

EKONOMIKA | Inovácie

Vedecko-technologické parky sú stále iba na papieri, developeri lákajú STU a SAV

Kristián Slovák, Martina Pažitková

Bratislavskému magistrátu sa niekoľko rokov nedarí naplniť papierovú víziu bieleho mesta výskumu a vývoja plného investícií s vysokou pridanou hodnotou. Napriek tomu, že mesto na to predpoklady má. Zatiaľ nevydarené pokusy v podobe plánovaných vedecko-technologických parkov Eurovalley a Cepit strhli v posledných týždňoch na seba pozornosť tým, ako sa úporne snažia aspoň papierovo naplniť prvú časť označenia parku – tú vedeckú. Pod svoje „značky“ sa rozhodli lákať azda jediných dvoch možných garantov z radu štátnych inštitúcií – Slovenskú akadémiu vied (SAV) a Slovenskú technickú univerzitu (STU). Zatiaľ neúspešne. Predstavitelia oboch ustanovizní sú k medializovaným ponukám zdráhaví. Vyčkávať a zvažujú všetky možnosti.

PREŠLAPOVANIE. O vedecko-technologických parkoch, ktoré developeri avizujú už niekoľko rokov, písal TREND v minulosti viackrát. Udalosti okolo oboch sleduje v podstate od začiatku. A môže si dovoliť konštatovanie, že oba prešlapujú z rôznych príčin na mieste.

Cepit ešte stále nemá stavebné povolenie. Aj keď po ostatných komunálnych voľbách má v novom starostovi bratislavských Vajnor Jánovi Mrvovi väčšieho podporovateľa, ako bola bývalá starostka Anna Zemanová. Sám technologický park ani ona neodmietala. No nepáčila sa jej myšlienka mať ho v blízkosti chránenej krajinej oblasti Šur a trvala na využití priestoru na rekreačné účely.

Za posledný rok, odkedy TREND o príprave parku písal, vypracoval Cepit potrebné podkladové materiály, na základe ktorých vznikol v marci 2007 masterplan a štúdia rozvoja územia. V tom čase sa musel vyrovnávať aj s konkurzom pôvodného hlavného plánovača, spoločnosti Czernin. Nové dokumenty teraz poputujú pred komisiu výstavby a územného rozvoja, ktorá sa k nim vyjadrí, a na stavebný úrad mestskej časti. Podľa J. Mrvu to znamená, že o územnom rozhodnutí a stavebnom povolení nemôže byť reč, lebo treba schváliť výškové a zástavbové regulatívy územia. Cepit deklaruje, že koncom roka začne s výstavbou inžinierskych sietí a komunikácií.

Eurovalley zatiaľ viac pracuje na naplnení reálnejšej časti parku – tej priemyselnej. Vedecko-technologická časť zostáva v rovine úvah. Keď v roku 2004 prevzal réžiu parku developer HB Reavis Group, veci sa pohli vpred. No nie celkom podľa predstáv pôvodných plánovačov „záhoráckeho Silicon Valley“ (TREND 28/2006). Medziča-



ILUSTRÁCIA – PROFIMEDIA.CZ

Pytačky u vedcov

som sa zmenili aj majetkové pomery v pôvodne samosprávnej firme. Eurovalley má piateho akcionára. Majoritný je HB Reavis Management s podielom 96 percent. Po jednom percente akcií majú Malacky, Veľké Leváre, Plavecký Štvrtok a Bratislavský samosprávny kraj. V priemyselnej časti parku sa zatiaľ usadili viaceré firmy, medzi nimi spoločnosti Swedwood, Tower či Fritz.

AUTÁ A VODA. Nový starosta Vajnor nechce stať majiteľom pozemkov v ceste tak ako jeho predchodkyňa. I keď podľa svojho volebného programu chce „presadiť do projektu Cepit čo najviac zelene a rekreač-

ných trás smerom do prírody a zabezpečiť, aby bol park technologický, a nie priemyselný“. No jeho priorita je momentálne iná – riešenie dopravnej situácie vo Vajnoroch. Dlhodobou je to hlavná oblasť, kam smerujú ponosy Vajnorčanov pri najmenšej zmienke o projekte Cepit. Už dnes, bez existencie parku, ktorý má zamestnávať sedemtisíc ľudí, stoja vo Vajnoroch každé pracovné ráno takmer trojkilometrové rady áut, keď sa na kruhovom objazde za Vajnormi stretávajú vodiči z Pezinka, zo Svätého Jura i z Rače. J. Mrva predpokladá, že dopravnú situáciu sa nepodari vyriešiť skôr ako v roku 2010. Dovtedy by sa mohol zrealizovať východný obchvat Vajnor popri

Technologické parky

družstve a zrekonštruovať Rybníčná ulica. Podľa informácií TRENDU majú pozemky, na ktorých by mal park stáť, aj ďalší problém – vysokú hladinu podzemnej vody. Tá môže podľa expertov akúkoľvek stavbu na pozemkoch Cepitu výrazne predražiť. Aj konateľ spoločnosti Cepit Management Axel Albrecht predrazenie výstavby pripúšťa, v porovnaní s celkovými nákladmi na výstavbu však nebude hrať podľa neho významnejšiu úlohu. V projekte sa totiž nepočíta so suterénnymi priestormi ani podzemnými garážami.

No nielen doprava či podzemná voda sú problémy, s ktorými sa treba popasovať. Obaja developeri majú stále zásadný problém realizovať vedeckú podstatu parku. Za úspech sa nedajú považovať ani memoranda podpísané medzi Cepitom a SAV či STU.

MESTO JE PROTI. Keď Eurovalley ponúkol technickej univerzite bezplatne pozemky v priestoroch parku, primátor Bratislavy Andrej Ďurkovský myšlienku sfahovania technickej univerzity z mesta odmietol. Argumentuje doterajšou tradíciou: keďže STU je súčasť Bratislavy už takmer 70 rokov, jej miesto je naďalej tam. „Náš cieľ je vybudovať z Bratislavy mesto vedy, výskumu a vzdelania, a preto vyviním všetko úsilie za zotrvanie univerzity v hlavnom meste,“ povedal. Reagoval tak aj na medializované správy, podľa ktorých chcel HB Reavis Group vymieňať pozemky STU v Bratislave za pozemky v parku. Podľa hovorkyne bratislavského magistrátu Evy Chudinovej je v záujme mesta zachovať v Bratislave všetky doterajšie vysoké školy. „Pretože Bratislava sa chce jednoznačne profilovať ako takzvané biele mesto,“ zdôvodňuje. A dodáva, že z pohľadu magistrátu je zásadný rozdiel medzi Eurovalley a Cepitom. Eurovalley sa od začiatku profiluje ako priemyselný park, hovorí E. Chudinová.

Marketingový manažér HB Reavis Group Miro Sedlák nesúhlasí. Eurovalley je multifunkčný technologický park, ktorého súčasťou je priemyselná časť, ale aj rezidenčné a voľnočasové územie, zdôrazňuje. Podľa neho ide o úplne obvyklý koncept, ťažiaci zo spolupráce priemyslu, vedy a aplikovaného výskumu.

STU AKO NÁVNADA. „Ponúkli sme univerzite, že jej dáme k dispozícii zasieťované pozemky zadarmo a v takom množstve, v akom bude potrebovať. Na nich si môže dať postaviť areál podľa svojich predstáv a potrieb od dodávateľa, ktorého si vyberie sama v tendri,“ hovorí M. Sedlák. Zdôrazňuje, že HB Reavis Group nemá záujem podieľať sa na výstavbe či prevádzke univerzitného areálu. Výhody takejto ponuky sú pre firmu napriek tomu nesporné. Technická univerzita alebo jej časť v parku by bola veľké lákadlo pre iných potenciálnych investorov a záujemcov o priestory v parku. Študentom či zamestnancom univerzity a usadených firiem by HB Reavis Group vedel ponúknuť bývanie či ob-

chody. Developer si z neúspechu nerobí ťažkú hlavu. „Nič sa nedeje, s investormi rokujeme bez problémov aj naďalej,“ tvrdí M. Sedlák.

Podľa prorektora STU pre vedu Roberta Redhammera nie je podobná ponuka z pohľadu univerzity v súčasnosti zaujímavá, keďže škola pozemky má. Podľa neho má STU momentálne iné problémy, ktoré treba riešiť. Spôsob, akým sa debata v médiách viedla, škola vníma ako poškodzovanie mena a odrádzanie uchádzačov o štúdium. To, že škola podpísala memorandum s konkurenčným Cepitom podľa neho znamená len toľko, že je pripravená podieľať sa na rozvoji výskumu i vzdelávania aj v tejto oblasti. Lenže to nevylučuje kooperáciu aj s inými projektmi, ktoré sa možno v ďalších rokoch objavia, dodáva R. Redhammer.

Samotná a medializovaná ponuka HB Reavis Group má háčik. V oblasti, ktorú by si

NA ROZTRHANIE. Podobnej pozornosti zo strany majiteľov pozemkov vo Vajnoroch sa teší Slovenská akadémia vied. No cez podpredsedu Jána Slezáka akékoľvek presuny inštitúcie popiera: „Nie sme proti vysunutiu niektorých externých spolupracovníkov, momentálne však vyčakávame, kým sa niečo postaví.“ Podporiť projekt na ideovej úrovni sa podľa neho SAV rozhodla po návšteve podobného centra vo Wiener Neustadte.

Cepit sa zdráha zverejniť akékoľvek podrobnosti o nádejných investoroch na svojich vajnorských pozemkoch. Napriek tomu, že deklaruje záujem park nielen rozvíjať, ale aj celý vystavať, nebráni sa v prípade záujmu investora pozemky predať. Samozrejme, s podmienkou dodržania účelu využitia, výšky či hustoty výstavby. Cenu pre TREND A. Albrecht konkretizovať nechcel. Povedal, že v projekte sa počíta s územiami s rôznorodými funkcia-



Andrej Ďurkovský:
Náš cieľ je vybudovať mesto vedy, výskumu a vzdelania. Vyviním úsilie za zotrvanie univerzity v hlavnom meste.

Robert Redhammer:
Ponuka technologických parkov nie je z pohľadu STU v súčasnosti zaujímavá, škola pozemky má.



mohla STU vybrať, nepatria pozemky developerovi, ale štátu – časť z nich spravujú Vojenské lesy a rezort obrany. Projekt Eurovalley počítal pre vedecko-technologický park od začiatku aj s týmto územím, zdôrazňuje M. Sedlák. O tom, či ho napokon štátny podnik Vojenské lesy na tento účel uvoľnia, bude musieť rozhodnúť vláda. No STU si podľa M. Sedláka môže vybrať pozemky hocikde, teda aj na pozemkoch, ktoré už sú vysporiadané.

Aj konkurenčný Cepit by rád podpísané memorandum s technickou univerzitou pretavil do reálneho pritiažnutia školy na svoje územie. No nie do totálneho prestahovania. Podľa A. Albrechta im ide hlavne o prípravu spoločného projektu, nie presídlenie celej univerzity. Vzhľadom na 63-hektárovú plochu, ktorú majú investori k dispozícii, by to ani nezodpovedalo ich možnostiam. Podľa A. Albrechta naopak sama univerzita oslovila Cepit Management s otázkou, či existuje možnosť priestorového umiestnenia STU v Cepite.

mi od vyslovene komerčných až po verejnoprospešné, takže nemožno stanoviť jednotkovú cenu. Pri pokuse o hrubý odhad starosta Vajnôr J. Mrva povedal, že v intraviláne obce stojí lokalita s inžinierskymi sieťami na stavbu rodinného domu od štyroch do šiestich tisíc korún za meter štvorcový. Cena obvykléj role bez infraštruktúry, ktorá zodpovedá aj pôvodnému stavu pozemkov pod budúcim Cepitom, sa podľa neho pohybuje v desiatkach korún.

„Do dnešného dňa sa nákup pozemkov aj projektová príprava financovala výhradne z vlastných peňazí Cepitu. Realizácia projektu, v prvej etape celá infraštruktúra počítá už v prevažnej miere s cudzími zdrojmi,“ objasňuje A. Albrecht zdroje financovania výstavby parku. Cepit Management sa chce spoliehať aj na peniaze zo štátneho rozpočtu a ťažiť chce aj zo zámeru Európskej únie budovať znalostnú ekonomiku, ktorá je jedna z priorit začínajúceho rozpočtového obdobia.

Foto - Miro Nôta