

NÁSTROJE REVITALIZACE PRŮMYSLOVÝCH PLOCH V SEVERNÍM PORÝNÍ-VESTFÁLSKU

1. ÚVOD

Vzhledem k tomu, že se u nás v posledních letech problematika revitalizace průmyslových úhorů stává stále diskutovanějším tématem, je zajímavé sledovat, jaké nástroje jsou využívány v rámci Evropské unie a zejména pak v Německu ve spolkové zemi Nordrhein-Westfalenu (NRW), kde byl vypracován opravdu zajímavý princip, jak vrátit nefungující plochy zpět do života.

VYSVĚTLENÍ ZKRATEK:

NRW

Nordrhein-Westfalen

Severní Porýní-Vestfálsko

LEG

Landesentwicklungsgesellschaft GmbH

Společnost pro rozvoj země

IBA

Internationale Bauausstellung

Mezinárodní stavební výstava

2. HISTORIE POZEMKOVÉHO FONDU

K tomu, aby byla v Porúří překonána hospodářská stagnace a podpořila se již tehdy nutná strukturální přeměna, oznámila zemská vláda spolkové země Nordrhein-Westfalenu 9. března 1979 na konferenci Porúří v Castropu-Rauxelu v rámci programu RUHR, že založí Pozemkový fond Ruhr. Účelem tohoto nástroje mělo být převzetí úhorů především hutního průmyslu, jejichž vlastníkem je stát, a připravit je pro nové získávání pracovních míst.

V roce 1980 uzavřela zemská vláda smlouvu se Společností pro rozvoj země (Landesentwicklungsgesellschaft-LEG), jejímž úkolem bylo provádět obchody Pozemkového fondu v rámci revitalizace průmyslových ploch.

Pozitivní zkušenosti s Pozemkovým fondem Ruhr přiměly zemskou vládu v roce 1984 dodatečně zřídit Pozemkový fond s činností na celém území, aby bylo možné řešit problémy s reaktivací průmyslových úhorů i mimo Porúří, na celém území země Nordrhein-Westfalenu.

První léta činnosti Pozemkového fondu byla poznamenána mohutnými nákupy průmyslových úhorů. Do roku 1984 získal Pozemkový fond sám 48 míst o rozloze celkem 900 ha. Přitom mohly

být získány první zkušenosti při uvolňování pozemků. Navíc bylo ještě vyvinuto důležité know-how, jak zacházet se znečištěnou půdou.

Do roku 1988 se majetek Pozemkového fondu díky stoupajícím novým nákupům zvětšoval. Od roku 1989 se bilance mezi nákupem (1400 ha) a prodejem (1500 ha) vyrovnala. Současně se přesunulo těžiště práce Pozemkového fondu na plánování, organizaci a provedení komplexních vývojových opatření a následný prodej připravených míst.

Z mimořádného programu „Program budoucnosti báňského regionu“ (Zukunftsprogramm Montanregionen) a z „Investičního programu země“ (Landesinvestitionsprogramm), který je financován především ze spolkových prostředků podle strukturálního pomocného zákona, získává Pozemkový fond od roku 1988 dodatečné prostředky, s jejichž pomocí mohla být aktivita nákupu ploch Pozemkovým fondem citlivě rozšířena. Prostředky z regionálních hospodářských podpor a také ze strukturálních programů EU posílily od roku 1989 finanční základnu. Ještě dnes tvoří tyto finanční prostředky rozhodující finanční základ pro obnovu průmyslových úhorů Pozemkovým fondem. Jak úspěšně jsou tyto dotační prostředky pro účel strukturální přeměny vynakládány, se dá ukázat např. na bývalém ocelářském sídle Henrichshütte v Hattingenu. Dosud mohlo být připraveno více jak 10 ha a zasíťované pozemky byly nabídnuty k prodeji investorům, kteří zde vytvoří budoucí pracovní místa.

Od roku 1994 funguje jako samostatný strukturální program pro Pozemkový fond tzv. „Ocelářský fond“ (Stahlfond). Tyto dodatečné finanční prostředky byly připraveny zemskou vládou proto, aby se pomohlo při překonávání strukturální krize v oblasti ocelářství a aby se vykoupily už více nepotřebné závody a upravily se pro nové využití.

K zajímavým plochám, které byly Pozemkovým fondem nakoupeny, náleží cca 50 ha bývalé huti Krupp v Duisburgu-Rheinhausenu (obr. 1), která ovšem celkem čítá 265 ha. Díky nákupu mohlo být zachráněno před rozpadem památkově chráněné sídliště zřízené pro ředitele tohoto koncernu. První plochy tohoto upraveného areálu byly dány do prodeje v roce 1999.



Obr. 1: Uprostřed bývalého areálu hutí v Duisburgu-Rheinhausenu leží památkově chráněná kolonie vil, jejíž střechy upravené do původního stavu jsou rozeznatelné ve středu obrázku.

3. POZEMKOVÝ FOND – INSTRUMENT PRO ROZVOJ MĚST A STRUKTURÁLNÍ PŘEMĚNU

Pozemkový fond NRW se v minulosti osvědčil jako centrální nástroj země k reaktivaci řemeslných, průmyslových a dopravních úhorů.

Stejně jako dříve, stojí i dnes v popředí úkol, zajistit atraktivní plochy vhodné pro investování v řemeslných odvětvích a tím získávání nových pracovních příležitostí. Na místo předcházejícího monostrukturálního systému nastupuje rozmanitost středního podnikání. Díky četným plochám připravených Pozemkovým fondem vznikla ale také technologická centra.

Na dalších plochách fondu se vyvíjí, díky vzájemné interakci mezi prací, bydlením, nakupováním a volným časem, nová kvalita městského prostoru. Díky novému využití industriálních památek vznikají v nově navržených krajinných parcích místa pro zábavu a volný čas, kulturu, ale i aktivní a pasivní trávení volného času. Tyto oblasti se ukazují dnes jako

základ inovační turistické koncepce pro Porúří.

Pozemkový fond je ale i dále za hranicemi NRW úspěšným nástrojem v oblasti trvalého rozvoje měst. Díky znovuvyužití průmyslových úhorů je spotřeba volných prostor omezena, ekologicky důležité funkce uvolněny a nezastavěné plochy trvale zachovány.

Díky Pozemkovému fondu bylo během let vyvinuto know-how v oblasti ekologických zátěží, které může nabídnout zodpovědné řešení problematiky s ohledem na náklady.

Každé, v rámci Pozemkového fondu vynaložené marce z veřejných prostředků, odpovídá 5–10 DM ze soukromého kapitálu pro nové investice.

Vzhledem k tomu, že je dnes prodáno více jak 60% všech ploch připravených Pozemkovým fondem, jedná se o bilanci, která se může srovnávat s výsledky prodeje jiných, v celé zemi nabízených řemeslných ploch. Pozemkový fond se na svých plochách pokoušel vytvořit atraktivní lokality díky množství zeleně a dobré architektuře, které jsou investory vyhledávány. Plochy Pozemkového fondu jsou příliš cenné na to, aby zde mohla být navrhována „laciná architektura“, která se dá nalézt v mnoha jiných průmyslových lokalitách. Každopádně je kvalita prosaditelná jen tam, kde je v zájmu také samotných obcí.

Úspěšný model pozemkového fondu NRW je velkou příležitostí pro náš stát.

3.1 Uzavřeno 60 projektů

Recyklováním průmyslových úhorů je získáván cenný potenciál pro rozvoj měst a strukturální přeměnu uvnitř velmi hustě osídlené oblasti NRW. Vzniká tak nový život na bývalých průmyslových ruinách. Toto může Pozemkový fond doložit na mnoha případech.

Od nákupu starých městských oblastí převážně důlního průmyslu v 80-tých letech, získal od roku 1990 prodej recyklovaných ploch Pozemkovým fondem na dynamice. V současné době bylo prodáno celkem 971 ha s novým využitím.

60 z celkově 178 míst je kompletně, až na malé zbytkové pozemky, převedeno a není již v majetku Pozemkového fondu. Těchto 60 míst zabírá dohromady 365 ha. Ke kompletně prodaným místům patří např. bytová zástavba v bývalém areálu pivovaru Schlegel v Bochumi (obr. 2) a nové řemeslné parky na pozemcích

bývalého dolu Meißen v Mindenu (obr. 3) nebo na ostrově Schusterinsel v Leverkusenu. K tomu patří také plochy Jacobi v Henefu a bývalý areál Krupp-Hoesch v Brüninghausstrasse ve Vorhalle. Dále byly zřízeny nové zelené plochy a plochy pro volný čas, např. na místech „Pörtingsiepen“ a „Carl Funke“ v Essenu, které dnes lákají k odpočinku. Na revitalizovaných plochách nalézají stovky lidí nové bydlení a četní podnikatelé vyhovující pozemky. Dnes může být nabídnuta především živnostníkům široká paleta připravených pozemků vhodných k podnikání. To je velmi důležitý faktor pro budoucí zajištění pracovních míst.

3.2 Největší prodejce průmyslových ploch

Vzhledem k tomu, že Pozemkový fond je založen jako finanční nástroj a zisky z prodeje jsou poukazovány zpět do jeho rozpočtu, má jejich prodejnost zásadní význam pro činnost fondu. I přes všeobecně špatné investiční klima a složité hospodářské podmínky na mezinárodním poli, leží rovina prodejnosti ploch Pozemkového fondu relativně vysoko.

U nových uživatelů se jedná u nemalého počtu o zájemce, kteří požadují možnost rozšiřování a modernizaci svých závodů. Také zakládáním poboček větších podniků jsou žádány přídatné podnikatelské plochy. Důležité impulsy na prodej ploch vycházejí také z technologických a zakladatelských center, které jsou reali-



Obr. 5: Dobré pracovní podmínky naleznou mladí podnikatelé také v novém zakladatelském centru a vědeckém parku v areálu dolu Rheinelbe v Gelsenkirchenu.

V areálu bývalé ocelárny byl v roce 1995 otevřen vědecký park jako nástroj strukturální přeměny v Porúří. Nápaditá a vynikající architektura nabízí inovativním podnikatelům adekvátní prostředí. V 300 m dlouhé prosklené arkádě se nachází prostor pro umění, hudbu a jinou zábavu. Jako centrum solární technologie v Německu s vlastní solární elektrárnou na střeše, přitahuje tento vědecký park návštěvníky z celého světa. Za tmy září budova díky instalaci umělce Dana Flavina v zeleno modrých tónech. (Projekt IBA 045 a IBA 046)



Obr. 2: Bývalý areál pivovaru Schlegel v Bochumi nyní sloužící bydlení.



Obr. 3: Bývalé sídlo dolu Mindener Meißener, nyní řemeslný park



Obr. 4: V areálu Hagen v Kölnu-Kalku vzniklo technologické centrum. Mladým inovativním podnikatelům v oblasti technologií je zde nabídnuto kolem 4000 m² kanceláří a laboratoří. Cílem je podpořit mladé podnikatele, kteří nabízejí nové produkty nebo služby v oblasti biotechniky a jiných odvětvích 21. století.



Obr. 6: Řemeslný, krajinný park a park služeb Erin v Castropu-Rauxelu.
Příkladný projekt koncepce „Práce v parku“ kterou vyvinula LEG. Tento park vyniká vysokým podílem ozelenění a vysokou kvalitou architektury. Bydlení a práce tvoří optimální symbiózu. (Projekt IBA 040)

zovány na pozemcích Pozemkového fondu jako existenční podpora země Nordrhein-Westfalenu. K tomu patří např. technologické a zakladatelské centrum v areálu Hagen v Kölnu-Kalku (obr. 4), stejně jako nové zakladatelské centrum (Gründerzentrum) a vědecký park v areálu bývalého dolu Rheinelbe v Gelsenkirchenu (obr. 5) a startovací areál v areálu řemeslného parku Erin v Castropu-Rauxelu (obr. 6).

Prodejnost zde zřízených průmyslových a řemeslných ploch je úspěšná díky lokální a regionální hospodářské podpoře v úzké spolupráci s LEG. Informační přehled o aktuální nabídce průmyslových a řemeslných ploch, které jsou krátkodobě k dispozici, obsahuje Deník průmyslových ploch (Gewerbeflächenjournal) LEGu, který je pravidelně rozeslán potenciálním zájemcům.

Důležité informace o jednotlivých místech jsou dosažitelné také na internetu. S nabídkou přes 250 ha průmyslových a živnostenských ploch, které jsou ihned k dispozici, je Pozemkový fond toho času největší prodejce ploch v NRW.

3.3 Čas přípravy je stále kratší

Časový rozdíl mezi nákupem plochy a jejím prodejem se v posledních letech vidi-

telně zkrátil. Pokud se mezi lety 1980 a 1990 počítalo cca s 10 lety na nákup plochy, její úpravy a závěrem také prodej k novému využití, jsou již dnes v nabídce plochy, získané pouze před třemi až čtyřmi lety.

Rozhodující pro tyto uspokojivé výsledky je především získané know-how Pozemkového fondu při úpravě starých míst. K tomu přispívá také v mnohém zlepšená spolupráce s postiženými městy a obcemi. Nesmí se zapomenout ani na optimalizované plánovací podklady, které na začátku všech opatření vedou k získání velmi konkrétních urbanistických vývojových koncepcí. Pokrok také nastal v realistickém odhadování nákladů při likvidaci starých zátěží.

3.4 Bilance ploch

Od svého zřízení v roce 1980 nakoupil Pozemkový fond více jak 2400 ha. Dle plánovacích představ měst a obcí je z toho použito:

- 1298 ha (54%) jako průmyslové plochy,
- 1008 ha (42%) jako plochy pro zeleň, volný čas, stejně jako pozemky pro zvláštní veřejné účely,
- 94 ha (4%) pro bydlení.

K 31. 12. 1997 prodal Pozemkový fond z nabytých 2400 ha opět 971 ha k novému

účelu. Tím se Pozemkovému fondu povedlo cca 40,5 % z celkové sumy pozemků po úpravě opět prodat.

Z ploch pro živnostníky a průmysl bylo již 389,2 ha prodáno investořům, více jak 250 ha je připraveno k okamžitému prodeji.

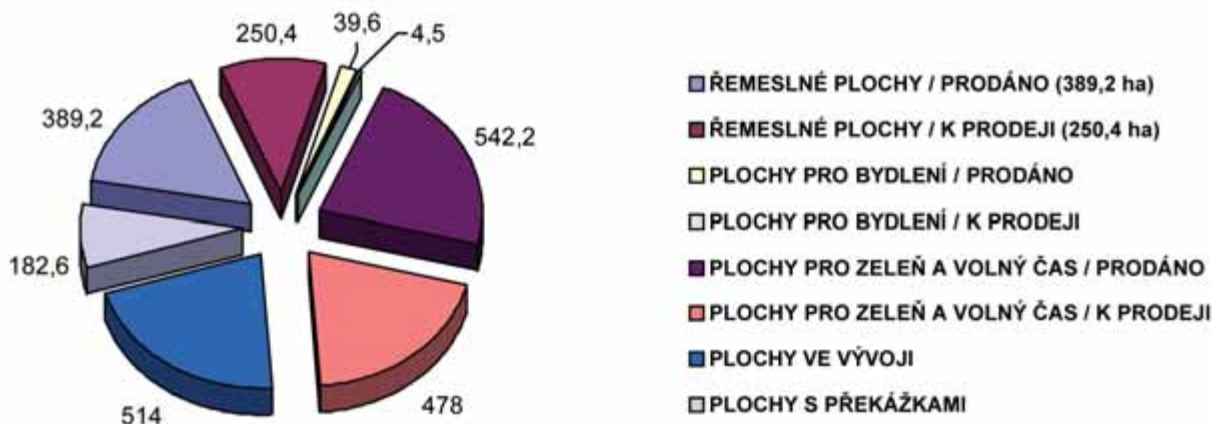
Ze zelených ploch a ploch pro volný čas, stejně jako ploch zvláštního veřejného významu, bylo předáno do dalších rukou 542,2 ha z majetku Pozemkového fondu. 478 ha by mělo být v krátké době převedeno na nové vlastníky. K již zmíněným plochám se zvláštním veřejným významem patří např. prostor bývalého dolu Zollverein šachta XII v Essenu-Katernbergu a více ploch fondu v Duisburgu-Nord, které se přetvářejí ke krajinnému parku.

Plochy využitelných k bydlení bylo do této doby prodáno 39,6 ha, 4,5 ha je ještě pro zájemce k dispozici.

Ze 971 prodaných ha připadá přitom 40% na průmyslové plochy, 56% na zeleň, volný čas a konečně i plochy pro zvláštní význam, podíl 4% na bydlení. Tato procentní čísla dokládají praktické zkušenosti, že ne každé komunální plánování průmyslových ploch na starých místech je realizovatelné, protože např. pro sanaci půdy jsou nutné takové náklady, které nejsou hospodářsky únosné.

Zbytek zpracovávaných ploch tvoří plochy, jejichž vývoj až k prodeji je omezen různými překážkami, které brání prodeji (podrobněji viz níže). Celkem se jedná o 182,6 ha, na které je nyní cílena pozornost.

Graf 1: Následující graf ukazuje výsledky prodeje ploch pozemkového fondu (stav k 31.12.1997, celkem 2400 ha)



3.5 Finanční situace

Příprava průmyslových úhorů k novému využití je spojena s velkou finanční náročností, kterou zisk z prodeje nemůže vždy pokrýt. Co musí být vynaloženo na nákup pozemku, odstranění ekologického zatížení a zasíťování, překračuje skoro u všech případů příjmy, které je možné prodejem získat. Úkolem Pozemkového fondu je, starat se o problematiku plochy, jejichž vývoj je pro město důležitý. Pozemkový fond se stále více zaměřuje na místa, která jsou během deindustrializace krátkodobě uvolněna nebo se je i přes dlouhodobou námahu privátními prostředky nepodařilo rentabilně revitalizovat. Na Pozemkovém fondu tedy leží, dělat „špatné obchody“.

Rozdíl mezi tržbou a prodejem je nutné meziročně vyrovnávat, děje se tak pomocí zemského rozpočtu a díky přidavkům z dotačních programů země.

Díky v posledních letech úspěšnému disponování s prostředky z příspěvků regionálních dotačních programů, které zahrnují i programy EU stejně jako urbanistické dotační prostředky země a strukturální prostředky, mohou být výdaje rok od roku zvyšovány.

Od roku 1980 mohl Pozemkový fond své roční výdaje kontinuálně zvyšovat. Jestliže činily výdaje v letech 1980 23 mil. DM, stouply do roku 1994 na 190 mil. DM a dosáhly roku 1997 205 mil. DM. Přehled o ročně vydaných prostředcích Pozemkovým fondem ukazuje přehled ročních výdajů.

4. PRACOVNÍ MÍSTA PRO NORDRHEIN-WESTFALEN

Pozemkový fond byl zřízen v roce 1979 na Konferenci Porúří v Castropu-

Rauxelu z prostých důvodů, dosáhnout v té době nutného dalšího posunu v strukturální přeměně hospodářství a řemesla, ke kterému bylo nutné nabídnout nové průmyslové plochy. Pomocí nově zřízeného Pozemkovému fondu měla být zdoána blokáda ploch velkými průmyslovými vlastníky a tím získání míst pro nové zájemce, ale i pro přemístění a modernizaci závodů a tím také získání nových a zabezpečení stávajících pracovních míst.

Dodnes zajišťuje recyklování průmyslových úhorů, jež se stalo centrálním obchodním prostředím Nordrhein-Westfálské politiky obnovy měst, důležitý přínos k tomu, aby nedocházelo k přemísťování obyvatelstva do periferních oblastí s velkým podílem průmyslu a tím vysídlování z centrálních oblastí měst. Již dávno nejde pouze o disponování s plochami k produkčním účelům. Plochy pozemkového fondu jsou dnes využívány rozmanitým způsobem, od řemeslných závodů po kulturní zařízení, technologická centra i biotopy a turistické atrakce. Tím zajišťuje Pozemkový fond velmi důležitý přínos pro nový přerod, který musí vést od staré monostrukturální průmyslové oblasti k inovativnímu regionu služeb.

Pozemkový fond může dnes jednoduše nabídnout více, než jen průmyslové plochy. Minimálně „opravuje“, zajišťuje a obohacuje životní prostor měst a obcí ekologicky, sociálně a kulturně. Toto je jednou z nejvýznamnějších podmínek pro budoucí ekonomickou a strukturální přeměnu s rozmanitými pracovními podmínkami.

Tato činnost může být zajišťována pouze takovým nástrojem, který je **financován z veřejných prostředků**. Údaje o bezprostředním efektu na pracovní místa

jsou pouze jedním, ovšem důležitým, parametrem mezi jinými parametry, pokud bychom měli hodnotit práci Pozemkového fondu.

Z čistě statistického hlediska je definováno, že Pozemkový fond prodal více jak 390 ha pro nové průmyslové a živnostenské využití. Tento údaj se vztahuje ale pouze na plochy, které jsou efektivně využívány k průmyslu a nezapočítávají např. zeleň, která životní prostředí místa také velmi ovlivňuje.

Na těchto pozemcích závodů bylo zajištěno více jak 12 000 nových pracovních míst. Samo toto číslo ukazuje význam, který Pozemkovému fondu náleží, vedle regionální hospodářské podpory v rámci aktivit země – vytváření nových pracovních míst.

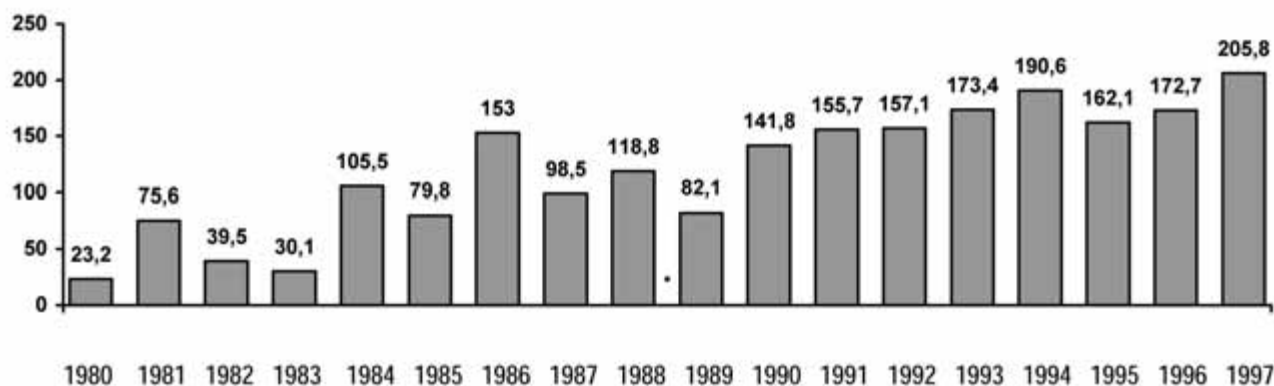
5. PRÁCE, BYDLENÍ I NAKUPOVÁNÍ BOK PO BOKU

Pojem „vitální město“, jako aktuální výzva rozvoje měst, spojuje orientaci center k velkému prolínání bydlení a práce, volného času a kultury. Neintegrováná velkoplošná nákupní místa a nově také komerční zařízení pro volný čas konkurují mnoha městským centřům.

Znovuvyužití centrálních úhorů nabízí městům s průmyslovým výrazem novou šanci a prostor tuto funkční a atraktivní ztrátu znovu nabýt. V regionech se slabým investičním zájmem a na citlivých místech, jež vyžadují trvalou urbanistickou obnovu, bylo potřeba nasadit veřejné prostředky a nástroje jako např. Pozemkový fond.

Na mnoha plochách Pozemkového fondu byly nalezena a realizována řešení, odpovídající situaci tak, že historické

Graf 2: Roční výdaje Pozemkového fondu v mil. DM



soužití bydlení a práce znovu ožívá a životní prostor města je atraktivnější díky nové příležitosti v oblasti volného času a kultury v především historicky cenných budovách. Deficity na kvalit-

ním volném prostoru byly odbourány díky rozlehlým parkům a zeleni s integrovanými nabídkami pro hry, sport a pohyb. Znovuzачlenění uvolněných areálů v blízkosti center do městského

organismu je nejpůsobivějším přínosem ke stabilizaci vnitřních měst, jako živoucích míst komunikace, kultury a obchodu.

Obr. 7: Průmyslový úhor firmy Hoesch v Dortmundu

Centrálně položený úhor bývalé hutě Hoesch, který se nachází jen několik set metrů od hlavního nádraží v Dortmundu, je dobrým příkladem pro úspěšnou práci Pozemkového fondu. Bývalou hutní plochu se podařilo naplnit různými pracovními nabídkami. Tento téměř 80 ha veliký průmyslový úhor byl více jak dvě desetítky let nevyužívaným areálem, než jej koupil Pozemkový fond v roce 1983. V severní části nové průmyslové oblasti se usídlily velkoplošné závody, které se zabývají různými odvětvími od spedice, obchodu s ocelí až po výrobu dílů pro automobilový průmysl. Tyto na plochu a dopravu náročné podniky jsou napojeny přímo na dálnici, takže může být ušetřeno jádro města.

Jih oblasti byl oproti severní části rozdělen na menší části a rozprodán široké paletě zájemců. Usídlily se zde středně veliké podniky, které byly doposud vtěsnány mezi bytovou zástavbu – autoklempířství, čistírna, truhlárna a jiné řemeslné provozovny stavebního sektoru, vyznačující se rozmanitostí pracovních nabídek.



Obr. 8: Areál firmy Siegen-Geisweid

Technologické centrum v Siegen-Geisweidu dokumentuje úspěšnou přeměnu starého průmyslového místa na sídlo technologického vývoje se zárukou pracovních míst v budoucnosti.

V areálu bývalé SAG/Hoesch Südwestfalen AG vzniklo technologické centrum, které dnes díky svému výzkumu pomáhá zajišťovat budoucí pracovní místa. Stejně jako v mnoha dalších technologických centrech v Německu se dnes vytváří v Siegen-Zentrum takové know-how, které bude v malých a středních podnicích přeměněno do produktů a služeb pro budoucí trh.



Obr. 9: Šachta Holland III/IV/VI

v Bochumi-Wattenscheidu

Areál bývalé šachty Holland III/IV/VI o rozloze cca 23 ha v Bochumi-Wattenscheidu byl získán Pozemkovým fondem v roce 1986. 12 let předtím byla na tomto místě pozastavena těžba. Díky výhodné poloze v centru Wattenscheidu se nabízel, využít tuto volnou plochu šachty k bydlení a řemeslům. Od roku 1990

plánoval LEG průmyslový park Holland jako projekt Mezinárodní stavební výstavy Emscher Park (IBA). Dnes zde stojí rodinné byty, které byly zřízeny v rámci sociální výstavby a které v brzké době doplní bydlení pro seniory. Na druhé straně kanálu, který se táhne celým parkem, se nachází řemeslné využití. V pečlivě restaurovaných budovách šachty je umístěno technologické centrum Ecotextil. V popředí činnosti tohoto centra stojí spotřební nezávadnost a recyklovatelnost textilií. Zároveň se zde starají o ekologickou nezávadnost a ochranu pracovníků a spotřebitelů.

(Projekt IBA 036)

Obr. 10: CEAG Dortmund

Areál závodu bývalého CEAG leží severně od centra Dortmundu, cca 1500 m vzdálen od hlavního nádraží. Plocha byla od roku 1917 do roku 1979 průmyslově využívána a roku 1988 koupena Pozemkovým fondem.

Vzhledem k vysoké hladině podzemní vody nebyly stojící budovy podsklepeny. Zároveň byla mocnost základů tak malá, že bylo možné s přiměřenými náklady celou plochu 3,5 ha kompletně sanovat. Díky výhodné poloze k centru města a možnostem, vybudovat prostory pro sport a volný čas, se otevřela možnost zřídit zde cenný prostor pro bydlení. Součástí urbanistické koncepce je integrace obytné oblasti do městské krajiny a výstavba zařízení pro volný čas.





Obr. 11: Důl Anna v Alsdorfu

V žádném městě bývalého cíšského uhelného revíru se nevyskytl tak silně do vzhledu města, jako v Alsdorfu s 50 000 obyvateli. Průmyslová plocha o 50-ti ha navazovala přímo na jádro města a blokovala po desetiletí rozvoj rozlohou daleko menšího jádra města.

Po uzavření dolu Anna koncem roku 1992 byly budovy závodu z převážné části zbourány a započata opatření na přípravu půdy. Díky těmto zásahům se otevřela možnost přeměnit a rozšířit stávající strukturu města od základu. Plánováno je znovuzáclenit nevyužívaný průmyslový úhor do organismu města, má se tak stát díky výstavbě cca 600 bytů a získání cca 1000 nových pracovních míst. Centrální zelenou oblastí se stane Anna-park s vysokou pobytovou kvalitou, který zároveň dělí jednotlivá využití nově získaných prostorů. Zachované stavby, které jsou památkově chráněny, získají nové řemeslné, sociální a kulturní využití.

6. KULTURA A VOLNÝ ČAS – ALTERNATIVNÍ VYUŽITÍ

Ne všechny průmyslové úhory mohou být znovu využity pro výrobní činnost nebo pro bydlení. To ukazuje bilance ploch Pozemkového fondu. Z 971 ha, které byly od vzniku Pozemkového fondu prodány, je dnes pouze 390 ha využito pro výrobu nebo průmysl. Na více jak 39,5 ha prodaných ploch byly vystavěny byty. Zbývajících 542 ha je využíváno jako veřejné zelené plochy nebo jinak (56 %).

Za těmito statistickými údaji „jiné využití“ se schovává zajímavé alternativní využití průmyslových úhorů, na něž si

nikdo před 15-ti lety netroufal pomyslet. Široké veřejnosti také tyto projekty nebyly příliš známy jako opatření právě Pozemkového fondu, přiřazovaly se spíše k vrcholu Mezinárodní stavební výstavy Emscher Park (IBA) nebo jako ukázkové objekty památkové péče v Nordrhein-Westfalen. Tyto projekty jsou prezentovány jako vydařené výsledky vzájemné spolupráce.

U mnohých těchto projektů nyní dochází na to, že se zastavuje realizace přechodných stavebních opatření a zřizovacích prací a je snaha najít vhodnou právní podporu, díky níž může být alternativní využití pro umění, kulturu, volný čas a zotavení

zajištěno na trvalo. Zřízení nadací se zdá být pro tuto cestu příslibným východiskem, které ale díky vysokým finančním nárokům nemůže být vždy vhodné.

Již nyní je ovšem jisté, že plochy Pozemkového fondu s alternativním využitím v oblasti kultury a volného času jsou velmi významné; v Porúří je tak získávána šance vytvořit atraktivní nabídku rostoucímu turistickému ruchu zaměřenému na město. Komunální spolek Porúří např. připravil „Route der Industriekultur“ (Cesta průmyslové kultury), která obsahuje 4 tzv. kotevní body, které jsou na plochách Pozemkového fondu uplatňovány.



Obr. 12: Landschaftspark Duisburg-Nord v bývalé huti Thyssen 4/8 s koksovnu v severním Duisburgu

Krajinný park Duisburg-Nord je důležitým příkladem pro alternativní využití průmyslových úhorů Pozemkového fondu. Tento park nového typu se rozvíjí na plochách bývalých hutí Thyssen 4/8 a k tomu náležící koksovně v severní části Duisburgu, mezi místy Meiderich a Hamborn. Centrální myšlenkou plánování, na kterém se podílel LEG, město Duisburg a IBA byla přestavba bývalých halových komplexů na místa pro zábavu. Např. elektrárna nabízí dnes místo až 6000 lidí. Menší představení našla své místo ve čtyřech halách komplexu dmyhadla, které mohou být dle potřeby propojeny. Dalším místem se stala polootevřená slévárna, která může nabídnout sezení až tisícovce lidí. Jevišťe je situováno přímo před vyhaslou vysokou pec. Haly nebyly kompletně vyklizeny, ale byly zde ponechány průmyslové rekvizity jako kulisy. Huť ovšem není jen reprezentativní kulisou pro reprezentativní události. Konají se zde také Duisburské kulturní dny, horolezecký spolek nabízí freeclimbing, ve vodou naplněném bývalém gasometru trénuje Duisburský potápěčský spolek. Také z památkového hlediska je krajinný park zajímavým projektem. Ukazuje různé možnosti zachování objektů v souladu s památkovou péčí. U obrovských průmyslových zařízení jsou velmi rychle rozeznatelné hranice, kdy je nové využití finančně přijatelné. Proto byla přeměněna pouze část staveb. Muzealizace, monumentalizace a inscenace, to jsou hesla pro nakládání s nejvyšším podílem staveb bývalé hutě. S ještě menšími náklady byla většina částí bývalého zařízení zpřístupněna.

(Projekt IBA 013)



Obr. 13: Šachta Zollverein XII v Essenu

Bývalá šachta Zollverein XII v Essenu-Stoppenbergu je bezpochyby jednou z nejvýznamnějších průmyslových dědictví 20. století v Německu a je považována za unikát i v celoevropském měřítku. Sanace a nové využití leží od roku 1990 v rukou Stavební hutě Zeche Zollverein Schacht XII GmbH, jejíž společníky je město Essen a LEG.

Zollverein zůstává svědkem průmyslové kultury ve 20. století a je také využíván pro kulturní účely. Jako „žijící“ průmyslové muzeum, diskusní fórum a pole pro umění, divadlo a hudbu zasadil Zollverein nové akcenty v severním Porúří.

(Projekt IBA 032)



Obr. 14: Šachta Zollverein III/VII/X v Essenu-Katernbergu

Hala těžebního stroje šachty Zollverein III/VII/X v Essenu-Katernbergu našla neobvyklé využití. Místo získal Pozemkový fond koncem roku 1986. V trojlodní účelové stavbě z roku 1913, která spolu s těžební věží náleží pod památkovou péči, se nacházejí 2 elektrické těžební stroje, měnič (konvertor) a jeřáb.

Po rekonstrukci, která začala v roce 1996, zde našel své místo zajímavý projekt s názvem „Erfahrungsfeld zur Entfaltung der Sinne“ (Pole zkušeností k rozvoji smyslů). Hrou se zde návštěvníci všech věkových skupin mají dopídit základních fenoménů přírody jako ohně, vody, vzduchu a země za pomoci zvuku, pohybu, hmatu i chutě.

7. RECYKLOVÁNÍ PRŮMYSLYVÝCH ÚHORŮ PRO PŘÍRODU A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Kdo přemýšlí o budoucí potřebě ploch pro nové byty a o potřebných pracovních místech, nesmí opomenout jednu důležitou skutečnost. Pro to vše se potřebná půda nedá libovolně množit. Tato poznámka má právě v regionu s vysokým počtem obyvatel jako je Nordrhein-Westfalen velký význam. Tato země patří s pěti sty obyvateli na km² již dnes k nejvíce osídleným v průmyslových zemích. V posledních 50-ti letech bylo osídleno v NRW tolik

ploch, jako předtím v 4000 let staré historii.

Těžště veškeré snahy k přípravě nových ploch pro osídlení především pro řemesla a průmysl musí tedy ležet ve znovuvyužitelnosti již nevyužívaných ploch. Toto není smysluplné jen ze strukturálně politického hlediska, ale představuje to i důležitý element trvale udržitelného rozvoje měst a obcí.

Průmyslové úhory však i přes nesmírnou snahu a úspěchy při recyklování v poslední době, tvoří v Porúří jen část všech ploch. A právě díky dále pokračujícímu deindustrializačnímu procesu se bude podíl připravených ploch,

které by mohly být využity pro nové průmyslové nebo výrobní účely i bydlení, nadále zvyšovat. Zkušenosti z posledních let ukázaly, že znovuvyužitelnost starých míst představuje důležitý nástroj jak omezit spotřebu dosud volných ploch a zachovat ekologické funkce volné a nezastavěné krajiny. Zároveň je v mnoha případech znehodnocená krajina vyčištěna. Na tomto základě rozhodla zemská vláda NRW v roce 1996, že podpora zřizování výrobních stavebních ploch z prostředků země se bude dít pouze za podmínky rozvoje ladem ležících ploch.

Obr. 15: Areál firmy Mannesmann v Herne-Röhlinghausenu

Ekologické stavění a navrhování v oblasti urbanismu už v Německu překročilo svoji zkušební fázi, což lze demonstrovat na bývalém areálu firmy Mannesmann v Herne-Röhlinghausenu. Nedaleko ulice Edmund-Weber-Strasse realizovalo bytové družstvo Ruhr-Lippe v rámci sociální výstavby prostor, který byl vládou země uznán jako modelový projekt v rámci projektu „Ekologické město budoucnosti“. První fáze byla hotova v roce 1996 a představuje 38 bytových jednotek, v současné době následují dvě další etapy. Zásobování energií a vodou je řešeno moderní teplárnou. Uzavření povrchu nepropustnými materiály je kvůli vsakování srážkové vody redukováno na minimum. Veřejné zelené plochy a pronajimatelné zahrádky zajišťují vysoký podíl zeleně v této oblasti. Zajímavé je rovněž nakládání s dešťovou vodou, která je odváděna dešťovými svody a koryty do několika nádrží.



Obr. 16: Thyssen Henrichshütte v Hattingenu - příkladné nakládání s ekologickou zátěží

Na bývalých průmyslových úhorech může být také plánována výstavba s ohledem na ekologii, i když bude následovat opět řemeslné využití. Dobrým příkladem tohoto druhu je reaktivace ploch bývalého ocelářského sídla firmy Thyssen Heinrichshütte v Hattingenu. Díky promyšlené kombinaci likvidace, sanace a stavebně technické přípravy byly získány atraktivní plochy pro umístění nových řemeslných závodů. Vzhledem k tomu, že areál leží mezi důležitým zotavovacím prostorem Ruhrtal a centrem města Hattingenu, definoval LEG v roce 1989 cíl, zřídit zde park, ve kterém by měly být nabídnuty pracovní příležitosti, ale i zajímavé přírodní prostory. Průmyslové dědictví vysokých pecí mělo být do parku rovněž zakomponováno. Idea byla promítnuta do urbanistické koncepce právě s ohledem na výsledky průzkumu ekologických zátěží. Tento koncept může být považován za příkladný, pokud se jedná o to, jak zacházet s prostorem takového rozsahu. Pozemkový fond vykoupil 140 ha, které jsou smysluplně využity a přestavěny.

8. SMĚRNICE

Nákup ploch Pozemkovým fondem a nakládání s nimi se procesně řídí dle „Směrnice pro nákup, uvolnění, stavební přípravu a opětovný prodej řemeslných, průmyslových a dopravních nevyužitých ploch v rámci Pozemkového fondu z 29. 10. 1987 (SMBL. NW 2313).

Proces nakládání s průmyslovými plochami je následující:

8.1 Nákup, uvolnění a stavební příprava

Pro nákup a stavební přípravu ploch Pozemkovým fondem připadají v úvahu následující pozemky:

- u nichž se řemeslného, průmyslového a hornického nebo dopravního využití vzdal vlastník,
- které překážejí především v centrální poloze obce, strukturálně politickém vývoji a představují rovněž závažný ekologický problém,
- s jejichž novým uspořádáním a znovuvyužitím se zamezí spotřebě nedotčených ploch nebo se vyčistí zničená krajina.

Pozemkový fond přejímá při reaktivaci ladem ležících ploch všechny nerentabilní náklady na nákup, vyčištění a stavebně technickou přípravu ploch.

8.2 Proces

Následující popis určuje cestu od nákupu k opětovnému prodeji ploch ležících ladem:

- ohlášení nevyužívané plochy obcí nebo Komunálním spolkem Ruhrgebiet předsedovi vlády (Regierungspräsident - RP),
- předseda vlády přezkoumá obcí nebo Komunálním spolkem Ruhrgebiet ohlášený pozemek,
- předseda vlády předá kladné doporučení o nákupu na Ministerstvo pro místní rozvoj, bydlení a dopravu (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr), Ministerstvo financí (Finanzministerium) a na Landesentwicklungsgesellschaft NRW für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (LEG),
- Ministerstvo pro místní rozvoj, bydlení a dopravu pověří LEG doplňujícím pře-

zkoušením s ohledem na předložený seznam kritérií, mezi kterými jsou kromě jiných: možnosti a náklady uvolnění pozemků, stavebně technická příprava, sanace a zajištění ekologického zatížení, přiměřenost požadované kupní ceny, časové výhledy realizace,

- LEG předloží výsledky přezkoušení Ministerstvu pro místní rozvoj, bydlení a dopravu a Ministerstvu financí. Kopii obdrží předseda vlády,
- rozhodnutí o nákupu vydá Ministerstvo pro místní rozvoj, bydlení a dopravu v souladu s Ministerstvem financí,
- Ministerstvo pro místní rozvoj, bydlení a dopravu zpraví účastníky řízení o svém rozhodnutí. Při pozitivním rozhodnutí pověří LEG provedením nákupu pozemku, uvolněním a správou. Pokud se zde nacházejí objekty, jejichž zachování je požadováno, je pověřeno také jejich udržováním.

Pro nákup, uvolnění a stavebně technickou přípravu pozemků, zjištění nákupní a prodejní ceny uzavřela vláda se Společností pro rozvoj území Nordrhein-

Westfalenu pro urbanismus, bydlení a zemědělství GmbH (LEG) obchodní smlouvu o provedení činností souvisejících s opětovným prodejem nakoupených ploch.

Při své činnosti spolupracuje LEG úzce s obcemi. Rozhodnutí o budoucím využití ploch náleží městům a obcím jako nositelům plánovací moci. Oni také určují, na koho budou připravené plochy prodány.

8.3 Vývoj ploch

Obec může pověřit LEG zpracováním urbanistických studií, návrhem nových možností využití a prodeje, zpracováním návrhů zastavovacích plánů a prodejní koncepce. Na návrh obce může také země udělit LEG objednávku

Kromě toho může LEG být kvůli urychlení pověřeno po nabytí pozemku i plánováním a realizací přípravy pozemku pro výstavbu

K tomuto rozšíření úkolů bylo přistoupeno na základě zkušeností z let 1980–1987, kdy pouze nákup a příprava pozemku nebyly účelné. Úkoly Pozemkového fondu byly tedy rozšířeny od pouhé přípravy pozemků ke kompletnímu rozvojovému plánu.

Podle pravidel Ministerstva pro místní rozvoj, bydlení a dopravu, definovaných ve shodě s Ministerstvem financí, jsou LEGem nabyté pozemky po provedení úprav nezbytných pro plánované využití nabídnuty obcím, se souhlasem LEG, na pozemkovém trhu. Obec obdrží opční právo na nabytí

Pokud jsou nabídky na nákup pozemků namířeny přímo na LEG, převede je ten na obce. Obce nakonec rozhodují při zvážení plošné potřeby, druhu, způsobu a začátku navrhovaného využití o nabídkách.

Řízení o prodeji s navrhnutým zájmem na koupi vede posléze opět LEG. Uzavírá také kupní smlouvy s konečným uživatelem.

Zajímavé je také to, jak je nakládání s pozemky chráněno zákonem. Aby se zaručilo realizování urbanistického a strukturálně politického návrhu využití, požadovaného při prodeji pozemků, zamezilo se spekulativním nákupům, mají kupci pozemků za povinnost:

- získané pozemky prodat zpět spolkové zemi nebo spolkovou zemí určené třetí osobě za nákupní cenu, pokud s předpo-

kládaným zastavěním a využitím nebude započato do 2 let od nabytí pozemku nebo započaté zastavění nebo využití nebude neprodleně vedeno dále nebo dokončeno;

- v případě dalšího prodeje získané pozemky prodat za stejnou cenu;

Pokud nabyvatel pozemku pozemky prodává nezastavěné nebo pokud opatření nevedou ke konci, má následovník stejné povinnosti vůči státu;

- obce, které využívají pozemky jako zelené, volné plochy, nebo plochy pro volný čas, mají za povinnost, používat tyto plochy min 25 roků k tomuto účelu.

8.4 Překážky ve využití

Prodejnost pozemků Pozemkového fondu v dohledném časovém rozmezí není určena pouze zpracovatelskými náklady, resp. finančními výdaji, ale daleko více fyzickými překážkami v prodeji.

Příkladem je chybějící stavební právo, nevhodné mezivyužití stejně tak, jako problém ekologického zatížení nebo existence budov, které je nutno zachovat a pro které musí být nalezeno nové využití.

Zvláštní problém představuje nakládání s ekologickým zatížením. Po vyhodnocení všech využitelných dokumentů je za pomoci odborných úřadů zpracován první odhad ekologického zatížení a odbornými kancelářemi a laboratořemi je potom zatížení přesně zjištěno. Do toho se zapracovává nejenom půda, ale i zachované stavební zbytky. Na základě výsledků této expertízy je proveden první odhad zatížení.

Toto hodnocení neobsahuje pouze potenciál škodlivin, ale i první odkazy na nutné zajišťovací a sanační opatření. Při tom je nutné koordinovat a zohlednit navrhované využití a odpovídající poznatky z analýzy ekologického zatížení s urbanistickým plánem.

Pokud dosažené výsledky udávají ohrožení podzemní vody nebo životního prostředí, je nutné se souhlasem odborných úřadů, obcí, a dle platných účastnických pravidel také s předešlým vlastníkem, provést taková opatření, jež tato ohrožení vyloučí. Před provedením těchto opatření je nutné dle příslušných pravidel provést další průzkumy.

Zajištění ekologické zátěže je prováděno na základě zkušeností a v rámci omezení nutných výdajů na nákladnou techniku. Potenciál škodlivin zůstává na místě a je zde izolován. K zajišťovacím

metodám patří hydrotechnická opatření (odváděcí drenáže, ochranné studně), uzavření (těsnící stěny, zakrytí) a zpevňování základové půdy. Předpokladem jsou především výhodné (hydro) geologické poměry.

Nejsou-li zajišťovací opatření možná nebo dostatečná, musí být provedena sanační opatření.

Jako „sanační metody“ byly dosud k dispozici v podstatě pouze tradiční metody, při nichž byl odpad převezen na deponie. O „sanaci“ v pravém slova smyslu se ale nejedná, neboť není odstraněn škodlivý potenciál, ale pouze za vysokých nákladů přemístěn na jiné místo. Uložení ekologických zátěží na deponiích přichází v úvahu pouze u malého množství ve výjimečných případech.

Nasazení vysoce technických sanačních technologií bylo doposud využito pouze v pilotních nebo modelových případech.

V současnosti je vynakládáno úsilí, přivést na trh různé sanační postupy. K čištění půdy je nabízeno mnoho termických, fyzikálních, chemických, ale i biologických metod.

Podstatné je, že zjištění, odhad a provedení zajišťovacích a sanačních koncepcí je nejen finančně nákladné, ale také enormně časově náročné. Zodpovědné nakládání s ekologickým odpadem samo podmiňuje dlouhodobé setrvávání ladem ležících ploch v majetku Pozemkového fondu. Další kroky k opětovnému využívání ploch, jako je technická příprava a ozelenění, je možné teprve po vyjasnění problému s ekologickou zátěží.

9. ZÁVĚR

Dle doložených příkladů se zdá být Pozemkový fond velmi účinným nástrojem při nakládání s průmyslovými úhory, který by mohl být využit i v naší republice. Jeho úkol, vypořádat se s plochami, jejichž úprava není v moci soukromého sektoru, je velmi podstatný. Díky revitalizaci dochází k prokazatelnému omezení spotřeby dosud volných prostor a zkvalitňování a stabilizaci zejména městských oblastí. Zajímavý je rovněž poznatek, že pouze 54% všech pozemků je opět využíváno v průmyslovém odvětví, zbylé plochy v podstatě slouží ke zkvalitnění životních podmínek obyvatel. Nesmíme zapomenout ani na to, že díky cílenému programu strukturální přeměny celého regio-

nu Porúří, byl získán nemalý počet nových pracovních míst.

*Ing. Radka Jínová, doktorandka
Ústav průmyslových a zemědělských staveb
FA ČVUT Praha*

POUŽITÁ LITERATURA:

1. *Grundstückfonds Nordrhein-Westfalen 1998, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 1998*

2. *Rechenschaftsbericht Grundstückfonds, Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 1992*

3. *Neue Spielorte in Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, 1999*

4. *Transformace nevyužívaných území, Seminář Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, Litoměřice 18. a 19. 4. 2002*

5. *www.fh-bochum.de*

6. *www.industriedenkmal-stiftung.de*

7. *www.leg-nrw.de*

8. *www.rtz.oink.de*

9. *www.landschaftspark.de*

10. *www.zollverein.de*

11. *www.nrw.de*

12. *Gewerbepark Meissen:*

Hightech im Grünen

(http://212.19.45.244/deu/b110/buch008/page/15inhalt.htm

13. *www.route-industriekultur.de*