

Bratislava a Košice - majáky d'alsieho developmentu brownfields



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 23.09.2010

SIMPLE - sanačný program pre lokality Slovnaftu

„Ako sme sa vlastne dostali do kontaktu s problematikou brownfields? Máme veľa nehnuteľného majetku na celom území Slovenska,“ povedala na úvod vedúca správy majetku spoločnosti Slovnaft, a.s. Agnes Orvosová a doplnila, že Slovnaft vlastní - odhliadnuc od 2 rafinérií (Bratislava, Vojany) a 12 logistických centier (6 funkčných a 6 nefunkčných) - viacero typov brownfieldov, ktorých plochy sa vďaka modernizácii prepravných a výrobných procesov postupne prestali alebo prestávajú využívať. Príčiny znečistenia môžu byť rôzne: v dôsledku havárií a technologických porúch, nedisciplinovanosti obsluhy či prirodzenej priepustnosti horninového podlažia (ropa sa vo vode rozpúšťa, znečistenie migruje aj do susedných pozemkov za hranicami).

V prípade Slovnaftu a jeho brownfields na území SR ide o veľký rozvojový potenciál na celkovej ploche 1 255 494 m². Možnosti modernizácie alebo konverzie na nové funkcie zahŕňajú napríklad funkčné aj nefunkčné logistické areály v Ružomberku (37 320 m²), Pozdišovciach (1 012 072 m²), Bratislave-Rači (70 808 m²), Hornom Hričove, Hronskom Beňadiku, Stožku, Vojanoch alebo v Košiciach-Ťahanovciach. Základné ciele brownfieldových projektov sledujú zvýšenie hodnoty pozemkov, modernizáciu, rozšírenie a zatraktívnenie plôch na výkon novej podnikateľskej činnosti, odbornú likvidáciu starej environmentálnej záťaže, zlepšenie ekologických parametrov prostredia, ako aj trvalý a udržateľný rozvoj spoločnosti.

„Našou snahou je, aby sme oslovili čo najviac investorov. Máme aj nezištné - grantové programy, na ktoré sme veľmi hrdí,“ povedala Orvosová a v tejto súvislosti upriamila pozornosť na rámcové dohody s vysokými školami - napríklad súťaž „Slovnaft - Brownfields“. Medzi konkrétne príklady modernizácie jestvujúcich nevýrobných či konverzie odstavených výrobných zón v areáli fabriky zaradila prestavbu zastávky MHD, nové využitie priestorov pre reštauráciu Maranello alebo pripravovanú zmenu využitia kancelárskej budovy na Dom služieb.

V súvislosti s brownfields sa už realizuje SIMPLE - sanačný program pre jednotlivé lokality, na ktorý je vyčlenených 13 miliónov eur. Každý nápravný projekt prebieha pod dozorom nezávislého supervízora. Po jeho ukončení nasleduje postsanačný monitoring a príprava územia na nové využitie. Vykonávateľom

sanačných prác musí byť externý dodávateľ - certifikovaná firma so špeciálnou licenciou, schvaľovaný štátnym orgánom, zdôraznila Orvosová.

Potreba otvoriť diskusiu o fotovoltaickom trhu

O aplikácii zariadení na využitie slnečnej energie v podmienkach slovenských brownfields hovorila Veronika Galeková zo spoločnosti Generm, s.r.o. (Green Energy Management & Marketing). Ako pripomenula, z priameho (30-50%) a nepriameho (50-70%) slnečného žiarenia možno vyprodukovať teplo (SC - solárne kolektory) a elektrinu pomocou fotovoltaiky (PV - kryštalickej kremík, tenko-vrstevná technológia), koncentrovanej slnečnej energie (CSP - priame žiarenie), koncentrovanej fotovoltaiky (CPV) a koncentrovaného solárneho tepla (CST).

Ako však môže slnečná energia súvisieť s brownfields? Základné požiadavky a predpoklady na ich spojenie sú kompaktný pozemok s orientáciou na juh, žiadne alebo iba minimálne tieniace prvky, prístupová komunikácia, malá vzdialenosť k miestu pripojenia do rozvodnej sústavy, prieskum geologického podložja a stavu životného prostredia, posúdenie vplyvu naň pri inštalácii nad 5 MWp (EIA) a osvedčenie o súlade investičného zámeru s dlhodobou koncepciou energetickej politiky. Na záver Galeková vymenovala popri pripravovanom Národnom akčnom pláne pre využívanie OZE (MH SR) ďalšie úpravy - zákony, výnosy, návrhy, stratégie a koncepcie - na podporu týchto foriem energetických zdrojov.

„Dúfame, že ten náš mladý fotovoltaický trh dáme nejako dokopy. Keď už nič iné, tak aspoň otvoríme diskusiu,“ reagovala Galeková na skeptický hlas z publika, že SEPS (Slovenská elektrizačná prenosová sústava) nebude údajne do roku 2011 poskytovať žiadne kladné vyjadrenia pre fotovoltaické zariadenia.

PPP verzus klasická zákazka v hnedých zónach

Styčné plochy medzi verejno-súkromným partnerstvom a revitalizáciou hnedých zón hľadal Michal Považan, výkonný riaditeľ Asociácie PPP. Na úvod pripomenul hlavné zásady takejto spolupráce, ktorú charakterizoval ako „kreatívny spôsob realizácie verejných projektov na základe spolupráce verejného a súkromného sektora v rozvoji, budovaní, financovaní, údržbe a/alebo prevádzke s cieľom zvýšiť pridanú hodnotu celého projektu“. Iniciuje ju verejný sektor na dlhé obdobie (minimálne 10-15 rokov), pričom alokácia rizík medzi oboma partnermi je podľa toho, kto je v čom lepší (súkromný stavebné práce, verejný územné konanie).

Výhodnosť PPP oproti klasickej zákazke ilustroval Považan na podiele projektov, ktoré presiahli svoj rozpočet (20% vs. 73%) a tých, čo dokončili s omeškaním (24% vs. 70%). Ako potvrdil, schému PPP v prípade hnedých zón úspešne aplikovali v krajinách západnej i strednej Európy. V komplexnom rozvoji územia však zatiaľ nie je podľa neho výrazne rozšírená. Ako ilustráciu v susednom Česku uviedol projekt Velká Hledsebe, ktorý zahŕňa plán revitalizácie a znovu využitia dnes už opusteného areálu vojenských a priemyselných objektov z 50. rokov 20. storočia (pozri článok „Svitá našim seniorom vďaka PPP projektom na lepšie časy?“: <http://www.stavebne-forum.sk/...lepsie-casy/>).

Záverom nastolil šéf APPP aj niekoľko otázok na zváženie. Treba si podľa neho v prvom rade uvedomiť, že PPP nie je „zadarmo“ a nie je vhodným modelom pre každý projekt. Takisto preveriť, či sú dostupné aj alternatívne zdroje (eurofondy, podpora MF SR), či má verejný sektor záujem ponechať si kontrolu nad pozemkom prípadne službami, či ide v skutočnosti o poskytovanie verejnej alebo komerčnej služby, alebo či je takýto projekt ako celok i v jeho častiach pre súkromný sektor vôbec zaujímavý.

Košický intravilán: ekologicky nezatážené projekty

Súčasnosť i budúcnosť brownfields v Košiciach predstavil Peter Murko (PeeMDe Global, a.s.). Ako zdôraznil, ide nielen o prirodzené centrum regiónu, ale zároveň o štvrtmilionové, a teda najväčšie mesto v okruhu 250 km, ktoré disponuje jasnou dopravnou štruktúrou, ťažkým priemyslom (hutníctvo, baníctvo,

strojárstvo), ale aj pripravenosťou na investície iného typu (ľahký, automobilový, IT a ICT priemysel) a lokalitami vhodnými na konverziu zastavených výrobných prevádzok.

Doteraz najviac medializované príležitosti tohto druhu boli Komplex Cassovar (s podlažnou plochou 88-tisíc m², polohou vo väzbe na historické centrum mesta a „reinkarnáciou“ Bauerneblovhého domu na Art hotel, administratívu či apartmány), polyfunkčné centrum Aupark a napokon trojica bývalých kasární - Malinovského (s navrhovanou podlažnou plochou 207 200 m²), Bačíkové (štúdiá polyfunkčného centra) a Kapitána Jaroša, kde prináša jeden z návrhov ich konverziu na zelenú rezidenciu. O týchto projektoch sme na našom portáli podrobnejšie informovali v článkoch [Komplexný prístup developera: polyfunkcia Cassovar v Košiciach](#) alebo [Prehliadaný a nedocenený potenciál slovenských brownfields](#).

Na výzvu, aby porovnal možnosti uplatnenia brownfields v prípade bratislavského Slovnaftu (550 ha) a košického U.S. Steel (700 ha), odpovedal Murko konštatovaním, že bývalé Východoslovenské železiarne Košice posunul terajší americký majiteľ do úplne inej kvalitatívnej roviny, využívajúc environmentálne nezaťažené prevádzky (napríklad nová pozinkovňa).

Aj keď to nikto nahlas nevyslovil, diskusné stretnutie, ktorého hlavným partnerom bola spoločnosť MS architekti, s.r.o. a partnerom spoločnosť Slovnaft, a.s., naznačilo, že vedúcimi majákmi ďalšieho rozvoja developmentu brownfields na Slovensku sú jednoznačne Bratislava a Košice.

Obrázky: Slovnaft (1,2), Generm (3), APPP (4), PeeMDe Global (5)

2abc - Vizualizácie: Ukážka študentských prác v rámci súťaže „Slovnaft - Brownfields“

3 - Tabuľka: Slničná energia a potenciál na Slovensku

4 - Schéma: Postavenie verejného sektora pri revitalizácii brownfieldov cez PPP

5 - Satelitná mapa: „Brownfieldovské“ lokality v centre a širšom centre Košíc

23.09.2010 12:55, SF / Juraj Pokorný