

Upravljanje prenovе degradiranih območij

Od izobraževanja do prakse



Uvod

Upravljanje procesov prenove degradiranih območij

Prenova degradiranih območij ima povsod po Evropi pomembno vlogo pri preprečevanju nenadzorovanega širjenja mest in izboljševanju kakovosti urbanega okolja, kar omogoča trajnostni razvoj mest. Degradirana območja ogrožajo javno zdravje in predstavljajo nevarnost za okolje. Revitalizacija tovrstnih območij vpliva na zmanjševanje razlik v prostorskem in socialnem razvoju in omogoča večjo konkurenčnost evropskih mest. Za države članice iz srednje Evrope bo prenova degradiranih območij čedalje pomembnejša, za kar bodo potrebna velika investicijska vlaganja. Vzporedno s finančnimi spodbudami Evropske unije bi bilo potrebno spodbujati tudi prenos znanja in izkušenj (know-how) iz zahodnoevropskih držav v države srednje in vzhodne Evrope. Poleg tega je potrebno spodbujati prenos znanj iz raziskovalnega področja v prakso, če želimo doseči učinkovite rezultate. To je razlog, da je devet partnerjev iz Poljske, Češke, Slovenije, Nemčije in Italije zasnovalo projekt COBRAMAN, ki je namenjen izobraževanju »menedžerjev za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij«.

Eno najpomembnejših spoznanj prejšnjih evropskih aktivnosti na področju degradiranih območij je, da je pri vodenju prenove degradiranih območij poglobitno, da se to delo opravlja strokovno. Zato je temeljni pristop projekta oblikovanja in uvajanje novega strokovnega profila - Menedžerja za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij.

Menedžer za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij

Projekt je bil sestavljen iz naslednjih aktivnosti:

- podrobna zasnova novega strokovnega profila,
- zagotovitev temeljnega znanja in inštrumentov za koordinacijo aktivnosti,
- izobraževanje o prenovi degradiranih območij na konkretnih primerih iz partnerskih mest,
- oblikovanje izobraževalnega programa za Evropsko šolo za razvoj degradiranih območij/European School for Brownfield Management.

Projekt temelji na definiciji degradiranih območij:

»Degradirana območja so območja, ki so skupaj z okoliškimi zemljišči prizadeta zaradi preteklega izrabljanja; ki so zanemarjena ali premalo izkoriščena; ki ležijo predvsem v urbanih območjih in zahtevajo poseg zato, da bi jih lahko spet koristno uporabljali.«¹

Po dvainštiridesetih mesecih transnacionalnega sodelovanja na področju prenove degradiranih območij se je izkazalo, kateri izrazi se najpogosteje uporabljajo v posameznih državah. Ne glede na to ali govorimo o urbani prenovi, urbani regeneraciji ali celoviti prenovi, z vidika vodenja procesov prenove ostajajo izzivi vedno enaki. Težave zaradi morebitnih onesnaženosti degradiranih območij so le dodatna obremenitev, ki jo je potrebno rešiti, kadar se ukvarjamo s prenovno degradiranih območij.

1 (CABERNET (2006): Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET network report, ISBN 0-9547474-5-3).

Projektna časovnica

2009

1

Kranj
Slovenija
26-28 Januar 2009

Uvodna konferenca
Podrobna opredelitev
nalog in odgovornosti
projektnih partnerjev

2

Bydgoszcz
Poljska
5-7 Oktober 2009

Letno srečanje partnerjev
ter 1. COBRAMAN
izobraževalni seminar:
osnove in učni program

3

Most
Češka
23-26 Nov. 2009

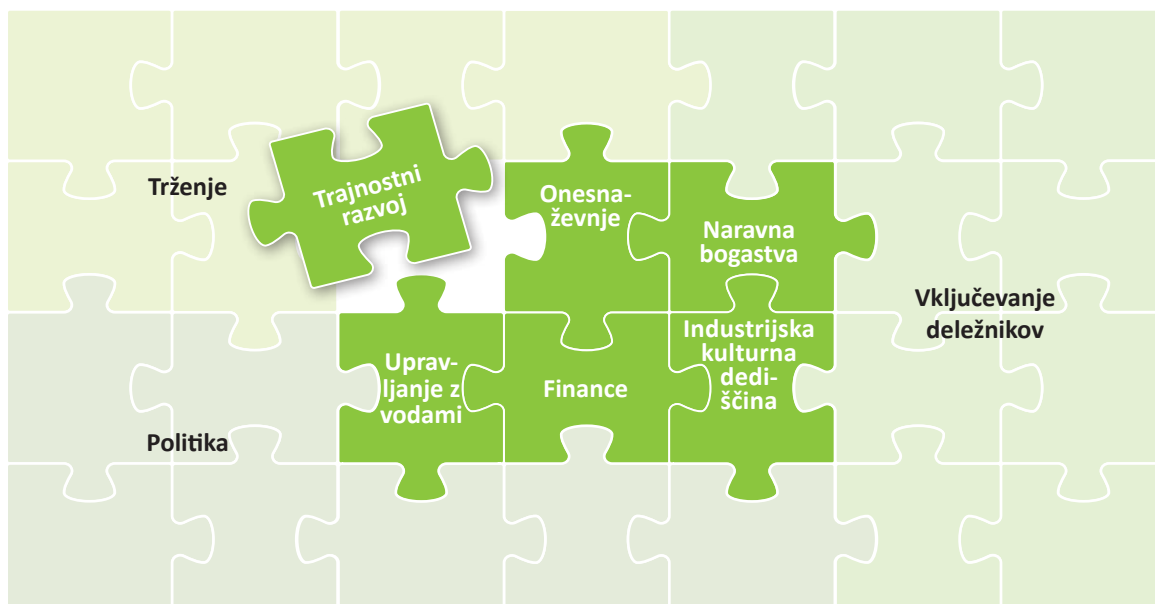
Letno srečanje
partnerjev
in 2. COBRAMAN
izobraževalni
seminar: inštrumenti
in orodja za vodenje
projektov

2010

4

Ostrava
Češka
9-11 Februar 2010

3. COBRAMAN
izobraževalni seminar:
Tehnični vidiki ter
okoljske tehnologije
urbane prenove



Dolgotrajni in kompleksni procesi oživljanja območij zahtevajo za to ustrezen strokovni profil. Na mednarodni ravni že obstajajo delovna mesta za poklice, kot so projektni referent za degradirana območja, menedžer degradiranih območij, koordinator za degradirana območja in drugi. Za ta delovna mesta mora biti kandidat ustrezno usposobljen in imeti znanje, predstavljeno na sestavljanji REVIT. Projektna skupina projekta COBRAMAN je poskušala sestaviti celovit profil za poklic menedžerja za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij.

Poznamo veliko metodoloških rezultatov, pristopov in tehničnih orodij, ki so na voljo zaradi projektov, ki so jih financirale posamezne države ali Evropska unija. Le te smo v okviru projekta COBRAMAN zbrali in ocenili, da bi bili dostopni v obliki spletnega vodnika. V njem so še dodatno razvita orodja za upravljanje, ki ta vodnik dopolnjujejo.

Uspešno usposabljanje menedžerjev za prenovu degradiranih območij v evropskih mestih bo omogočalo učinkovito in uspešno obnovo in preobrazbo mest. Za takšne interdisciplinarne naloge sta potrebna dobra organizacija in ustrezno usposobljeno osebje. Izobraževanje strokovnjakov je potekalo na izobraževalnih tečajih. Pripravljeni so bili na podlagi praktičnih potreb, ki so izhajale iz njihovih lokalnih pilotnih projektov. Partnerji so si v evropskem okvirju izmenjali najboljše prakse, opredeljevali preverjene metode, jih uporabljali v konkretnih primerih, zdaj jih ponujajo še drugim.

Posebnih poklicnih in izobraževalnih standardov na tem področju še ni. Izobraževalni tečajji in podobne aktivnosti se razvijajo na fakultetah s planerskimi, okoljskimi in gradbeniškimi predmeti in v nepremičninskem sektorju. Transnacionalno sodelovanje med izkušenimi visokoškolskimi in poklicnimi strokovnjaki iz partnerskih mest in njihovih ponudnikov storitev pomaga pri ustvarjanju učnih in izobraževalnih programov. Da bi dodatno izobrazili študente in že zaposlene strokovnjake, so bili izdelani študijski programi za magistrski študij, podiplomski specialistični študij in e-izobraževanje.

2011

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <p>5
Ferrara
Italija
17-20 Maj 2010</p> <p>Letno srečanje partnerjev in 4. COBRAMAN izobraževalni seminar: Ekonomski vidiki prenove</p> | <p>6
Ústí nad Labem
Češka
21-22 Sep. 2010</p> <p>5. COBRAMAN izobraževalni seminar: Komuniciranje in trženje</p> | <p>7
Stuttgart
Nemčija
22-24 November 2010</p> <p>Letno srečanje partnerjev</p> | <p>8
Ljubljana
Slovenija
16-18 Maj 2011</p> <p>Letno srečanje partnerjev in 6 COBRAMAN izobraževalni seminar: Urbanizem in trajnostni razvoj</p> | <p>9
Dunaj
Avstrija
10-12 Oktober 2011</p> <p>Zaključni izobraževalni seminar s podelitvijo spričeval</p> |
|--|---|--|---|--|

Poklicni profil menedžerja za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij

Na kratko

Procesi prenavljanja degradiranih območij so pogosto dolgotrajni, kompleksni in vključujejo več strok, političnih akterjev in različnih skupin deležnikov. Za vzdrževanje kompleksnih projektov sta bistveni koordinacija in komunikacija. Takšno vodenje procesa pripomore k učinkoviti prenovi bolj kot le tehnični vidiki. Poglavitne naloge poklicnih menedžerjev so razvoj in izdelava ustreznih načrtov ter upravljanje procesov oživiljanja. Odgovornost menedžerja za prenavljanje degradiranih območij je tudi vključevanje lokalne skupnosti ter promocijske dejavnosti.

V nadaljevanju je predstavljen poklic menedžerja prenove degradiranih območij. Podrobnejši opis profila je opisan v priložniku najboljših praks COBRAMAN. (Priložnik ni na voljo v slovenskem jeziku.)

Opravljanje poklica – naloge in odgovornosti

Široko področje odgovornosti menedžerja prenove zahteva njegovo odličnost v koordinaciji in komunikaciji. Vendar to ni le moderatorska vloga, ampak je izrazito usmerjena v končni cilj. Prvi pogoj je temeljno poznavanje številnih strok. Oseba mora biti odprta tudi za nekonvencionalne in inovativne pristope, kar vključuje vizionarsko in holistično razmišljanje, to pa se mora povezovati z menedžersko sposobnostjo vodenja.

V razpredelnici so predstavljene naloge in odgovornosti menedžerja prenove degradiranih območij v mestni upravi iz perspektive javne službe. Te opise je kljub temu možno prenesti tudi v širšo perspektivo, na delovna mesta v zasebnem sektorju. Takrat je vloga povezave med različnimi ravni, od politike prek procesov odločanja do tehnične izpeljave, manj prevladujoča zaradi manjšega obsega dejavnosti v zasebnem sektorju. Vendar še vedno prevzema premostitveno funkcijo med zasebnim sektorjem in različnimi upravnimi ravni, ki so vključeni v procese urbane prenove.

Naloge	Odgovornosti
<ul style="list-style-type: none"> Zagotavljanje relevantnih in točnih informacij za določene skupine Prepoznavanje in vključevanje skupnosti/sosek ter drugih deležnikov v procese urbane prenove 	<ul style="list-style-type: none"> Kontaktna točka »vse na enem mestu« za notranje in zunanje deležnike (npr. za investitorje in lastnike zemljišč) Pobudnik in moderator procesa aktivnega sodelovanja deležnikov
<ul style="list-style-type: none"> Notranje komuniciranje v občini, kratke in neposredne zveze omogočajo projektne rezultate v kratkem času. Oblikovanje in usmerjanje interdisciplinarnih delovnih skupin za posamezne projekte. 	<ul style="list-style-type: none"> Deluje kot vmesni člen med oblikovalci politik, upravo in tehničnimi izvedenci. Koordinira tok informacij in delo na vseh stopnjah investicije.
<ul style="list-style-type: none"> Razvijanje vizij/razvojnih načrtov z upoštevanjem politike, temelječe na lokalnih potrebah in pričakovanjih. Priprava političnih odločitev, finančnih in institucionalnih okvirjev Prepoznavanje morebitnih partnerjev Uvajanje interdisciplinarnega skupinskega projektne pristopa 	<ul style="list-style-type: none"> Sproža proces prenove.
<ul style="list-style-type: none"> Pomoč pri učinkovitem uresničevanju projektov Koordiniranje procesov urbane prenove, skupaj s časovnim načrtom in obvladovanjem stroškov Zagotavljanje kakovosti in obvladovanje tveganj Koordinacija vseh potrebnih del in storitev 	<ul style="list-style-type: none"> Projektni vodja
<ul style="list-style-type: none"> Branding – promocija, pozitivno predstavljanje prenove/ prenovljenega območja v javnosti, ustvarjanje pozitivnega javnega mnenja o prenovi Trženje – izvajanje promocijskih aktivnosti za posebej določene ciljne skupine 	<ul style="list-style-type: none"> Pobudnik in koordinator stikov z javnostjo in promocijskih aktivnosti

Poglavitne veščine

Glavne veščine menedžerja prenove degradiranih območij niso le tehnične narave. Zmožnost konceptualnega mišljenja, vodstvene sposobnosti, ustvarjanje konsenza in zmožnost razumevanja, kakšne so potrebe skupnosti glede prenove, so na tem delovnem mestu najpomembnejše.

Dober menedžer prenove mora obvladovati ustrezne socialne veščine in imeti poglobljeno strokovno znanje na naslednjih šestih področjih:

**Poslovođenje**

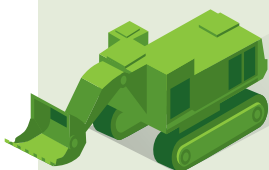
- Splošno projektno vodenje
- Konceptualno in vizionarsko mišljenje
- Voditeljstvo – močan timski igralec
- Organizacijske sposobnosti

**Komunikacija**

- Upravljanje komunikacij
- Moderiranje, pogajanje, mediacija
- Sposobnost opisovanja kompleksnih in multidisciplinarnih vprašanj s slikovitimi in preprostimi besedami – lastnosti tiskovnega predstavnika
- Trženje in promocija

**Načrtovanje in projektiranje**

- Prostorsko načrtovanje
- Arhitekturno projektiranje
- Socialno-ekonomska razsežnost urbanega razvoja

**Okoljsko inženirstvo in gradbeništvo**

- Gradbeništvo in gradbeni inženiring
- Okoljski inženiring, geotehnika
- Zdravstveni in varnostni ukrepi

**Nepremičninska panoga**

- Financiranje projektov in izračuni
- Tržni mehanizmi in gibanja na nepremičninskem trgu
- Ocene življenjskih ciklov nepremičninskih naložb

**Pravni in upravni vidiki**

- Ustrezni pravni predpisi
- Občinska uprava in njena struktura
- Razumevanje občinskih procesov odločanja in izostren občutek za politično realnost

Umestitev novega strokovnega profila v občinski upravi

Prenova degradiranih območij v občinski upravi ima lahko močno strateško usklajevalno komponento (npr. upravljanje zemljišč na splošno, informacijski sistemi in drugo) ali pa je bolj osredotočeno na vlogo projektne vodje investicij na določenih lokacijah. V manjših mestih je bolj zaželen učinkovit generalist, v večjih mestih pa se aktivnosti lahko razdelijo med več zaposlenih, kar omogoča večjo osredotočenost na posamezne obveznosti. V nekaterih zahodnoevropskih državah, na primer v Veliki Britaniji, so že ustanovili oddelke za urbano prenovo, v večini evropskih držav pa so te naloge še vedno razdrobljene po različnih oddelkih. Dobri menedžerji prenove degradiranih območij so danes še vedno redki. Izkušnje projektnih partnerjev so pokazale, da v primeru, ko na občini ali podjetju obstaja človek, ki je sposoben za opravljanje tega dela, ga bo naloga vedno našla. Današnja praksa kaže, da je imenovanje ljudi za določene projekte v organizacijske oblike s posebnim namenom, kot so razvojne agencije (prenova mesta kot agencija ali d. o. o.) ali javno-zasebno partnerstvo za gradnje (družba za pozidavo zemljišč, d. o. o.), ena od možnih rešitev dileme.

Izobraževanje strokovnjakov za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij

Zasnova

Uspešno usposabljanje menedžerjev za prenavo degradiranih območij v upravah evropskih mest bo omogočalo učinkovito in uspešno prenavo in preobrazbo mest. Poleg razjasnjenih organizacijskih vidikov, povezanih s takšnimi interdisciplinarnimi nalogami in delovnimi skupinami, pa je potrebno tudi dobro usposobljeno osebje. V sklopu projekta COBRAMAN je potekalo usposabljanje poklicnih strokovnjakov v nizu izobraževalnih tečajev, ki so bili pripravljene na temelju praktičnih potreb, ki so izvirala iz njihovih lokalnih pilotnih projektov.

Glede na poklicne potrebe so bile v nizu seminarjev obravnavane naslednje teme:

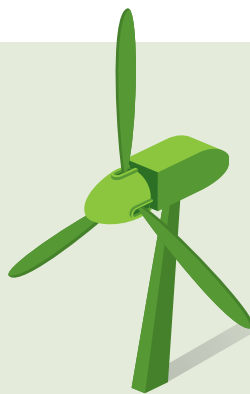
- prenova degradiranih območij na splošno,
- projektno vodenje in instrumenti,
- konomski vidiki urbane prenove,
- gradbeništvo/okoljske tehnologije,
- urbanistični vidiki in trajnostni razvoj,
- komunikacija in trženje.

Izobraževalni seminarji za menedžerje prenove degradiranih območij so:

- trajali do največ dva dneva,
- vključevali ogled lokacije uspešne urbane prenove,
- bili vezani na lokalne pilotne projekte,
- imeli od 20 do 30 udeležencev,
- se nadaljevali v obliki e-učenja.

Vsebina

Vsebina seminarjev je bila prilagojena profilu novega poklica. Niz seminarjev je oblikoval in vodil dr. Thomas Ertel kot zunanji sodelavec projektnih partnerjev. Vsak projektni partner je gostil en seminar. Za predstavitev določenih tem je moral zagotoviti zunanje strokovnjake, ki so projektni skupini pomagali pri izpeljavi seminarja. V razpredelnici so povzete obravnavane teme.



1

Osnove in učni program

- Glavne naloge menedžerja degradiranih območij
- Temeljne veščine in sposobnosti
- Opis dela
- Upravni in organizacijski vidiki
- Instrumenti za upravljanje in vodenje
- Glavna delovna orodja
- Pomoč pri odpravljanju težav sodelovanja na horizontalni ravni

2

Komunikacija in trženje

- Strategija in načrt komuniciranja
- Sodelovanje deležnikov – participativni pristopi
- Trženje degradiranih območij
- Branding – promocija, ustvarjanje pozitivnega javnega mnenja o urbani prenovi
- Zagotavljanje političnega dialoga

3

Gradbeništvo/okoljske tehnologije

- Razgradnja stavb
- Ravnanje ob morebitni onesnaženosti, sanacija
- Geotehnika
- Glavna infrastrukturna dela
- Upravljanje voda
- Varstvo tal
- Varstvo in ustvarjanje habitatov
- Tehnični vidiki industrijske dediščine

Izvedba izobraževalnega programa

Vsak projektni partner je predlagal strokovnjake iz svojih organizacij za udeležbo v nizu seminarjev projekta COBRAMAN. Trideset udeležencev je na koncu zadnjega seminarja na Dunaju, oktobra 2011, prejelo spričevala.

Cikel izobraževalnih seminarjev je vključeval:

- 6 seminarjev v učilnici na omenjene teme z dodatnim končnim seminarjem,
- 6 obiskov lokacij pilotnih projektov posameznih projektnih partnerjev,
- 2 izobraževanja na svetovnem spletu,
- ekskurzijo v Veliko Britanijo.

Vsi seminarji so vključevali skupinske vaje, poglobljene diskusije s predavatelji ter posamezne sestavine kot so »zmenkarije« (speed-dating) in drugo.

Predavatelji na seminarjih so bili:

- strokovnjaki iz različnih evropskih mest ter regionalnih in državnih agencij,
- raziskovalci iz vodilnih evropskih znanstvenih inštitucij,
- člani poslovodstev in svetovalci načrtovalskih in razvojnih družb,
- projektni vodje iz finančnega sektorja,
- predstavniki nevladnih organizacij.

Vsebina izobraževanj in vse predstavitve so na voljo v izobraževalnem priročniku na spletni strani projekta.



Pripravniki za menedžerje za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranih območij z dokazili o izobraževanju



4 Urbanistični vidiki in trajnostni razvoj

- Trajnostni urbani razvoj – ključne teme
- Vodenje načrtovalskih procesov urbanega razvoja
- Glavna ozka grla – odpravljanje poglobitvenih težav
- Participativno načrtovanje – družbeni vidiki
- Krajinski vidiki
- Ravnanje z naravnim bogastvom
- Industrijska dediščina in arhitektura



5 Inštrumenti in orodja za vodenje in upravljanje

- Temelji splošnega projektnega vodenja in razvoja projekta
- Analiza prednosti in pomanjkljivosti ter priložnosti in nevarnosti (SWOT) degradiranega območja
- Načrt vodenja in upravljanja – organiziranje sestavljanke
- Obveščanje in dokumentiranje
- Povezava s politiko
- Igranje vlog in najboljša praksa



6 Ekonomski vidiki

- Temelji nepremičninske ekonomike
- Financiranje in zagotavljanje sredstev (npr. JESSICA)
- Javno-zasebno partnerstvo (JZP)
- Upravljanje objektov, operativni vidiki
- Vrednotenje zemljišč degradiranih območij
- Upravljanje tveganja – modeli zavarovanj
- Izračun skupnih stroškov – stroški življenjskega cikla

Vodenje in upravljanje prenove v praksi – štiri ključna orodja

Upravljanje procesov prenove degradiranih območij zahteva uporabo uveljavljenih orodij. Poznamo veliko uporabnih instrumentov in orodij za procesno in projektno vodenje. V projektu COBRAMAN so bili najpomembnejši posebej prilagojeni za potrebe prenove degradiranih območij. V naslednjih podglavljih so razdeljeni glede na posamezno strokovno področje. Precej podrobnejši opis teh orodij je v priložni COBRAMAN: Najboljše prakse v upravljanju degradiranih območij.

Koordinacija – interdisciplinarna delovna skupina

O tem, kakšno naj bi bilo najprimernejše ime določene delovne skupine, imamo veliko predlogov, vendar pa ni dvoma, da mora delovna skupina vsebovati vse potrebne akterje, ker je koordinacija številnih dejavnosti, povezanih s procesom prenove degradiranih območij, preprosto nujna. Naziv »interdisciplinarna delovna skupina« kaže sestavo te skupine, ki jo sestavljajo člani iz sodelujočih oddelkov znotraj občine oziroma organizacije ter zunanji sodelavci - strokovnjaki. Ustroj delovne skupine je odvisen od zahtev posameznega primera in se lahko glede na fazo spreminja med samim uresničevanjem projekta. Priporočljivo je sestaviti formalni statut **delovne skupine**, ki naj opiše:

- Namene in cilje, trajanje, časovni raspored sestankov
- Članstvo, zastopanje in sodelovanje
- Pravice in dolžnosti članov
- Pravila pri sprejemanju odločitev
- Vodstvo in podporne službe

Večja ko sta odgovornost in pravica odločanja, ki so ju takšni skupini podelili različni oddelki, učinkovitejše bo njeno delo. Za menedžerja prenove degradiranih območij je ključno, da prevzame vodenje skupine in zagotovi ustrezno podporno službo.

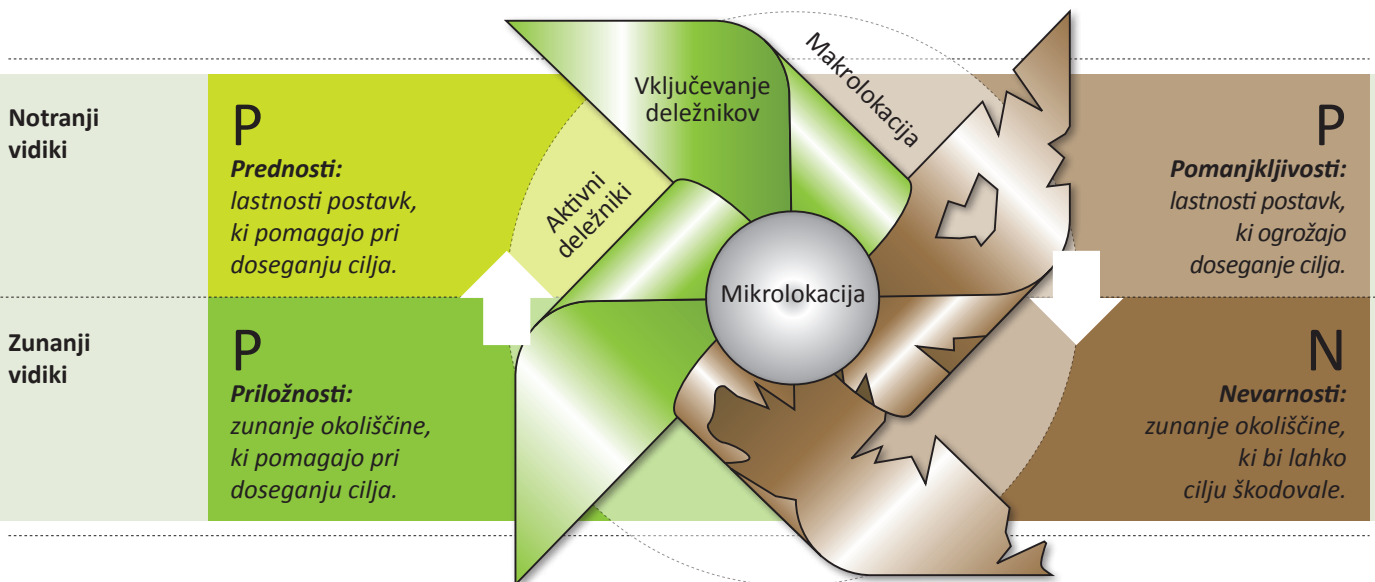
Obveščanje in komuniciranje – Opis lokacije projekta

Različni akterji od začetka projekta proizvajajo množico informacij, prostorskih dokumentov, tehničnih poročil in drugih podatkov o lokaciji. Ohranjanje pregleda, organiziranje in urejanje, ocenjevanje glede na relevantnost in ciljne skupine, pa tudi ustrezni sklepi, so temeljne naloge, ki zagotavljajo pretok informacij v projektu in njegovem okolju.

Opis lokacije projekta je glavni dokument, ki opisuje in povzema vse relevantne vidike ter predstavlja vez s številnimi posameznimi dokumenti. To je interni delovni dokument, ki se ves čas posodablja z zbiranjem informacij od vseh članov delovne skupine. Vsem članom delovne skupine omogoča enako raven znanja, zato jim mora biti zlahka dostopen. Ne sme se osredotočati na različne ciljne skupine, ampak ga je treba obravnavati kot vir za določene dokumente (npr. SWOT) in informacije, ki se nanašajo na ciljne skupine, kot npr. dejavnosti tržnega komuniciranja.

Ker številna mesta že imajo informacijske sisteme, podobne katastru degradiranih območij, se je treba odločiti:

- kateri deli informacij se prenašajo,
- kako podrobno in
- kako bo časovno potekal prenos posodobljene vsebine iz »Opisa lokacije projekta« v te javne informacijske sisteme.



Projektno vodenje – načrt upravljanja prenove degradiranega območja

Načrt je podoben klasičnemu načrtu projektnega vodenja. To je formalno sprejeti dokument, ki opredeljuje izvajanje, spremljanje in nadzor projekta prenove. Glede na zahtevnost lokacije je lahko načrt jedrnat ali podroben, dodani so mu lahko eden ali več dopolnilnih načrtov upravljanja in drugi prostorski dokumenti. To je načrt dela, namenjen vsem članom projektne skupine, vendar je še posebej namenjen menedžerju za koordinacijo aktivnosti pri prenovi degradiranega območja. Pojasnjuje, kako bo dosežen namen projekta in vodi po posameznih stopnjah od pobude, načrtovanja, izvajanja, spremljanja do končnega projekta prenove. Ukvarja se tudi z različnimi problematičnimi vidiki projekta, kot so obseg, kakovost, časovni raspored, proračun, sredstva in tveganje. Ko projektna skupina in ključni deležniki glede načrta dosežejo soglasje in ga potrdijo, postane zavezujoči okvir za vse dejavnosti med procesom projekta prenove.

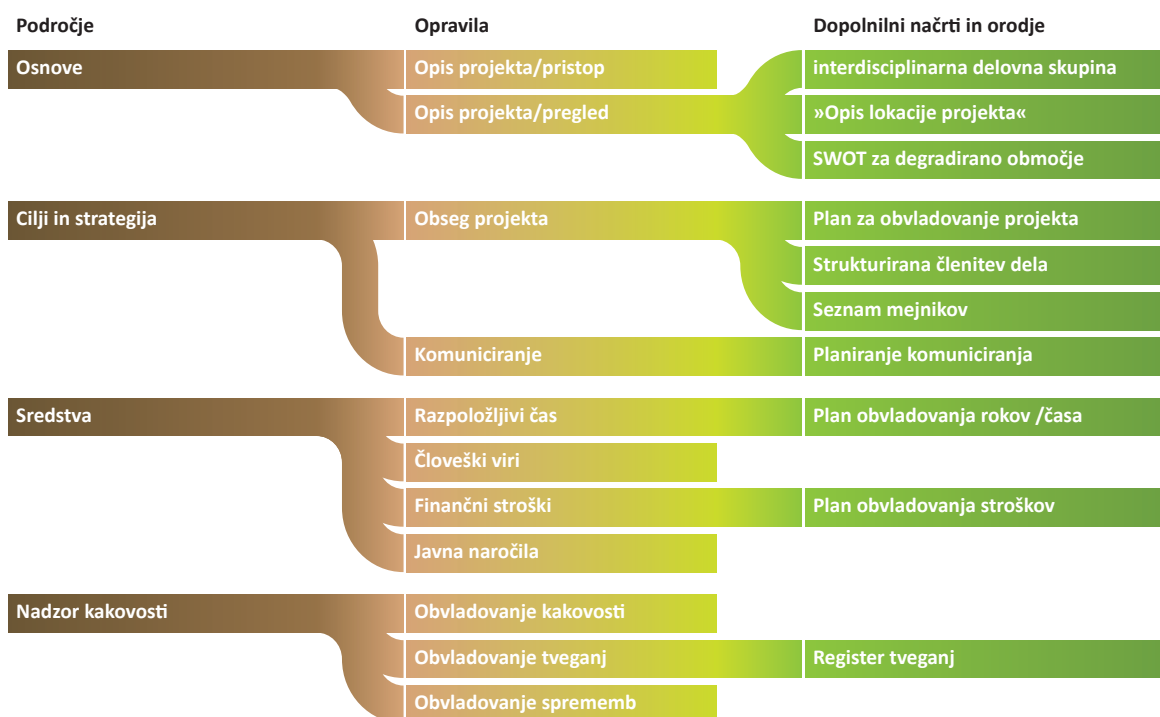
V čem je razlika? Kot pri vsakem projektne vodenju gre za ljudi, njihove namene in cilje, finančni okvir, načrtovanje časa, stike z javnostjo in dokumentiranje. Vendar posebne okoliščine projektov prenove degradiranih območij stopnjujejo njihovo kompleksnost. Zapleta se pri opredelitvi jasnih in večinsko sprejetih ciljev in načinu izvajanja, pa tudi pri naknadnem spreminjanju načrtov v zvezi s časom, stroški, tveganjem in upravljanjem kakovosti in tudi načrtov o sodelovanju deležnikov.

Čeprav se na začetku projekta dozdeva, da so okvir in cilji urbanega razvoja dobro opredeljeni, lahko dolgotrajnost procesov ali tehnično tveganje in s tem povezane spremembe pomenijo spreminjanje mejnih pogojev, vstop novih deležnikov ali bistven premik v odnosu deležnikov do razvojne namere.

Te nepredvidene okoliščine ovirajo izdelavo natančno določenih načrtov vodenja in upravljanja. Po drugi strani pa dajejo poseben pomen njihovemu doslednemu uresničevanju.

V grobem je načrt razdeljen na štiri kategorije (glej risbo). Njegova sestava je kar se da preprosta, vendar mora biti tudi dovolj kompleksna, da ustrezno zajame vse vidike projekta prenove. Pomembnost posameznih sestavnih delov lahko variira od primera do primera, vendar je njegov ustroj v splošnem mogoče uporabiti za vse vrste projektov prenove. Sestava kaže logično in delno kronološko zaporedje procesa prenove.

Splošna struktura načrta za upravljanja prenove degradiranega območja



Strategija in trženje – SWOT – degradiranih območij

Analiza SWOT je strateška načrtovalska metoda, ki se uporablja za ocenjevanje prednosti, pomanjkljivosti, priložnosti in nevarnosti, ki zadevajo projekt ali poslovni podvig.

Pri SWOT-analizi je bistveno natančno prepoznavanje posameznih analiziranih postavk, ker so lahko nadaljnji koraki v procesu načrtovanja za doseganje izbranega cilja izpeljani prav iz te analize. Pri posebni SWOT-analizi za prenovo degradiranih območij so bile te postavke razvrščene v naslednje kategorije:

- perspektive mikrolokacije, npr. sedanja in prihodnja raba, ekološki vidiki, finančna vprašanja, družbeni in kulturni vidiki ter drugo,
- perspektive makrolokacije, npr. okoliške rabe, infrastruktura/prometna situacija, tržna situacija in tekmeci ter drugo,
- sodelovanje deležnikov, npr. lastnikov, investitorjev, okoliških prebivalcev, politikov in drugih.

Predvsem sodelovanje deležnikov predstavlja poglobljeno funkcijo, ki poganja ali ustavlja takšen nepremičninski razvojni projekt.

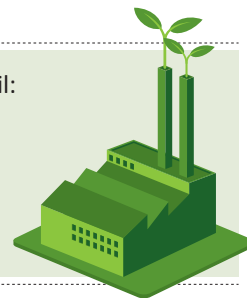
Izobraževanje v vodenju in upravljanju degradiranih območij

Magistrski študij

Eden glavnih rezultatov projekta COBRAMAN je magistrski študijski program, imenovan **Evropska šola za prenavo degradiranih območij** (European School for Brownfield Management). V EU ni nobenih poklicnih ali izobraževalnih standardov za profil strokovnjaka za oživljanje degradiranih območij, zato je bil zasnovan pomemben cilj projekta opredeliti profil strokovnjaka za oživljanje degradiranih območij. Glavni smoter študijskega programa je zagotoviti, da bodo diplomanti zmogli upravljati projekte in druge povezane dejavnosti, namenjene obnavljanju in razvoju degradiranih območij.

Diplomanti bodo imeli potrebno znanje za uresničevanje naslednjih poklicnih opravil:

- okoljska ocena degradiranih območij,
- gradbeno-tehnična ocena,
- ekonomska in družbeno-ekonomska ocena,
- sanacija in prenova območij,
- varstvo okolja in oblikovanje.



Študijski program je zasnovan multidisciplinarno, s povezovanjem naravoslovnih, ekonomskih, gradbenih in tehničnih ved. Zaradi tega morajo imeti diplomanti, ki se vpisujejo v ta program, temeljno znanje iz matematike, fizike in kemije. Učni načrt sestavljajo naslednji obvezni predmeti: okoljska geokemija, inženirska geologija, hidrogeologija onesnaženih voda, upravljanje odpadkov, razvoj občine, urbanistično načrtovanje, upravljanje degradiranih območij, industrijska arhitektura, uvod v informacijske tehnologije, informacijski sistemi pri urejanju krajine, modeliranje za upravljanje krajine, zasaditev in vzdrževanje zelenja, sanacija in tveganje pri razvoju degradiranih območij, družbena in ekonomska orodja za razvoj degradiranih območij, investicijski procesi, praktična ekologija, upravljanje kakovosti in gradbeništvo. Ker predvideva študij uporabljanje specializiranih programov in potrebne informacijsko-tehnološke opreme, je bila vzpostavljena učilnica COBRAMAN za 20 študentov, z delovnimi postajami za interaktivno poučevanje. Programska oprema, nameščena v učilnici omogoča študentom biostatistično obdelavo, arhitekturno projektiranje in uporabo sistemov CAD ali GIS med vajami ali za pripravo magistrske teze.

Diplomanti si pridobijo znanje o okoljskih, ekoloških in tehničnih vedah, sodobnih informacijskih tehnologijah, aplikacijah za zbirke podatkov in evropski okoljski zakonodaji. Po uspešno končanem študiju imajo pravico do naziva magister stroke (2. Bolonjska stopnja). Lahko se bodo zaposlili kot menedžerji in izvedenci za tehnologije v družbah, ki se posebej ukvarjajo z prenavo opuščenih industrijskih poslopij, krajin in območij, ali kot strokovnjaki in poslovodni direktorji na občinah in v urbanističnih ustanovah. Delali bodo lahko tudi kot strokovnjaki za obnovo in novo rabo zapuščenih območij ali pa bodo vključeni v raziskovalno delo.

Izobraževalni tečaji

Organizirana sta bila dva cikla **neakreditiranih izobraževalnih tečajev**, imenovana Evropska šola za prenavo degradiranih območij (European School for Brownfield Management). Obsegala sta 10 seminarjev, ki so trajali nekoliko več kot osem ur. Njihov glavni namen je bil testiranje gradiva za predavanja pred uvajanjem magistrskega programa kot rednega dela univerzitetne študijske ponudbe. Udeležencem tečajev, skupaj jih je bilo 207, so podelili spričevala o vseživljenjskem učenju. Udeleženci tečajev so po končanem izobraževanju izpolnili anonimni vprašalnik o izpolnjevanju nalog, kakovosti poučevanja in uporabnosti tečaja. Rezultati ocenjevanja so potrdili učinkovitost in visoko raven tečajev saj je bila povprečna ocena zelo pozitivna.

E-učenje

Dodatni rezultat projekta COBRAMAN je tečaj, ki je na spletu namenjen študentom in diplomantom. Sestava posameznih modulov je organizirana tako, da so uporabni za udeležence z različnim predznanjem in izkušnjami. Ker morajo moduli zaobjeti celotno problematiko degradiranih območij, mora biti njihova vsebina precej obsežna in navadno posega na več kot le eno strokovno področje. Zato so moduli razčlenjeni na več ločenih delov in njihova dejanska vsebina postane razumljiva šele po taki razčlembi. Zato da izobraževanje doseže zadovoljiv učinek pa je treba vsak del razčleniti še na manjše delčke.

Ob domnevi, da se večina udeležencev prvič seznanja z degradiranimi območji, se prvi modul z naslovom Holistični pristop k oživljanju posveča celoviti predstavitvi problematike teh območij in vsebuje naslednja poglavja: 1. Oživljanje mest in naselij z vidika civilnega prava 2. Financiranje oživljanja 3. Uvod v menedžment in organizacijo 4. Projektni menedžment 5. Družbeno-kulturni vidiki oživljanja. Drugi modul – Oživljanje degradiranega območja, pojasnjuje glavne težave, povezane z oživljanjem. Tretji modul – Zaščita okolja, sestavljajo: 1. Vrste okoljskega onesnaževanja 2. Antropogenični vplivi okoljskega onesnaževanja 3. Naloge okoljske zaščite 4. Stroški okoljske zaščite. Četrty modul – Urbanistično načrtovanje, je razdeljen na tri dele: 1. Uvod v urbanistično načrtovanje 2. Okvir načrtovanja 3. Pravni okvir urbanističnega oblikovanja. Zadnji modul – Kulturna dediščina, sestavljajo: 1. Razumevanje industrijske kulturne dediščine 2. Organizacijski in sistemski okvir urbane prenove degradiranih območij 3. Primeri urbane prenove degradiranih območij in industrijska kulturna dediščina.

Moduli za e-učenje so dostopni na <http://www.cobraman-ce.eu/> (z naslovom *Izobraževanje/Education*) ali na neposredni povezavi <http://onte.wsg.byd.pl/cobra/>.

Podiplomski študij

Podiplomski študij upravljanja procesov prenove degradiranih območij je akreditiran in se je začel na Univerzi za ekonomijo v Bidgošću (Bydgoszcz) na Poljskem. Upravljanje procesov prenove degradiranih območij zahteva obširno poznavanje učinkovitega poslovanja, upravljanja nepremičnin, arhitekture in urbanističnega načrtovanja, okoljske problematike, družbeno-ekonomskih ved in prava.

Podiplomski študij je namenjen občinskim svetnikom, uslužbencem iz državne in občinskih uprav, predstavnikom zasebnega sektorja, vlagateljem, geografom, arhitektom, urbanistom, gradbenim inženirjem in drugim. Po opravljenem prvem testnem študijskem programu, ki se ga je udeležilo 35 študentov, je zdaj na Univerzi vzpostavljen redni študij. Študijski program vključuje veliko seminarjev in delavnic, namenjenih analizi in konceptualnemu načrtovanju ter upravljanju procesov prenove degradiranih območij. Študentje so vsebino in izvedbo študija, tj. kakovost predavanj, praktičnih vaj in seminarjev tudi ocenjevali in njihova ocena programa je bila zelo pozitivna: gibala se je med 4,21 in 4,49 na lestvici od ena (negativno) do pet (odlično).

Predavatelji na podiplomskem študiju so profesorji z Univerze za ekonomijo v Bidgošću (Bydgoszcz), predavatelji s tehnične univerze v Ostravi (vabljeni predavanja) in strokovnjaki iz srednje Evrope in Poljske (vabljeni predavanja). Neakreditirani program vseživljenjskega učenja, ki se je izvajal kot predhodnica akreditiranega programa na Univerzi v Ostravi na Češkem je bil polno zaseden, zato so študentje želeli ponovitev tovrstnih predavanj. O enakem rezultatu so poročali tudi iz Poljske. Njihov podiplomski študij je polno zaseden, zelo je obiskana tudi spletna stran za e-učenje v poljski in angleški različici. To kaže na kakovostno in inovativno vsebino rezultatov projekta.

Podrobne informacije o podiplomskem študijskem programu so na voljo na <http://onte.wsg.byd.pl/cobra/file.php/1/pdf/postgraduate.pdf>

EU-šola COBRAMAN za upravljanje procesov prenove degradiranih območij



Vodnik za upravljanje procesov prenove degradiranih območij

Pri procesih prenove degradiranih območij je potrebna izmenjava izkušenj med vzhodno- in zahodnoevropskimi državami pa tudi med raziskovalno stroko (teorijo) in prakso. Namen vodnika je uveljavitev preverjenih metod za oživljanje mest, praktična uporaba teh metod, orodij in projektnih rešitev ter posredovanje dobrih izkušenj drugim v Evropi.

Eden bistvenih namenov projekta COBRAMAN je bil ustvariti zbirko podatkov, ki bi vsebovala informacije o projektih za oživljanje postindustrijskih območij v srednji Evropi. Zbirka podatkov je bila tekom projekta uporabljena v procesu izobraževanja (izobraževanje bodočih menedžerjev za upravljanje procesov prenove degradiranih območij). Drugi namen zbirke podatkov sta spodbujanje in širjenje dobrih praks pri oživljanju postindustrijskih območij med ljudmi in institucijami, ki sodelujejo v procesih prenove takšnih območij. Ena izmed nalog projekta je bila tudi, da zbere lastne izkušnje iz obdobja izvajanja projekta na témo oživljanja degradiranih območij. V okviru projekta so bili opredeljeni obseg, orodja in ključne definicije, pomembne za trajnostni razvoj degradiranih območij. Da bi rezultate in izkušnje pridobljene v okviru projekta predstavili in posredovali javnosti, sta nastala javna zbirka podatkov in Vodnik, oba objavljena na internetu. Slednji predstavlja tudi različne vidike praktične uporabe posameznih orodij, ki se uporabljajo v procesih prenove degradiranih območij, in vključujejo naslednje vidike:

- *okoljski*
- *ekonomsko in finančni*
- *projektno vodenje*
- *trženje in promocija območja*
- *pravni*
- *družbeni*
- *kulturni*
- *tehnični*
- *in vidik trajnostnega urbanističnega načrtovanja in oblikovanja*

Izbira teh vidikov je temeljila na oceni prejšnjih projektov, ki so se ukvarjali s prenovo degradiranih območij. Za trajnostni razvoj so ključni ekonomski, okoljski in družbeni posegi, katerih namen je predvsem izboljševanje kvaliteta bivanja. Pomemben element za uspešno izvedbo projekta zahteva tudi obveščanje in vključevanje prebivalcev v vse procese odločanja in načrtovanja, ki se dotikajo njihovega prostora. Zdi se, da je odločilen tudi interdisciplinaren pristop k projektom prenove, pri tem pa je treba upoštevati različne metode in orodja, ki pomagajo pri doseganju namenov tovrstne postindustrijske preobrazbe.

Vodnik ponuja pregled znanih orodij in konceptov iz evropskih projektov prenove degradiranih območij in je urejen po kategorijah. Uporabnik lahko najde informacijo o glavnih prednostih posameznega orodja in njegovem praktičnem pomenu v projektih, kjer je bilo uporabljeno.

Spletna stran
podatkovne
zbirke



Pilotni projekti



- 14 **Zeleni postanek ob reki Brda**
Onesnaženje je preteklost
Mesto Bidgość (Bydgoszcz)
- 15 **Območje Quellenstraße**
Od slabe podobe kraja do območja ustvarjalnosti – ciljno usmerjeno trženje za Trnuljčico
Mesto Stuttgart
- 16 **Jezero Most**
Od kopánja do kópanja
Mesto Most
- 17 **Železniška postaja Kranj**
Vključujoče prostorsko načrtovanje in oblikovanje od začetka: dejavnik uspeha
Mesto Kranj
- 18 **Nekdanja tovarna sladkorja v Comacchio**
Obnovljivi viri energije so lahko pglavitni za procese prenove degradiranega območja
Mesto Ferrara
- 19 **Strategije za prenovo degradiranih območij mesta Usti**
Le dolgotrajno komuniciranje in sodelovanje deležnikov daje zagon procesu prenove degradiranega območja
Mesto Ústí nad Labem

Zeleni postanek ob reki Brda

Onesnaženje je preteklost

Lokacija danes



Površina

1130 m²

Lastnik

Mesto Bidgošč (Bydgoszcz)

Prejšnja raba

Plinarna, skladišča, železniška remiza

Načrtovana raba

Rekreacijska površina

Onesnaženje in sanacija

PAHs, BTEX, fenoli in olja



Sanacija lokacije



Podrobni načrt predloga lokacije



Prikaz prihodnje ureditve

Namen pilotnega projekta

Namen pilotne naložbe je bil izvesti zgledno prenovo, ki jo usklajuje menedžer prenove degradiranih območij. Po ekološki sanaciji in prenovi je lokacija namenjena rekreativni rabi.

O lokaciji

Mesto Bidgošč (Bydgoszcz) je osmo največje mesto na Poljskem in se razprostira na površini 175,98 km². Leži na severu Poljske, ob reki Brda in ob kanalu Bidgošč (Bydgoszcz), ki določata podobo mesta. Zaradi ugodne lege je postalo mesto gospodarsko in kulturno središče regije ter pomemben center za vodne športe. Industrija poganja gospodarsko rast mesta, vendar tudi pušča sledi. V projektu COBRAMAN se je mesto Bidgošč (Bydgoszcz) osredotočilo na onesnažena tla, ki odvrtaajo investitorje od vlaganj v prenovo degradiranih območij.

Zapuščeno območje, izbrano za prenovo v sklopu projekta COBRAMAN, je v lasti mesta (Bydgoszcz) in meri 1130 m². Čeprav se zdi območje majhno, močno bode v oči, saj se prebivalci tam spotikajo ob ruševine in to v samem središču mesta, ob slikovitem rečnem bregu. Zadeve še poslabšuje močna onesnaženost zemljišča kot posledica 150-letne industrijske rabe, povezane z predelavo plina in proizvodnjo bitumenskih škodel. Preiskava je odkrila prisotnost PAHs, BTEX, fenolov in olj.

Dejavnosti v času projekta

Dela na pilotni lokaciji so obsegala preiskavo tal in podtalnice, odstranitev ostankov prejšnje infrastrukture in druga sanacijska dela. Zemljišče je bilo očiščeno delno z izkopom in delno z biosanacijo onesnažene prsti. Na očiščenem zemljišču je bila urejena površina za sprehode in prostočasne dejavnosti prebivalcev, ki se zdaj lahko v živahnem mestnem središču ob reki Brda nadihajo svežega zraka.

Česa smo se naučili

Nesporna koristnost projekta za lokalno skupnost je odstranitev onesnažene prsti, ser se je s tem izboljšalo okolja.

Za institucije pa pomeni enotni koncept vodenja in upravljanja degradiranih območij zgled za učinkovit pristop k obravnavi postindustrijskih mestnih območij. Območja, ki danes še niso degradirana, bodo gotovo postala taka jutri.

Območje Quellenstraße

Od slabe podobe kraja do območja ustvarjalnosti – ciljno usmerjeno trženje za Trnuljčico



Študija izvedljivosti

Površina

Skupaj 30.700 m²
(8.700 m² + 22.000 m²)

Lastnik

Mesto Stuttgart

Prejšnja raba

Družba za recikliranje mineralnih olj /
trgovske dejavnosti

Načrtovana raba

Obrtno središče 2.0 –
industrijske / trgovske dejavnosti

Onesnaženje in sanacija

Onesnaženost tal in podtalnice zaradi
recikliranja mineralnih olj



Družba Epple leta 1998



Pilotna lokacija danes

Namen pilotnega projekta

Ker so v preteklosti tukaj reciklirali mineralna olja, je imela pilotna lokacija za projekt COBRAMAN precejšnje težave z zunanjo podobo. Čeprav je bila lokacija popolnoma sanirana, so se vse promocijske dejavnosti izjalovile. Glavna cilja dejavnosti projekta sta bila izboljšati sedanjo slabo podobo in ustvariti »območje Quellenstraße«.

O lokaciji

Stuttgart je glavno mesto dežele Baden-Württemberg (581.000 preb.) in obsega približno 207 km². Pilotna lokacija je v severozahodnem delu, v tradicionalni industrijski četrti Pragstraße. Zaradi strukturnih sprememb, industrijske, trgovske, kulturne in upravne rabe, to četrto zaznamujejo zelo raznovrstna poslopja. Območje Quellenstraße sestavljata dve posamični parceli: nekdanja družba Epple (8.700 m²) in sosednje zemljišče Hasenweiden (22.000 m²). Epple se je od konca 19. stoletja ukvarjala z recikliranjem nafte in avtomobilskih olj in je med drugo svetovno vojno utrpela precejšnjo škodo. Tla in podtalnica so bili močno onesnaženi. Sredi devetdesetih let prejšnjega stoletja je preiskovanje lokacije postalo intenzivnejše in do leta 2003 je bilo izkopane približno 63.500 ton onesnažene zemlje. Leta 2005 je mesto Stuttgart postalo lastnik zemljišča, ki je zdaj pripravljeno za novo uporabo.

Dejavnosti v času projekta

Po temeljitih analizah, ki so jo opravili menedžerji prenove degradiranih območij, je bila marca 2010 naročena študija izvedljivosti in trženja, da bi si ustvarili predstavo o prenovi. Zamisli so se osredotočale na povezovalni bulvar, ki bi lokaciji omogočil prepoznavnost. Za območje Quellenstraße so bili izdelani osnutki treh alternativnih projektov: za poslovne stavbe, pokrito igrišče in obrtno središče. Za zadnjo različico so menili, da obeta največ in je tržno usmerjena. Dostop do območja naj bi se izboljšal s podaljškom in prevrednotenjem Quellenstraße. Jeseni 2010 so se politiki odzvali pozitivno.

Da bi vizijo pretvorili v profesionalno trženjsko kampanjo, so junija 2011 organizirali strateško delavnico, udeležili pa so se je predstavniki vseh s tem povezanih občinskih oddelkov, nepremičninski strokovnjaki in lokalni deležniki. Delavnica je bila tudi začetek interdisciplinarne delovne skupine Quellenstraße. Oddelek za gospodarski razvoj bo nadaljeval trženje in upošteval zamisli, nastale v sklopu projekta COBRAMAN.

Česa smo se naučili

Poklicno upravljanje prenove degradiranega območja je pomembno za pojasnitev in predstavitev vseh relevantnih interesov. Šele nato je mogoče naročiti zunanje študije. Po koncu tega postopka je mogoče skupno vizijo občine jasno sporočiti bodočim uporabnikom, občanom in sosednjim prebivalcem. Interdisciplinarna delovna skupina Quellenstraße je najpomembnejša podpornica pri posredovanju informacij o dejavnostih, politična podpora pa je neizogibna.

Jezero Most

Od kopánja do kópanja

Arhitekturna študija območja

Površina

12.520.000 m² (1252 ha)

Lastnik

Država, mesto Most,
23 malih zasebnih lastnikov

Prejšnja raba

Dnevni kop premoga

Načrtovana raba

Prostočasne dejavnosti, stanovanja,
visokotehnoška industrija

Onesnaženje in sanacija

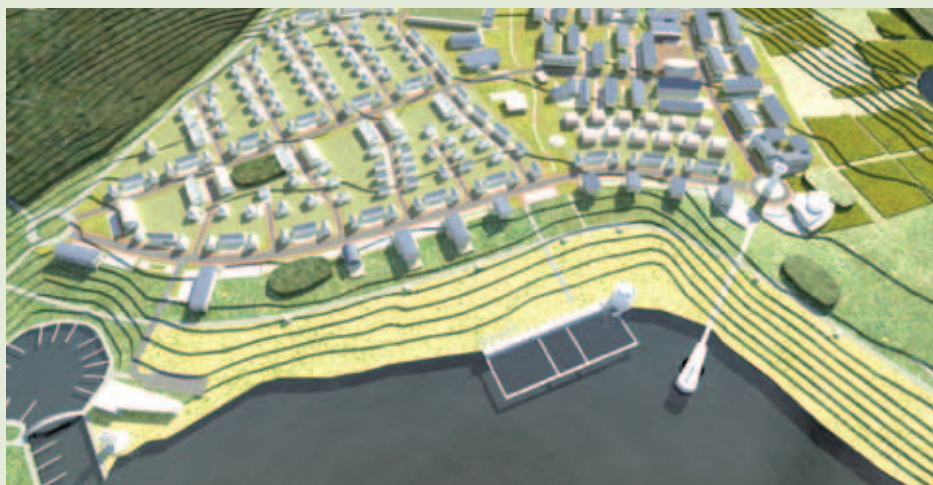
Območje, ki je ostalo po odprtem kopu premoga in skladiščenju gradbenega odpadnega materiala, končana pglavitna sanacijska dela (drenaža, čiščenje površja, polnjenje z vodo)



Jezero Most z mestom Most v ozadju



Območje geotehničnega pregleda z razvrstitvijo sond



Namen pilotnega projekta

V starem mestu Most so v sedemdesetih letih 20. stoletja nakopali približno 100 milijonov ton rjavega premoga. Premog so pridobivali v dnevnem kopu, ki je sicer zelo učinkovit, vendar povzroča velikansko in nepopravljivo škodo okolju. Zaradi pogrezanja starega mesta, je bilo zgrajeno novo naselje. Po porušenju starega mesta in zaprtju premogovnika je nastalo degradirano območje ogromnih razsežnosti. Na delu območja je bila opravljena obsežna sanacija, ki je na novo oblikovala krajino. Jama, ki je ostala po dnevnem kopu premoga, je poplavljen, tako da je nastalo veliko jezero, ki bi lahko postalo nova priložnost za mesto. Ena od dejavnosti, povezanih s tem degradiranim območjem, je vključitev tako obširnega ozemlja kot pilotne lokacije v projekt COBRAMAN.

O lokaciji

Most je glavno mesto okrožja Most med Češkim sredogorjem in Češkim rudogorjem. Leži približno 80 km severozahodno od Prage ob reki Bílina blizu nemške meje. Pilotna lokacija jezera Most se razteza na skoraj 1500 hektarih. Je zapleteno zemljišče in ga sestavljajo smetišče, zaraščeni del, ostanki industrijskih dejavnosti, vodna površina in industrijske komunikacije, delno pa nanj vpliva nekdanje podzemno rudarjenje.

Dejavnosti v času projekta

Za območje prihodnje lokacije jezera Most je načrtovanih ali že narejenih 10 projektov. Treba je najti primerno rabo zemljišč za vse dele tega območja, za industrijo, stanovanja ali prostočasne dejavnosti. V projektu COBRAMAN so se težave degradiranih območij obravnavale z več vidikov. Izdelane so bile štiri študije: tehnično in urbano oblikovanje, ekonomski razvoj, trženska strategija ter sistem vodenja in upravljanja. Namen študije o tehničnem in urbanem oblikovanju je bil zbrati vse doslej znane podatke o obravnavanem območju, zato da bi prepoznali območja, primerna za gradnjo, rekreacijo ali naravni rezervat. Ekonomska študija je analizirala stroške temeljnega vzdrževanja območja in stroške načrtovanih projektov ter izdelala oceno vrednosti naložbe za pglavitno infrastrukturo. Trženska strategija je pokazala, kako ravnati z lokacijo degradiranega območja kot bodočim »blagom«. V sklopu projekta COBRAMAN sta bila opravljena tudi hidrogeološki in geotehnični pregled dela zemljišča.

Česa smo se naučili

Primer pilotne lokacije Mostovskega jezera je pokazal, da so za učinkovit razvoj potrebne obširne analize območja. Vse navedene študije tvorijo veliko in kompleksno zbirko podatkov o tem, kako je treba ravnati s tako velikim zemljiščem, potem ko je industrijska dejavnost na njem opuščena. Ta enkratna zbirka je zgled dobre prakse pri pripravljanju velikih naložb v degradirana območja, prakse, ki bo uporabna tudi za druga evropska mesta, strokovne institucije, izvedence in razvojne družbe.

Železniška postaja Kranj

Vključujoče
prostorsko
načrtovanje
in oblikovanje
od začetka:
dejavnik uspeha

Zmagovalni projekt za info točko
na železniški postaji Kranj

Površina

90.000 m² (9 ha)

Lastnik

Ministrstvo za promet, Merkur (trgovec),
drugi manjši zemljiški lastniki

Prejšnja raba

Skladišča, železniška postaja

Načrtovana raba

Potniški center (železniška in avtobusna
postaja, javna površina), uradi, druge
storitve

Onesnaženje in sanacija

Azbest, zvočno onesnaženje



Degradirana industrijska območja v Kranju



Pilotna lokacija – železniška postaja Kranj



Namen pilotnega projekta

V zadnjih 20 letih je zaradi liberalne vladne politike in cvetočega nepremičninskega sektorja večji del razvojnih projektov končal v rokah zasebnega sektorja. Pri prenovi degradiranih območij v srednji Evropi je šlo predvsem za to, da bi po preobrazbi ta območja namenili predvsem za gradnjo trgovskih centrov in zasebno stanovanjsko gradnjo. Pilotni projekt v Kranju je poskusil spodbuditi javno podprt trajnostni razvoj degradiranih območij z inovativnimi instrumenti prostorskega načrtovanja.

O lokaciji

Kranj je prestolnica Gorenjske. Ima skoraj 55.000 prebivalcev (junij 2011) in je tretje največje mesto v Sloveniji. Konec 19. stoletja je postal najpomembnejše industrijsko mesto na Gorenjskem. Proizvodni obrati so bili takrat postavljeni večinoma ob reki Savi. Cenejša proizvodnja in nižji stroški delovne sile v drugih državah so prizadeli mesto in povzročili, da je nastalo več degradiranih območij. Območje devetih hektarjev okoli glavne železniške postaje je bilo izbrano za pilotno lokacijo zaradi mešanega javnega in zasebnega lastništva in umешčenosti v bližino mestnega središča in reke Save.

Dejavnosti v času projekta

Leta 2008 je mestna občina sprejela Strategijo trajnostnega razvoja, s katero je postala prenova degradiranih območij eden glavnih ciljev prihodnjega razvoja. Leta 2009 je pripravila vizijo prenove območja železniške postaje v potniški in poslovni center. Glavni napor je bil usmerjen v privabljanje javnih in zasebnih vlagateljev z ustreznimi razvojnimi načrti. Trajnostni razvoj degradiranih območij je bil vključen tudi v Občinski strateški prostorski načrt. Načrtovalski proces je zajemal spremembo namenske rabe in analizo možnih programov za to območje. Nadaljeval se je s pripravo strokovnih podlag za Občinski podrobni prostorski načrt. Dodatno je bil pripravljen še inovativen neformalen prostorski akt kot orodje za lažje pogajanje med mestom in morebitnimi vlagatelji med procesom prenove. Pomemben korak naprej je bila umestitev Informacijske točke v pilotno območje. Informacijska točka bo promovirala prenovu degradiranega območja pri morebitnih vlagateljih in v javnosti. Informacijska točka je tudi začetni projekt, ki izpričuje zanimanje mestne občine za prenovu degradiranega območja. Njen projekt je nastal s študentskim natečajem na ljubljanski Fakulteti za arhitekturo.

Česa smo se naučili

V procesu urbane prenove se je predvsem izkazal za koristen dokument/orodje »opis lokacije projekta« (glej stran 8). V njem so se zbirale informacije iz različnih podatkovnih baz ter podatki iz različnih občinskih oddelkov, strokovnih študij in drugih pomembnih virov. Njegova glavna korist je bila v tem, da je najpopolneje predstavil pilotno lokacijo. Informacije iz »opisa lokacije projekta« so bile zanimiv vir podatkov za župana, občinske oddelke, člane občinskega sveta, morebitne vlagatelje in različne medije. Kot orodje v procesu prenove je omenjeni dokument pomagal tudi pri vodenju in upravljanju ter komuniciranju in trženju. Mestna občina se je odločila, da bo to orodje uporabljala tudi pri drugih procesih urbane prenove, ki jih bo načrtovala.

Nekdanja tovarna sladkorja v Comacchiu

Obnovljivi viri energije so lahko poglavitni za procese prenove degradiranega območja

Pogled iz zraka na nekdanjo tovarno sladkorja



Površina
345,000 m²

Lastnik
SIPRO

Prejšnja raba
Tovarna sladkorja

Načrtovana raba
zasnovani so bili trije scenariji, izbran en načrt prenove: Energetski park

Onesnaženje in sanacija
Končana (azbest odstranjen, hidrokarbonati iz tal izločeni)

Namen pilotnega projekta

Namen projekta je bil pripraviti načrt celovite prenove te občutljive lokacije, ki bi poleg okoljskih, zgodovinskih in turističnih vidikov upošteval tudi v preteklosti že izdelane strokovne podlage in druge študije za to območje.

O lokaciji

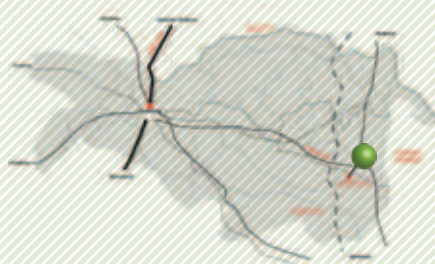
Območje leži na obrobju mesta Comacchio (pribl. 22.400 prebivalcev) v Regiji Ferrara. Comacchio in njegove doline so eno glavnih središč krajinskega parka, ki leži v delti reke Pad. Tovarna sladkorja je bila zgrajena leta 1951. Po zaprtju tovarne leta 2000 je SIPRO kupil celotno industrijsko zemljišče s skupno površino približno 345.000 m². Od tega je 145.000 m² površine zasedeno s poslovnimi in stanovanjskimi zgradbami, industrijskimi obrati, skladišči, depoji, nakladalnimi in parkirnimi površinami in cestami. Preostalo površino, okrog 200.000 m², zasedajo cisterne za pranje sladkorne repe in čiščenje odpadne vode. S čiščenjem lokacije so bili odstranjeni nevarni odpadki, ki so bili raztreseni po celotnem območju: azbest so končno odpeljali, onesnaženost s hidrokarbonati je bila sanirana in vse stavbe, ki jih ni bilo mogoče obnoviti, so bile porušene.

Dejavnosti v času projekta

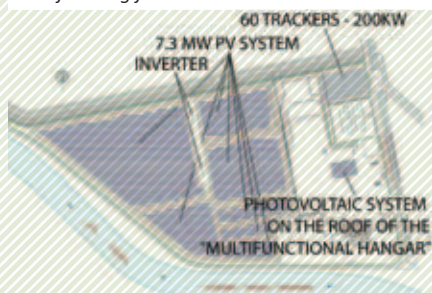
Hkrati z okoljskimi analizami, je bilo izdelanih nekaj urbanističnih in funkcionalnih zamisli za prenovo območja z upoštevanjem tega, da prostorski načrt mesta predvideva za to lokacijo tovarni in logistični center. Ta načrt je mogoče spremeniti s čimer bi podprli lokalno gospodarstvo pri čemer je treba upoštevati naslednje omejitve: nobenih stanovanjskih naselij in trgovin na drobno v večjem obsegu; zgodovinski pomen mesta Comacchio; ponovno uporabo in sanacijo stavb, ki niso bile porušene; koristi za lokalno skupnost. V prizadevanju za ohranitev nepozidanih in neonesnaženih površin SIPRO proučuje možnost uporabe lokacije za eksperiment na področju obnovljivih energij in fotovoltaičnih sistemov. To vključuje tudi sodelovanje z Univerzo v Ferrari in postavitve testnega laboratorija (ki bi lahko postal učni laboratorij).

Česa smo se naučili

Proces urbane prenove je enkratna priložnost za spopadanje s različnimi razvojnimi težavami; sodelovanje lokalnih deležnikov ponuja priložnost za utrjevanje odnosov v kraju, »zdravljenje prask«, ki nastanejo v odnosu z lokalno skupnostjo, in iskanju rešitev, ki zadovoljujejo vse udeležence. Končna razvojna rešitev naj bi pripomogla k oblikovanju »ponudbe« za morebitne vlagatelje, ker bi vključevala sanirano območje ter soglasno sprejet in potrjen občinski prostorski načrt. Nevarno pa je, da se proces ustavi zaradi deželnih in krajevnih volitev, obdobja politične nestabilnosti, dolgotrajnega pogajanja z deležniki in tveganja, da zasebnih vlagateljev to ne bi več zanimalo.



Zemljevid regije Ferrara



Končni splošni oris načrta Energetskega parka (7.3 MW)

Strategije za prenovo degradiranih območij mesta Ústí nad Labem

Le dolgotrajno komuniciranje in sodelovanje deležnikov daje zagon procesu prenove degradiranega območja

GIS degradiranih območij v Ústí nad Labem



Temelj pilotnih dejavnosti

Pilotna aplikacija za Ústí nad Labem je bila namenjena pripravi popisa degradiranih območij – zbiranju podatkov in izdelavi podatkovne zbirke z informacijami, ki jih potrebujejo javni uslužbenci in lokalna uprava pa tudi (mednarodni) vlagatelji pri ocenjevanju naložbenih priložnosti v prihodnjem razvoju mesta. Treba je omeniti, da pred izvajanjem projekta COBRAMAN za okrožje Ústí nad Labem takšnega vzorca kakovostnih podatkov ni bilo.

Dejavnosti v času projekta

Pilotna aplikacija je omogočila začetno analizo, razvoj ciljne metodologije za izpopolnjevanje popisa in opis strategije dostopa do degradiranih območij. Vizitka degradiranega območja je bila izdelana kot inštrument za zbiranje podatkov, ki bi omogočal enotne rezultate, primerljive po posamičnih značilnostih. Njena preprosta zasnova in urejanje omogočata preprosto posodabljanje podatkovne zbirke. V sklopu pilotne aplikacije je bila izdelana še GIS-plast degradiranih območij in omogočen javni dostop do popisa degradiranih območij na podlagi spletne zbirke podatkov o lokalnih degradiranih območjih. Javni zemljevid je dostopen na aplikaciji, prijazen do uporabnika, kar pomembno pripomore k veliki obiskanosti spletne strani.

Iz rezultatov popisa je razvidno, da je razvoj mesta Ústí nad Labem ogrožen zaradi premalo izrabljenih in zanemarjenih območij (skupaj jih je za 429,5 hektara). Seveda se v vsakem mestu najdejo tudi degradirana območja; toda če njihov delež v grajenem območju presega tri odstotke, lahko rečemo, da ogroža uspešen razvoj mesta. Rezultat analize je bilo pomembno sporočilo mestu o nujnosti dolgoročnega osredotočenega dela. V ta namen je bila izdelana Strategija Ústí za oživljanje degradiranih območij, ki naj pomaga pri prepoznavanju prednosti in posebnih ciljev, s katerimi se meri izboljševanje razmer za razvoj mesta. Glavni cilj strategije je zmanjšanje degradiranih območij za 100 hektarov do leta 2020. Tveganje pri prenovi degradiranih območij v Ústíju je v tem, da med seboj tekmujejo, zato se mora mesto usklajevati.

Česa smo se naučili

Pilotne dejavnosti se nadaljujejo z uresničevanjem strategije. Sestavni del projekta je medsebojno sodelovanje med strokovnjaki in javnostjo. O osnutku strategije je potekala podrobna razprava na sestanku lastnikov degradiranih območij 28. junija 2010. Rezultat tega sestanka je bilo za oživljanje degradiranih območij pomembno spoznanje, da bi morale biti mesto aktivnejše s svojo podporo, kadar se kje pripravlja prenova zasebnega degradiranega območja.

Naučili smo se, da je za uspešno prenovo teh območij najpomembnejše vzpostavljanje sodelovanja in partnerstva med politiki, javno upravo, interesnimi skupinami, vlagatelji in lastniki degradiranih območij.

Kaj je na vrsti zdaj

Prizadevali si bomo za zmanjševanje števila degradiranih območij tudi s projektom Češko partnerstvo za degradirana območja, ki ga načrtujemo za prihodnja tri leta.



Naslovnica Strategie za prenovo degradiranih območij mesta Ústí nad Labem



Predstavitve zbirke podatkov degradiranih območij v Ústí nad Labem



Rušenje zgradbe v degradiranem območju

Promocijske aktivnosti projekta Cobraman

www.cobraman-ce.eu



- 1 Mesto Bydgoszcz
Poljska



- 2 Mesto Stuttgart
Nemčija



- 3 Ekonomska univerza
v Bydgoszczu
Poljska



- 4 Mesto Most
Češka



- 5 Tehnična univerza
v Ostravi
Češka



- 6 Mesto Kranj
Slovenija



- 7 Mesto Ústí nad Labo
Češka



- 8 SIPRO Regionalna razvojna
agencija province Ferrara
Italija



- 9 Urbanistični inštitut
Republike Slovenije
Ljubljana Slovenija



Avtorji prispevkov

Thomas Ertel, zunanji strokovnjak
Hanna Lewandowska, VP Bydgoszcz
Natalia Weckwert, VP Bydgoszcz
Regine Zinz, PP2 Stuttgart
Agnieszka Goździewska, PP3 ekonomska univerza v Bydgoszczu
Karel Bořecký, PP4 Most
Roman Danel, PP5 VSB – tehnična univerza v Ostravi
Barbara Stalmachová, PP5 VSB – tehnična univerza v Ostravi
Janez Ziherl, PP6 Kranj
Marta Šašková, PP7 Usti nad Labem
Chiara Franceschini, PP8 SIPRO Ferrara
Barbara Mušič, PP9 Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Boštjan Cotič, PP9 Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Uredila

Barbara Mušič, Boštjan Cotič
Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Loni Jovanović, oblikovanje in ilustracije
Nejc Mlekuž, oblikovalska realizacija

