

## REVITALIZACIJA STARIH INDUSTRIJSKIH OBMOČIJ V JUGOVZHODNI EVROPI

### REVITALIZATION OF TRADITIONAL INDUSTRIAL AREAS IN SOUTH EAST EUROPE

**Lučka LORBER**

Docentka družbene in regionalne geografije  
 Oddelek za geografijo, Filozofska fakulteta  
 Univerza v Mariboru  
 Maribor, Koroška 160  
 lucka.lorber@uni-mb.si

Primljeno/Received: 23. 3. 2013.

Prihvačeno/Accepted: 18. 5. 2013.

Izvorni znanstveni rad

Original scientific paper

UDK/UDC 332.1-4(497.5-35)

#### IZVLEČEK

*Filozofska fakulteta Univerze v Mariboru je kot partner sodelovala v mednarodnem projektu Revitalizacija starih industrijskih con – Revitalization of Traditional Industrial Areas (ReTInA) v okviru programa Jugovzhodna Evropa. Stari industrijski centri – še posebej v Jugovzhodni Evropi – ki so se razvijali v različnih družbenogospodarskih sistemih, se niso pravočasno odzvali na gospodarske spremembe. Glavni cilj in namen projekta je bil razvoj metode revitalizacije starih industrijskih con v prostoru Jugovzhodne Evrope. Model je temeljil na rezultatih analiz dobrih praks, študij primerov in je vseboval prizadevanja lokalnih in regionalnih zainteresiranih javnosti. Dolgoročni cilj projekta je revitalizacija starih industrijskih con z namenom zagotavljanja novih delovnih mest in zagotavljanje trajnostnega razvoja in oblikovanje sinergije med kvaliteto bivanja, socialne varnosti in trajnostnim razvojem v projekt vključenih mest.*

**Ključne besede:** industrializacija, stare industrijske cone, lokacijski dejavniki, deindustrializacija, degradirana območja, revitalizacija, trajnostni razvoj, Revitalizacija starih industrijskih območij (ReTInA), Poslovno industrijska cona Tezno.

**Key words:** industrialisation, old industrial zones, location factors, deindustrialisation, degraded areas, revitalisation, sustainable development, Revitalization of Traditional Industrial Areas in SEE (ReTInA), Business and Industry Site Tezno.

#### UVOD

Proces industrializacije je bil eden od ključnih družbenogospodarskih procesov z najmočnejšim vplivom na spremembe fiziognomije in funkcije geografske pokrajine v devetnajstem in dvajsetem stoletju. Posledice industrializacije so bile vidne v spremembah strukture prebivalstva, v tipih naselij, gospodarstvu, pokrajinski fiziognomiji in vplivu na kakovost okolja. Pokrajina se je močno spreminjala, saj so njeni direktni in indirektni učinki vplivali v enaki meri na spremembe v urbaniziranih in ruralnih območjih. Industrializacija je močno vplivala na regionalni razvoj.

Regionalno planiranje se je ukvarjalo z vprašanji, kje in kako locirati industrijo, da bodo hkrati upoštevani družbeni interesi, ekonomičnost in prostorske razmere, obenem pa upoštevane različne posledice in družbeni učinki, ki jih prinaša namestitev nove oziroma posledice razvoja stare industrije. Namestitev ali lociranje industrije v pokrajini je bilo odvisno od številnih dejavnikov, ki običajno ne učinkujejo vsak zase, ampak so bili med seboj povezani. Lokacijski faktorji so spreminjali svoj pomen v razvojnih fazah industrializacije. Dejavniki, ki so bili pomembni ob nastanku industrije, so danes z razvojem nove industrije izgubili svoj pomen. Industrijski geografi (W. Launhardt, A. Weber,

T. Palander, E. Hoover, A. M. Greenhut, W. Isard, W. Brücher, W. Gaebe, W. Chapman, H. A. Stafford, I. Vrišer, D. Feletar) so se poglobljeno ukvarjali s hierarhijo lokacijskih dejavnikov, vendar lahko opazimo, da so jih razdelili v dve osnovni skupini. V prvo skupino so uvrstili tiste dejavnike, ki so v širšem smislu odločali o namestitvi oziroma izboru industrijske lokacije. Za ta »makroaspekt« so bili običajno pomembni družbeni sistem, regionalna politika, nekateri socialnoekonomski in ekonomskogeografski razlogi (npr. razpoložljiva delovna sila, prometna povezava, itd.) in neredko tudi tehnični vzroki. Glede ožje namestitve industrijskega podjetja pa so odločali drugi lokacijski dejavniki, kot je na primer razpoložljivi prostor, infrastrukturno omrežje, tehnološki proces in organizacija proizvodnje (Vrišer, 1978), (Lorber 1999a).

V obdobju prehoda na tržno gospodarstvo (1991–1997) se pod vplivom trga oblikuje nova razvrstitev lokacijskih dejavnikov industrije. Mesto se je v tem obdobju srečalo s težavami starih industrijskih mest držav v tranziciji, ki niso uspela pravočasno prestrukturirati svojega gospodarstva za vključitev na mednarodni trg. Integracijski procesi evropskega prostora pomenijo istočasno tudi oblikovanje modelov decentralizacije moči in oblikovanje razvojnih polov. Priključitev na infrastrukturne koridorje in informacijske mreže predstavlja vključitev v evropske razvojne osi. Na prehodu v postindustrijsko obdobje je potrebno prednosti lokacijskih faktorjev mariborske industrije definirati izhajajoč iz ekonomskih zakonitosti prestrukturiranja mariborske industrije in možnosti prostorskega razvoja mariborske regije (Lorber 1999a).

Industrijska območja spreminjajo svojo fiziognomijo. V razvitih državah postajajo industrijske cone multiplikatorji razvoja, povezujejo se z raziskovalnimi in z gospodarskoposlovnimi dejavnostmi. Predstavljajo centre moči, usmerjajo družbenogospodarski razvoj in oblikujejo svoja gravitacijska območja. V stagnantnih okoljih so industrijske cone postale degradirane in ekološko uničena območja, zaviralci družbenega razvoja, spreminja pa se tudi namembnost izrabe njihovih površin (Lorber, 1999a).

Stare industrijske dejavnosti so potrebovale za izvajanje proizvodnega procesa obsežne površine za proizvodne in skladiščne prostore ter ustrezno razviti notranji transportni sistem. Zato je bilo zelo pomembno, da je bilo zemljišče v enem velikem kosu (tudi do več 10 ha), dobro infrastrukturno in komunalno opremljeno ter prometno dostopno. Tako so se oblikovala industrijska območja in urbane industrijske cone z razvitimi klasičnimi delovno intenzivnimi industrijskimi panogami. S prostorskega vidika so omogočale racionalno uporabo mestnega zemljišča, učinkovitejšo izgradnjo prometne infrastrukture in boljše povezovanje industrije s tržiščem, surovinami ter z drugo spremljajočo industrijo. V industrijsko cono so se naselila različna industrijska podjetja in spremljajoči obrati. S prehodom v postindustrijsko obdobje in s procesom deindustrializacije, ki se je začela s hitrim tehnološkim razvojem, je prišlo do propadanja klasičnih industrijskih panog, ki se niso pravočasno prestrukturirale. Posledica je bila, da so stare industrijske cone pričele stagnirati in so s časom postale zanemarjena, degradirana območja, potrebna sanacije in revitalizacije. Ta območja danes imenujemo rjava območja ali s tujko brownfields.

Gospodarske, tehnološke in družbene spremembe so vzrok funkcionalnih in fizionomskih sprememb v prostoru. Proces deindustrializacije je sprožil propad tradicionalnih industrijskih panog in starih zaposlitvenih centrov, ki se niso prilagodili strukturnim spremembam gospodarstva in globalizaciji trga.

V članku Industrija Podravine – od manufaktura do deindustrializacije avtor analizira razvojne faze industrije v Podravini in ugotavlja, da je v procesu tranzicije in prestrukturiranja bilo izgubljenih največ delovnih mest v delovno intenzivnih industrijskih panogah, ker se takšna proizvodnja seli v dele sveta s cenejšo delovno silo, kar se je še posebej odražalo na tekstilni, obutveni in lesni proizvodni dejavnosti (Feletar, P., 2011).

V Združenih državah Amerike se je ta proces začel že v 60. letih, v zahodnoevropskem prostoru v 70. letih prejšnjega stoletja in v prostoru Jugovzhodne Evrope šele v zadnjim času.

Danes ugotavljamo, da je sanacija degradiranih starih industrijskih območij eden ključnih okoljskih problemov, zlasti v prostoru vzhodne in jugovzhodne Evrope. V večini primerov so se stare



**Slika 1**  
Stara industrijska cona Csepel  
Budimpešta  
Vir: (Nagy,A., Szlávik, Z., 2011)

industrijske cone razvile na zemljiščih, primernih za industrijo, v takratnih predmestjih ali v obmestjih, ki danes predstavljajo odlične urbane lokacije. Ker so bila ta zemljišča infrastrukturno opremljena in izredno dobro prometno povezana, vzbujajo veliko zanimanje pri investitorjih in dosegajo visoke cene na nepremičninskih trgih. Zaradi tega interesa izgubljajo svojo nekdanjo funkcijo in doživljajo intenzivno revitalizacijo.

Ker je bila tehnološko zastarela industrija velik onesnaževalec okolja, so stare klasične industrijske cone po fazi zamujene prilagoditve novo nastalim razmeram predstavljale degradirana območja s slabo javno podobo. Ob pomanjkanju nezazidanih razpoložljivih območij (zelena območja ali s tujko greenfields) in za zagotavljanje trajnostnega razvoja so rjave cone postale pomembna zemljišča za nadaljnji razvoj urbanih središč. Zato je bilo potrebno ob vključevanju teh zemljišč v razvojne načrte urbanih središč upoštevati dejansko stanje teh površin in pri načrtovanju njihove revitalizacije in razvoja proučiti dejansko stanje onesnaženja cone, kulturno in zgodovinsko dediščino, vpetost v okolico ter iskanje rešitev v soglasju z okoliškim prebivalstvom, lokalno in širšo družbeno skupnostjo.

Preobrazba gospodarstva vključuje različne vidike: od tehnoloških sprememb, (razvoj novih tehnologij, informacijsko-telekomunikacijskih tehnologij) do sprememb v načinu življenja (potrošnja), ki jim sledi tudi preobrazba proizvodnje (fleksibilna proizvodnja, proizvodnja just-in-time, pomen ustvarjalnosti pri proizvodnji). V luči teh sprememb postfordistična paradigma vključuje tudi deindustrializacijo, saj je proizvodnja bolj fleksibilna, kratkoročna in podvržena globalnemu trgu delovne sile. Deindustrializacija pomeni tudi vzpon storitvenega sektorja gospodarstva, zlasti tistega dela, ki skrbi za vse večjo potrošnjo, ustvarja vedno nove ideje in simbolno dodano vrednost materialnim proizvodom (Bole, 2008).

S tehnološkim razvojem, ki temelji na inovacijah in prenosu znanja iz znanstvenih in raziskovalnih institucij v industrijo, ter s strukturnimi spremembami obstoječih delovno intenzivnih industrijskih panog so se razvile nove sodobne industrijske panoge, ki sedaj zaposlujejo pretežno visoko kvalificirano delovno silo, ki zagotavlja višjo dodano vrednost proizvodom, so se spremenili lokacijski dejavniki in tudi značaj starih industrijskih con. Feletar v 90. letih 20. stoletja ugotavlja, da je integracija znanosti in tehnologije povzročila strukturne spremembe v industriji in v hierarhiji lokacijskih faktorjev. Znanje, kreativnost in iniciativnost strokovnjakov postanejo dominanten lokacijski faktor, ki v pogojih strukturnih sprememb industrijske proizvodnje omogoča lociranje industrije tam, kjer do sedaj tega ni bilo mogoče izvesti niti si tega predstavljati (Feletar, D., 1996).

Na osnovi teoretične opredelitve vloge različnih prostorskih ravni odločanja lahko sklepamo, da država, regije in občine pomembno vplivajo na lokacijo proizvodnih dejavnosti. Pri tem je potrebno izpostaviti pomen države, ki je najvišja avtoriteta na svojem območju; vloga nižjih prostorskih ravni je odvisna od pristojnosti, ki jih z ustavo ali zakonodajo določi državna raven. Države bi naj oblikovale in vodile politiko ter vzpostavljale klimo za privabljanje domačih in tujih investitorjev. Nabor instrumentov, s katerimi država, regije, lokalne oblasti vplivajo na lokacijo proizvodnih območij, je zelo obširen. Razdeliti jih je mogoče na instrumente, ki imajo posreden vpliv na lokacijo proizvodnih dejavnosti, ter instrumente, ki imajo neposreden vpliv. Instrumenti s posrednim vplivom se nanašajo na opredeljevanje splošnega stanja v gospodarstvu in družbi, ki deluje spodbudno ali zaviralno na nastanek novih podjetij, na odločitve za lociranje proizvodnih kapacitet ali na širjenje obstoječih podjetij. Instrumenti z neposrednim vplivom imajo moč, da določajo lokacijo proizvodnje (Kušar, 2008).

### PROJEKT RETINA (REVITALIZATION OF TRADITIONAL INDUSTRIAL AREAS) V JUGOVZHODNI EVROPI

Filozofska fakulteta Univerze v Mariboru je kot partnerica sodelovala v mednarodnem projektu Revitalizacija starih industrijskih con – Revitalization of Traditional Industrial Areas (ReTInA) v okviru programa Jugovzhodna Evropa. Projekt je potekal od marca 2009 in se je končal julija 2012.

V projekt je bilo vključenih deset partnerjev. Vodilni partner je bila Občina Csepel, Budimpešta, ostali partnerji so bili poleg Univerze v Mariboru še Občina Iași in Občina Galați iz Romunije, Občina Ferrara in Razvojna agencija SOPRIP iz Italije, Občina Pernik, Bolgarija, Občinska razvojna agencija Komortini in Občina Tavros iz Grčije ter Mesto Košice, Slovaška.



- šifra projekta: SEE/AF/A/147/4.1/X
- trajanje projekta: 11. 3. 2009 – 31. 7. 2012
- vrednost projekta: 3.326.300 EUR
- delež FF UM: 305.000 EUR

Projekt ReTInA je bil razpisan v okviru evropskega programa za prostorsko razvojno politiko s ciljem analizirati položaj izbranih starih industrijskih con ter na osnovi pregleda dejanskega stanja v državah jugovzhodne Evrope in primerov dobrih praks v razvitih državah opredeliti potrebne sistemske rešitve za revitalizacijo rjavih con z interdisciplinarnim (holističnim) pristopom pri pripravi regionalnih in lokalnih prostorskih planov.

Tekmovanje med mesti in regijami na področju vlaganj narašča, zato je za tranzicijske države ob spremenjenih družbenoekonomskih razmerah nujna in pomemben izziv ponovno vzpostavljanje konkurenčnosti gospodarstva. Številna mesta bodo morala razviti nov gospodarski potencial. Stara industrializirana mesta in regije morajo nadaljevati s procesom gospodarskega posodabljanja in prestrukturiranja predvsem klasičnih predelovalnih dejavnosti. Mesta in regije, ki so v pretirani meri odvisna od enega samega gospodarskega sektorja, kot je klasična industrija, turizem ali prometna lega (pristanišča), si morajo prizadevati za razširjenje lastne gospodarske osnove. Nekaterim mestom v podeželskih ali obrobnihih regijah bo težko zavarovati in razviti svojo gospodarsko osnovo, drugim spet bo težko, ob pomanjkanju kapitala in človeških virov, izpeljati prestrukturiranje tradicionalnih gospodarskih panog.

Stara industrijska središča, zlasti v Jugovzhodni Evropi, ki so se razvijala v drugačnem družbeno-gospodarskem sistemu, se niso pravočasno odzvala na spremembe v globalnih gospodarskih trendih postindustrijske proizvodnje. Z vključevanjem na skupni evropski trg in s preходом na tržno gospodarstvo je prišlo do hitrega zloma klasičnih industrijskih panog. Območja, kjer je bila ta industrija locirana, in niso doživela prestrukturiranja, so opustela in postala degradirana.

Glavni namen in cilj projekta ReTInA je bil razviti uporabno metodologijo revitalizacije starih industrijskih območij v Jugovzhodni Evropi na podlagi modela, ki je izhajal iz študije primerov dobre prakse in je vključeval lokalne in regionalne zainteresirane institucije (»stakeholderji«). Dolgoročni cilj projekta je revitalizacija izbranih starih industrijskih območij in s tem zagotovitev kvalitetnih novih delovnih mest, trajnostni razvoj prostora in vzpostavitev sinergijskih učinkov z zagotavljanjem kakovosti bivanja, socialne varnosti in kulturne dejavnosti.

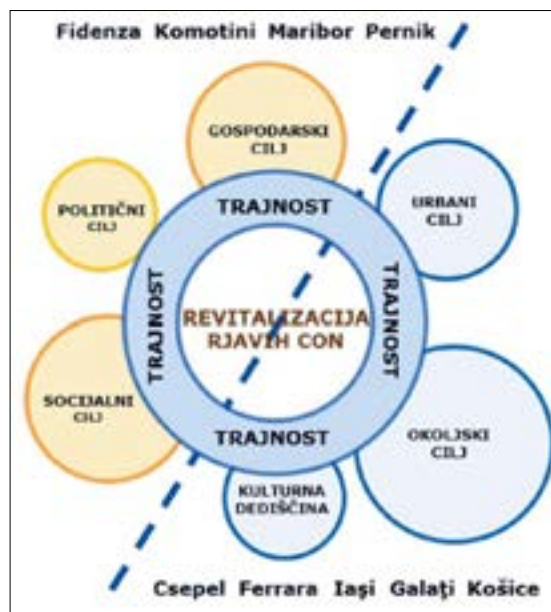
Pri pripravi analize stanja na obravnavanih območjih smo izhajali iz posebnosti rjavih con in razmer v Jugovzhodni Evropi. Večina obravnavanih industrijskih con ima status degradiranih zemljišč, za katere je najprej nujno potrebna ekološka sanacija območja. Potrebna bodo velika vlaganja za sanacijo prsti in onesnažene podtalnice, prav tako pa v obnovo infrastrukture in rušitve obstoječih nefunkcionalnih stavb.

Ker je prišlo v tem evropskem prostoru tudi do družbenopolitičnih sprememb, je velikokrat odprto vprašanje lastništva in navzkrižja interesov med javnim in zasebnim sektorjem. Izrazite težave nastajajo pri pridobivanju zasebnih vlagateljev, ki bi bili pripravljeni investirati lastna sredstva najprej za usposobitev zemljišč in obnovo zgradb. V prostoru Jugovzhodne Evrope se še ni v dovolj veliki meri razvil odnos privatno-javnega partnerstva ali pa javno-javnega partnerstva, med državno in lokalno ravnanje. Prav tako ni razvita družbena odgovornost pobudnikov revitalizacije, da bi se javna sredstva namenila za pripravo območja (načrtovanje, dekontaminacija, prostorski plan, itd.) za privabljanje investorjev. Velikokrat pride do konfliktov med kratkoročnimi političnimi interesi in interesi zasebnega kapitala.

V okviru projekta smo spoznali, da države Jugovzhodne Evrope ne sledijo izvajanju politik evropske prostorske razvojne perspektive. V projektnih pristopih vidijo finančna sredstva, ne pa rešitev za revitalizacijo gospodarstva, razvoj nove industrije in terciarnega sektorja, ne načrtujejo odpiranja novih delovnih mest z višjo dodano vrednostjo in ne spreminjajo prostorskih planov, ki bi zagotavljali dvig kakovosti življenja in trajnostni razvoj.

Univerza v Mariboru je bila zadolžena za izdelavo metodologije za revitalizacijo rjavih con v Jugovzhodni Evropi (Brownfield Revitalisation Methodology SEE – BRM), kar predstavlja končni cilj projekta. Inovativni pristop k načrtovanju in izvajanju revitalizacije je upošteval interdisciplinarnost in je vključeval delo interesnih skupin.

V prvem letu izvajanja projekta je bil izdelan vprašalnik, v katerem so sodelovali vsi projektni partnerji. Prav tako so bili partnerji zadolženi, da na osnovi skupnega vprašalnika izdelajo lastno analizo stanja izbrane industrijske cone.



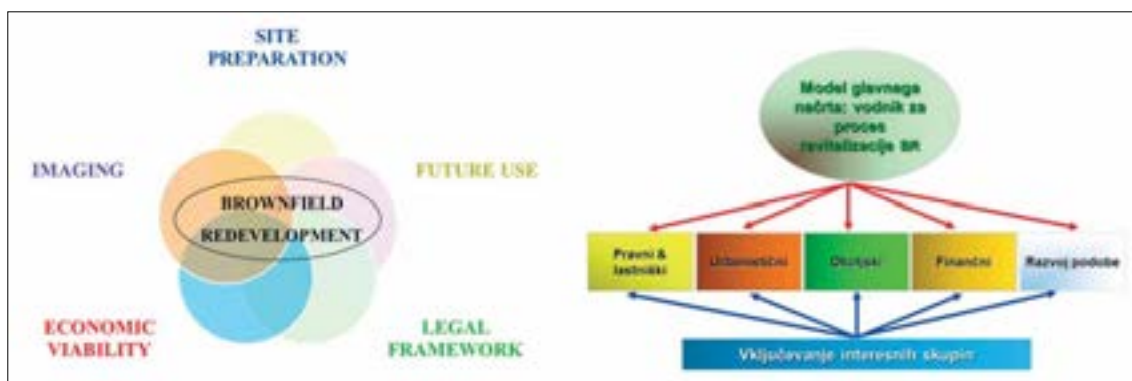
**Slika 2**  
Status obravnavanih rjavih con glede na glavne cilje revitalizacije rjavih con  
Vir: Arhiv ReTInA

Interesne skupine so pristopile k analizi in proučevanju stanja na posameznih vsebinskih sklopih. Prva skupina se je ukvarjala s vprašanji pravnih in lastniških razmerij ter načini financiranja, ki jih omogočajo nacionalne zakonodaje. V tej ekspertni skupini so sodelovali pravniki, ekonomisti in predstavniki lokalnih institucij.

V drugo skupino so bili vključeni strokovnjaki s področja prostorskega planiranja, geografije, arhitekture, urbanizma in ekologije. Ta skupina je pripravila predloge za dopolnitev mestnih prostorskih planov, ki upoštevajo obnovo in definirajo nove možne funkcije starih industrijskih con. Na osnovi poznavanja splošnih tehnoloških procesov in uporabljenih tehnologij ter medsebojne odvisnosti procesov in potencialnih virov onesnaževanja je bil pripravljen tudi pregled možnih onesnaževalcev, prisotnih v industrijskih območjih.

Posebna pozornost je bila dana negativnemu »imageu« starih industrijskih con, območij oziroma industrijskih mest. Kako vplivati na razvoj pozitivne podobe degradiranih območij, je bilo vprašanje, s katerimi so se ukvarjali strokovnjaki v tretjem sklopu.

Na tej osnovi so bile izdelane Transnational Case Studies, ki so bile osnova za izdelavo Model Masterplana. Iz vseh narejenih študij in rednega usklajevanja partnerjev na projektu je bila definirana osnovna struktura Metodologije za revitalizacijo rjavih con.



Slika 3 Osnovna struktura Metodologije za revitalizacijo rjavih con. Vir: Arhiv ReTInA

Delovne skupine so v končni rezultat projekta vključile tudi pričakovanja interesnih skupin (stakeholderji) in izdelale Vodnik za procese revitalizacije starih industrijskih območij, ki predstavlja vodilo, kako v praksi pristopiti k revitalizaciji starih industrijskih območij.

Na osnovi izdelane metodologije so bila izdelana priporočila (ReTInA Policy Recommendations) za nacionalne organe šestih sodelujočih držav in za organe Evropske unije. Nacionalna priporočila predlagajo, da se rjave cone vključi v nacionalne strateške dokumente in akcijske načrte. Prav tako je potrebno vključiti revitalizacijo rjavih con v operativne programe za koriščenje strukturnih skladov Evropske Unije ter razvijati spodbude za naložbe v rjave cone in zmanjšati privlačnost naložb v zelena območja (greenfields).

Doseženi projektni rezultat je omogočil oblikovanje agende za organe Evropske Unije, s katero smo opozorili na nujnost krepitve podpore revitalizaciji rjavih con v okviru doseganja strateških ciljev EU, zlasti zagotavljanje trajnostnega razvoja, kakovosti okolja, ohranitev kmetijskih zemljišč in komprimiranja mest.

### FUNKCIJSKE SPREMEMBE STARE INDUSTRIJSKE CONE TEZNO V MARIBORU

Cona Tezno je bila vključena v mednarodni projekt ReTInA kot primer dobre prakse, na eni strani kot dejavnik, ki prispeva k oblikovanju praktičnih rešitev projekta, na drugi strani pa kot prejemnik in uporabnik znanja, ki je nastalo v okviru projekta, za oblikovanje ustreznih rešitev pri prenovi Cone Tezno (Godina, 2011).

Nekoč razvita mariborska industrija je v 90. letih zašla v resno krizo, ker se konec šestdesetih, v sedemdesetih in osemdesetih letih ni prilagodila in prestrukturirala iz klasičnih delovno intenzivnih predelovalnih dejavnosti v sodobne tržno usmerjene dejavnosti, temelječe na sodobni tehnologiji, visoki produktivnosti in vložku znanja, kar prinaša nova delovna mesta z visoko dodano vrednostjo. S tem je bila upočasnjena deindustrializacija in razvoj terciarnega sektorja (Lorber 1993, 1999a, 1999b) v mariborskem gospodarstvu.

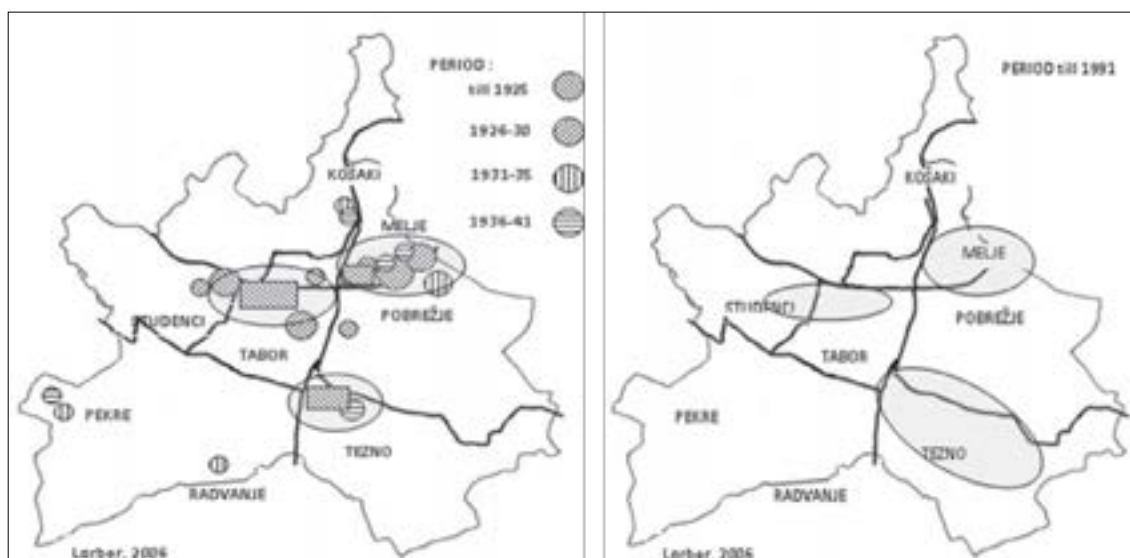
Še leta 1966 je mariborska občina ustvarjala 11,0 % vseh prihodkov znotraj slovenskega gospodarstva. Po tem letu lahko govorimo o zmernem padanju oz. stagniranju mariborskega gospodarstva. Največji padec je mariborsko gospodarstvo doživelo v obdobju od konca osemdesetih let do osamosvojitve Slovenije leta 1991 (Lorber 1999a).

Po letu 1991 je prišlo v mariborskem gospodarstvu do velikih sprememb v strukturi gospodarskih podjetij, v strukturi prihodkov gospodarstva in v proizvodnji po dejavnostih, ki pa so bile posledica propadanja podjetij, ne pa gospodarskega prestrukturiranja.

Leta 1989 je delež industrije znotraj prihodkov mariborskega gospodarstva znašal 60,4 %. Nazadovanje industrijske proizvodnje je imelo ključno vlogo pri zaostajanju mariborskega gospodarstva v primerjavi z državnim. Leta 1990 se je delež industrije znižal za 10,5 %. Povečana rast prihodkov v trgovini je bila bolj posledica spremenjenih relativnih razmerij kot dejanske rasti prihodkov. Po letu 1993 se je začela hitrejša rast deleža finančnih storitev, kar je bila posledica vse večje potrebe majhnih podjetij po finančnih storitvah. Rast deleža v prevozu in telekomunikacijah leta 1995 je bila rezultat prenosa uprave podjetja Pošta Slovenije iz Ljubljane v Maribor. Po letu 1997 je začel slabeti ekonomski pomen industrije v mestnem gospodarstvu in tudi v okviru celotnega deleža slovenske industrije. Deleži družbenega proizvoda terciarnih dejavnosti pa so se povečevali. Šele po letu 2002 opazimo rahel vzpon mariborskega gospodarstva. Delež ustvarjenih prihodkov občine se je začel rahlo dvigovati proti 5 % prihodkov v celotnem deležu slovenskega gospodarstva (Lorber 2006).

Po vstopu Slovenije v Evropsko unijo je nastopilo obdobje hitre gospodarske rasti. Stihijska rast je bila zlasti na področju gradbeništva, kjer so velika gradbena podjetja gradila stanovanja za prodajo na prostem trgu, in to z bančnimi krediti.

Večletnemu obdobju pospešene gospodarske rasti je leta 2008 v Sloveniji pod vplivom svetovne gospodarske in finančne krize sledila upočasnitev, v letu 2009 in 2010 pa močan padec gospodarske aktivnosti. Izrazito se je pokazal problem visoke zadolženosti slovenskih družb, kar je skupaj z razmahom plačilne nediscipline povzročalo velike težave pri servisiranju preteklih obveznosti (nepre-



Slika 4 Faze razvoja klasičnih mariborskih industrijskih con v dobi intenzivne industrializacije. Vir: (Lorber, 2006c)

mičninski balon). Močno se je povečalo število družb (investitorjev) in podjetnikov (podizvajalci) z blokiranimi transakcijskimi računi, prav tako pa število začetih postopkov stečajev in prisilnih poravnav. Negativni gospodarski trendi so prizadeli tudi mariborsko gospodarstvo.

Tako je konec leta 2011 delovalo 3847 gospodarskih družb s 34204 zaposlenimi. Od tega je bilo v predelovalnih dejavnostih aktivnih 385 družb, ki so zaposlovale 25,2 % delovne sile in ustvarile 25,0 % prihodkov mariborskega gospodarstva.

Prestrukturiranje mariborskega gospodarstva pod vplivom družbenogospodarskih sprememb in njegovo prilagajanje zahtevam skupnega evropskega trga v devetdesetih letih je vplivalo na funkcijske spremembe starih industrijskih con. Klasične mestne industrijske cone so Tezno, Studenci in Melje.

V samem projektu je bila posebna študija namenjena načrtovani revitalizaciji območja industrijske lokacije nekdanje Tovarne avtomobilov Maribor (TAM), ki se je začela z oblikovanjem Poslovnoproduktivne cone Tezno.

Območje, ki je nekoč predstavljalo enega največjih jugoslovanskih centrov kovinskopredelovalne industrije z vsjo potrebno infrastrukturo in opremo, je v še v devetdesetih letih zaposlovalo preko 7000 povečini kvalificiranih delavcev. Po stečaju Tama leta 1996 je le malokdo upal napovedati revitalizacijo industrijskega območja Tezno. Po nekajletni stagnaciji, ko so v coni delovala kapitalsko šibka podjetja, nastala na osnovi mariborskega projekta prestrukturiranja, je prišlo leta 1999 do ključne odločitve, da sta konzorcij Slovenske razvojne družbe in Občina Maribor odkupila celotno premoženje Tama v stečaju. To je pomenilo začetek iskanja novih poslovnih partnerjev oz. vlagateljev v PPC Tezno in že leta 2000 so v cono prišla prva podjetja, ki so pomenila nov začetek v delovanju cone.

## KRATEK ZGODOVINSKI PREGLED

Industrijska cona Tezno se je oblikovala leta 1941 za potrebe nemške vojaške industrije. Na izbor so kot lokacijski dejavniki vplivali: idealna prometna lega, industrijska in trgovska tradicija ter bližine elektrarne Fala. Proizvodnja v tovarni letalskih delov se je v obdobju 1941–1944 konstantno povečevala. Število zaposlenih se je gibalo okoli 7000.

Po II. svetovni vojni je bila ustanovljena Tovarna avtomobilov Maribor, prva tovarna avtomobilov v FLRJ, ki je izdelovala tovarne avtomobile po češki licenci »Pionir«.

Leta 1961 se je tovarna preimenovala v Tovarno avtomobilov in motorjev Maribor (TAM) in je začela s proizvodnjo tovornjakov z zračnim hlajenjem motorjev, na osnovi licence, ki so jo imeli od leta 1957 s podjetjem Klockner – Humboldt Deutz.



**Slika 5**  
Montažna linija. Vir: Splet



**Slika 6**  
Gasilsko vozilo – Tehnični muzej Slovenije. Vir: Splet





**Slika 7** Proizvodni program leta 1986. Vir: Splet

Obseg proizvodnje vozil v Tovarni avtomobilov in motorjev Maribor se je vse povojno obdobje do leta 1985 povečeval. Največja rast proizvodnje je bila v obdobju med leti 1971–1975. V obdobju 1981–1985 se je proizvodnja ustalila pri približno 9000 vozilih na leto. Po letu 1988 je obseg proizvodnje začel naglo upadati kot odraz političnih in gospodarskih razmer. Leta 1990 so proizvedli le še 4058 vozil, leta 1994 pa samo še 431.

Sočasno z rastjo podjetja je raslo tudi število zaposlenih. Med leti 1950 in 1985 je število delavcev raslo skoraj premo sorazmerno. Nekoliko večji porast opazimo ob koncu šestdesetih let, ko so v tovarni opustili proizvodnjo vozila pionir in postopoma prešli na lasten program proizvodnje tovornjakov in avtobusov. V obdobju na začetku sedemdesetih let je hkrati s povečanjem števila zaposlenih občutno poraslo tudi število proizvedenih vozil. Leta 1986 je bilo v TAM-u proizvedeno 200.000-e vozilo, v tovarni je bilo zaposlenih 8175 oseb, od tega nekaj več kot 6000 moških ter okoli 2000 žensk.

Tovarna je izdelovala tudi vojaške tovornjake za potrebe Jugoslovanske ljudske armade. Po letu 1988 se je število zaposlenih začelo zmanjševati vzporedno z zmanjševanjem proizvodnje. Robustne tovornjake še vedno uporablja tudi Slovenska vojska.



**Slika 8** Vojaško vozilo TAM 110 T7 BV – 4x4. Vir: Splet



**Slika 9**  
Odhod z dela leta 1986, Vir: Splet



**Slika 10**  
Proizvodnje hale nakdanjega  
Tam-a.  
Vir: Arhiv PPC Tezno

Spremenjene politične in gospodarske razmere so povzročile, da je bilo leta 1994 v podjetju zaposlenih le še okrog 4000 ljudi, od tega v dejavnosti proizvodnja vozil le okoli 1200.

Poslovno-proizvodna cona Tezno (PPC Tezno) je nastala leta 1996, potem, ko se je s stečajem končala nekajletna agonija Tama. Po stečaju je Sklad za razvoj, predhodnik Slovenske razvojne družbe (SRD), v okviru mariborskega projekta prestrukturiranja (MPP) iz zdravih jeder ustanovil štirinajst novih gospodarskih družb. Ker so bila ta podjetja kapitalsko zelo šibka, so želela čim prej najti strateške partnerje in si tako zagotoviti dolgoročno perspektivo. To je bilo za podjetja nujno, kajti proizvodni program Tama je bil tehnološko zastarel in v novih gospodarskih razmerah tržno manj zanimiv.

Slovenska razvojna družba je nato skupaj z mestno občino Maribor ustanovila interesno združenje oz. konzorcij za nakup Tamovega premoženja, ki je leta 1999 odkupil premoženje celotnega Tama v stečaju. Kupci premoženja so odkupili tudi infrastrukturo. Vse to pa so prenesli v upravljanje Zavodu PPC Tezno, ki je neprofitna organizacija.

Člani konzorcija kupcev premoženja so se odločili za ustanovitev zavoda zaradi skupnih interesov in nekaterih slabih izkušenj, predvsem pri prodaji premoženja Elektrokovine Maribor v stečaju, ko so bile hude težave z dostopom do nekaterih proizvodnih dvoran in uporabe infrastrukturnih objektov. Zavod je namreč prevzel v upravljanje tako nakup elektrike in plina, vrh tega pa je prevzel v upravljanje ceste, kanalizacijo in celotno infrastrukturo, ki jo lahko uporabljajo vsi, ki so na tem območju (Bende, 2011).

Zazidalni načrt za PPC Tezno (cona Te-5) je bil sprejet že leta 2001, s čimer je cona dobila formalnopravno podlago za nadaljnji razvoj. Z odlokom o zazidalnem načrtu za cono je bila sedanja vsebinska zasnova PPC Tezno določena že takrat.

Po tem odloku je območje namenjeno za:

- pretežno proizvodne in skladiščne dejavnosti,
- logistične dejavnosti, povezane s procesi,
- poslovne dejavnosti (s področja prometa in zvez, poslovnih storitev, predstavništev,
- javne uprave, finančnih, zavarovalniških in drugih storitev),
- trgovsko dejavnost,
- gostinsko dejavnost (predvsem za potrebe zaposlenih),
- dejavnost cestnega in železniškega prometa,
- bencinske črpalke,
- dejavnosti, povezane s poštnim in telekomunikacijskim prometom.

Razcvet območja se je začel šele v letu 2001, ko sta tja prišli prvi večji podjetji, in sicer koprski Cimos in zreški Unior. Unior je prevzel dve podjetji ter odprl velik proizvodni obrat, skoraj hkrati pa je svoje podjetje za proizvodnjo avtomobilskih delov za največje svetovne proizvajalce ustanovil tudi Cimos.

Če je območje PPC Tezno v času Tovarne avtomobilov in motorjev veljalo za območje proizvodnje avtomobilov, je danes stanje drugačno. V coni so tudi podjetja, ki se ne ukvarjajo s proizvodno dejavnostjo, čeprav je cona do neke mere obdržala značaj avtomobilske proizvodnje, za kar sta imali zasluge predvsem podjetji Cimos Tam in Tovarna vozil Maribor (žal je Tovarna vozil Maribor pred kratkim šla v stečaj), ki sta ob prihodu v cono izkoristili infrastrukturo bivšega Tama in jo posodobili.

V coni prevladujejo terciarne dejavnosti pod oznako standardne klasifikacije G - Trgovina, popravila motornih vozil, s katerimi se ukvarja tretjina podjetij. Nekoč Edina dejavnost C – predelovalne dejavnosti je glavna dejavnost skoraj 30 % v coni nameščenih podjetij, ki zaposlujejo tudi največ delovne sile. S dobrimi 15 % sledijo dejavnosti K - nepremičnine, najem in poslovne storitve, s katerimi se ukvarja 21 podjetij. V coni ima svoje mesto tudi dvanajst gradbenih podjetij ( F – Gradbeništvo - 8 %) in deset podjetij iz klasifikacije I - Promet, skladiščenje in zveze (7 %). Le malo je podjetij, ki se ukvarjajo z gostinstvom (H), finančnim posredništvom (J) ter drugimi javnimi, skupnimi in osebnimi storitvami (OP), (Terenske vaje študentov pri Ekonomski geografiji, arhiv Zavod PPC Tezno).

Navedeni podatki kažejo nato, da je cona po propadu Tama doživela proces terciarizacije, saj na tem območju ne prevladujejo več proizvodne dejavnosti, ampak so v ospredju trgovina in storitvene dejavnosti.

PPC Tezno je načrtovana kot generator gospodarskega in regionalnega razvoja. V Regionalnem razvojnem programu za razvojno regijo Podravje za obdobje 2007–2013 je cona opredeljena v programu za povečanje podjetnosti in konkurenčnosti gospodarstva.



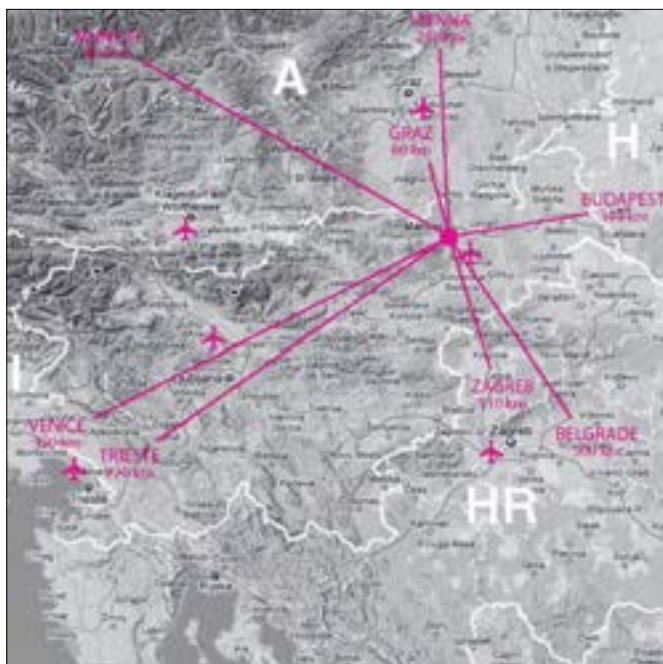
**Slika 11** Zazidalni načrt za PPC Tezno (cona Te-5).  
Vir: (Lorber, 2006a)



**Slika 12** Logistični center Pošte Slovenije  
Vir: Arhiv PPC Tezno

Program podpira načrtovanje in spodbujanje podjetništva in inovativnosti, zlasti malih podjetij, ki razvijajo programe z visoko dodano vrednostjo, in storitev, temelječih na znanju. Njegova strateška usmeritev je vzpostavitev podjetniško podpornega okolja predvsem za razvoj predelovalnih dejavnosti in ustvarjanje novih delovnih mest.

Celotno območje Cone Tezno meri 108 ha. Cona se nahaja v jugovzhodnem predmestju mesta Maribor, 5 km od mestnega središča in je dostopna z javnim prevozom.



Slika 13 Prometna dostopnost PPC. Vir: Arhiv ReTInA



Slika 14 Prometna infrastruktura. Vir: Arhiv ReTInA

Območje industrijske cone Tezno se nahaja v križišču V. in X. panevropskega koridorja blizu mednarodnega letališča oz. med regionalno cesto Maribor–Ljubljana in Maribor–Zagreb. Maribor ima tudi dobro cestno in železniško povezavo s pristaniščem Koper, ki je od Maribora oddaljeno približno 220 kilometrov. Železniška povezava se bo izboljšala z izgradnjo drugega tira na odseku Koper–Divača.

Tudi lega cone na jugovzhodu mesta je ugodna. Železniška proga in južna avtocestna vpadnica tečeta tik ob coni. Pomemben vpliv na nadaljnji razvoj cone bo imela izgradnja t. i. ceste na Ledino, ki bo občutno izboljšala prometne povezave znotraj cone ter povečala prometno dostopnost cone z mestom.

PPC Tezno ima tudi določene slabosti, ki upočasnjujejo njen razvoj. Dotrajana infrastruktura, ki ponekod izvira še iz 2. svetovne vojne, negativno vpliva na prihod potencialnih vlagateljev, ki morajo ob nakupu zemljišč z obstoječo infrastrukturo za njeno obnovo nameniti precej sredstev.

Cona A je popolnoma opremljena s prometno in komunalno infrastrukturo: ceste, vodovod, napeljava za oskrbo z elektriko in plinom, kanalizacija (povezana z osrednjo čistilno napravo) in infrastruktura IKT. Ceste, vodovod in kanalizacija so bili zgrajeni pred več kot 50 leti in so potrebni korenite obnove. Oskrba z elektriko in plinom ter sistemi IKT so v dobrem stanju. Infrastruktura je v skupni lasti.

Cona B (skupna površina 48 ha) je nenaseljeno gradbeno zemljišče. Občinski program komunalnega opremljanja zemljišč (2003) predvideva gradnjo notranjih cest in komunalne

infrastrukture (oskrba z električno energijo, plinom in vodo, kanalizacija in telekomunikacije). Neto površina gradbenih zemljišč, predvidenih za investitorje, bo znašala okrog 38 ha. Približno 5 ha zemljišč je na voljo tudi v Coni A.

Cona je tudi sicer v večini navidez neurejena in s tem nepriljučna za potencialne vlagatelje, pa tudi nepremičnine imajo zaradi tega nižjo vrednost. Čeprav so cene zemljišč v coni za slovenske

razmere konkurenčne, pa obstaja problem, saj so zemljišča v Avstriji cenejša kot v PPC Tezno in tako konkurenčnejša na investicijskem trgu. Proizvodnih hal in skladišč zaradi velikega zanimanja že zmanjkuje, medtem ko je pisarniških prostorov še dovolj. Z boljšo komunalno opremljenostjo cone se pričakuje, da bodo cene zemljišč porasle.

Celotno območje (Te-5 Tezno, coni A in B) urejajo občinski prostorski dokumenti. Cona je eno zelo redkih območij v mestu, ki je primerno za lokacijo industrije in storitev. Gradnja stanovanj ni predvidena. Druge sorodne dejavnosti (npr. rekreacija, šport, kulturne dejavnosti, zabava itd.) se nahajajo v neposredni bližini, v sosednjih območjih pa se nahajajo velika nakupovalna središča.

V skladu z zazidalnim načrtom (ZN, novelacija 2008) je območje rezervirano za poslovno rabo. ZN navaja številne proizvodne in storitvene dejavnosti, vključno z razvojnimi in raziskovalnimi ter izobraževalnimi dejavnostmi, tehničnimi in poslovnimi storitvami. V skladu s strategijo, ki jo je pripravil ZPPC Tezno, bi bilo treba območje nameniti za privabljanje podjetij, ki delujejo v proizvodnih dejavnostih z visoko dodano vrednostjo in storitvah, ki temeljijo na znanju.

Razvoj PPC Tezno bo v prihodnje načrtovan z razvojem mariborskega letališča, trgovsko-distribucijskih centrov in logistično dejavnostjo ob južni mariborski vpadnici ter s križiščem dveh pomembnih evropskih cestnih koridorjev.

Mestna občina Maribor je sprejela metodologijo za revitalizacijo rjavih con kot instrument, na podlagi katere-



Slika 15 Razvojni načrti cone. Vir: Arhiv ReTInA



Slika 16 Infrastruktura cone. Vir: Arhiv ReTInA



Slika 17 Trenutno stanje rabe zemljišč. Vir: Sitar, M., Lorber, L., Šubic Kovač, M. (2011)

ga bo v prihodnosti lahko koncipirala občinsko prostorsko politiko, ki omenjenih industrijskih območij ne bo izključevala iz urejanja mesta, temveč jih bo z mestom povezovala. Rezultate projekta ReTInA bo Mestna občina Maribor uporabila za dokončno pripravo mestnega prostorskega načrta. Mesto bo v prvi fazi pristopilo k ekološki in vizualni revitalizaciji starih industrijskih con, da bi povečali možnosti za privabljanje novih investorjev, saj v njih še vedno prevladuje degradiran prostor. Ureditvev robnih območij lahko Cono Tezno še bolj poveže z mestom. Cona Tezno ne sme biti nekakšno sivo območje iz polpreteklega dobe, temveč odprto območje (Kancler, 2011).

## ANALIZA PSPN (SWOT)

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ugodna zemljepisna lega na križišču glavnih evropskih prometnih koridorjev,</li> <li>• dovolj velika površina gradbenih zemljišč, vsi prostorski dokumenti so sprejeti,</li> <li>• v območju deluje več uspešnih podjetij, ki bi lahko bila zanimiva za neposredne tuje naložbe (NTI),</li> <li>• razpoložljiva usposobljena delovna sila,</li> <li>• zagotovljeno upravljanje Cone: oskrba z energenti po ugodnih cenah, strokovna pomoč potencialnim investorjem,</li> <li>• promocija Cone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• počasna gradnja Cone B,</li> <li>• visoke cene zemljišč, mednarodno nekonkurenčni pogoji za privabljanje investorjev,</li> <li>• srednjeročne prednostne naloge mesta niso usmerjene na razvoj Cone in gospodarska vprašanja,</li> <li>• preveč raznolika sestava dejavnosti obstoječih podjetij – malo možnosti za oblikovanje grozdov in mreženje,</li> <li>• ni skupne strategije za privabljanje investorjev, vključno z NTI.</li> </ul>
Priložnosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none"> <li>• javne naložbe v gradnjo infrastrukture (Cona B) za zagotavljanje mednarodno konkurenčnih pogojev pri privabljanju NTI,</li> <li>• znanstveni in inovacijski potencial Univerze v Mariboru (znanstveni in tehnološki park),</li> <li>• v državi je na voljo nekaj spodbud za vhodne NTI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nacionalne prednostne naloge v zvezi s strukturnimi skladi v prihodnosti morda ne bodo obsegale razvoja poslovnih con,</li> <li>• mednarodno nekonkurenčna splošna poslovna klima v Sloveniji – ovira za privabljanje vhodnih NTI,</li> <li>• cone v sosednjih državah lahko prevzamejo vodilno vlogo pri privabljanju NTI.</li> </ul>



**Slika 18**  
 Načrtovan Znanstveni park Univerze  
 v Mariboru v PPC Tezno  
 Vir: retina publikacija

Razvoj je odvisen od dinamiziranja gospodarstva ob upoštevanju družbenih, kulturnih, političnih in okoljskih danosti. Usklajeno delovanje gospodarstva in negospodarstva vpliva na razvojno uspešnost in produktivno moč določene regije ter zagotavlja njen trajnostni razvoj.

Ključna naloga v procesu evropske integracije je oblikovanje ustrezne geografske distribucije najboljših raziskovalnotehnoloških ustanov po različnih mestih in regijah Evropske unije. Namen razvoja znanstvenih parkov je hitrejši gospodarski razvoj za zagotavljanje uravnoveženega regionalnega razvoja. Pogoji za uspešno prestrukturiranje gospodarstva in transformacijo prostora je spodbujanje sodelovanja podjetij z raziskovalnimi centri in univerzami z namenom, da bi se povečala znanstvena in tehnološka baza v industriji in posredno njena konkurenčnost na svetovnem trgu (Lorber, 2003).

## ZAKLJUČEK

V obdobju hitrega tehnološkega razvoja in nove ocenitve hierarhije lokacijskih dejavnikov industrije dobiva prostor industrijskih con nov pomen in vrednost. Razvoj temelji na razvoju novih industrij, ki je vezan na razvoj znanosti in tehnologije s ciljem dviga dodane vrednosti na enoto proizvoda. Nove cone nastajajo s ciljem oblikovanja podjetniškega podpornega okolja za transfer znanja v proizvodnjo in zagotavljajo oblikovanje poslovno-tehnoloških in logističnih sistemov z vertikalno in horizontalno integracijo. Poseben poudarek je namenjen razvoju, delovanju in povezovanju inkubatorjev in inovacijskih centrov. Sodobne industrijskoposlovne cone omogočajo racionalnejšo rabo mestnih zemljišč, oblikovanje skupne logistične mreže, vključevanje v globalne informacijskokomunikacijske mreže in zagotavljajo ekološko naravno ravnovesje oz. varnost.

Stare industrijske cone so se v preteklosti velikokrat razvijale ločeno od mesta. Območja con so bila namreč »zaprta« in so se razvijala po lastnem načrtu in ne kot sestavni del mesta. Glede nadaljnega razvoja klasičnih con se mnenja razlikujejo. Mestne občine in načrtovalci prostorskega razvoja se zavzemajo za odprto zasnovo con, ki bi omogočale prepletanje različnih funkcij in bi sledile interesom uporabnikov. Spet drugi pa bi želeli stare cone ohraniti »zaprte« in bi jih namenili zgolj industriji, poslovnim in v manjši meri tudi storitvenim dejavnostim.

Politika evropske prostorske razvojne perspektive prednostno obravnava revitalizacijo rjavih con v okviru doseganja strateških ciljev, za dvig kompetitivnosti in konkurenčnosti Evropske unije. Zlasti razumevanje pomena zagotavljanja kakovosti okolja, ohranitev kmetijskih zemljišč, trajnostni razvoj in komprimiranja mest pomenijo prioriteto pri pripravi lokalnih, regionalnih in nacionalnih strategij.

Mestna občina Maribor razume proces revitalizacije starih mestnih industrijskih območij kot trajnostno in družbeno odgovornost, ki mora temeljiti na razvoju trajnostnega odnosa do okolja in na pripravljenosti lokalne skupnosti na dolgoročna vlaganja v prihodnost. Občinska prostorska politika bo v prihodnje zasnovana tako, da tovrstnih mestnih območij ne bodo izključevali iz urejanja mesta, temveč jih bodo z mestom povezovali. Cona Tezno je opredeljena kot gospodarska cona s sodobno industrijo, ki temelji na okolju prijaznih dejavnostih z visokim deležem znanja in visoko dodano vrednostjo ter možnostjo razvoja velikega števila delovnih mest. Z razvojem Cone Tezno bi vzpodbudili tudi razvoj drugih dejavnosti, kot so gradbeništvo, trgovina, poslovni turizem, kulturne in druge dejavnosti.

Z izdelavo Metodologije za revitalizacijo rjavih območij (BRM) je dosežen želeni cilj projekta ReTInA.

Priporočila za lokalne (regionalne) dejavnike:

- osredotočiti se na širši gospodarski in socialni okvir,
- pripraviti načrt revitalizacije v širšem okviru načrtovanja trajnostnega mesta,
- vključiti ustrezne interesne skupine,
- vključiti tržne vidike in trženjske elemente v zgodnji fazi procesa načrtovanja,
- načrtovati vključevanje javnih sredstev (zadostni obseg in trajanje),
- načrtovati uspešno izvajanje projekta že v fazi načrtovanja: kakovost, stalnost, zmanjšanje/odstranitev (političnih) tveganj,
- profesionalno vodenje projekta ter profesionalna promocija in upravljanje cone,
- načrtovati podporo za privabljanje investitorjev.

Za nacionalne organe:

- vključiti rjave cone v nacionalne strateške dokumente in akcijske načrte,
- vključiti revitalizacijo rjavih con v operativne programe za koriščenje strukturnih skladov EU,
- razvijati spodbude za naložbe v rjave cone,
- zmanjšati privlačnost naložb v zelena območja (greenfields),
- izboljšati splošno poslovno klimo za privabljanje investitorjev.

Za organe EU:

- večja in bolj osredotočena podpora revitalizaciji rjavih con v okviru doseganja strateških ciljev: EU naj postane boljši kraj za življenje, investiranje in delo,
- vključiti revitalizacijo rjavih con med prednostne naloge (okolje, ohranitev kmetijskih zemljišč, trajnostni razvoj in komprimiranje mest),
- (nadaljevati in okrepiti) razvoj in razširjanje znanja in dobrih praks,
- spodbujati nacionalne/regionalne/lokalne dejavnike k pripravljanju strategij in načrtov, programov spodbujanja in shem spodbud za revitalizacijo rjavih con,
- povečanje namenskih sredstev za dejavnike, vključene v revitalizacijo rjavih con, vključno z zasebnimi investitorji in različnimi oblikami partnerstev (JJP, JZP).

Metodologija, znanje in partnerstva, ki so nastali v okviru projekta ReTInA, so uporabni tudi za načrtovanje in izvajanje prenove ter uvajanje novih funkcij v stare industrijske lokacije v Mariboru in drugod v Sloveniji:

- za spodbujanje pobud, pomoč pobudnikom in načrtovalcem na lokalni ravni,
- za načrtovalce ukrepov politik na nacionalni ravni (OP),
- za razvoj kakovostnih izvajalskih struktur,
- za večjo vpetost v čezmejno sodelovanje in povečanje mednarodne konkurenčnosti območij.

Rezultate projekta bo Mestna občina Maribor uporabila za dokončno pripravo mestnega prostorskega načrta. Mesto bo v prvi fazi pristopilo k ekološki in vizualni revitalizaciji starih industrijskih con, da bi povečali možnosti za privabljanje novih investitorjev, saj v njih še vedno prevladuje degradiran prostor.

Z implementacijo projektnih rezultatov je dosežen ključni cilj raziskovalne skupine pod vodstvom koordinatorice projekta doc. dr. Lučke Lorber z Oddelka za geografijo FF UM, da se proces revitali-



zacije industrijskih območij razume kot trajnostno in družbeno odgovornost, ki mora temeljiti na razvoju trajnostnega odnosa do okolja in na pripravljenosti lokalne skupnosti na dolgoročno vlaganja v prihodnost.

## LITERATURA IN VIRI

1. Bende, G. (2011): Cona Tezno – nekoč, danes, jutri, 22-27, Revitalizacija starih industrijskih območij, Cona Tezno, Lorber, L.(ed.), Maribor 2011
2. Bole, D. (2008): Ekonomska preobrazba slovenskih mest, Ljubljana 2008
3. Feletar, D. (1991): Geografske osnove proučavanja odnosa industrije i okoliša, Radovi, Zagreb 1991 Feletar, D. (1996): Svjetsko gospodarstvo na pragu postindustrijskog doba, Rugger 1, Zagreb 1996
4. Feletar, P. (2011): Industrija Podravine - od manufakture do deindustrijalizacije (glavne etape i procesi), Podravina, ISSN 1333-5286; vol. 10, br. 20. [http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=114922](http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=114922)
5. Godina, V. (2011): Cona Tezno v viziji mesta Maribor, 28-31, Revitalizacija starih industrijskih območij, Cona Tezno, Lorber, L.(ed.), Maribor 2011
6. Kancler, T. (2011): Mestno prostorsko načrtovanje – vključevanje cone Tezno, Revitalizacija starih industrijskih območij, Cona Tezno, Lorber, L.(ed.), Maribor 2011
7. Kušar, S. (2008): Vloga prostorskega planiranja pri lociranju proizvodnih dejavnosti v Sloveniji, doktorska disertacija, Ljubljana 2008
8. Lorber, L. (1993): Vpliv industrije na razvoj Maribora, magistrska naloga, Zagreb 1993
9. Lorber, L. (1999a): Procesi prestrukturiranja industrije Maribora i njihov utjecaj na transformaciju prostora, doktorska disertacija, Zagreb 1999
10. Lorber, L. (1999b): The economic transition of Slovenia in the process of globalization = Gospodarska tranzicija Slovenije v procesu globalizacije. Geografski zbornik. [English ed., 1999, letn. 39. [http://www.zrc-sazu.si/giam/zbornik/lorber\\_39.pdf](http://www.zrc-sazu.si/giam/zbornik/lorber_39.pdf).
11. Lorber, L. (2003): Prenos znanja in tehnologij kot spodbujevalec regionalnega razvoja = Transfer of know-how and technology as stimulator for regional development. Podravina (Samobor), 2003, vol. 2, br. 3, str. 76-89. [http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=117501](http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=117501)
12. Lorber, L. (2006a): Funkcional changes in Tezno, the industrial cone in Maribor, Revija za geografijo 1/2, Maribor 2006, 95-108, [http://splet-stari.fnm.uni-mb.si/pedagoska/ff/geografija/revija/RG\\_2\\_1/08\\_lorber.pdf](http://splet-stari.fnm.uni-mb.si/pedagoska/ff/geografija/revija/RG_2_1/08_lorber.pdf)
13. Lorber, L. (2006b): Strukturne spremembe mariborskega gospodarstva po letu 1991, Revija za geografijo 1/1, Maribor 2006, 63-80, [http://www.ff.uni-mb.si/zalozba-in-knjigarna/ponudba/zbirke-in-revije/revija-za-geografijo/clanki/stevilka-1-1-2006/011-04\\_lorber.pdf](http://www.ff.uni-mb.si/zalozba-in-knjigarna/ponudba/zbirke-in-revije/revija-za-geografijo/clanki/stevilka-1-1-2006/011-04_lorber.pdf)
14. Lorber, L. (2006c) : Development of the industrial areas of Maribor and change of their intended function. V: MAIER, Jörg (ur.). *Stadt und Stadtregion Maribor : Strukturen, Entwicklungen, Probleme*, (Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, Hft. 250). Bayreuth: Universität, Lehrstuhl Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung, 2006, str. 35-48, ilustr.
15. Lorber, L. (2010a): Socio-economic trends in contemporary Central and Eastern Europe : The case of Slovenia. Acta Univ. Palacki. Olomuc., Fac. Rerum Nat., Geogr., 2010, 41, [no.] 1, str. 35-49. [http://geography.upol.cz/soubory/vyzkum/aupo/Acta-41-1/AUPO\\_Geographica\\_41-1.pdf#page=37](http://geography.upol.cz/soubory/vyzkum/aupo/Acta-41-1/AUPO_Geographica_41-1.pdf#page=37)
16. Lorber, L.(2011): New perspectives of the regional development of old industrial areas. V: XXII. sjezd České geografické společnosti, Ostrava, 31. srpna - 3. září 2010. Geografie pro život ve 21. století : sborník příspěvků. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2010, str. 566-570. [http://konference.osu.cz/cgsostrava2010/dok/Sbornik\\_CGS/Modely\\_a\\_strategie\\_reg\\_rozvoje/New\\_perspective\\_of\\_the\\_regional\\_development.pdf](http://konference.osu.cz/cgsostrava2010/dok/Sbornik_CGS/Modely_a_strategie_reg_rozvoje/New_perspective_of_the_regional_development.pdf)
17. Lorber, L. (2011): Interdisciplinary methodological approach to the process of brownfield revitalisation of traditional industrial areas. Revija za geografijo, 2011, 6, [št.] 1, str. 7-21, [http://www.ff.uni-mb.si/zalozba-in-knjigarna/ponudba/zbirke-in-revije/revija-za-geografijo/clanki/stevilka-6-1-2011/061-03\\_lorber.pdf](http://www.ff.uni-mb.si/zalozba-in-knjigarna/ponudba/zbirke-in-revije/revija-za-geografijo/clanki/stevilka-6-1-2011/061-03_lorber.pdf)
18. Nagy, A., Szilávik, Z., (2011): ReTInA - Regional Case Study, Budapest – Csepel, Budapest 2011
19. Nurković, R. (2012): Urbana geografija svijeta, Sarajevo 2012
20. ReTInA (2012): Revitalisation of Traditional Industrial Areas in South-East Europe (project SEE/AF/A/147/4.1/X), Brownfield Revitalisation Methodology SEE – BRM, Maribor 2012

21. ReTInA (2011): Revitalizacija starih industrijskih območij, Cona Tezno, Lorber, L.(ed.), Maribor 2011
22. Sitar, M., Lorber, L., Šubic Kovač, M. (2011): Revitalized Industrial Zones in the Context of Sustainable Urban Land Development in Slovenia: Case Study of Business and Industrial Zone – Tezno, Maribor in Industrial Urban Land Redevelopment COST ACTION TU0602, Tira, M. (ed.), Ivanička, K. (ed.), Špirková, D. (ed.), 91-108, Santarcangelo di Romagna, 2011
- Stiperski, Z. (1990): Utjecaj industrije na razvoj Zagreba, magistrski rad, Zagreb 1990
23. Vrišer, I. (1978): Regionalno planiranje, Ljubljana 1978
24. Vrišer, I. (1997): Metodologija ekonomske geografije, Ljubljana 1997
25. Vrišer, I. (2000): Industrijska geografija, Ljubljana 2000

## SUMMARY

University of Maribor participated in the international project ReTInA – Revitalization of Traditional Industrial Areas within the South East Europe (SEE) programme. Old industrial centres – particularly those in the South East Europe – which had developed in a different socio-economic system did not timely respond to economic changes. The main aim of the project was to develop a method of revitalization of old industrial areas in South East Europe based on a model which results from good practice, case studies and includes engagement of local and regional stakeholders. The longterm aim of the project is revitalization of old industrial areas in order to provide new jobs and assure sustainable development, as well as to create synergy between providing quality living, social security and sustainable development in project involved cities.