

# Prehliadaný a nedocenený potenciál slovenských brownfields

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 07.05.2010

„V súčasnosti sa stávame svedkami neúspechu mnohých projektov mestských priemyselných parkov, ktoré nedokázali do svojich priestorov prilákať nájomcov. Často pritom išlo o projekty na zelenej lúke,“ zdôrazňuje Martin Varačka, vedúci oddelenia industriálnych nehnuteľností Colliers International.

## Niekdajšie haly po rekonštrukcii

Čo ukazuje prax s klientmi slovenskej pobočky Colliers International? „Investori na svoju prevádzku hľadajú najmä také priestory, ktoré ponúkajú určitú komparatívnu výhodu,“ argumentuje správa, čo ilustruje príkladmi ako dobré dopravné napojenie alebo priemerná výška mzdy v danom regióne. Dokonca existujú projekty, ktoré sa vedia úspešne presadiť, hoci neležia pri diaľnici.

Niekdajší areál Tatra v Bánovciach nad Bebravou alebo pripravovaný Priemyselný park Gemer v Rimavskej Sobote sú podľa Colliers International dôkazom, že bývalé dôkladne zrekonštruované haly môžu plnohodnotne vyhovieť požiadavkám výrobcov z odvetvia automobilového, elektrotechnického či strojárenského priemyslu, ale takisto výrobcom stavebných hmôt.

Ako zaznelo i na nedávnom diskusnom stretnutí Priemyselné parky na východe: úspešné i problémové riešenia, len na území samotného mesta Košice sa ponúkajú na svoje nové investičné využitie 4 hneď lokality: Slovenské magnezitové závody, rieka Hornád - sídlisko Nad jazerom, obec Krásna nad Hornádom - príľahlé sídlisko Nad Jazerom - koryto rieky Hornád a rozsiahly areál bývalých VSŽ neďaleko mestskej časti Šaca.

V Jaklovciach obnovili štyri výrobné haly bývalého areálu Prefy, kam sa už stihli nast'ahovať tri pôvodom nemecké „eseročky“ zamerané na elektrovýrobu a energetiku. Podobne v prípade priemyselného parku v Kojšove (tri výrobné haly predtým slúžiace ako píla) išlo o brownfield, kde sa usídlili dvaja investori.

## Symbióza výroby s novými funkciami

Všeobecná definícia a kategorizácia brownfields sa vyznačuje nejednotnosťou. Ako každá oblasť, aj problematika hneďých zón je zasadená do konkrétneho politického, inštitucionálneho, strategického, legislatívneho a právneho rámca. Takisto je dôležité jej postavenie v územno-plánovacích a analytických podkladoch, ako aj projektový rámec na komplexné riešenie zmeny konkrétneho územia.

Faktory limitujúce konverziu brownfields a determinujúce následný redevelopment danej lokality treba dôkladne zvážiť a vyhodnotiť ešte v predprípravnej fáze projektu. Patria medzi ne otázky rehabilitácie poškodeného životného prostredia, projektové riziká pri obnove územia dlhodobo zaťaženého výrobou, možnosti zapojenia privátneho developerského sektora, využitia eurofondov, prípadne financovania formou PPP projektov alebo v spolupráci so Slovenskou agentúrou pre rozvoj investícií a obchodu (SARIO). Nemenej užitočná je znalosť konkrétnych príkladov úspešného riešenia brownfields v zahraničí (Praha, Ostrava, Varšava, Krakow, Linz).

Transformácia a rozvoj odstavených výrobných zón v areáloch bývalých či dodnes fungujúcich fabriek znamená revíziu funkcií jednotlivých priemyselných jednotiek a ich následnú premenu na iný ako pôvodný výrobný program. Hneďými zónami vhodnými na konverziu však môžu byť tiež morálne zastarané či

nepoužívané logistické areály, ktorých sa naprieč celým Slovenskom nazbieral slušný počet.

Novým vlastníkom, ktorí nadobudli areály prostredníctvom privatizácie, sa ponúkajú možnosti odpredaja či prenájmu časti nehnuteľného majetku - objektov a pozemkov - na úplne nové, nevýrobné využitie. Môžu ním byť ateliéry, galérie, zelené zóny, administratívne, ubytovacie, školské, obchodné, športové, kultúrne, spoločenské, rekreačné a iné zariadenia. Črtá sa tak moderná perspektíva symbiózy čisto výrobnéj podstaty s inými funkciami.

### **Zbližovanie priemyselnej a urbánnej štruktúry**

Základné ciele pri riešení problematiky brownfields sledujú predovšetkým zvýšenie bonity pozemkov, zmodernizovanie, rozšírenie a zatraktívnenie plôch a priestorov na výkon novej podnikateľskej činnosti, profesionálnu likvidáciu starej environmentálnej záťaže, zlepšenie ekologických parametrov prostredia a v neposlednom rade trvalý a udržateľný rozvoj spoločnosti.

Možnosti vzájomného zblížovania sa výrobného podniku s organizmom mesta, a tým aj stierania antagonizmu medzi jeho priemyselnou a urbánou štruktúrou, môžu byť rozmanité a predurčujú ich nielen lokálne špecifiká, ale aj jeho samotná poloha: buď v srdci (Cassovar Košice), v priamom dotyku (Slovnaft Bratislava) alebo za hranicami intravilánu (US-Steel Košice). Súčasný trend výstižne charakterizuje aktuálny ideový slogan: „Výrobné zóny sa otvárajú mestu - mesto vstupuje do výrobných zón“.

Postupnosť krokov v procese revitalizácie a znovuvyužitia brownfields:

1. Definovanie nového účelu nevyužívanej plochy
2. Plán realizácie jej premeny a následného využitia
3. Feasibility study návratnosti investičného projektu
4. Zabezpečenie financovania z viacerých zdrojov
5. Stavebno-technická príprava územia na nové využitie

Ilustračné vizualizácie - Global Group

1, 2 - Konverzia hnedej zóny bývalého pivovaru na polyfunkčný komplex Cassovar v geometrickom strede mesta Košíc je skvelou ukážkou previazanosti starej a novej architektúry.

3 - Súťažný návrh premeny Malinovského kasární (Košice)

---

07.05.2010 08:53, SF / Juraj Pokorný