

ALEŠ KOMÁR

PROBLEMATIKA REVITALIZACE A NOVÉHO VYUŽITÍ BÝVALÝCH VOJENSKÝCH ÚZEMÍ VE STŘEDNÍ A VÝCHODNÍ EVROPĚ

A. Komár: *The Problems of the Revitalisation and Reusing of Former Military Lands in Central and Eastern Europe*. – Geografie – Sborník ČGS, 103, 3, pp. 216 – 220 (1998). – The article in its introduction deals with the topic of the Pilot Study “Environmental Aspects of Reusing Former Military Lands“. The Pilot Study has been launched within the framework of cooperation and has brought together Alliance and Eastern Partner countries to share experiences in planning and managing the cleanup of former military sites in order to launch a successful and sustainable re-use project. The conversion and redevelopment should be based on pilot study experiences, which are stressed by the author in the main part of this article.

KEY WORDS: conversion of military sites – structured approach – NATO/CCMS Pilot Study.

Úvod

Devadesátá léta tohoto století spojená s politickými změnami ve střední a Východní Evropě vstupují do historie lidstva jako období dosud největšího snížení vojsk a uzavírání vojenských základen. Více než 8 tisíc vojenských zařízení na ploše více jak jednoho miliónu hektarů bylo uvolněno pro civilní využití. Dřívější Sovětský svaz stáhl více než 1,5 miliónů vojáků a na opuštěných územích zanechal široký rozsah vojenských zařízení a výcvikových prostorů. Jak na „východě“, tak i na „západě“ přinášejí tyto změny problémy. Kdo je odpovědný za konverzi k jinému využití, kdo odpovídá za nápravu škod na životním prostředí? Snad největším problémem je navrhnout úspěšný projekt rozvoje dané lokality.

Administrativní odpovědnost je také spojena s hledáním vlastníků nemovitostí, jejich prodejem či pronájmem. Ve východní Evropě má zrušení vojenských posádek dopad na místní hospodářství, protože sovětská vojenská zařízení byla víceméně soběstačná, zatímco v západní Evropě mají přímý dopad na dělníky, kupní sílu a příjem z daní. Vládní agentury se snaží přimět regionální orgány k využití míst pomocí rozsáhlého a nákladného plánování. Aby mohla být lokalita využita, je nutno vyřešit vyčištění znečištění a odstranit nevybouchlou municí, celkově vyhodnotit a ocenit budoucí využití a stanovit finanční náklady získání investorů.

Regiony obvykle vyžadují pozemky pro výstavbu bytů a rozvoj podnikání. Na druhé straně řada vojenských objektů se nachází na odlehlých místech, která svou polohou a hospodářskými možnostmi potenciální zájemce nepřitahují. Opětovné využití nemovitostí pro civilní účely je podmíněné zpracováním studie využitelnosti, marketinkové strategie a zdokonalených mechanismů financování. Tyto úvahy musí probíhat v souvislosti se specifickými podmínkami regionu. V zásadě jde o dvě možnosti – využití vojenských objektů

pro ekonomický přínos (obchod, průmysl, podnikání, bydlení, turistiku apod.) a využití volné krajiny, které zahrnuje části vhodné spíše pro obnovu přírody.

Mezinárodní přístup

Řešením problematiky se od roku 1994 zabývá pilotní studie Environmentální aspekty využití bývalých vojenských pozemků. Probíhá pod gescí NATO/CCMS (jde o výbor zabývající se životním prostředím) a účastní se na ní experti NATO a států východní Evropy. Cílem je podělit se o zkušenosti v plánování a organizování postupů očisty dřívějších vojenských míst a řízení procesů jejich dalšího využití. Tyto otázky zahrnují metody průzkumu míst, asanace znečištění, spolupráce s příslušnými orgány veřejné správy, tvorby návrhů projektů využitelnosti, prezentace podnikatelským a finančním kruhům atd. Jednotlivé okruhy problémů, tj. například způsob využití vojenských objektů, typy kontaminací, nesnadnost civilního využití, ale i nákladnost procesu konverze, nedostatek financí, časová náročnost transformace a některé další jsou globálního charakteru.

Stručný popis podmínek transformace

K základním rozhodujícím faktorům ovlivňujícím nové využití patří geografické podmínky lokality, typ vojenského zařízení a s tím související jeho stávající využití. Nelze opominout podmínky ochrany přírody a ekonomickou situaci regionu. Zejména přírodní areály se slabou infrastrukturou jsou značně nepříznivě ovlivněny stažením vojsk, ponecháním objektů vandalismu a vzniku nepovolených skládek.

Některá vojenská zařízení nelze pro jejich konstrukci a kvalitu využít. Nejvýhodnější se jeví využití kasáren a obývaných částí základen pro bydlení nebo veřejné agentury a úřady, pro které bývá i dostatečná infrastruktura.

Variabilní podmínky úspěšného znovu využití zahrnují:

- Vytvoření územních plánů rozvoje na základě znalostí dřívějšího vojenského využití, kvality budov a dostupnosti infrastruktury.
- Vytvoření vhodné organizační struktury a řídicího managementu k zajištění spolupráce různých úřadů a orgánů na různých stupních řízení. Tato podmínka je považována za alfu a omegu dosažení úspěchu.
- Zpracování studie nového využití vojenského zařízení a studie proveditelnosti. Úspěšnosti lze dosáhnout za pomoci skupin specifického zájmu (např. politiků, univerzit, asociací), zejména místních obyvatel a úřadů.
- Finanční mechanismus a pobídkové programy, tj. mj. analýzu nákladů a přínosů projektu nového využití. Přitom je patrné, že tento problém nelze nechat jen na úrovni samosprávy obce, protože transformace je politicky důležitou otázkou konverze na úrovni státu.
- Získání investorů a marketing, což je hledání nových vhodných uživatelů (investorů, vlastníků, nájemců). Tato etapa zásadně rozhoduje o vlastním využití na základě úvah a požadavků obcí.
- Ekonomická životnost projektu, při které musí být uvažovány náklady na monitoring, odstranění znečištění, bezpečnost místa, odstranění nepotřebné infrastruktury, zařízení a skládek, rozvoj potřebné infrastruktury. Uvažovány musí být i náklady na administrativu a marketing na straně jedné a přínosy na straně druhé. Přínosy lze získat z prodeje (pronájmu), vytvo-

řením pracovních míst, regionálním rozvojem ekonomiky, ochrany „zelené louky“, která nebude zastavěna v důsledku použití již zastavěného území, vzestupem cen okolních pozemků, důležité jsou i environmentální přínosy (často kombinované s přínosy z rekreace a turistiky).

Etapy procesu

Proces konverze vojensky užívaných míst k civilnímu užívání byl rozdělen do etap orientace, konceptualizace a realizace. Účelem tohoto postupu je optimalizace procesu a jeho transparentnost.

Etapa orientace začíná v době dostupnosti bývalé vojenské základny k civilnímu využití. Účastní se jí různí odborníci a úředníci s cílem získat co nejvíce informací o budoucnosti území a dosažení konsensu jeho využití. Zahrnuje stanovení aktivit a opatření podle zájmu o místo, otevřených variant využití a podpory vládních orgánů.

Etapa konceptualizace začíná ustanovením orgánu řídicího projektu, sestavením konceptu rozvoje a konceptu financování, vytýčením kroků plánování a aktivního marketinku s cílem přeměnit myšlenku projektu do reality. K hlavním otázkám patří vytvoření profesionální sekce z obecních a státních úřadů v čele s uznávaným ředitelem, stanovení pověřených osob a řídicího výboru, výběr poradních a podpůrných úřadů a s ohledem na financování výběr představitelů vhodných státních úřadů, majících přístup k fondům, které mohou být použity. Z hlediska konceptu rozvoje jsou řešeny otázky ekologického rizika a ocenění nápravy stavu, analýza infrastruktury a budov vytvořených pro vojenské využití, analýza trhu orientovaná na civilní cíle konverze a studie proveditelnosti. Kombinují se výsledky ocenění místa a analýzy trhu ke stanovení dalšího postupu. K důležitým otázkám pak dále patří stanovení hodnoty lokality a ceny prodeje, podle kterých probíhá sestavení finančního plánu. Předpokladem k tomu je nezbytné politické rozhodnutí na úrovni místních a regionálních orgánů, protože k tomuto kroku by jinak dojít nemohlo.

K dalšímu kroku – realizaci – musí být soukromí investoři seznámeni se závazným právním rámcem pro plánování, členěním lokality a podmínkami výstavby. Etapa realizace je naplněním koncepce a zapojením bývalé vojenské lokality do regionálního hospodářství a trhu. V této etapě je důležité vytvořit systém institucí, které nový koncept využití území dotáhnou rychle do praxe, zajistí utilizaci a tržní využití lokality. K provedení etapy a řízení postupu lze využít regionální a obecní státní správu nebo nezávislé rozvojové agentury. Souběžně s postupem realizace musí pokračovat aktivita v marketinku, zahájená v předchozí etapě a využití všech druhů médií k reklamě a prezentaci. Závěrečným bodem je pak kontrola a vyhodnocení dosažených bezprostředních cílů a celého procesu uzavření a transformace bývalé vojenské základny.

Závěr

Z uvedeného velmi stručného přehledu problematiky je patrná náročnost konverze vojenských objektů k civilnímu využití. Studie také ukazuje, že v systému transformace, ať se jedná o státy východní či západní Evropy nebo severní Ameriky, jsou důležité vize o budoucnosti místa a jeho hospodářské exploataci založené na marketinkové studii. Postupu vpřed nemůže být

dosáženo, není-li aktivní řídicí management místních, regionálních a státních úřadů a také chybí-li podpora vlády.

Dosud nedocenenou skutečností je aktivní účast českých expertů na řešení pilotní studie, která nakonec vyústila k představení projektu konverze vojenského újezdu Ralsko. Česká republika tak patří k těm zemím, jejichž zkušenosti pomohou v budoucnu vyvarovat se chyb při novém využití bývalých vojenských lokalit.

Literatura:

- BURKHARDT, D. (1995): Environmental Problems at Military Installations in Germany. IABG, Ottobrunn, 15 s.
- Environmental Aspects of Reusing Former Military Lands: Phase 2. Minutes of October 1997 CCMS Pilot Study Meeting, Jurmala, 14 s.
- GONCHAR, K. (1997): Research and Development Conversion in Russia. Report 10. Bonn International Center for Conversion, Bonn, 119 s.
- KOMÁR, A. (1996): Problematika životního prostředí ve Výboru pro výzvy moderní společnosti NATO. Zpravodaj MŽP, VI, č. 2, s. 6-7.
- Study "Reusing Former Military Lands". The Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety, BMU, Berlin 1997, 36 s.
- The Challenges of Modern Society. NATO – CCMS. Scientific Affairs Division, NATO, Brussels 1993, 44 s.

Summary

THE PROBLEMS OF THE REVITALISATION AND REUSING OF FORMER MILITARY LANDS IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE

The fundamental political changes in the countries of central and eastern Europe brought about a period of troop reduction and base closure. More than 8,000 military installations world-wide (one million hectares) have been given over to civilian use. The former Soviet Union withdrew over half a million of its soldiers. In the East and West alike, the transfer of such areas from military to civilian hands creates challenges for those responsible for the redevelopment, the remediation of environmental damage and for need to launch a successful and sustainable reuse project on a given site.

A series of difficult tasks must be fulfilled in order to develop the site, including the remediation of contaminants and unexploded ordnance, an overall assessment and an evaluation of the re-use, value appraisal and price negotiations, and financing and acquisition of investors. For re-use projects the use of the correct feasibility study, organisational structure, marketing strategy, or innovative financing mechanism are important. The goals are limited to sites which are put to renewed economic use (industry, housing, business, recreation, etc.), and does not include former military installation which are under-going re-naturation.

One of the objectives of the NATO/CCMS Pilot Study is to identify which factors have a more positive impact on the redevelopment process and which have a negative impact in order to determine a redevelopment strategy. It is necessary to stress, that the problems of reusing a variety of military site types, varies types of contaminants, costs and time-consuming actions of conversion, lack of finances, etc. are global.

The re-use of former military sites has been divided into three phases. The orientation phase starts after the former military installation is made available for civilian use. A series of key questions need to be considered during this phase – who may be interested in the site, which re-use options are open, what kind of government support is available.

During the conceptualisation phase, a form of project management must be established, an overall redevelopment concept – as well as a financing concept – need to be developed and the first steps toward both turning the project idea into reality and active marketing need to be taken. The concept must be based on a detailed assessment of the site within the regional context and should include the following components – detailed environmental risk

and remediation assessment, analysis of the structures and buildings, market analysis, a feasibility study and a finance plan.

The realisation phase – the re-use concept is carried out on the site and the site is reintegrated into the regional economy and marketed. Goals are the establishment of an institutional structure to put the re-use concept into practise, utilisation and marketing of the site. The Czech Republic has gained tremendous experience due to the presentation of its proposal of conversion of the former military training area at Ralsko.

(Pracoviště autora: Vysoká vojenská škola pozemních vojsk, 682 03 Vyškov.)

Do redakce došlo 3. 4. 1998

Lektorovali Václav Poštolka a Zbyněk Ryšlavý