

Funkčnost i kvalitní architektura

Po určitém poklesu poptávky po stavbách pro bydlení a občanskou vybavenost následovalo období budování „spotřebitelských zón“ - supermarketů, v posledních letech se věnuje zvýšená pozornost budování průmyslových zón. Realizace průmyslových staveb má mnohá specifika, která závisí na charakteru budoucí výroby. Přesto si však myslím, že i objekty průmyslového charakteru mohou mít kvalitní architekturu. Na zkušenosti s tímto druhem projektů jsme se zeptali několika vybraných architektonických ateliérů:

1. Jaké máte zkušenosti s projektováním halových staveb v ČR?
2. Myslíte si, že změnou ekonomiky a přesunem investic ze státních na soukromé se změnil trend ve výstavbě halových objektů?
3. Jsou rozdíly při zadávání státních, soukromých nebo zahraničních zakázek?
4. Do jaké míry ovlivňuje (kromě finančních mantinelů) váš architektonický návrh investor? Preferuje funkčnost a kvalitu pracovního prostředí nebo kvalitní architekturu? Jaký typ konstrukce upřednostňuje (ŽLB skelet, ocelové konstrukce, dřevo, kombinovaný systém)?

Ing. Antonín Pačes

generální ředitel Excon, a.s.



1. S návrhem průmyslových hal máme velké zkušenosti jak v České republice, tak i na Slovensku. Za celou dobu existence naší společnosti jsme vyprojektovali více než stovku hal pro nejrůznější účely. Podíleli jsme se na skladových halách pro obchodní řetězce, jako jsou Lidl, Ahold, Hornbach a další, na výrobních halách pro VW Bratislava, Siemens, Philips, na montážních halách pro Škoda Auto Mladá Boleslav, VW Bratislava. Součástí výrobních a montážních hal byly energomosty, doplňkové konstrukce, administrativní vestavby a technologické konstrukce pro zavěšení nebo podepření technologie.

2. Samozřejmě, že se trend ve výstavbě změnil. Příchodem soukromých investorů vzrostla poptávka po logistických i výrobních halových objektech. Na trhu se změnil poměr mezi počtem typových

staveb a stavbami realizovanými dle přání zákazníka a nyní je většina staveb navrhována individuálně dle požadavku investora na jejich funkčnost a maximální variabilitu s využitím do budoucna. Rovněž vzrostl tlak na ekonomii stavby, volbu konstrukčního systému a také v některých případech na vzhled stavby. Jsou investoři, kteří mají představu o celém logistickém uspořádání, mají své osvědčené typové řešení, ale jsou i takoví, kteří mají pouze globální představu o tom, co chtějí skladovat nebo vyrábět a celou problematiku návrhu zadají architektovi a projektantovi a očekávají komplexní architektonické řešení a také celou logistiku.

3. Rozdíly jsou velké u všech typů zakázek. U státních zakázek je poměrně přesně specifikován záměr a zadání a nabízející oceňují dle stejného zadání. Pokud je zadání u zakázek soukromých nebo zahraničních investorů dle tendrové nebo realizační dokumentace, je zadání přesně specifikováno a je podobné zakázkám státním. Ale u některých soukromých, většinou zahraničních investorů, se setkáváme také s velmi jednoduchým zadáním stavby, poměrně přesnou specifikací jednotlivých standardů stavby, ale zbytek řešení je kompletně na generálním dodavateli, který zajišťuje jak architektonické řešení, tak i celou koncepci stavby včetně všech stupňů dokumentace, volby materiálů, tvaru stavby atd. Takové zadání poskytuje zpracovateli projektu velký prostor pro nápady, využití technických znalostí projektantů a naše společnost tyto zakázky vyhledává.

4. Myslím si, že značně. Jedna skupina investorů preferuje především funkčnost konstrukce z hlediska variability umístění technologie a její změny v budoucnosti tak, aby konstrukce byla funkční v budoucnosti bez velkých úprav a architektonické hledisko vzhledu objektu není tak důležité. Tyto objekty mají uniformní architekturu a odlišují se pouze logem, příp. barevně. To platí hlavně u skladových a také některých výrobních hal. Oproti tomu jsou in-

vestoři, kteří mají zájem, aby vzhled haly upozornil na jejich image a odlišil se od ostatních tvarem konstrukce nebo vzhledem. To platí např. u objektu společnosti Würth nebo pro montážní halu M13 ve Škoda Auto Mladá Boleslav, kterou naše společnost projektovala dle původního architektonického návrhu investora. Z hlediska nosných konstrukčních systémů je v současné době u běžných konstrukcí s rozpětím do 30m převážně používán železobeton z hlediska ceny a protipožární odolnosti. Ocelové konstrukce jsou využívány u větších rozpětí, větších zatížení a u speciálních konstrukcí, kde investor požaduje zajímavý vzhled stavby nebo zajímavý vzhled vstupní atriové části. Dřevěné konstrukce jsou využívány v omezeném množství pro skladové účely, ve větší míře u sportovních hal. V poslední době více využíváme kombinovaný systém s železobetonovými sloupy a lehkou ocelovou konstrukcí střechy hlavně tam, kde nejsou kladeny velké požadavky na střešní konstrukci z hlediska požární odolnosti staveb.

Ing. arch. Vít Rejšek

i – Mise, s.r.o., Praha



1. Ačkoli staveb typu průmyslové haly nemáme za sebou nespočetně, těch několik málo snad stačí k malé polemice. Přes některé vynikající stavby průmyslových hal je tento segment stavebnictví nejvíce svázan s ekonomikou, a odráží tím úroveň celospolečenskou více než jiné druhy staveb. Naše zkušenost je, zejména s domácími investory, nepřehlédnutelně negativní. Firma vydala dost reklamním agenturám za spoustu propagačních materiálů, které leží ve skříni, mnohem více

Samozřejmě, že nás zajímal názor i druhé strany. Proto jsme oslovili i okruh developerů. Ti však moc sdílní nebyli. Snad alespoň dva za všechny:

1. **Co ovlivňuje vaše rozhodování při developerském projektu? Je to např. geografická poloha, ceny pozemků, dobře vybavená infrastruktura, dostatek energetických zdrojů, dopravní dostupnost, množství pracovní síly?**
2. **Zajišťujete raději (častěji) developerské projekty pro konkrétního nájemce, nebo pronajímáte celou průmyslovou zónu a hledáte zájemce o haly?**
3. **Tvoří vaši klientelu české obchodní společnosti nebo i zahraniční společnosti, které přesunuly část své výroby do střední Evropy?**
4. **Jaké konstrukční typy hal upřednostňujete (ŽLB skelet, ocelové konstrukce, dřevo, kombinovaný systém)?**

Remon Vos

výkonný ředitel CTP Invest, spol.s r.o.



1. Rozhodování o developerském projektu je v podstatě ovlivněno všemi faktory, které v otázce uvádíte. Pokud bychom měli některé zdůraznit, tak je to především geografická poloha, dopravní dostupnost a dostatek pracovní síly.

2. Naše společnost staví průmyslové nemovitosti výhradně pro konkrétní investory s výjimkou kanceláří, ty se staví převážně spekulativně). Průmyslové zóny kupujeme samozřejmě celé, bez konkrétních zákazníků, výhradně na základě našeho rozhodnutí o potenciálu dané lokality.

3. Naši klientelu tvoří převážně zahraniční společnosti, které v ČR zřizují pobočku či rozšiřují své aktivity. Máme i klienty, kteří přesunuli část výroby ze zahraničí.

4. Co se týče konstrukčních typů hal, používáme jak železobetonové skelety, tak i ocelové konstrukce. Rozhodující je vždy požadavek klienta, způsob využití haly (a s tím související předpisy) a v neposlední řadě cena.



Petr Oplištil

marketingový ředitel Investorsko inženýrská, a.s.

1. Jednoduše by se dalo odpovědět: Vše, co jste zde uvedla, jsou hlavní kritéria pro výběr lokality vhodné k investování do průmyslové nemovitosti. Geografická poloha ovlivňuje prvotní výběr klienta ještě před tím, než se začne zajímat o konkrétní pozemky. Ceny pozemků pak dělí investory do dvou skupin.

Do první skupiny lze zařadit společnosti, které reagují na obecné investiční pobídky v zemi a očekávají dotovanou cenu pozemků. Dá se říci, že nehledají konkrétní místo, spíše se paušálně poohlížejí po pozemcích za určitou velmi nízkou cenu. Teprve z nich vybírají podle zaměstnanosti či úrovně technické vybavenosti.

Druhou skupinu tvoří investoři, kteří mají naprosto konkrétní představu o podmínkách, jež musí daná lokalita splňovat.

Pokud umíme takové místo pro investici klientovi nabídnout, nastanou sekundární, vesměs dlouhotrvající jednání o technických parametrech, cenách, zaměstnanecké politice v regionu atd. Například zmíněný dostatek energetických zdrojů je v podstatě limitním faktorem, na kterém může celý projekt stát, nebo padnout. Nesmíme však zapomínat na často nepředvídatelné představy investorů a nečekané reakce místního prostředí. Klidně se může stát, že na příchodu „strategického investora“ postavíte celou budoucí strategii rozvoje regionu, přičemž vás čeká rozčarování z toho, že jeho přítomnost v lokalitě nejen že nesplní očekávání všech zúčastněných, ale má dokonce opačný efekt, než ve který všichni doufali.

2. Průmyslovou zónu stavíme, dá se říci, naslepo. Samozřejmě máme představu o tom, jak by měla fungovat, a dokonce musíme předpokládat její budoucí využití. Předem zainvestujeme základní infrastruk-

tu, kterou následně doplňujeme podle konkrétních potřeb umístěných provozů. Bylo by krásné vědět, kolik a jak velkých investorů se nám podaří do té které oblasti přilákat. Pak bychom mohli stavět celou zónu jim na míru podle předem definovaných požadavků - ale to je sen. Pomoci může jistá dávka intuice a hlavně spousta zkušeností z již zrealizovaných projektů. Pokud přeci jen máme to štěstí a navážeme kontakt s budoucím majitelem pozemku před anebo v průběhu výstavby technické a dopravní infrastruktury, snažíme se samozřejmě co nejvíce přiblížit jeho představám a hledáme optimální řešení, která jsou přijatelná pro obě strany. Co se týká výrobních či logistických hal, nabízíme klientům výstavbu závodů projektovaných podle jejich reálných potřeb. Možná se mýlím, ale v dnešní době je podle mého názoru velký luxus postavit dvouhektarovou halu a následně pro ní hledat využití.

3. Převážně usazujeme do průmyslových zón zahraniční společnosti, které u nás hledají spolehlivou pracovní sílu a levnější provozní náklady. Tendence hledat čím dál tím více na východě je znatelná. Z řad českých investorů se jedná spíše o menší společnosti, jejichž zájem o půdu se pohybuje v řádech do jednoho ha.

4. Tady se nabízí odpověď – záleží na požadavcích zákazníka a jeho finanční situaci. Pravda je ta, že z ekologického hlediska je využití dřeva a ocelové konstrukce mnohem přijatelnější. Z pohledu financí snad i výhodnější až do chvíle aplikace protipožárních nástřiků, které konstrukční náklady znatelně zvýší. Naše společnost nabízí oba způsoby stavby. Pokud mám odpovědět jednoznačně: většina investorů upřednostňuje koncepci železobetonového skeletu, a tudíž s ní máme nejčastější zkušenosti.

Jitka Linhová

Foto: archiv Magistrátu města Ostravy