

Silvia Hicová¹

ANALÝZA VYBRANÝCH PROJEKTOV REVITALIZÁCIE MESTSKÝCH ÚZEMÍ.

ANALYSIS OF SELECTED PROJECTS REWITALIZATION OF URBAN AREAS.

Abstract

The article refers to the possibility of acquiring knowledge for the implementation of renewal urban areas in Slovakia through the analysis of international approaches to renewal of urban areas. Article contains two rehabilitation projects: Ferencvaros district of Budapest and Westergasfabriek in Amsterdam. Using analysis we can highlight the one hand, the features and the other part of the unique features of the projects, although at first view, these different projects. The analysis has pointed out a common approach (properties, solution), which occurs already successfully made the revitalization of urban areas.

Revitalizácia Westergasfabriek v Amsterdame

Projekt je príkladom obnovy už urbanizovaného územia. Po zatvorení závodu Westergas územie zostalo opustené a v dôsledku priemyselnej výroby kontaminované. Realizácia procesu obnovy na tomto území bola zložitá a časovo náročná aj pre meniacu sa environmentálnu legislatívu Holandska.

Charakteristika územia a jeho pôvodné využitie: Westergasfabriek je areál bývalého závodu na výrobu plynu, ktorý sa nachádza neďaleko od centra hlavného mesta Amsterdam. Závod zatvorili v roku 1967 a od tejto doby niekoľko rokov chátral. V roku 1992 sa stal majetkom mestskej časti Westerpark. Na pozemku bolo vybudovaných 19 objektov s rozlohou 15 278 m² a nádrž na skladovanie plynu s rozlohou 3 000m². Za chránené pamiatky bolo vyhlásených trinásť objektov. Pôda na území Westergas je kontaminovaná následkami priemyselnej výroby. Na pozemku sa nachádzajú ťažké kovy, organické zlúčeniny a benzény.

Obrázok č.1: *Letecký pohľad na areál Westerpark*



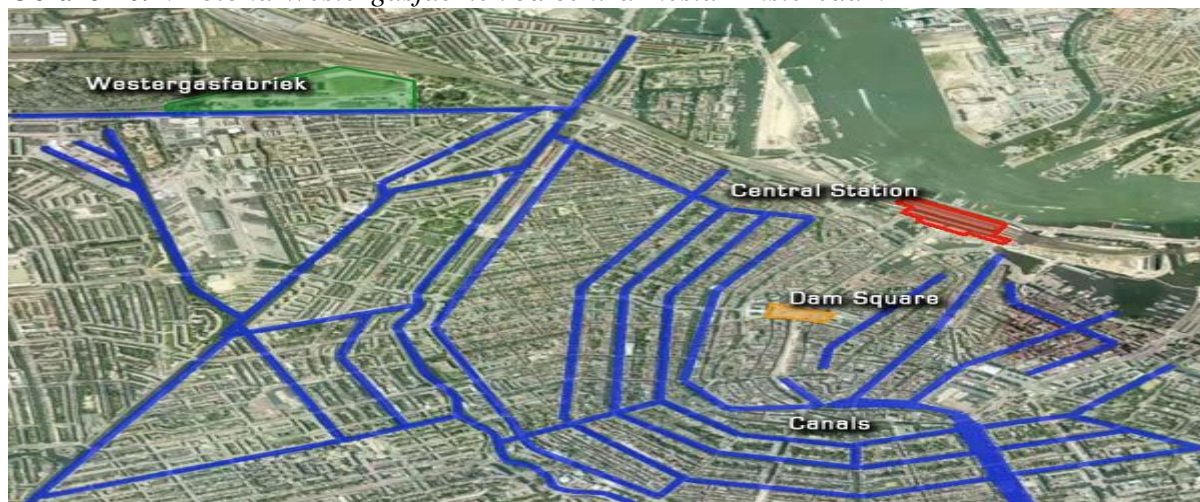
Zdroj: <http://www.toptrouwlocaties.nl/images/presentaties/phpzQrT5V-1943.pjpeg>

¹ Silvia Hicová, Ing., Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, silvia.brazdovicova@stuba.sk

Geografické určenie polohy územia: Územie Westergasfabriek leží severozápadne od centra mesta a je súčasťou mestskej časti Westerpark (pozri obrázok č.2). Hranice pozemku tvoria zo severu železničná trať, zo západu Westerpark, z východu územím čiastočne využívaným na rekreáciu a z juhu to je kanál Westelijk Mark Canal.

Územie je prístupné peši, hromadnou mestskou dopravou: autobusom a električkou, automobilom po ceste Haarlemmerweg, ktorá sa napája vnútorný obchvat mesta A10.

Obrázok č.2: Poloha Westergasfabriek od centra mesta Amsterdam



Zdroj: http://www.google.sk/imgres?imgurl=http://courses.umass.edu/latour/Netherlands/varro/Images/ortho.jpg&imgrefurl=http://courses.umass.edu/latour/Netherlands/varro/index.html&usg=__qMmm00_F5VgA4IQDdOEjHXo8IC0=&h=541&w=600&sz=94&hl=sk&start=18&itbs=1&tbnid=2q7J2Iv4xhBfnM:&tbnh=122&tbnw=135&prev=/images%3Fq%3DWestergas%2BAmsterdam%2Bmapa%26hl%3Dsk%26gbv%3D2%26tbs%3Disch:1

Postup pri obnove:

Projekt Westergasfabriek predstavuje kombináciu klasického „zeleného“ parku s „kultúrno-podnikateľským“ parkom. Projekt a myšlienka realizácie parku, bola vytvorená v spolupráci miestnej komunity a mestskej časti, pričom miestna komunita sa viac zaslazovala 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 MAB (spoločnosť, ktorá sa zaoberá rozvojom a s investovaním do nehnuteľností). ([1],s. 41)

Pri otázke ako pritiahnúť súkromný kapitál sa vyberalo z viacerých možností. Nakoniec sa rozhodlo o predaji objektov s určitými obmedzeniami v ich budúcom využití a o dlhodobom prenájme pozemkov pod objektmi (cca na 100 rokov). Toto riešenie má veľkú výhodu v tom, že samospráva môže sledovať dianie v parku a v prípade nežiadúcich aktivít môže zasiahnuť. Na druhej strane obmedzenia vyplývajúce zo zmlúv sťažujú manažmentu prilákať súkromných investorov.

Na začiatku úspešnej realizácie projektu obnovy a dekontaminácie územia bolo v prvom rade potrebné nájsť dočasné využitie pre opustené objekty, lebo okolie je známe vysokým výskytom squatterov, 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. ([1], s. 39) Nakoniec sa rozhodlo, že objekty budú slúžiť na kultúrne účely, čo pomohlo zvýšiť záujem

obyvateľov o park a otestovať potenciál takéhoto typu využitia územia. Konali sa tu rôzne kultúrno-spoločenské podujatia ako napr.: operné predstavenia, výstava fotografií a pod.

Druhým momentom, aby mohol byť projekt úspešný, bolo potrebné zostaviť schopný realizačný tím. Koordinátorom miestnych aktivít a dočasného využitia objektov bol poverený Evert Verhagen. Jeho prvoradou úlohou bolo zostavenie tímu ľudí z rôznych oblastí, ktorí by sa zapojili do realizácie projektu a nadviazali by kontakty so všetkými dotknutými stranami. Túto úlohu sa podarilo splniť, nakoľko dotknuté strany spolupracovali či už pri plánovaní budúceho parku, alebo pri organizovaní kultúrnych aktivít. Toto bol zároveň aj kľúčový moment pre získanie pozitívneho imidžu projektu.

Obrázok č.3: *Pohľad na návrh obnovy areálu Westergasfabriek*



Zdroj: http://www.vstep.nl/c_arch.htm

Úspešnosť projektu obnovy Westergasfabriek bola taktiež podmienená rovnováhou medzi klasickým parkom, ktorý presadzovali blízki obyvatelia parku s kultúrou i ekológiou, ktorú zastávala samospráva. Preto sa realizačný tím snažil urobiť kompromis. Navrhol, aby budovy boli využívané na kultúrne podujatia a z nezastavenej časti areálu sa spravil park. Pri obnove budov musel realizačný tím počítať so súkromným sektorom, ktorý mal zdroje a skúsenosti z oblasti manažmentu. Tak vzniklo spojenie medzi samosprávou a súkromnými investormi.

Miestna samospráva má na starosti financovanie, obnovu a udržiavanie parku. Súkromné organizácie sa zaoberajú rekonštrukciou, opravou a prenajímaním objektov bývalej plynárne organizáciám, ktoré pôsobia v oblasti kultúry a plánovania kultúrnych podujatí ([1], s. 41). Výhodou tohto spojenia je získanie zdrojov, využitie know-how súkromných spoločností a pod.

Pre potreby obnovy tohto areálu bol vypracovaný plán obnovy. Ten počíta s dekontamináciou pôdy a to v dvoch fázach. V prvej fáze sa z miest, kde by mohlo prísť k priamemu kontaktu pôdy a návštevníka sa táto pôda odhrnie. V druhej fáze sa na celom území areálu vytvoria bariéry, ktoré majú zabrániť prenikaniu kontaminácie do podzemnej vody a zároveň sa vytvorí monitorovací systém na kontrolu podzemnej vody. Najviac zamorené pôdy sa pokryjú asfaltovou pokrývkou.

V pláne obnovy sa počíta po revitalizácii areálu plynárni aj s jeho prepojením na Westerpark. Ten sa nachádza v susedstve a má rozlohu 5 ha. Týmto spôsobom by sa vytvorilo ucelené územie o výmere 50 ha, ktoré by slúžilo ako kultúrno-spoločenský park.

Míľniky v histórii parku:

1884 – Vybudovanie závodu na výrobu plynu na západnom okraji mesta. Objekty sú navrhnuté v neorenesančnom štýle.

1889 – Mesto predá závod.

1967 – Závod je zatvorený.

- 1985 – Je vypracovaný plán na premenu bývalého závodu na zelený park. Zo zákona je požadované odstránenie kontaminovanej pôdy a navrátenie pozemku do pôvodného stavu. Takéto riešenie by bolo finančne veľmi náročné a v tom čase by predstavovalo 60 až 100 miliónov Guildenov.
- 1988 – Je založený projekčný tím. Uskutočnili sa prvé analýzy znečistenej pôdy. Z výsledkov vyplýva, že úplná dekontaminácia pozemku presiahne finančné možnosti mesta Amsterdam Pomôcť nemôže ani ministerstvo životného prostredia nakoľko nemá dostatok financií, a tak sa proces obnovy dočasne zastaví.
- 1990 - vytvorenie mestskej časti Westerpark.
- 1992 - Mestská časť sa stane majiteľom pozemku Westergasfabriek. Prebehne súťaž o nové využitie lokality. Ako najskôr možné sa ukáže prebudovanie areálu na moderné muzické centrum. Vláda začne rokovať s Ijsbreker Music School o možnostiach finančnej podpory.
- 1993 – Dočasné prenajímanie budov na kultúrne účely.
- 1994 – Manažér mestskej časti je poverený koordinovaním Westerparku na plný pracovný úväzok.
- 1995 – Vstúpi do platnosti nový zákon o ochrane pôdy, ktorý umožní zohľadniť pri obnove a pri vyčistení územia typ nového využitia a úroveň rizika, ktoré kontaminácia predstavuje. Vedenie mesta formálne odmietne návrh vybudovať nové music centrum na pozemkoch Westergasfabrieku. 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. Finálny plán na obnovu a vyčistenie areálu bývalej plynárne je dokončený a federálnym ministerstvom prijatý.
- 1998 – Odsúhlasenie konečného rozpočtu pre projekt miestnou samosprávou v Amsterdame.
- 1999 – Dokončenie územného plánu zóny na reguláciu obnovy objektov. Podpísanie dohody o spolupráci so súkromnou developerskou spoločnosťou MAB. MAB získa 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.
- 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 inovačným 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 ([2], s.42-44).

Tabuľka č. 1: *Rozpočet 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
<hr/>	
Investícia MAB do budov (celkové náklady)	26,50
Náklady na sanáciu environmentálnych záťaží	18,00
Celkové náklady	67,40
<hr/>	
Príjmy	v miliónoch EUR
Finančný podiel mestskej časti	2,75
Príjmy z predaja hnutel'ného a nehnuteľného majetku (napríklad predaj pozemkov)	2,15
Aktivačný 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
<hr/>	
Príjmy z predaja a z prenájmu budov	26,50
<hr/>	
VROM, mesto Amsterdam a mestská časť	18,00
Celkové príjmy	67,40

Zdroj: Szekeres: Úspešné príklady rehabilitácie miest – Westergasfabriek Amsterdam. In: Nehnutel'nosti a bývanie. Jún 2006

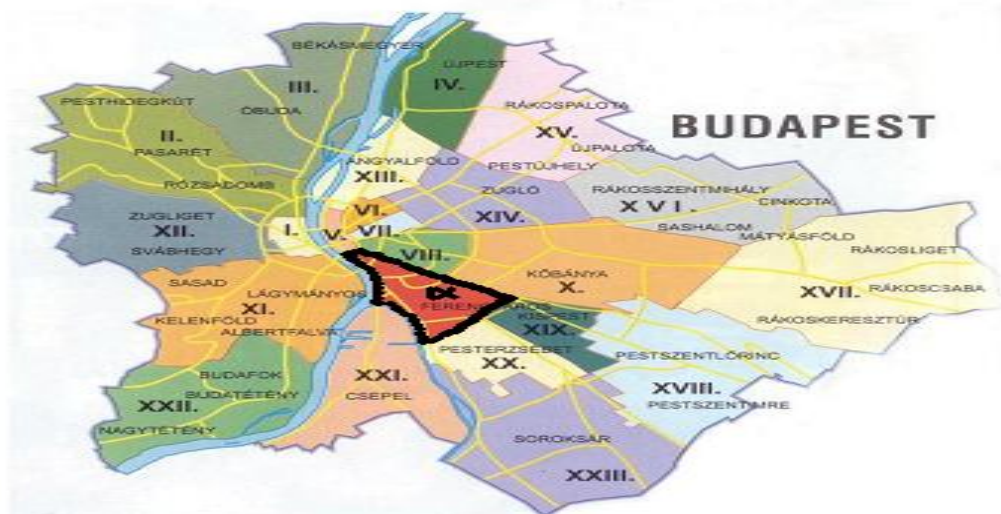
Obnova mestskej časti Ferencváros v Budapešti.

Aj tento projekt je príkladom obnovy už urbanizovaného územia. Zlý technický stav budov spôsobený zanedbanou údržbou z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov je hlavným dôvodom pre rehabilitáciu územia. Prvý pokus sa uskutočnil už v 70-tych rokoch minulého storočia, no rehabilitácia bola neúspešná. Druhý pokus zviditeľniť, obnoviť a rozvíjať túto mestskú časť prišiel až začiatkom 90. rokov 20. storočia.

Charakteristika územia a jeho pôvodné využitie: Mestská časť Ferencváros bola postavená v 19. storočí. Je charakteristická klinovitým tvarom a hustou zástavbou. Má rozlohu 72 ha a v roku 2004 mala 20 000 obyvateľov. Hlavnou funkciou mestskej časti je zabezpečovanie bývania pre obyvateľov. No nakoľko je situovaná v centre mesta nachádzajú sa tu služby ako napr.: parkovanie, hotelierstvo a pod. Pred obnovou bola najchudobnejšou a najmenej lukratívnou mestskou štvrťou Budapešti. Ľudia sa sem neradi sťahovali a dochádzalo tu k sociálnej segregácii.

Geografické určenie polohy územia: Ferencváros (IX obvod) je mestská štvrť, nachádza sa približne v strede mesta. Susedí priamo s centrom mesta a je dostupná jednak cestnou (do mesta d'ialnicami M1,2 a 7 a následne miestnymi komunikáciami), lodnou ako aj hromadnou mestskou dopravou (električka, autobus). Jej hranice tvoria zo západnej časti rieka Dunaj. Z ostatných strán to sú mestské štvrte (obvodmi V, VIII, X, XIX, XX): Belváros, Angyalföld, Kőbánya, Kispest, Pesterzsébet.

Obrázok č. 4: Mapa mesta Budapešť s vyznačením mestskej časti Ferencváros



Zdroj: Város Fejlesztés, Budapešť, 2006.

Postup pri obnove:

Realizáciu samotnej fyzickej obnovy prechádzala dôsledná príprava potrebných plánovacích podkladov. Skôr ako sa pristúpilo k samotnej obnove sa museli vyjasniť otázky získania finančných prostriedkov na obnovu, spôsob akým bude obnova prebiehať, definovanie úloh samosprávy, ako osloviť súkromný sektor, aby do tejto štvrte investoval. Ďalej to boli otázky ako riešiť vzťahy medzi samosprávou mestskej časti a súkromným sektorom, ak by do tejto časti mesta investoval svoje finančné prostriedky.

V projekte obnovy mestskej štvrte je samospráva dôležitým subjektom. Má zabezpečiť plynulý priebeh obnovy a komunikáciu medzi zúčastnenými stranami. Avšak jej

najdôležitejšou úlohou je príprava potrebných plánovacích podkladov, ako územný plán, či projekt obnovy mestskej štvrte a kontrola samotnej realizácie obnovy podľa plánovacích podkladov.

Z pohľadu obnovy je dôležitým subjektom aj súkromný sektor. Do projektu obnovy sa nezapájajú iba investori ale aj odborníci. Súkromný sektor prináša do projektu obnovy mestskej štvrte nielen finančné prostriedky, z ktorých bude samotná obnova financovaná, ale aj svoje vedomosti a skúsenosti pri riešení obnovy mestských štvrtí.

Pre úspešnosť projektu sa museli vyjasniť nasledovné kľúčové problémy:

- financovanie projektu obnovy,
- príprava plánu obnovy,
- majetkové vysporiadanie nehnuteľností,
- prílev investorov.

Samospráva sa nakoniec rozhodla riešiť tento problém na základe verejno-súkromného partnerstva (PPP). V prípade tohto projektu je to štruktúrovaná spolupráca, ktorá funguje podľa uzavretej logiky. Táto spolupráca pozostáva z rozdelenia projektu obnovy mestskej štvrte na menšie celky a tie sa postupne realizujú.

Verejno-súkromné partnerstvo bolo zároveň aj riešením financovania obnovy mestskej časti Ferencváros, ktorá v tom čase nemohla počítať so štátnou podporou alebo s podporou samosprávy hlavného mesta Budapešť. Musela sa spoľahnúť iba na vlastné zdroje z rozpočtu miestnej časti a na súkromných investorov, nakoľko nemohla čerpať ani prostriedky z európskych fondov. Tento fakt bol veľkým problémom, ktorý musela samospráva Ferencvárossu vyriešiť. Získanie finančných prostriedkov od súkromného sektora bolo v tom čase takmer nemožné, nakoľko prestíž mestskej štvrte bola veľmi negatívna a súkromné investície tu prakticky neexistovali.

Z vyššie popísanej štartovacej pozície vyplýva, že realizácia projektu obnovy si vyžadovala vytvorenie dostatočnej administratívnej kapacity na manažovanie projektu. Preto miestna samospráva začala spolupracovať so súkromnými konzultantmi. Spoločne založili firmu Semix, ktorá bola založená práve za účelom obnovy mesta a vypracovaním plánu obnovy mestskej štvrte. Firma Semix pri spracovaní plánu obnovy použila francúzsky model prispôbený na maďarské podmienky. Tento plán sa stal jedným z najdôležitejších dokumentov pri obnove mestskej štvrte. Plán obnovy pozostával z vypracovania územného plánu územia určeného na obnovu, ktorá bola doplnená o pasáže popisujúce finančnú a časovú náročnosť projektu obnovy (finančný plán a časový harmonogram).

Projekt renovácie strednej časti Ferencvárossu

Vonkajšie podmienky:

- Ťažko poškodené byty.
- Veľmi zlá prestíž mestskej časti.
- Sociálne problémy (obyvateľstvo rómskeho pôvodu).
- Vláda v tom čase bojovala s hospodárskymi problémami a nemala záujem zapájať sa do otázok rozvoja miest.

Ciele projektu:

- Rekonštrukcia vymretej a sociálne nevyhovujúcej mestskej štvrte.
- Zvýšenie mestskej prestíže.
- Získanie financií na obnovu zo súkromného sektora.
- Zabezpečenie dlhodobého prínosu (dane) pre samosprávu mestskej štvrte.

Koncepcia mestského usporiadania:

- Zachovanie konštrukcie mestskej časti.
- Obnova verejných plôch.
- Uprednostnenie chodcov (pešie zóny, podzemné garáže).
- Výstavba zelených pásiem na sídliskách.
- Výstavba obchodov a hotelov.
- Zachovanie stavebných a kultúrnych cenností.

Územný plán počíta so zachovaním pôvodnej štruktúry a fasád budov, vytvorením vnútroblokových zelených plôch a presne určuje, na aký účel môže byť daný pozemok využívaný. Ďalej definuje maximálnu možnú výšku výstavby budov, hustotu zástavby, vonkajší vzhľad budov a pod. Zachovanie pôvodných fasád, čo bolo zohľadnené aj v územnom pláne, bola jedna zo základných požiadaviek samosprávy.

Projekt obnovy mestskej časti rozdelil riešené územie na menšie celky (pozri obrázok č.5) a určil časový harmonogram obnovy jednotlivých celkov. Ako prvá sa realizovala obnova ulice Tompa. Táto ulica priamo nenadväzuje na centrum mesta, no napriek tomu tu bola rušná premávka. Pri obnove sa navrhla nová cesta, kde sa vylúčila hustá premávka a ulica sa rozšírila o chodníky pre chodcov a parkovú úpravu. Na tejto ulici je navrhnutá obytná zóna. Parkovacie miesta sa z väčšej časti presunuli do podzemných garáží.

Obrázok č. 5: Vymedzenie jedného celku obnovy v rámci mestskej štvrte



Zdroj: Város Fejlesztés, Budapešť, 2006.

Úlohy samosprávy: Hlavnou úlohou samosprávy na začiatku realizácie projektu bolo získanie finančných prostriedkov od súkromného sektora. Mestská časť získavala tieto prostriedky odpredajom pozemkov, ktoré vopred pripravila, za neporovnateľne nižšiu cenu ako sa predávali pozemky v ostatných častiach Budapešti. Aby súkromný sektor uvažoval nad investíciou do tejto štvrte, museli sa opraviť a vymeniť všetky inžinierske siete a následne vybudovať nové komunikácie. Investor si mohol na základe ponuky vybrať pozemok pre svoju podnikateľskú aktivitu. Musel však rešpektovať územný plán, inak mu výstavba nebola povolená.

Druhou náročnou úlohou samosprávy bolo presťahovanie obyvateľov bytových domov, ktoré sa mali asanovať, do náhradných bytov. Tieto budovy nebolo možné inak renovovať. Podľa zákona musela samospráva občanovi dať na výber z najmenej troch bytov, ktoré boli o kategóriu vyššieho štandardu, ako byt čo vlastnil. Táto úloha bola pre samosprávu veľmi zložitá. Musela občanom vysvetliť svoje úmysly a presvedčiť ich o dôležitosti a potrebe obnovy a spolupráci na nej. Samospráva následne po vystávaní obyvateľov z bytov, objekty zbúrala a pripravila pozemok na odpredaj. Samospráva takisto zabezpečovala komunikáciu medzi zúčastnenými stranami.

Nevyhnutné výdavky samosprávy

- Najväčším výdavkom bolo majetkové vysporiadanie nehnuteľností.
- Obnova infraštruktúry.
- Obnova verejných priestorov (parky, cesty, parkoviská...)
- Asanácia objektov

Výdavky nad rámec nevyhnutných výdavkov

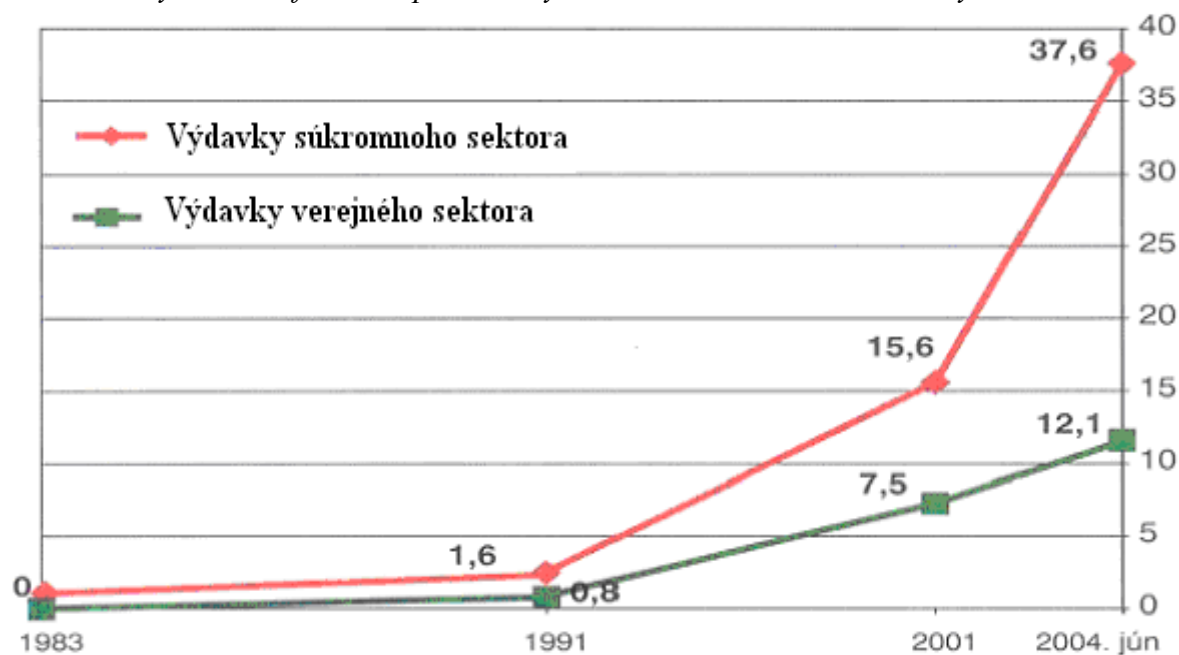
- Výstavba sociálnych nájomných bytov.
- Obnova existujúcich objektov.
- Realizácia verejnoprospešných stavieb (škôlky, kultúrne domy a pod.).

Úloha súkromného sektora: Súkromný sektor, ktorý chcel investovať do takéhoto projektu, si v prvom rade odkúpil pozemok s využitím, v ktorom chcel podnikáť. Následne mohol realizovať výstavbu objektu, ktorá bola v súlade s územným plánom. Takisto musel dodržať určité podmienky samosprávy ako napr.: parkovanie v podzemných garážach.

Týmto spôsobom boli zrealizované 4 hotely, 3 administratívne objekty, 2 parkovacie domy a sídlo orchestra maďarských železníc, výstavba kláštora.

Celkové náklady samosprávy dosiahli 12,1 miliárd forintov (1,639 miliárd SKK alebo 48,66 milióna EUR) a náklady súkromného sektora boli 37,6 miliardy forintov (5,933 miliárd SKK alebo 151,2 milióna EUR).

Graf č. 1: *Vynaložené finančné prostriedky na rehabilitáciu územia za roky 1983 – 2004*



Zdroj: *Város Fejlesztés, Budapest, 2006.*

Tabuľka č. 2 *Financovanie obnovy*

Koncepcia financovania akcie:					
1. Akcia		2. Akcia		Spoločnosť	
Príjmy	Výdavky	Príjmy	Výdavky	Príjmy	Výdavky
- Predaj nehnuteľností	- Infraštruktúra	- Predaj nehnuteľností	- Infraštruktúra	- Odmena	- Náklady na podnikanie
- Samosprávny príspevok	- Príprava stavieb	- Samosprávny príspevok	- Príprava stavieb		
- Štátne fondy	- Asanácia budov	- Štátne fondy	- Asanácia budov		
- Bankový úver	- Verejné priestranstvá	- Bankový úver	- Verejné priestranstvá		
	- Realizácia sociálnych bytových jednotiek		- Realizácia sociálnych bytových jednotiek		
	- Rekonštrukcie		- Rekonštrukcie		
	- Verejné práce		- Verejné práce		
	- Mzdy		- Mzdy		
VÝSLEDOK	+	VÝSLEDOK	-	VÝSLEDOK	+

Zdroj: Város Fejlesztés, Budapešť, 2006.

Analýza projektov revitalizácie mestských území.

Cieľom analýzy zahraničných príkladov obnov mestských území je zistenie ich kladných a záporných stránok s možnosťou využitia kladných stránok v podobných projektoch obnov na Slovensku.

Hlavné spoločné „ukazovatele“ zahraničných prístupov k revitalizácii mestských štvrtí:

- *jedná sa už urbanizované územie* - ako už vyplýva z názvov „obnova mestských území“ ide vždy minimálne o už raz urbanizované územie. Aj keď u väčšiny projektov bolo riešené územie niekoľkokrát renovované.
- *spracovaný a schválený územný plán mesta (zóny)* – je základným dokument, ktorý slúži pre potreby občanov aby nevznikol chaos vo výstavbe. Výstavba je povolená iba ak je v súlade s ÚP a iba za podmienok, ktoré sú dané v ÚP. Nakoľko územný plán schvaľuje mestské zasúpitel'stvo vo forme všeobecného záväzného nariadenia musí byť zverejnený a každý občan môže mať k nemu pripomienky, ktoré sa musia prerokovať. Doteraz všetky projekty vychádzajú z územného plánu daného mesta. Ak projekt navrhuje iné riešenie ako je v územnom pláne musí sa požiadať o zmenu v územnom pláne a tá musí byť opäť rovnakým spôsobom schválená.
- *projekt obnovy* – oba vyššie spomínané z projektov mali vypracovaný projekt obnovy (realizačný projekt), ktorý rieši hlavne vzhľad uličnej časti, spoločné priestranstvá (ulice, chodníky, cesty, parky, oddychové miesta a pod.) a využitie jednotlivých parciel v riešenej oblasti. Inak povedané projekt má obsahovať: ktoré existujúce

budovy budú asanované, ktoré budú obnovené, ktoré parcely budú zastavané, funkčné využitie jednotlivých budov, max. výšku zastavania, typ striech, šírky chodníkov, ciest, plochu parkov a iných oddychových priestranstiev, cyklistické trasy, pešie zóny, parkovanie a iné. Projekt obnovy vychádza z územného plánu obce (zóny), ktorý je jeho základom a ten sa ďalej konkretizuje, spodrobňuje.

- *časový plán revitalizácie* – v uvedených projektoch sa konkrétne nespomína no je nezanedbateľnou súčasťou plánu obnovy. Aj na jeho základe sa uzatvárajú zmluvy s dodávateľmi, bankami, dohadujú sa sankcie za nedodržanie časového harmonogramu, sprehl'adnuje potreby čerpania finančných prostriedkov a pod.
- *vytvorenie tímu pre obnovu* – z väčšiny (a aj z uvedených) zahraničných projektov vyplýva, že vytvorenie tímu odborníkov je jedným z dôležitých momentov úspešnej realizácie takto náročných projektov. Tým ľudí prevažne zostavuje samospráva mesta a vo väčšine prípadov sú súčasťou aj externí odborníci. Ide o odborníkov z oblasti práva, mestského urbanizmu (architekti, projektanti), finančníctva, projektového riadenia, marketingu a pod. Nie je podmienka, že musí ísť vždy o komplexný tím. V niektorých prípadoch ide iba o tím zabezpečujúci projektovú dokumentáciu. Realizáciu a komunikáciu zúčastnených strán už rieši mestská samospráva ako je to aj v príklade obnovy mestskej časti Ferencvároš v Budapešti. Dôležité je aby mestská samospráva zhodnotila svoje administratívne možnosti k rozsahu projektu. Ak usúdi, že v nejakej oblasti ich nemá alebo ich je nedostatok treba zväziť možnosti spolupráce z externými odborníkmi.
- *spolupráca s občanmi* – ak mesto nespolupracuje s občanmi môže prísť k dôraznému odmietnutiu daného projektu. Toto odmietnutie môže byť sprevádzané aj protestmi. Zo zahraničných skúseností je vhodné verejnosť prizvať k projektu v čo najskoršom čase (predprípravnej fáze) a zámer mesta s nimi prerokovať. Verejnosť by mala byť následne súčasťou celého životného cyklu projektu.
- *rôznorodé financovanie* – je vhodné, aby projekt bol financovaný z viacerých zdrojov. V súčasnosti ak sa jedná o komplexnú obnovu je takmer nemožné financovanie iba z jedného zdroja. V súčasnosti najbežnejšia kombinácia je spojenie verejného a súkromného sektora. Ďalej pomocou úveru získaného z banky a finančných prostriedkov získaných z európskych fondov a v neposlednom rade kombinácia uvedených možností.

Konkrétne „ukazovatele“:

Sem treba zaradiť všetky „ukazovatele“, ktoré nie sú spoločné pre všetky projekty obnovy. No patria sem aj „ukazovatele“ spoločné pre určité typy projektov obnovy ako napr.: revitalizácia brownfieldov. Tieto „ukazovatele“ sa menia v závislosti od daného projektu no nie je možné ich všeobecne použiť.

Záver

Z daného vyplýva, že projekty obnovy mestských území sú náročné nielen finančne a materiálovo ale aj administratívne. Preto je pre úspešné realizovanie hlavne veľkých projektov nutné spolupracovať s odborníkmi v danej oblasti, či už by išlo o vytvorenie spoločného tímu alebo odborné konzultácie.

Druhým pilierom pre úspešné zvládnutie projektu obnovy je dôkladná fáza prípravy. V tejto fáze treba vypracovať podrobný plán obnovy (či už sa bude projekt členiť na menšie projekty čo je odporúčané hlavne veľkých a komplexných projektov obnovy alebo bude riešený ako celok), vypracuje sa podrobný finančný plán a časový harmonogram. Na začiatku tejto fázy je vhodné ba priam nutné informovať verejnosť a všetky dotknuté strany o zámere

obnoviť dané mestské územie. Ak nie je zámer prezentovaný mestskou samosprávou akceptovaný treba hľadať kompromis a to v čo najkratšom čase.

To že projekty obnovy majú spoločné črty neznamená, že existuje jeden univerzálny manuál na to akým spôsobom obnovu vykonať. Keďže ide o „rekonštrukciu“ mestského územia možno konštatovať, že každý projekt je iný a preto treba ku každému projektu pristupovať ako k novému - inému projektu. Samozrejme budú sa dať aplikovať niektoré procesy z iných projektov no nie je to samozrejmosť. Treba si dôkladne zvážiť aké nástroje použiť aby sme projekt obnovy úspešne realizovali.

Literatúra

- [1]. Szekeres, K.: Úspešné príklady rehabilitácie miest – Westergasfabriek Amsterdam. In: Nehnutelnosti a bývanie, Jún/2006, ISSN 1336-9431.
- [2]. Firma Város Fejlesztés v Budapešti.
- [3]. <http://www.ferencvaros.hu/>
- [4]. Vyhláška MŽP SR č.50/2001 Z.z o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
- [5]. <http://www.westergasfabriek.nl/home/home.php>