přírodní zóna, návaznost na tenis a park, transit - cyklo a turistická cesta, UP města..)
 - Definované majetkové vztahy
 - Historicky vybudovaná infrastruktura (hřiště budovy, úpravy terénu...)
- Slabé stránky
 - Omezená využitelnost : Využití areálu vázáno na provoz venkovních hřišť
 - Trvale neudržitelná a nejasná ekonomika provozu: (provozní náklady milióny, výnosy stovky tisíc)
 - Stávající vlastníci nezařadili rozvoj Kutilky do svých priorit
 - Neexistují variantní řešení celkového rozvoje areálu hodnotitelné metodou „benchmark“
 - Neexistence konsensuálního a sebe podporujícího motivačního prostředí rozvoje Kutilky
 - Reaktivní způsob provozu a rozvoje areálu dominuje



SWOT pro Kutilku

- Příležitosti
 - Rozvoj areálu pojmout jako jeden SPOLEČNÝ projekt
 - Rozšířit využitelnost prostoru v průběhu CELÉHO roku
 - Využití OBECNĚ pro sportovní a rekreační účely NIKOLI jen pro fotbal a atletiku
 - Maximálně využít již vybudovanou infrastrukturu pro budoucí funkce
- Hrozby
 - Aktuální bezpečnostní a sociální rizika – nutno urychleně řešit
 - Neschopnost či neochota jednotlivých skupin hledat kompromisní a životaschopná koncepční řešení
 - Budoucí změny ve vedení organizací v ČB ovlivňující chod a financování provozu sportu a rekreace
 - Makroekonomická situace české společnosti a nízký podíl v rozpočtu města na podporu sportu a rekreace
 - Neprůchodný finanční či provozní model

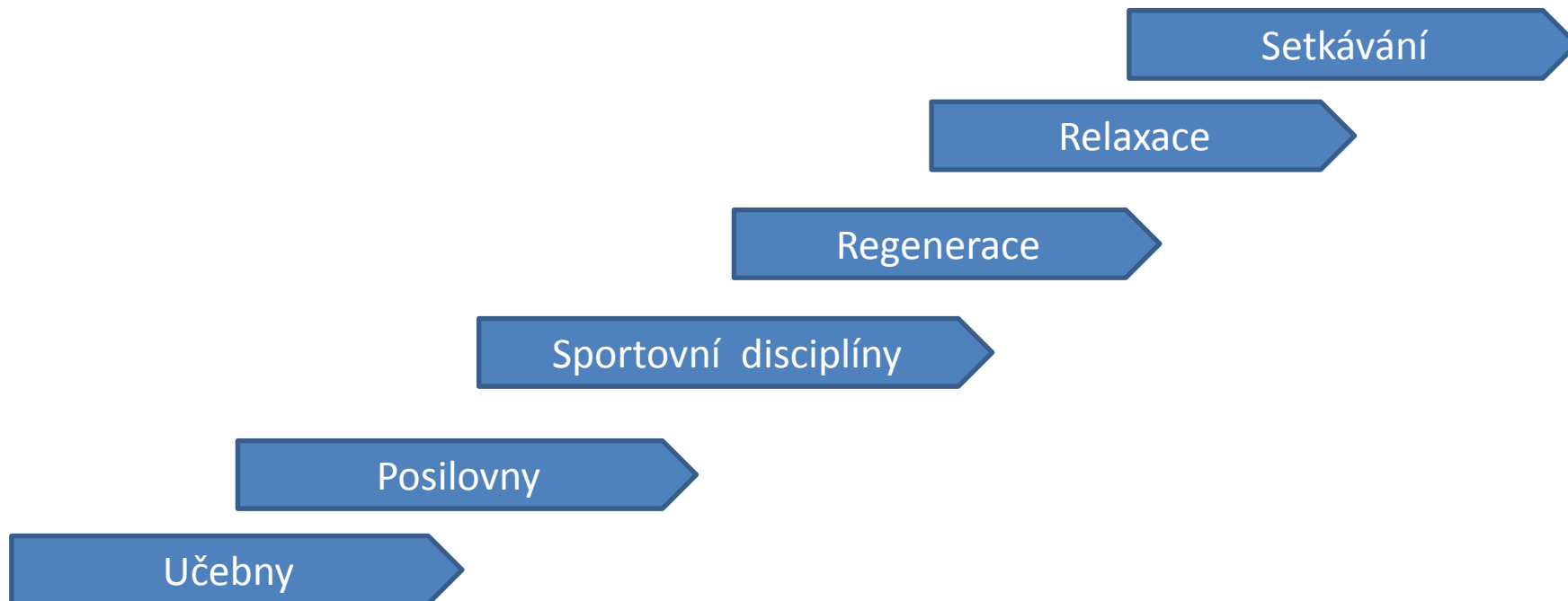


O co usilujeme:

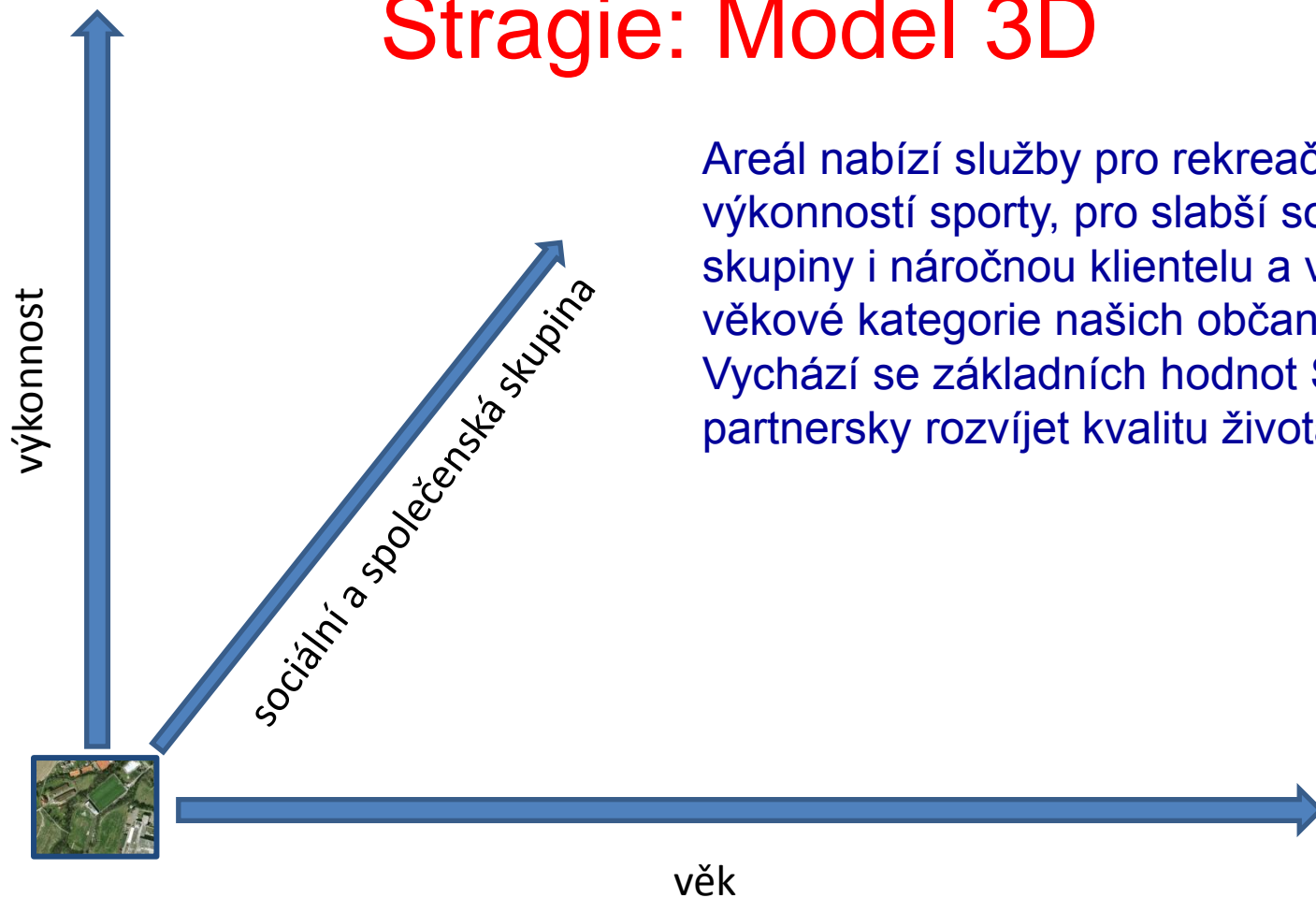
- Kompaktní přírodní park pro aktivní relaxaci, vzdělávání a společenská setkávání
- Strategie: 3D model využití
- Strategie: Integrace funkcí (axiální diversifikace) v areálu
- Strategie provozu: Model HUB
- 500-1000 aktivních a pravidelných návštěvníků
- Pracovat etapovitě, promyšleně a společně

Strategie Integrace funkcí:

- Činnosti logicky navazují navzájem, podporují primárně kvalitu sportovního rozvoje klíčových disciplín v areálu



Strategie: Model 3D



Areál nabízí služby pro rekreační i výkonnostní sporty, pro slabší sociální skupiny i náročnou klientelu a všechny věkové kategorie našich občanů. Vychází se základních hodnot SK, partnersky rozvíjet kvalitu života.









Strategie: Model HUB

- Kvalitní volnočasová infrastruktura vybudovaná pro model 3D efektivně řízená na principu excelentní služby dostupná pro širokou klientelu:
 - Posilovna, spinning, spirituální sporty
 - Sauna, výřivky, relaxace
 - Vnitřní bazén
 - Venkovní bazén
 - Dětská hřiště
 - Atletický areál
 - Fotbalová hřiště: 2 x přírodní, 1 x umělá tráva
 - Moderní učebna
 - Aréna pro malé venkovní kulturní akce
 - Edukační biokoridor
 - Občerstvovací kapacity

Varianta s venkovním bazénem



-  STÁVAJÍCÍ OBJEKT
-  NOVÉ TRÉŽNÍ SE SKLADY
-  NOVÝ OBJEKT, BAR, SKLADY
-  NOVÝ OBJEKT, KRYTÝ BAZÉN
-  NOVÝ OBJEKT, VENKOVNÍ BAZÉN
-  DĚTSKÁ HRÁČE, SPORČ PLOCHY
-  VENKOVNÍ OBČERSTVĚNÍ TERASY
-  NEKRYTÉ TRÉŽNÍ AREÁL
-  SOUŠNĚ OUBIKTY
-  VIKOSTLÉ STROMY

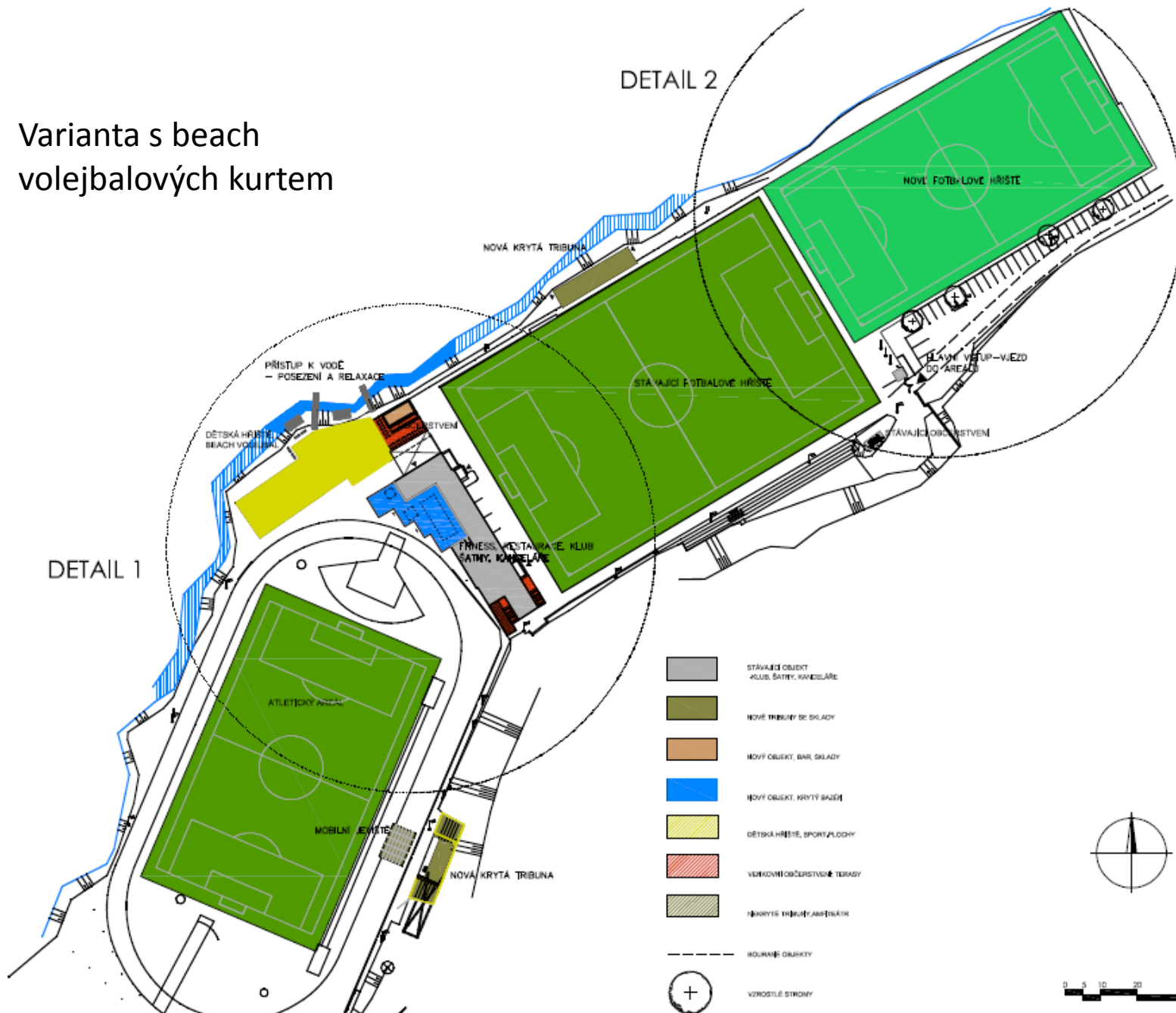
Varianta s venkovním bazénem - detail



Varianta s beach volejbalovým kurtem






DETAIL 2

DETAIL 1



- STÁVAJÍCÍ OBJEKT
KLUB, ŠATNY, KANCELÁŘE
- NOVÉ TRIBUNY SE SKLADY
- NOVÝ OBJEKT, BAR, SKLADY
- NOVÝ OBJEKT, KRYTÝ BAZÉN
- DĚTSKÁ HRISTE, SPORTZÁHRADY
- VĚTRNOVÍ OCHRANĚNÉ TERASY
- NEKRYTÉ TRIBUNY, ARBÓRY
- ROVNANÉ DRÁHKY
- + VYKOSTLÉ STROMY



-  STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
KLUB, SÁTKY, KANCELÁŘE
-  NOVÉ TRÉNINKOVÉ BRÁNY
-  NOVÝ OBJEKT, BAR, SKLADY
-  NOVÝ OBJEKT, KRYTÝ BAZÉN
-  DĚTSKÁ HRÁČKA, SPORTOVLOCHY
-  VENKOVNÍ OBČERŠOVACÍ TERASY
-  NEKRYTÉ TRÉNINKOVÉ BRÁNY
-  SOUKAŇNÍ OBJEKTY
-  VEKOSTLÉ STROMY

Varianta s beach volejbalových kurtem detail



Schéma využití centrální budovy – 2.NP Zakresleno do stávajících půdorysů

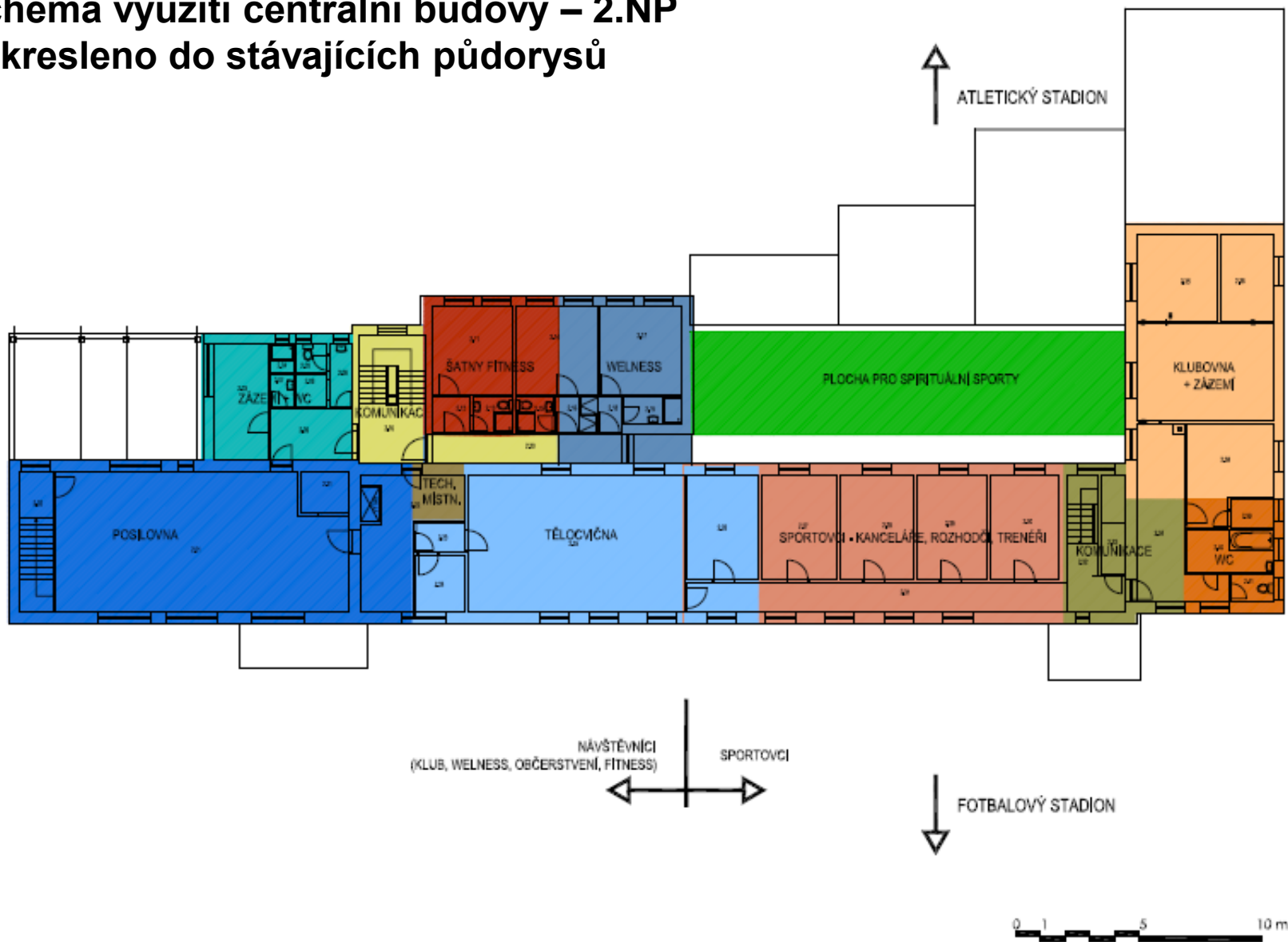
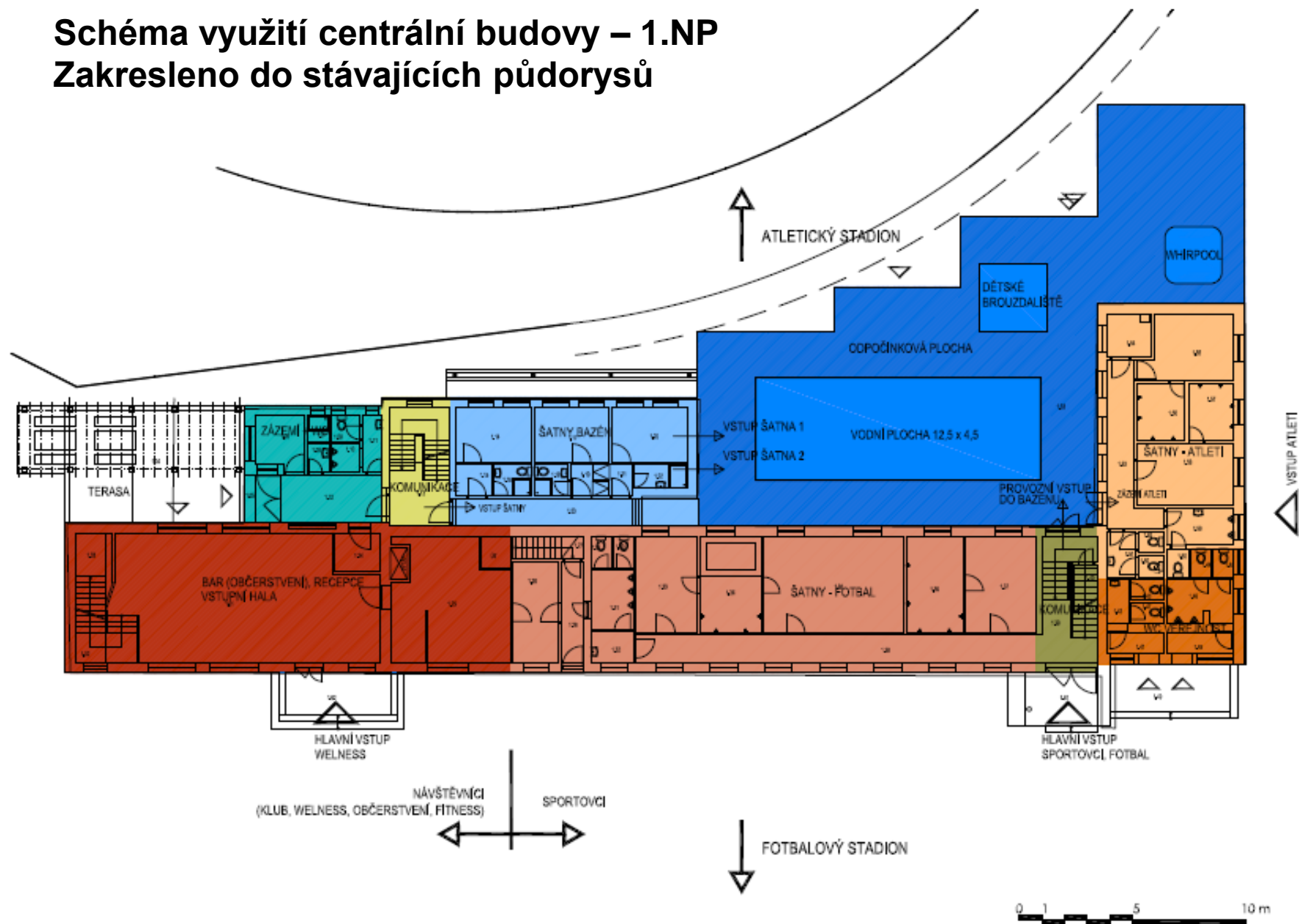


Schéma využití centrální budovy – 1.NP

Zakresleno do stávajících půdorysů





nadšení, partnerství, kvalita života





nadšení, partnerství, kvalita života

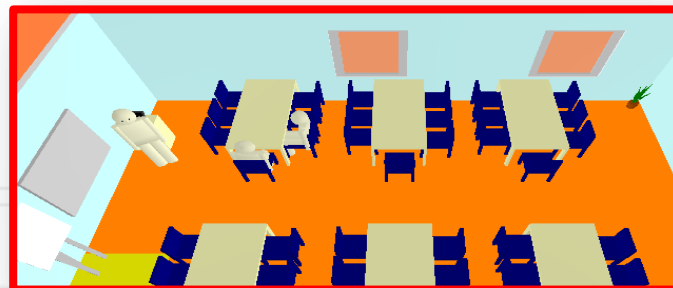




nadšení, partnerství, kvalita života



Generel rozvoje - 2. NP hlavní budovy
Dílčí projekty realizované v roce 2012

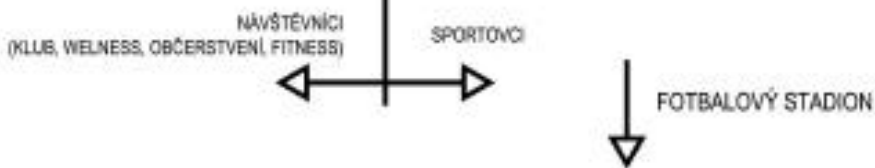


Projekt klubovna –
z MAS Pošembeří



Projekt tělocvična –
z vlastních zdrojů

Sociální zázemí klubovny –
z MAS Pošembeří





nadšení, partnerství, kvalita života

Dílčí projekt Tělocvična:

**Prostory bývalé klubovny v
areálu SK v roce 2011**

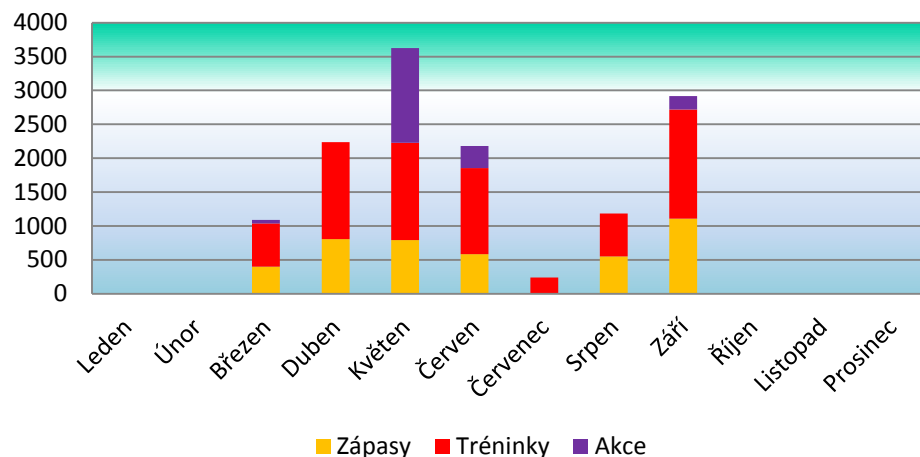


**Rekonstruovaný prostor –
přebudovaný z rozpočtu SK
na tělocvičnu se spinningem –
říjen 2012**

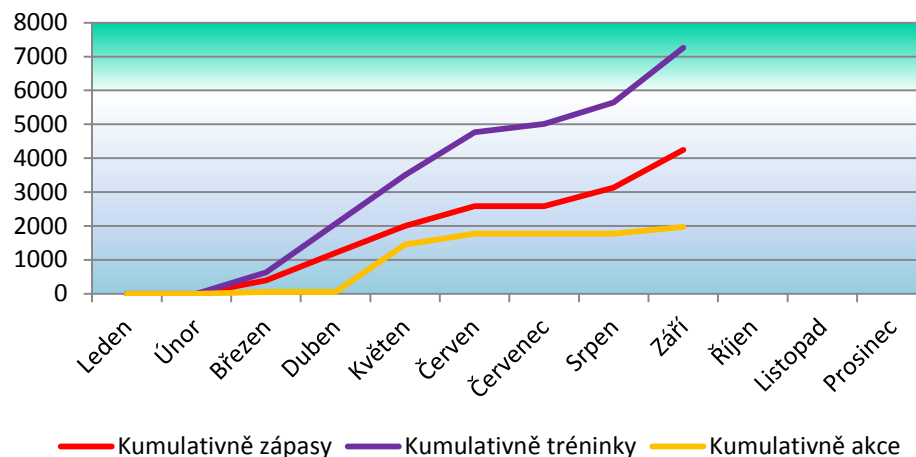


Návštěvnost areálu Kutilka v roce 2012

Návštěvnost areálu měsíční



Návštěvnost areálu kumulativní



Cíle koncepce:

- Zvyšování počtu návštěvníků
- Návštěvnost areálu v průběhu celého roku





Další etapy

- Generel (včetně analýzy ekonomické proveditelnosti)
- Inženýrské sítě
- Hlavní budova – sportovní část
- Atletické sektory
- Vnitřní bazén, Hlavní budova – wellness, fitness
- Travnaté hřiště zadní
- Hřiště UMT III. generace
- Travnaté hřiště přední
- Revitalizace Šembery
- Venkovní bar, dětské hřiště, beach volejbal, venkovní koupaliště (varianty beach volejbal versus venkovní koupaliště zvolit podle vytíženosti vnitřního bazénu a na základě ekonomické analýzy)
- Atletická dráha
- Tribuny I, II, III
- Parkoviště, komunikace, oplocení



Otázky

- Podpora města
- Podpora veřejnosti
- Společenská poptávka
- Vlastnické vztahy
- Financování investic a provozu
- Provozní model
- Ekonomická udržitelnost
- Jiné varianty rozvoje a využití areálu