

# MĚSTSKÝ INDUSTRIÁLNÍ PARK PLZEŇ - BORSKÁ POLE PO TŘECH LETECH

**Emil Chochole**

Historie i doba zcela nedávná ukazují, že kdysi kvetoucí a prosperující města či celé regiony se staly během velmi krátké doby léle provinčními, protože přišly díky hospodářskému úpadku, vyvolanému jednostranným zaměřením ekonomické základny, o zdroj pracovních příležitostí a daňových příjmů. Následné revitalizační programy byly zdoluhavé a mnohdy bolestné i neúspěšné, prosperita ani sociální jistoty se nevrátily.

## **Měla Plzeň jen štěstí ?**

Při mnoha setkáních s představiteli městských správ, státních orgánů nebo odborných urbanistických pracovišť z celé České republiky slyším hlasité nebo jen opravdu tiché povzdechnutí : „ Jo Plzeň, ta se má, ta má svá Borská pole. „ Trochu mne to mrzí nebo i rozzlobí a to tehdy, když se

mluví o nejrůznějších dotacích či finančních příspěvcích z pokladny státu nebo Phare. Proto odpovídám tím často zapominaným a tak jednoduchým rčením : „ Štěstí přeje připraveným a pracovitým. „ Pak už je to rutina a shoda třeba mnoha příznivých okolností, že se v daném čase a na daném místě sešli a spolu pracovali správní lidé.“ Jak to tedy bylo a je v Plzni ?

## **Bez jasně vize a koncepce to nejde**

Již na samém počátku devadesátých let, kdy odborné složky městské správy analyzovaly rozvojový potenciál města, vyvstala potřeba zaměřit pozornost i na projekty, jejichž vývoj bývá spojován převážně s působením tržních sil. Vedle standardních územně plánovacích a urbanistických procedur,

modifikovaných podle běžných evropských zvyklostí, byla využita metoda tzv. SWOT analýzy, hodnotící silné stránky a příležitosti města, stejně jako jeho slabé stránky a hrozby. Řízené diskuse při brainstormingových setkáních se zúčastňovali vedle tvůrčích pracovníků Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně i zástupci volených orgánů městské správy, pracovníci významných plzeňských firem a profesně zdatní zástupci odborné veřejnosti, škol a dalších institucí.

Právě již v této době byl položen hmatatelný základ k názorovým shodám, které později vyústily v dokončení a schválení územního plánu města v roce 1995 a ve formulaci několika klíčových projektů městské správy v Plzni, mezi které projekt založení městského industriálního parku nepochybně patří. Na druhé straně byla svedena první

pomyslná bitva na téma : „ Má vůbec město podnikat? „ Odpovídám ano, ale nikoliv pro cílený zisk, ale proto, aby vytvářelo příznivé podnikatelské klima v oborech, které přináší efekty sekundární a v dlouhodobější časové perspektivě. V té souvislosti si mnozí oponenti neuvědomují prostou skutečnost, že správa městského majetku je příkladem vrcholné dovednosti a podnikavosti, pakliže ji neredukujeme jen na demokraticky odsouhlasené prodeje nemovitostí. Jasnou vizí byl v daném případě záměr založit v Plzni městský industriální park, vložit městské finanční prostředky do výstavby nutné technické infrastruktury a začít vyhledávat takové investory, kteří přispějí postupně k diverzifikaci poněkud jednostranně vyvinuté ekonomické základny města a ochrání ji před hrozbou nezaměstnanosti a sociálními kolapsy. Shodou příznivých okolností byla osvědčenost všech klíčových aktérů plánovacího procesu a jejich odvaha za stanovenou vizí jít. A tím štěstím, o kterém byla řeč výše, byla existence vhodného pozemku, který byl cíleně směněn za byty užívané vojenskou správou. Co také s byty, ke kterým nemá městská správa dispoziční právo.

### **Koho hledáme ?**

Naše představa o potenciálních investorech se od samého počátku opírá především o analýzu existující ekonomické základny města a kvalifikace místní pracovní síly. Přitom přirozeně vnímáme realitu podnikatelského prostředí ve světě a dobře víme o převahu nabídky na trhu realit (vhodné pozemky) nad nabídkou špičkových investičních záměrů.

Při vyhledávání investorů proto hovoříme o vhodných aktivitách pro náš projekt, mezi které patří: elektrotechnická výroba (počítače, SW, spotřební zboží, atd.), automobilová výroba včetně nejrůznějších komponentů, výroba měřicích, optických a telekomunikačních přístrojů, výroba zdravotnických zařízení, výroba přesných strojrenských strojů, nástrojů a součástí, výroba sportovního a rekreačního náčiní, výroba hraček a nábytku , atd.

Naopak hovoříme o naprosto nevhodných aktivitách, mezi které patří výrobní obory zaměřené na prvotní zpracování surovin (hutě, slévárny, chemický průmysl, dřevařský a papírenský průmysl, zpracování ropy, hnojiv, apod.), výroba stavebních hmot, stavební dvory, betonárky a obalovny štěrků, velkokapacitní dopravní základny a sklady pro velkoobchod, atd., vesměs se tedy jedná o aktivity potenciálně poškozující

cí životní prostředí a vyvolávající nadměrné dopravní zátěže území.

V obecnějším slova smyslu usilujeme o proexportní orientaci výrobce, o jeho kooperaci s tuzemskými a zejména lokálními subdodavateli, o progresivní výrobní činnosti s vysokou mírou přidané hodnoty a o jasné garance realizace proklamovaného záměru v konkrétním čase. Mezi základní podmínky realizace záměru na městském pozemku patří registrace investora ve městě Plzni.

### **Co nabízíme ?**

Naše nabídka vychází ze všeobecných lokalizačních podmínek pro realizaci jakéhokoli investičního záměru, a tak skvělá dopravní poloha Plzně ve středoevropském prostoru, v České republice a také přímo v Plzni je stejnou samozřejmostí jako kvalifikace a zručnost místní pracovní síly. Naši šanci násobí poloha přímo vedle areálu univerzity a ochota managementu univerzity kooperovat s potenciálním investorem.

Každý investor má zajištěnou jednoznačnou informaci o místních podmínkách realizace projektu, které jsou vtěleny do „ Zásad pro lokalizaci investorů“, schválených Radou města Plzně. Mezi svá insentiva počítáme jednoznačný vlastnický vztah k prodávané nemovitosti a jedno kontaktní místo pro vyjednávání o podmínkách realizace projektu až po přípravu kupní smlouvy, která je následně schválena v orgánech městské správy. Prodávaný pozemek je zabezpečen dopravní a technickou infrastrukturou na své hranici a je věcí investora, jak dále řeší vnitřní obsluhu areálu. Servis městské správy řeší i problém asimilace investora v neznámém prostředí a zahrnuje spolupráci při zpracování předprojektové a projektové dokumentace, spolupráci při projednávání a povolování stavby, vyhledávání vhodných typů pracovní síly nebo bytů pro řídící pracovníky firmy. Pro všechny zájemce je připravena standardní a na vyžádání i specificky zaměřená prezentace.

Rovněž jednoznačně jsou rozděleny úlohy investora, spoluinvestorů a koordinátorů projektu ze strany města Plzně.

### **Naše marketingové přístupy**

Úspěch každého projektu závisí na mnoha okolnostech, z nichž celou řadu podmiňují vlivy, které patří do kategorie spíše subjekt - objektivního rozhodování investora o realizaci konkrétního záměru. Pro koordinátory výstavby industriálního parku má zcela mimořádný význam marketingová na-

bídka výsledného produktu na trhu realit. K úspěchu vede pravděpodobně jen komplexní soubor propagačních dokumentů, jejichž podoba a distribuce je mimo jiné závislá i na objemu finančních prostředků, které lze v daný čas vynaložit a na volbě distribučních kanálů a médií.

V našem případě jsme postupně přešli od jednodušších informačních brožur a letáků o Plzni a projektu ke krátkým, postupně aktualizovaným videoprojekcím, k prezentacím zpětnou projekcí a LCD projekcí, k prezentaci v síti Internetu a zcela nedávno k multimediální projekci tzv. Manuálu investora na CD. Atraktivitu projektu zajišťují články v tuzemských i zahraničních časopisech a expozice na realitních veletrzích. Kolekci doplňuje smlouva s mezinárodně uznávanou realitní kanceláří o neexkluzivním zastupování města při realizaci projektu.

Nezastupitelnou roli sehrává, po celou dobu od vzniku myšlenky industriální park realizovat, pražská agentura pro zahraniční investice CzechInvest.

### **Principy úrbanistického řešení**

Městský industriální park je lokalizován v jihozápadním sektoru města a jeho širší urbanistické a technické vazby zprostředkovává platný územní plán města Plzně.

Funkčně je definován jako území lehké výroby, služeb a živnostenských provozů v kombinaci se smíšeným územím výroby a služeb. Z celkové plochy cca 100 ha připadá na vlastní výrobní funkce cca 82 ha, a to včetně komunikací a podmiňující technické infrastruktury, a 18 ha na funkce obchodu, služeb a administrativy. Vzhledem k neznalosti specifických požadavků, v dlouhodobém čase přicházejících investorů, byla za základ lokalizace konkrétních areálů přijata myšlenka rozčlenění území do čtyř základních modulů, umožňujících lokalizovat podniky podle druhu činnosti a požadavků na plochu. Rozčlenění území na moduly je podřízeno logickému návrhu realizace komunikační sítě a zejména způsobu odkanalizování poměrně rozlehlého a rovného pozemku se zřetelem na etapovitý rozvoj technické infrastruktury. Technicky a legislativně je návrh fixován územním rozhodnutím pro celé území parku a dále stavebními povoleními na jednotlivé soubory staveb. Vydané územní rozhodnutí usnadňuje velmi pružný přístup ke každému investorovi, stejně pružně lze připravit potřebnou eta-

pu výstavby technické infrastruktury z prostředků městské správy. Schválené územně - plánovací a urbanistické regulativy jsou velmi jednoduché a řeší zejména procento zastavěné plochy, procento zeleně v areálech, hustotu zaměstnanosti, stavební čáry, výšku objektů, parkování vozidel, situování hlavních vstupů ke komunikacím, nároky na architekturu, principy napojení na infrastrukturu, oplocení pozemků a ekologické souvislosti realizace projektu.

## **Investice do budoucnosti**

Ideová představa o realizaci projektu vychází ze zásady návratnosti vložených finančních prostředků v dlouhodobé časové perspektivě. Prioritními cíli jsou modernizace a restrukturalizace ekonomické základny města společně s vytvořením nových pracovních příležitostí v prosperujících firmách. Poměr realizovaných výdajů a příjmů je sledován v kontextu s očekávanými daňo-

vými výnosy, v kontextu s posilováním kupní síly obyvatelstva, modernizací městské technické a sociální infrastruktury a v kontextu se všeobecným vlivem na kvalitu života ve městě. Krátkodobé efekty nejsou přeceňovány, neboť se jedná o projekt dlouhodobý, jehož přínos může být vyhodnocen teprve po 10 - 15 letech v jiných sociálně politických souvislostech. Přesto nelze nezmínit dosavadní mírně aktivní bilanci mezi příjmy a výdaji při výše uvedených efektech a při celkové výši investic v území cca 3 mld. korun českých, přičemž dobrý hospodářský výsledek podmiňují pružná organizace projektu a financování přímo z městského rozpočtu, jehož finance sehrávají roli krátkodobé bezúročné půjčky.

Pro ilustraci dosavadního vývoje projektu lze uvést, že do parku byl umístěn závod společnosti Matsushita na výrobu televizorů, regionální centrum obchodu a služeb firmy Carrefour, areál Vydavatelství Vltava, potravinářský závod Schneider Plzeň, stroji-

renský závod firmy Seele a nově komplex prodeje a servisu automobilů Porsche Imobilien.

## **Závěr**

Co dodat? Snad jen otázku a přání. Otázku těm, kteří svá vlastní nesplněná přání a sny zdůvodňují nedostatkem štěstí : „Co jste pro svůj úspěch udělali? „Přání všem těm, kteří se chtějí do podobných projektů pustit: „Jsme ze stejně malé země, Váš úspěch bude úspěchem všech, kteří zde žijí a pracují, zachovejte si lidskou tvář, hledejte cesty ve spolupráci a nikoliv v závisti a planém meditování.“

Najdete nás na adrese:

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně  
Škroupova 5  
Plzeň

*RNDr. Emil Chochole, CSc.  
Útvar koncepce a rozvoje města Plzně*