

Multifunkční projekt v Aši za 100 milionů eur



Na ploše 70 ha plánuje BCD projekt zahrnující polikliniku, hotel, kasino, společenské centrum, byty, kanceláře a průmyslový park o 42 ha

Multifunkční projekt v Aši za 100 milionů eur

Developerská společnost BCD Group pokračuje v rozvoji megaprojektu na ploše 70 hektarů v městečku Aš u západních hranic ČR. Projekt, který má být novým centrem regionu, počítá s poliklinikou, čtyřhvězdičkovým hotelem, společenským centrem a kasinem. Součástí jsou také bytové domy, kancelářské budovy a technologický park. Ten zaplní něco přes polovinu plochy. Cca 42 ha mají obsadit v příštích několika letech investoři z oblasti lehkého průmyslu a sektoru vyspělých technologií. Na projekt za 100 milionů eur je již hotova urbanistická studie. BCD nyní hledá partnery pro jednotlivé komponenty projektu, tak aby se mohlo začít s výstavbou.

Plány na rozsáhlou výstavbu v západě České Aši se podle slov Davida Shelefa, ředitele BCD Group, zrodily již před několika lety. Jedná se

o dosud nejrozsáhlejší projekt BCD v zemi a také první projekt společnosti, který se netýká výhradně bytové výstavby. „Chtěli jsme najít místo poblíž česko-německých hranic, ale na české straně – jednak proto, že tu působíme, a také kvůli podstatnému rozdílu na pracovním trhu.“ Společnost koupila pozemek o cca 70 ha na jihozápadním okraji města už v roce 2006. „Od začátku jsme plánovali projekt dostatečné kapacity, aby zahrnoval všechny nezbytné funkce,“ říká Shelef. Projekt, který nemá právě malé ambice, zahrnuje průmyslový areál o rozloze 42 hektarů určený pro lehký průmysl a průmysl vyspělých technologií, bytové domy s 800 byty, zdravotnické zařízení s 350 pokoji, hotelový komplex s 200-250 pokoji, pohoňhodnotné kasino, společenské centrum a několik kancelářských budov. Projekt je dílem pizeňského architektonického ateliéru Hysek.

Zacíleno na německý trh

Lokalita projektu byla zvolena zejména s orientací na německý trh. Obdélníkový pozemek se rozkládá podél frekventované komunikace spojující obě země (silnice ST2179 na německé straně a S64 na české). Podle Shelefových slov je situováno nedaleko hranic, asi 40 km od Aše, hofské regionální letiště a směrem do vnitrozemí několik německých mezinárodních letišť. Lokální podmínky také naplňují očekávání investora. „Už dnes jsou v této oblasti aktivity typu kasina populární a přes hranice za nimi přicházejí tisíce lidí.“ Očekává se tedy, že nové kasino nabídne vyšší úroveň kvality, a přitom bude nadále lákat německý trh nízkými cenami. Česká republika si již získala pověst jako destinace zdravotní turistiky, proto předpokládá investor podobný zájem i vzhledem k poliklinice a hotelu. „Očekáváme klientelu s přiměřenými prostředky. Pokud jde o hotel, plánujeme něco luxusnějšího, asi na úrovni čtyř hvězdiček,“ dodal Shelef.

Nyní se hledají partneři pro různé komponenty projektu. „Co se týče kapitálu, máme dostatek ekvity; jediné, co zatím nemáme, jsou dobří partneři. Například nejsme specialisté na hotelový segment. Podíl není podstatný, může to být 20 % nebo i 50 %.“ S tímto záměrem BCD letos na podzim projekt představila i na veletrhu komerčních nemovitostí Expo Real, kde vystavovala společně s městem Praha. „Nadílí jsme partnery, kteří se zajímají o zdravotnickou a průmyslovou část, máme vlastně již dva vážné zájemce,“ upřesnil Shelef.



Multifunkční projekt BCD v Aši

EUR 100 m for multiuse project in Aš

BCD Group, the development company, aims to proceed on a multiuse project set on 70 hectares on the country's western border, in the town of Aš. Conceived to be a new hub for the region it includes a healthcare centre, apartment buildings, four-star hotel, convention centre, casino, technology park, and office buildings oriented highly towards the German market. Just over half of the development area (42 hectares) is dedicated to the industrial component, targeting light industry and hi-tech. The planning study for the 100m EUR project has been completed and BCD is now seeking partners in order to begin development.

The current plans for the large scale development in the West Bohemian town of Aš, BCD Group's largest in the country so far and its first not solely residential, began several years ago, says BCD Group director David Shelef. The idea was to find a location near the border of Germany and CR, but within the CR, both because the company's operations were there and because of the significant difference in the labour market. The company secured the land, a plot of some 31.5 m sqm (70 ha) on the southwest edge of the town, in 2006. "The idea, from the outset, was to make a plan big enough to do everything involved," says Shelef. The project, of no small ambition, includes industrial facilities of 420,000 sqm aimed towards light industrial and hi-tech, residential buildings with 800 apartments, a 350-room polyclinic, hotel premises with 200-250 rooms, a full-fledged casino, a conference centre and several office buildings. Píseň based architecture studio Hyšek was responsible for the project's design.

German market targeted

The site for the project was primarily chosen with the German market in mind. The oblong

plot of land is beside a high-traffic route linking the two countries (secondary highway ST2179 on the German side and S64 on the Czech). Not far over the border the, says Shelef, is Hoff regional airport, about 40 km from Aš, with some of Germany's international airports further beyond. Particular local conditions were also seen as good. Gaming is already a popular pastime in the area, he says, with thousands coming over the border. The new casino is therefore expected

to offer a new level of quality while continuing to attract the German market with lower prices. The Czech Republic has already earned its reputation as a destination for medical tourism, so a similar pattern is expected with the polyclinic, and in general, visitors of adequate means are expected. "We plan something more luxurious for the hotel, in the four-star range."

Partners are now being sought for the project's various components. "From the equity side, we have the money; the only thing is to find the good partners. We are not specialists in hotels,



BCD in Aš – The project includes healthcare centre, hotel, casino, convention centre, apartment buildings, office buildings and industrial park (42 hectares)

Projekt zaznamenal jistý pokrok ještě před rokem 2008. Společnost jednala s konkrétním partnerem a také bankami, ale pak přišla krize a postup se zastavil. Mezitím se pracovalo na projektové fázi. „Již v době krize jsme pokračovali na přípravách projektové dokumentace a ta je dnes hotova. Dosáhl jsme změny územního plánu a dokončili urbanistickou studii ve spolupráci s městem. V současné době se specifikuji sítě, kapacita komunikací, zastavěné plochy, výška budov atd. Jsme připraveni na vstup partnerů a developerů i zahájení stavby.“

Paralelní rozvoj

„Naši původní vizi bylo zvládnout projekt v horizontu pěti až sedmi let, což by bylo možné, pokud budou probíhat jednotlivé fáze paralelně,“ vysvětluje Shelef s tím, že je ještě příliš brzy na to určit, kterou fází společnost začne. Závisejí to na tom, který partner se připojí jako první, ale ve finále budou pracovat všichni společně, aby byl dosažen skutečně synergický efekt. „Je tu i malý lyžařský areál – lokalita má všechny předpoklady, jen je nezbytné tyto faktory spojit a přilákat vhodnou klientelu.“ Největší část pozemku (cca 42 ha) je vyhrazena pro lehký průmysl a průmysl vyspělých technologií. Počítá se s bankovním financováním, jednou z možností jsou rovněž dotace z evropských fondů.

Více než polovina pro průmyslový park

Rovněž město spolupráci vítá. „Starosta je velmi vstřícný a už od začátku naše aktivity velmi podporuje,“ říká Shelef, podle kterého bude benefit na obou stranách. Aš má zhruba 15 000 obyvatel a vysoký podíl nezaměstnanosti na úrovni asi 20–25 %. Projekt průmyslového a logistického parku poblíž Aše má opodstatnění i podle názoru realitních agentů. „Pro lehký průmysl, výrobu a logistiku je to vhodná lokalita. S ohledem na blízké Německo s koncentrací podniků navázaných na automobilový průmysl lze v případě expanze očekávat zájem o Českou republiku, kde

je levnější pracovní síla,“ říká Filip Kozák, vedoucí oddělení průmyslových nemovitostí v CBRE, ale upozorňuje, že 42 hektarů je přece jen velký objem, a snáze se pronajímají menší koncepty. Aši i okolí přinese každý nový nájemce další pracovní místa. Přesto agenti varují, že může nastat problém s dostatečnou pracovní silou. Zejména u projektu této velikosti. Negativem může být také absence kapacitního dálničního spojení.

BCD Group

BCD Group se opírá o izraelský a britský kapitál. Skupina staví na mezinárodních zkušenostech z realizací v řadě zemí, např. školy v anglickém Manchesteru, nákupního centra v Belgii či nového města v Izraeli a dalších. Zaměřuje se na projekty většího rozsahu, které jsou často spojeny s transformací nevyužívaných území. „Do České republiky, kde vlastnime v současné době cca 200 000 m² pozemků, jsme vstoupili první akvizicí v roce 2000,“ říká David Shelef. Do českého portfolia společnosti patří například dokončený projekt Trojská brána v Praze 8 nebo rezidenční komplex Nad Rokytkou v Praze 9 – Vysočanech. „Ze 700 bytů, které jsme postavili, je s výjimkou 35 prodána celá kapacita. V dubnu až červnu 2013 tak plánujeme spustit ve Vysočanech další fázi s 282 byty.“ Do budoucna plánuje developer výstavbu dalších 1 500 rezidencí. V současné době se připravuje projekt Aleje na jižním okraji Prahy. Společnost rovněž hledá v Praze pozemky pro další bytový development.



The conversion centre in Aš – visualisation • Source: BCD

for example, it doesn't matter what percent, it can be 20 % or 50 %.” With this purpose BCD introduced the project at the Expo Real property and investment trade fair this autumn, exhibiting with the City of Prague. “We found people that were interested in health care and industrial; we have two serious companies in fact.”

The whole project had reached a stage of some progression prior to 2008: the company had been in discussions with a partner and banks but the coming of the crisis put a stop to those proceedings. However, in the meantime, work continued on the project. “Even through the crisis, we continued with the plans and finished them. We have achieved the Master plan change and completed (on request of the municipality) the planning study. This stage includes specifications of networks, roads capacities, footprints, height of buildings, etc. Therefore we are ready for partners and investors to start to develop the project.”

Phases in parallel

“The first idea was to make it in five to seven years, which would be possible with phases in parallel,” Shelef says. It's too early yet to say with which phase the company will start – it depends on which partners join first but ultimately they'll have to all work together to bring out the real synergy, he says. “There's even a small ski area, and a bus – everything is there in this location

so it's just to combine everything together and to attract the people to come there.” The largest part of the land is slated for industrial and hi-tech use, some 42 ha in all. Shelef says that before work gets underway they will make requests for EU funding and bank financing is also planned.

More than half of 70ha for industrial

“The municipality is very proud to be operating with us. The mayor has been very cooperative and has helped us a lot from the beginning,” says Shelef. In the town of Aš, he says, benefits would go both ways. “There are about 15,000 inhabitants and high unemployment of something like 20–25%.” Agents say the idea to place industrial or logistic operators in the vicinity is essentially sound. “For light industrial, manufacturing, logistics it's advisable, even. Looking at Germany, there are many

automotive-related businesses – if they need more space they would look into possibilities across the border in CR where labour's cheaper,” says Filip Kozák, Head of Industrial Agency at CBRE. He cautions as to the 42 ha size, however, saying that something on a more limited scale would be preferable. Aš and its surroundings stand to benefit in terms of jobs from any client-occupiers the project brings, suggest agents, one pointing out that the area's HR statistics must be examined in detail and that for occupiers the lack of expressway connection is a concern.

BCD Group

BCD Group is backed by investors from Israel and England. The group of developers that form the company bring experience gained from projects in various countries, including a high school

in Manchester, England, a shopping centre in Belgium and a new town in Israel and the company's approach is to do larger scale projects which often involve transformation of disused areas. “We came to the CR when we bought land in year 2000; now have in ownership about 200,000 sqm,” says Shelef. The company has completed the Trojská Brána in Prague 8 and is continuing with the multiphase project Nad Rokytkou in Vysočany, Prague 9, and plans another 1,500 apartments, all in Prague. “From the 700 flats we built we only have 35 left; between April and June we plan to launch another phase of 282 apartments as we believe we can sell them,” Shelef says. The Aleje project on the southern outskirts of Prague is now in preparation. “We are looking for more plots, just in Prague, for residential – it doesn't matter which district.”