

Kristián Szekeres¹

Úspešné príklady rehabilitácie miest - Westergasfabriek Amsterdam

Successful examples of urban regeneration – Westergasfabriek Amsterdam

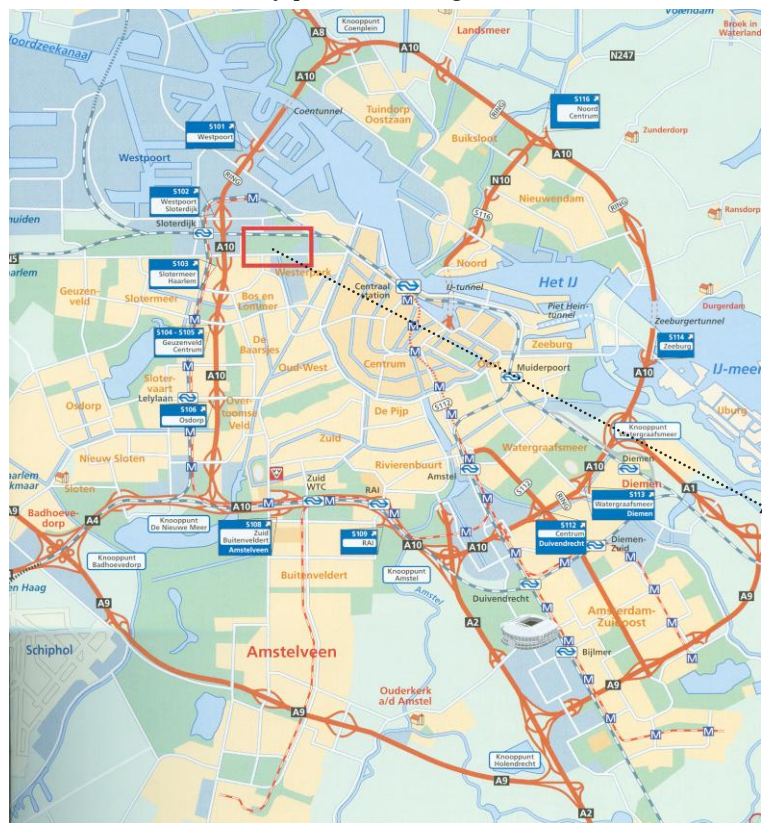
Abstrakt

Projekt obnovy areálu bývalých plynární v Amsterdame – Westergasfabriek je zaujímavý z viacerých hľadísk. Na tom to projekte sa dá dobre znázorniť zložitosť a časová náročnosť procesu obnovy a ďalšieho rozvoja opustených kontaminovaných areálov bývalej priemyselnej výroby, a to aj v takých vyspelých a husto osídľovaných štátoch ku ktorým patrí aj Holandsko. Tiež je zaujímavé sledovať ako všetci manažéri projektu zhodne poukazujú na dôležitosť spolupráce s verejnosťou. Počas rozhovorov s nimi častokrát odznie, že kľúčovým faktorom úspechu projektu je komunikácia. Je tiež zaujímavé všimnúť si aké množstvo dopady postupne sa menia environmentálna legislatíva Holandska na realizáciu projektu obnovy kontaminovaného priemyselného areálu a v závislosti od striktnosti legislatívy ako narástali náklady na realizáciu projektu.

Úvod

Areál bývalého závodu na výrobu plynu Westergasfabriek sa nachádza neďaleko od

Obrázok 1 Širšie vzťahy parku Westergasfabriek



Westergasfabriek
a Westerpark

¹ autor : Kristián, Szekeres, Ing. , STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Radlinského 11, Bratislava, szekeres@svf.stuba.sk

recenzent : Mária Zúbková, Doc. Ing. PhD., STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Radlinského 11, Bratislava, zubkova@svf.stuba.sk

centra Amsterdamu. Leží medzi mestskými štvrťami Staatsliedenbuurt a Spaardammerbuurt. Zo severnej časti je ohraničený železničnou traťou a z južnej časti kanálom susediacim s obytnou zástavbou. Z východnej časti je ohraničený Westerparkom a so západnej časti územím čiastočne využívaným na rekreačné účely. Územie bývalej plynárne je dostupné aj s hromadnou dopravou.

Závod Westergas bol zatvorený a tým pádom sa stal opusteným v roku 1967. Po niekoľkoročnom chátraní bol prevedený areál bývalého závodu spolu s pozemkom na mestskú časť (local district council) v roku 1992. Na pozemku sa nachádza 19 objektov s celkovou rozlohou 15 287 m² a tiež obrovská nádrž na skladovanie plynu s rozlohou 3 000 m². Trinásť z devätnástich objektov je pamiatkovo chráneným ([3]). Celý areál je poznačený bývalou priemyselnou činnosťou. Pozemok areálu je miestami silne kontaminovaný. Existujúcu kontamináciu pozemku predstavujú ťažké kovy, organické zlúčeniny a benzény, ktoré sa dostali do pôdy dôsledkom výroby plynu. Na obnovu a rozvoj samotného areálu plynárne a jeho okolia bol spracovaný plán obnovy, ktorý počíta s „vyčistením“ pôdy v dvoch fázach. Prvá fáza pozostáva z odhmutia kontaminovanej pôdy z miest, kde by sa návštevníci parku mohli dostať s kontaminantmi priamo do kontaktu. Druhá fáza je zameraná na vytvorenie účinných bariér na celom území plynárne, ktoré majú zabrániť prenikaniu kontaminácie do podzemnej vody a na vytvorenie účinného monitorovacieho systému na sledovanie kvality podzemnej vody. Po dokončení prvej fázy zabezpečenia existujúcej kontaminácie bolo povolené dočasné využívanie parku. Najkontaminovanejšie časti parku boli pokryté asfaltovou pokrývkou.

V susedstve bývalých plynární sa nachádza park - Westerpark, ktorého pôvodná veľkosť je 5 ha. Plány na obnovu Westergasfabriek predpokladajú po revitalizácii bývalého priemyselného areálu, jeho prepojenie s existujúcim parkom a tak bude možné plánované nové aktivity rozšíriť aj na územie existujúceho parku. Takto sa vytvorí nový takmer 50 hektárový kultúrno-spoločenský park.

Existuje veľa faktorov, ktoré odlišujú projekt Westergasfabriek od ostatných projektov zameraných na obnovu hnedých polí. Najdôležitejšie faktory zohrávajúce významnú úlohu pri úspešnej realizácii sú napríklad vysoká úroveň zaangažovanosti miestnej samosprávy a verejnosti do projektu, využitie historických objektov na kultúrne účely a vizionárske nápady projektového tímu. Veľmi dôležitú, možno až rozhodujúcu úlohu má ale pri realizácii projektu spolupráca s verejnosťou, ktorá je jedným z kľúčových faktorov úspechu ([1.]).

Hneď na začiatku projektu obnovy a dekontaminácie územia bolo v prvom rade potrebné nájsť dočasné využitie pre opustené objekty, lebo okolie je známe vysokým výskytom squatterov², ktorí sa snažia nelegálnym obsadením prázdnych objektov získať ich do trvalého vlastníctva. Objavenie týchto ľudí v určitej lokalite zapríčiňuje všeobecné zhoršenie hodnotenia danej lokality z pohľadu realitného trhu. Voľba padla na dočasné využitie objektov na kultúrne účely, čo pomohlo zvýšiť záujem miestnych obyvateľov o park a tiež otestovať v praxi potenciálnu úspešnosť tohto plánovaného typu využitia. Na území areálu bývalých plynární boli organizované rôzne kultúrno-spoločenské podujatia ako operné predstavenia, výstava fotografií a automobilov. Do areálu sa prisťahovalo aj niekoľko dlhodobých nájomníkov z oblasti kultúry a showbiznisu.

² Squatters sú ľudia, ktorí obsadia nevyužívané objekty a snažia sa získať ich do trvalého vlastníctva.



Obrázok 2 Letecký pohľad na zónu W esterpark

Ďalším kľúčovým momentom z hľadiska úspešnosti projektu bolo zostavenie schopného realizačného tímu. Evert Verhagen riaditeľ pre zabezpečenie verejných prác pri samospráve bol poverený koordinovaním miestnych aktivít a dočasného využitia objektov. Podarilo sa mu zostaviť tím ľudí z rôznych oblastí, ktorým sa podarilo úspešne zapojiť kľúčových aktérov (stakeholders) do realizácie projektu. Podarilo sa im nadviazať kontakt so všetkými dotknutými miestnymi organizáciami, ako aj s miestnymi obyvateľmi a tiež dotknutými úradmi. Úspešne s nimi spolupracovali napríklad počas plánovania budúceho parku, pri organizácii

kultúrnych aktivít a aj počas dekontaminácie územia. Bol to kľúčový moment z hľadiska udržania dynamiky počas realizácie projektu a tiež nepostrádateľné pre získanie pozitívneho image-u projektu.

Úspešnosť obnovy W estergasfabriek bolo a aj je podmienené vytvorením rovnováhy medzi miestnym dopytom po tradičnom „zelenom“ parku a medzi celomestským dopytom po ekológii a kultúre. Túto skutočnosť si uvedomil realizačný tím už na samom začiatku prác a tak sa zameral na vytvorenie flexibilného plánu pre budúci park, ktorý umožní prispôbiť pôvodné nápady ku časom sa meniacim potrebám. Realizačný tím tiež počítal pri obnove objektov a pri ich využití na kultúrne účely so súkromnými zdrojmi a skúsenosťami z oblasti manažmentu. Ako výsledok vznikajúceho verejno-súkromného spojenia (public-privat venture) bolo, že si zodpovednosť za úspešnú realizáciu projektu rozdelili medzi sebou miestna samospráva a súkromní investori. Miestna samospráva má na starosti financovanie, obnovu a udržiavanie parku a súkromné organizácie sa zaoberajú rekonštrukciou, opravou a prenajímaním objektov bývalej plynárne organizáciám, ktoré pôsobia v oblasti kultúry a plánovania kultúrnych podujatí. Takáto spolupráca má niekoľko výhod ako napríklad získanie dodatočných zdrojov na realizáciu projektu a možnosť využitia know-how súkromných spoločností, ktoré pôsobia v oblasti developmentu a dobre poznajú špecifiká realitného trhu.

Projekt W estergasfabriek predstavuje kombináciu klasického „zeleného“ parku s „kultúrnym - podnikateľským“ parkom. Projekt a myšlienka realizácie parku, bola vytvorená v spolupráci miestnej komunity a mestskej časti, pričom miestna komunita sa viac zasadzovala za zriadenie klasického parku. Časť územia pozostáva z vodných plôch spojených kanálmi a „prírodou typickou pre poldre“, a časť územia tvoria zrekonštruované priemyselné objekty bývalých plynární. Zodpovedný tím za realizáciu parku si uvedomil, že zrekonštruovať staré objekty a naplniť ich živým kultúrnym životom nedokáže bez zapojenia súkromných zdrojov, uzavrel preto dohodu s MAB³. Z viacerých možností, ako pritiahnuť súkromný kapitál sa nakoniec rozhodlo o predaji objektov s určitými obmedzeniami v ich budúcom využití a o prenájme pozemkov pod objektmi na 100 rokov. Takéto riešenie má z hľadiska miestnej komunity a samosprávy veľkú výhodu v tom, že majú pod dohľadom dianie v parku a v prípade nežiaducich aktivít môžu zasiahnuť. Na druhej strane takéto riešenie vzhľadom na množstvo obmedzení vyplývajúcich zo zmluvy sťažuje efektívny manažment parku z pohľadu súkromného investora.

³ MAB, The Hague, Netherlands, spoločnosť, ktorá sa zaoberá s rozvojom a s investovaním do nehnuteľností



Obrázok 3 Bývalá plynáreň Westergasfabriek

Mílniky v histórii parku

1884 – Závod na výrobu plynu je vybudovaný na západnom okraji mesta. Objekty sú navrhnuté v neorenesančnom štýle. V roku 1889 mesto predá závod.

1963 – Na severe Holandska objavia zemný plyn a technológia výroby plynu z uhlia sa stane zastaralou.

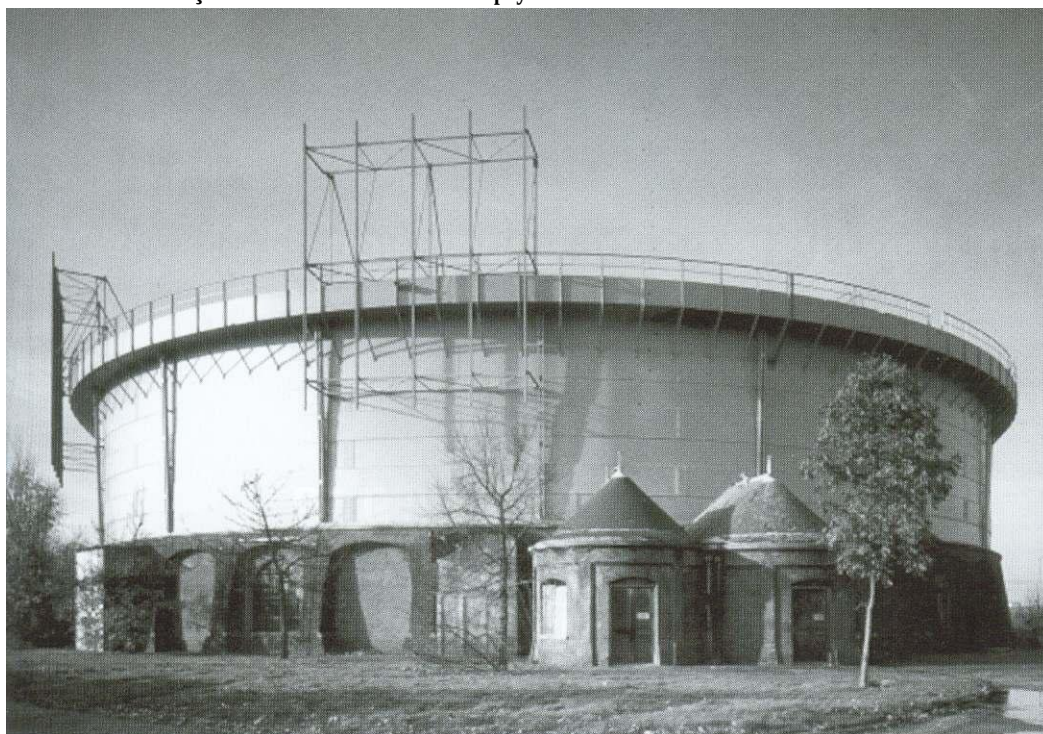
1967 – Závod je zatvorený.

1980 – Problematika vysoko kontaminovaných území sa dostane do stredobodu celospoločenského záujmu v Holandsku.

1983 – Holandská vláda vydá Zákon o vyčistení kontaminovanej pôdy (Soil Cleanup Interim Act)

1985 – Je vypracovaný plán na zbúranie veľkej časti objektov bývalej plynárne a na premenu bývalého závodu na zelený park. V tom čase platný zákon bol veľmi prísny požadoval odstránenie všetkých kontaminácií na pozemku a požadoval navrátenie pozemku do pôvodného stavu ako pred výstavbou. Takéto riešenie by bolo finančne veľmi náročné a predstavovalo by v tom čase 60 až 100 miliónov Guildenov.

Obrázok 4 Nádrž na skladovanie zemného plynu



1988 – Založenie projekčného tímu s manažérom na plný pracovný úväzok na realizáciu plánu na zbúranie bývalých priemyselných objektov a na vybudovanie nového parku. Z prvých analýz znečistenej pôdy vyplýva, že úplná dekontaminácia pozemku presiahne finančné možnosti mesta Amsterdam a na financovanie projektu bude nevyhnutná podpora z fondu Ministerstva životného prostredia. V tomto období ministerstvo nemá dostatok prostriedkov na podporu nápravy všetkých kontaminovaných území, tak sa proces obnovy dočasne zastaví.

1990 – V Amsterdame v rámci decentralizácie, vedenie mesta vytvorilo niekoľko mestských častí s miestnym úradom (district council) na zabezpečenie rôznych služieb verejnosti. Správa nad Westerparkom bola delegovaná na mestskú časť Westerpark.

1992 – Mestská časť sa stane majiteľom pozemku Westergasfabriek a rozhodne sa prenajímať budovy stojace na pozemku na rôzne kultúrne účely, ktoré majú dočasný charakter. V tom roku bola vypísaná aj celonárodná súťaž, ktorej cieľom bolo nájsť nové idey na znovu-využitie lokality. Po vyhodnotení súťaže, ako najpriechodnejšia myšlienka sa ukázala prebudovanie areálu bývalého závodu na moderné music center, pretože na jeho realizáciu v tom čase bolo možné získať podporu z verejných zdrojov mesta. Začali sa rokovania medzi vládou a Ijsbreker Music School o možnostiach finančne podporiť premenu bývalej plynáre na hudobné centrum. Záujem miestnej komunity o historickú hodnotu budov okamžite zosilnel.

1993 – Rokovania medzi vládou a Ijsbreker Music School pokračovali. Mestská časť sa rozhodla, že dočasné prenajímanie budov na kultúrne účely sa stane súčasťou rozvojovej stratégie premeny lokality.

1994 – Manažérestskej časti je poverený koordinovaním Westerparku na plný pracovný úväzok.

1995 – Vstúpy do platnosti nový zákon o ochrane pôdy (National Soil Protection Act), ktorýumožní zohľadniť pri obnove a pri vyčistení územia typ nového využitia a úroveň rizika, ktoré kontaminácia predstavuje (risk-based). Vedenie mesta formálne odmietne návrh vybudovať nové music centrum na pozemkoch Westergasfabriek a rozhodne o jeho vybudovaní na inom mieste. Ako odškodnenie prevezme záväzok na vypracovanie novej alternatívy na rozvoj Westerparku v úzkej spolupráci s obvodnou kanceláriou.

1996 – Vedenie mesta vyčlení 12 miliónov Guldenov na vypracovanie novej alternatívy rozvoja parku.

1997 – Vypracovanie nových plánov pre obnovu parku. Architekti sa pokúsia vytvoriť finálny plán v spolupráci s verejnosťou a s predstaviteľmi miestnej samosprávy. Vypracovanie obchodného plánu (business plan) na realizáciu projektu. Finálny plán na obnovu a vyčistenie areálu bývalej plynáre je dokončený a federálnym ministerstvom prijatý.



Obrázok 5 Vzhľad priestorov okolo objektov bývalej plynárne po plánovanej obnove

1998 – Odsúhlasenie konečného rozpočtu pre projekt miestnou samosprávou v Amsterdame. Odsúhlasenie konečného plánu obnovy parku. Zčiatok procesu obnovy budov. Uzavretie dohody so súkromným partnerom o zámeroch (business plan) využitia objektov.

1999 – Dokončenie územného plánu zóny na reguláciu obnovy objektov (buildings master plan). Podpísanie dohody o spolupráci so súkromnou developerskou spoločnosťou MAB. MAB získava do vlastníctva budovy a pozemky pod budovami na 100 rokov za podmienok stanovených v zmluve, ktoré sa týkajú hlavne budúceho využitia objektov na kultúrne účely.

2000 – 2002 Prebieha revitalizácia parku a zaizolovanie existujúcich kontaminácií, aby neohrozovali zdravie návštevníkov a podzemnú vodu.

2002 – Projektu bola pridelená podpora vo výške 3 miliónov EUR, z programu ISPV (Innovation Program for Urban Renewal), ktorý spravuje Holandské ministerstvo výstavby a poskytuje podporu inovatívnym projektom.

2001-2003 – rekonštrukcia prvých objektov, v ktorých dnes sídli aj mestská časť.

2003 – V septembri bol park oficiálne otvorený pre verejnosť.

2003-2006 – V tomto období prebieha postupná modernizácia a rekonštrukcia objektov v parku, ktorých majiteľom sa stal MAB. Realizácia prác je naplánovaná do dvoch fáz. Financovanie a riadenie prác je zabezpečené MABom. Otvorenie celého komplexu Westergasfabriek je naplánované na jar v roku 2006.

Celkový prehľad rozpočtu projektu Westergasfabriek

Náklady	v miliónoch EUR
Náklady na management projektu	2,50
Park a infraštruktúra - náklady na prípravné práce	3,00
Náklady na budovanie parku	13,40
Náklady na infraštruktúru	3,50
Umenie	0,50
Celkom	22,90
Investícia MAB do budov (celkové náklady)	26,50
Náklady na sanáciu environmentálnych záťaží	18,00
Celkové náklady	67,40
Príjmy	v miliónoch EUR
Finančný podiel mestskej časti	2,75
Príjmy z predaja hnuiteľného a nehnuteľného majetku (napríklad predaj pozemkov)	2,15
Aktívny rozpočet projektu Westerpark	1,00
Finančný podiel mesta Amsterdam z rôznych fondov a oddelení	5,65
Finančný podiel provincie - UNA gelden	1,40
Finančný podiel štátu VROM, Grote Steden Beleid, ROA, RIS	6,05
Podiel súkromných partnerov na financovaní (MAB)	1,80
Iné príjmy (napríklad z vrátenie DPH)	2,10
Celkom	22,90
Príjmy z predaja a z prenájmu budov	26,50
VROM, mesto Amsterdam a mestská časť	18,00
Celkové príjmy	67,40

Rozhovory s osobami zapojenými do realizácie projektu

Časť rozhovoru s Ruud Grondelom, Chairman of the Westerpark District Council (Vedúci úradu mestskej časti Westerpark) ([1.])

Predstavitelia miestnej samosprávy zohrávali kľúčovú úlohu pri úspešnej realizácii obnovy Westergasfabriek. Jednak v oblasti čo najširšej spolupráce s miestnou komunitou a jednak v presvedčaní miestnej komunity o výhodách zriadenia kultúro-
podnikateľského parku a tiež v oblasti spolupráce s magistrátom Amsterdamu, hlavne s oddelením životného prostredia.

Na otázku „z Vášho pohľadu, ktoré boli kľúčové elementy úspechu projektu Westergasfabriek a čo by ste odporúčali do pozornosti iných samospráv pri obnove starých priemyselných areálov“ pán Grondel odpovedal nasledovne:

Vytvorenie otvoreného rozhodovacieho procesu a oslovenie miestnej komunity už na samom začiatku spracovania projektu a nečakať až kým budú vytvorené prvé návrhy.

Byť otvorený k novým myšlienkam, nerobiť rýchle rozhodnutia.

Chodiť medzi ľuďmi a hľadať partnerov, obnova kontaminovanej nehnuteľnosti predstavuje riešenie množstva komplexných otázok.

Najat' toho najlepšieho projektového manažéra, ktorého sa Vám podarí nájsť. Niekeho kto rozumie projektu rovnako ako aj ľudom. Kto má zmysel pre vlastnícke práva a dokáže s nadhľadom pozerat' na celý rad komplexných problémov.

A analyzovať a rozoznať rôzne aspekty procesu obnovy : čo sa má udiat'?

Rozoznať dôležitosť a efektivitu obnovy lokality po jednotlivých fázach. Treba začať s načrtnutím všeobecných koncepcií a veľkých snov čo sa má udiat'. Potom treba zapojiť do procesu tvorby miestnu komunitu a získať ich predstavy ešte predtým než sa načrtne presný plán. Ak sa spolupracuje so širokou verejnosťou pri tvorbe koncepcií sa dá vyhnúť problémom, ktoré by mohli blokovať realizáciu projektu, pretože niektoré plány sa do projektu zahrnúť nedajú.

Časť rozhovoru s manažérom projektu Westergasfabriek Amsterdam Evertom Verhagenom ([1.])

Pán Verhagen pracuje ako manažér projektu od roku 1994 a je motorom a vizionárom celého projektu. Pri riadení projektu zužitkoval aj svoje pracovné skúsenosti získané počas práce na magistráte mesta Amsterdam a na nemeckej časti Westerpark.

Ako reagujete na poznámky návštevníkov typu „Toto by sa nikdy nepodarilo zrealizovať v našej krajine!“ . O bytelia Amsterdamu a Holandska sa viac zaujímajú o kultúru a umenie a navyše sú k dispozícii štedré dotácie vlády pre umelcov, jedným slovom projekt Westergas má niekoľko unikátnych výhod, ktoré ho robia takmer nenapodobiteľným .

Keď ľudia hovoria o tom, že niečo sa urobiť nedá, snažím sa im oponovať a prečo nie? Je pravda, že Westergas má niekoľko jedinečných daností, ktoré ho robia ťažko napodobiteľným nielen v zahraničí ale aj u nás v Holandsku. V súčasnosti je to niečo viac ako projekt na obnovu areálu bývalých plynární na účely kultúrneho využitia, je to ako keby dôkaz toho, že veci sa dajú jednoducho urobiť iba preto lebo musia byť urobené. Tak sme sa nezaoberali množným množstvom obmedzeniam, ale sústredili sme sa na možnosti, ktoré nám projekt ponúkal!

Čo sa týka organizácii pôsobiacich v oblasti kultúry, ktoré sídli v parku, iba malá časť z nich dostáva dotácie od vlády, alebo od samosprávy mesta. Sú to remeselníci (umeleckí), hudobníci, herci, televízni produceri, scénografovia atď., ktorí sa usídlili v priestoroch Westergas, lebo chcú tu byť a priťahuje ich jedinečnosť projektu.

Navyše máme vážnu konkurenciu v podobe rôznych kultúrnych aktivít a divadiel v Amsterdame. Pre nás tu vo Westergase je to najdôležitejšie poskytnúť jedinečnú atmosféru a jedinečné miesto napríklad v bývalom zásobníku na plyn pre ľudí ktorí sem prichádzajú, lebo chcú byť spolu, cítiť sa dobre a pozerat' sa na divadelné predstavenie. V mnohých ohľadoch je naša práca ťažšia, lebo máme vedľa seba mesto typu Amsterdam s rôznorodou kultúrnou identitou.

Aké rady by ste dali manažérom, ktorí sú zapojení do procesu obnovy bývalých priemyselných areálov? Aké máte skúsenosti s projektom Westergas, ktoré sú kľúčové prvky úspechu?

Komunikácia.

Deväťdesiat percent našej práce pozostáva z komunikácie. Keď sa pozriem pár rokov dozadu našou prácou bola väčšinou komunikácia s predstaviteľmi verejnosti, s

m ajiteľmi i susedných nehnuteľností, s úradníkmi i na rôznych úrovniach predovšetkým s predstaviteľmi miestnej samosprávy, komunikácia a marketing s rôznymi predstaviteľmi kultúrneho života a podnikateľmi pôsobiacimi v tejto oblasti a vnútorná komunikácia.

Vízia.

Robíme na vypracovaní vízie a konceptu už niekoľko rokov. Základom je mať koncepciu o budúcnosti, o tom čo sa má stať a čo nie a o súčasnosti.

Realizačný tím má pozostávať zo skupiny ľudí s rôznym zameraním.

Je dôležité zvoliť si optimálny mix spolupracovníkov s dôrazom na vyváženosť teoretických a praktických skúseností. Ľudí, ktorí majú zmysel pre zodpovednosť a dokážu spolupracovať so širokým okruhom verejnosti. V šetrnosť a osobnostné charakteristiky jednotlivých členov sú popritom veľmi dôležité.

Metódy spolupráce.

Často sa stane, že to ako sa niekde dostať je dôležitejšie ako samotný cieľ cesty. Proces tvorby je dôležitejší než samotný výsledok práce. Našou filozofiou je, aby sme z rôznych otázok typu dekontaminácia, kultúrne aktivity a dlhodobý plán fungovania parku vytvorili jeden celok a popritom spolupracovali s čo najširšou verejnosťou. Kvalita spracovania je veľmi dôležitá z hľadiska kvality výsledku.

Použitie metódy niekoľkých fáz.

Stačí si len spomenúť, ako viedlo dočasné využívanie objektov na organizáciu rôznych kultúrnych podujatí k rozvoju a znovu-využitiu celej nehnuteľnosti. Jeden z dôvodov prečo sme sa nerozhodli hneď o vypracovanie plánu na stále využitie bolo, že sme nevedeli čo chceme. Nevedeli sme či budeme mať podporu miestnych komunit pre náš plán a nevedeli sme či získame verejné zdroje na jeho realizáciu. Potrebovali sme niečo začať s objektmi, ktoré sa dostali do majetku mestskej časti, aby sme ich ochránili od squatterov a od znehodnotenia.

Čo je cieľom projektu Westergas?

Projekt Westergas pozostáva z troch elementov, ktorými sú (1) klasický park, (2) budovy (zachovať ich pre budúce generácie a využívanie na rôzne kultúrne účely) a (3) podnikateľský plán parku (the park management plan).

Rozhovor s P. Haasnoot, manažérom projektu Westergasfabriek, MAB (súkromná developerská spoločnosť), 4. marec 2004, Amsterdam

Cieľom stretnutia s pánom Haasnootom, bolo zoznačiť sa podrobnejšie s projektom z pohľadu súkromného developera. Zaujímali nás hlavne otázky súvisiace s financovaním projektu obnovy, návratnosti investícií vložených do projektu, o predstavách budúceho využitia parku a o problémoch ktoré sa objavili pri realizácii zámerov.

Výška celkovej investície do projektu rekonštrukcie objektov je odhadovaná na úrovni 35 miliónov EUR. Celkový ekonomický výsledok projektu odhadoval pán Haasnoots ako pozitívny, aj keď pripustil, že prvé roky prevádzky budú pravdepodobne stratové. Plánované príjmy projektu budú pochádzať z dlhodobého a krátkodobého prenájmu zrekonštruovaných priestorov. Podiel príjmov z jednotlivých činností odhadoval 50 / 50. Dlhodobý prenájom označil, ako stabilnejší zdroj príjmov a menej náročný na realizovanie, pretože nájomné zmluvy sa uzatvárajú na 5-10 rokov. Naopak krátkodobý prenájom na 1 deň až 3 mesiace hodnotil, ako kritickejší a ktorého realizácia si vyžiada vynaloženie viac úsilia. Na jeho zabezpečenie je

potrebný jeden stály pracovník, ktorý sa zaoberá potenciálnymi zákazníkmi a "predáva" im služby Westergasu.

Dlhodobý prenájom objektov na aktivity z oblasti kultúry s komerčným a nekomerčným charakterom. Je ťažké nájsť si správny pomer medzi komerčným a nekomerčným i organizáciami, pretože:

- komerčné organizácie potrebujú kreativitu nekomerčných organizácií,
- rady si vyberú za sídlo prostredie, v ktorom sa nachádzajú aj nekomerčné kultúrne aktivity, kvôli image-u,
- sú kapitálovo silnejšie a sú schopné zaplatiť vyššie nájomné,
- nekomerčné organizácie sú závislé od štátnych dotácií,
- potrebujú spolupracovať s komerčnou sférou aby získali financie na svoje fungovanie formou spolupráce alebo sponzorstva,
- sú kapitálovo slabšie teda vedia zaplatiť iba nižšie nájomné.

Developer si musí neustále hľadať ideálny pomer medzi nekomerčným a komerčným i organizáciami, aby bolo v lokalite usídlených dostatok nekomerčných aktivít a aby aj rozpočet projektu bol naplnený.

Developerská organizácia MAB pozerá na projekt Westergasfabriek ako na výskumný projekt, ktorého cieľom je získať nové skúsenosti. Hospodársky výsledok projektu predstavuje cca 1% z celkového obrátu firmy. Tiež je to určitá forma budovania image-u z pohľadu MAB.

Správa a riadenie parku je zabezpečené v súčasnosti dvoma organizáciami a 4 ľuďmi. Dvoma organizáciami preto, že aj budovy aj parkové priestory majú iného majiteľa (MAB a mestská časť), teda aj vlastnú správu. Podľa pána Haasnoota na efektívne riadenie parku by stačil dvojčlenný personál. Celkovo považuje projekt revitalizácie za predražený a poukázal na niekoľko nelogických postupov v realizácii projektu, ako napríklad: najprv sa vybudovali pešie chodníky a zeleň a potom sa začali rekonštrukčné práce objektov.

Z hľadiska realizácie zámery vytvorenia „kultúro-podnikateľského parku“ sa považuje za najväčší nedostatok, že pri objektoch nie sú navrhnuté parkovacie miesta pre budúcich zamestnancov a pre krátkodobých návštevníkov, ktorí navštívia park pracovne. Celkovo nie je podľa Haasnoota dostatočne riešená dopravná obsluha parku, čo má za následok, že mnoho potenciálnych záujemcov o usídlenie v parku sa nakoniec rozhodne usadiť inde. Parkovacie miesta sú situované asi 500 m od parku v parkovacej garáži s 480 státiar. Na území parku nie je možné vybudovať podzemné garáže, lebo dekontaminácia územia je z rozpočtu projektu nezaplatiteľná. Podľa skúseností a podľa názoru pána Haasnoota parkovanie v spomínanej parkovacej garáži je ideálne pre návštevníkov parku, ktorí sem prichádzajú za kultúrou a na rôzne podujatia a nie pre ľudí, ktorí tu pracujú alebo prichádzajú pracovne. Táto otázka bude musieť byť riešená v budúcnosti a jej riešenie bude komplikovať miestnu komunitu, ktorá veľmi citlivo stráži charakter „zeleného parku“.

Financovanie projektu je zatiaľ zabezpečené iba so zdrojov MAB, ale hľadajú sa aj verejné zdroje financovania z rôznych národných a EU fondov.

Historická hodnota objektov zohrávala významnú úlohu pri ich rekonštrukcii. Menej hodnotné objekty by boli zrušené a pozemok by bol použitý na novú výstavbu.

V Holandsku sa nachádza veľa bývalých priemyselných areálov (hnedých polí) avšak iba málo z nich má takú výhodnú polohu ako Westergasfabriek. V súčasnosti sú staré priemyselné objekty blízko centra situované v menších mestách, kde ich obnova nie je až taká atraktívna.

Pri rozhodnutí MAB o vstupe do projektu Westerpark zohral významnú úlohu aj fakt, že Westerpark je v celom Holandsku, ale aj v zahraničí známym projektom.

Záver

V súčasnosti Slovensko podobne ako ostatné európske štáty stojí pred veľkou výzvou, ktorou je zabezpečenie obnovy a znovu-využitia (recyklácie) časti v minulosti už urbanizovaného územia. Je to výzva a zvládnutie tejto úlohy predpokladá úzku spoluprácu všetkých procesom dotknutých subjektov vrátane predstaviteľov verejnosti. V súčasnosti na Slovensku sú k dispozícii vo veľkej väčšine potrebné kapacity aj z oblasti projektovania ako aj z oblasti realizácie prác. Čo však najviac postráda slovenská prax je efektívny manažment projektov. Preto príklad úspešne realizovaného projektu obnovy môže byť určitým vodítkom pre prax. V súvislosti s obnovou územia sa často stretávame s problémom zabezpečenia potrebných finančných zdrojov. Obnovu v minulosti urbanizovaného územia financovať iba z verejných zdrojov je nemožné. V budúcnosti bude potrebné hľadať možnosti spolupráce so súkromným sektorom na financovanie projektov. Projekt Westergasfabriek ponúka určité skúsenosti aj z tejto oblasti, aj keď je projekt z väčšej časti financovaný z verejných prostriedkov. V tejto súvislosti je zaujímavé všimnúť si rozdielny pohľad na manažment projektu súkromného a verejného partnera.

POUŽITÁ LITERATÚRA

- [1.] Westergasfabriek, Collaboration of local government and community, An international Brownfield Case study EPA USA, ICMA International City/County Management Association ICMA, www.epa.gov/international/urban/brownfields
- [2.] StadenGroen 3/99, Het nieuwe Westerpark, Evert Verhagen, Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, www.dro.amsterdam.nl, 1999
- [3.] Westergasfabriek Amsterdam, PARK CULTURE AND ENTERPRISE, The making of Spatial development programme, spatial planning, Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, www.stir.nl, 2001
- [4.] Westergasfabriek, MAB, MAB, www.mab.com, 2003

Príspevok bol spracovaný v rámci projektu VEGA č. 1/3781/06 "Európsky rozmer bytovej politiky a rozvoja bytového sektoru na Slovensku"