

revitalizace objektů

AREÁL ŠKODY PLZEŇ PATŘÍ MEZI LOKALITY, JEJICHŽ REGENERACI PODPOŘILO MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU I VLÁDNÍ AGENTURA CZECHINVEST. SVOU VELIKOSTÍ BY TENTO AREÁL U NÁS JEN TĚŽKO HLEDAL KONKURENCI. V MINULÝCH LETECH PROBĚHLA SANACE PROSTORU, NYNÍ ZDE UŽ VYRŮSTAJÍ NOVÉ VÝROBNÍ HALY. REGENERACI ÚZEMÍ ZDE ŘÍDÍ SPOLEČNOST ČESKÁ INŽENÝRSKÁ A. S.

The area of Škoda Plzeň belongs amongst the localities whose regeneration was supported by the Ministry of Industry and Trade and also by the government agency CzechInvest. By size, the area would find it difficult to find any competition here. The sanitation of the area was carried out in the past years and now new factory buildings are being built here. The regeneration of the area is managed by Česká inženýrská, a. s.

Tomáš Johánek / foto: archiv redakce

Bývalý areál Škody

The former area of Škoda are being filled with new buildings

zaplňují nové haly



» Hledat výhodnější areál pro průmyslovou výrobu či logistické služby na území celé republiky by bylo hodně obtížné. Brownfield Škody Plzeň je totiž napojený nejen na inženýrské sítě, ale zejména na dopravní infrastrukturu, a to jak silniční, tak železniční – protíná jej železniční vlečka. Regenerace areálu začala v roce 2004 a týká se celkem téměř 160 hektarů průmyslových ploch. Do roku 2010 by zde mělo vzniknout 30 samostatných průmyslových prostor určených pro nové nájemce. Hlavní výrobní areál plzeňské Škody tvoří svou rozlohou největší brownfield v České republice, jeho specifikem je i bezprostřední blízkost centra Plzně.

SPOLUPRÁCE STÁTU A FIRMY

Výstavba nových hal je součástí projektu regenerace areálu PZ Škoda Plzeň, který má za cíl oživit městskou zónu se starou průmyslovou zástavbou a proměnit ji na moderní průmyslovou zónu s novým využitím. Stát na tento projekt přispěl v letech 2004–2006 částkou ve výši 1,05 miliardy Kč. Holding Škoda vložil do projektu 680 milionů Kč. Generálním projektantem regenerace PZ Škoda

Plzeň je společnost Česká inženýrská, a. s., která se na projektu podílí od roku 2004, kdy byla zahájena příprava projektu a následně i realizace.

V areálu má vzniknout až 2 000 nových pracovních míst.

TŘI ETAPY REGENERACE

První kroky k novému využití areálu se začaly dělat v roce 2003, postupně se do projektu zapojilo jak Ministerstvo průmyslu a obchodu, tak vládní agentura CzechInvest i samotné město Plzeň. Práce byly rozděleny do tří fází – revitalizace, sanace a výstavba nájemních hal. První krok komplikovalo nejen ustálení majetko-právních vztahů v dané lokalitě. Škoda Plzeň tehdy procházela složitým obdobím, kdy probíhala řada konkurzů a vlastnické vztahy v lokalitě byly hodně nejasné. Následovala sanace území, demoliční a stavební práce začaly v létě 2004, postupně se uvolnilo 50 hektarů ploch pro výstavbu nových hal. Sanace se týkala i veškeré infrastruktury, obnovily se veškeré rozvody, komunikace uvnitř areálu, k časově nejnáročnějším krokům patřilo odstranění ekologické zátěže v půdě.

» It would be very difficult to look for more suitable area for industrial production or logistics services in the whole of the Czech Republic. The brownfield of Škoda Plzeň is actually connected not only to services but especially to both road and railway traffic infrastructure – it is bisected by a railway spur. The regeneration of the area was commenced in 2004 and applies to the total area of almost 160 hectares of industrial areas. By 2010 about 30 individual industrial areas assigned for new tenants should be developed. The main manufacturing area of Škoda Plzeň comprises, with its size, the largest brownfield in the Czech Republic; its layout is also located within the immediate vicinity of the centre of Plzeň.

STATE AND COMPANY CO-OPERATION

The construction of the new building is part of the regeneration project of the PZ Škoda Plzeň area which intends to revive the town zone with an old industrial built on area and to transform it to a modern industrial zone with new use. The state contributed to this project in the years 2004–2006 in the amount of CZK 1.05 billion. Škoda Holding contributed CZK 680 million into this project. The general planning engineer of the PZ Škoda Plzeň regeneration is Česká inženýrská, a. s., which has been involved in the project since 2004 when the preparation of the project and the eventual the implementation commenced.

Up to 2,000 new jobs are to be created within the area.

THREE STAGES OF REGENERATION

The first steps for the new use of the area were commenced in 2003 and the Ministry of Industry and

Trade, as well as the government agency CzechInvest and even the town of Plzeň itself, progressively joined the project. The works were divided into three phases – revitalization, sanitation and the construction of rentable buildings. The first step was being complicated not only by the settling of the proprietary rights issues in the particular locality. Škoda Plzeň was at that time going through onerous times when a number of adjudications and proprietary relations within the locality were unclear. Sanitation of the area followed and the demolition and building works commenced in

2004 and gradually 50 hectares of area for the construction of new buildings were released. The sanitation applied to the entire infrastructure and all the utility distributions and internal communications were restored; the most time demanding step was the disposing of the ecological burden in the soil.

THREE BUILDINGS ARE BEING CONSTRUCTED

The third phase of the project was commenced in spring last year when the construction of the first ten rentable buildings assigned for investors from a production area was launched.



Eight buildings are already standing, a number of which already have tenants. The original and old unsatisfactory buildings were replaced with new ones which meet the technological and ecological requirements of the investors. By the end of March 2008, in an area of 20 hectares, 14 buildings for CZK 1.4 billion will be made ready for manufacturing companies. As the European Union also contributed to the development of the Škoda area, the search for new tenants is subject to strict rules. "For example it cannot be basic industries," said Radka Pistoriusová, the spokesperson of Škoda Holding. Škoda will be among the firms preferring those who will be interested in long term leases and which is especially to maintain the workforce. Some enterprises were leasing the halls only for one contract.

THE REVIVAL OF FURTHER HECTARES IS PROPOSED

Česká inženýrská company has just invested three quarters of the planned sum in Škoda. The company has already another project prepared for the revitalization of a further 10 hectares. "We couldn't apply for more European money just yet as the operational programmes are not agreed to as yet," said Hynek Gloser from CIAS, manager of the regeneration of the area. Another project of Borské Terraces – representing roughly and area of 10 hectares behind Škoda Power in the direction of the town industrial zone Borská fields – is awaiting one strategic investor. Škoda is planning to revive, in total 50 hectares of the 158 hectares of the main area close to the town. The project will require CZK 3–6 billion and half of it is to come from European funds. Škoda Holding wants, according to its boss Jiří Zapletal, to attract prestigious investors to the area.

STAVÍ SE NOVÉ HALY

Třetí fáze projektu začala loni na jaře, kdy odstartovala výstavba prvních deseti nájemních hal určených pro investory z oblasti výroby. Osm hal již stojí, řada z nich už má své nové nájemníky. Původní zastaralé, nevyhovující haly nahradily zcela nové, které odpovídají technologickým i ekologickým požadavkům investorů. Do konce března 2008 bude na 20 hektarech připraveno pro výrobní firmy 14 hal za 1,4 miliardy Kč. Protože na rozvoj škodovického areálu přispěla také Evropská unie, podléhá hledání nových nájemců přísným pravidlům. „Například nesmí jít o prvovýrobu,“ řekla mluvčí Škody Holding Radka Pistoriusová. Mezi firmami bude Škoda preferovat ty, které budou mít zájem o dlouhodobější pronájem, a to především kvůli udržení pracovních míst. Některé podniky si totiž často najímají haly i na jednu zakázku.

CHYSTÁ SE OŽIVENÍ DALŠÍCH HEKTARŮ

Česká inženýrská nyní ve Škodovce postavila tři čtvrtiny plánované sumy. Podnik už má připraven projekt revitalizace dalších deseti hektarů. „O další evropské peníze jsme zatím nemohli požádat, protože nejsou schválené operační programy,“ řekl manažer regenerace areálu z CIAS Hynek Gloser. Další projekt Borských teras – tedy zhruba dvacetihektarového území za Škodou Power směrem k městské průmyslové zóně Borská pole – čeká na jednoho strategického investora. Škoda plánuje ozdravit celkem 50 hektarů ze 158hektarového hlavního areálu poblíž středu města. Projekt si vyžádá 3–6 miliard Kč, přičemž polovina má přijít z evropských fondů. Škoda Holding chce podle jejího šéfa Jiřího Zapletala přilákat do areálu renomované investory.