

OVĚŘOVACÍ EKONOMICKÁ STUDIE ROZVOJE

AREÁL BÝVALÉHO CUKROVARU BŘECLAV

07/2022

OBSAH



Úvodní slovo.....	9
Manažerské shrnutí.....	10
Webové aplikace.....	13
F.1 Analýza existujících vstupů.....	14
Analýza existujících vstupů.....	15
Studie Neuhäusl-Hunal.....	17
F.2 Strukturace území.....	21
Řešené a dotčené území.....	22
Strukturace řešeného území.....	26
F.3 Základní analýza stavu a potenciálu řešeného území.....	28
Metodika.....	29
Kontexty.....	30
Limity.....	49
Infrastruktury.....	54
F.4 Analýza komerčního realitního trhu.....	70
Ceny stavebních materiálů.....	71
Pozice lokality.....	74
Analýza trhu.....	75
F.5 Analýza rizik projektu.....	90
F.6 Ekonomické ověření návrhu.....	107
Ekonomické ověření návrhu.....	108
Základní informační model.....	110
Scénáře rozvoje.....	111
SQ.....	112
SP1.....	119
SP2.....	121
SP3.....	123
Srovnání scénářů rozvoje.....	125
Shrnutí a doporučení.....	127
F.7 Základní strategie rozvoje.....	130
Principy rozvoje a regulace území.....	131
Etapizace rozvoje.....	136
Způsoby financování.....	140

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

OBJEDNATEL

Město Břeclav

se sídlem: Náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

zastoupené: Bc. Svatoplukem Pěčkem, starostou

bankovní spojení: 526651 / 0100

číslo účtu: 526651 / 0100

IČ: 00283061

DIČ: CZ00283061



ZHOTOVITEL

4ct, s. r. o.

se sídlem: V Jámě 1598/4, 110 00 Praha

zastoupená: Tomášem Ctiborem, jednatelem

zapsaná: v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

bankovní spojení: Raiffeisenbank

číslo účtu: 88380/5500

IČ: 24287610

DIČ: CZ24287610



ZPRACOVATELSKÝ TÝM

Tomáš Ctibor

Mgr. Ivana Moravcová

Ing. arch. Jaroslav Dědič

Mgr. Michal Wagner

Ing. arch. Kateřina Kovářiková

Ing. Vitalii Kostin, DiS., Ph.D.

Ing. arch. Vojtěch Myška

ZDROJE DAT A INFORMACÍ

Břeclavský deník: https://breclavsky.denik.cz/zpravy_region/trasu-obchvatu-breclavi-uz-zkou-maji-pyrotechnici-20220602.html

Cenová soustava:¹ <http://www.cenovasoustava.cz/default.asp?Bid=3&ID=3>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2022): Statistiky ve stavebnictví, <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>

ČNB (05/2022): Zpráva o měnové politice,

ČSÚ: Demografické údaje & deriváty SLDB

ČSÚ: Registr sčítacích obvodů a budov

ČÚZK: Katastrální mapa, ortofoto, polohopis, vrstevnice, výškopis, 3D model

ESRI (2022): Streets basemap, dostupné v ArcGIS PRO

ESRI: Síťové parametry pro analýzu dostupnosti

https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2022/jaro_2022/download/zomp_2022_jaro.pdf

MAPY.CZ (2022): mapy, <https://mapy.cz>

Město Břeclav: Strategický plán rozvoje města Břeclavi – listopad 2020

Město Břeclav: Územní plán města Břeclavi

MPSV: <https://data.mpsv.cz/web/data>

Neuhäusl-Hunal architekti: Koncept územní studie – Revitalizace areálu bývalého cukrovaru Břeclav

OSM: Uliční síť a topologie

RTS (2022): Cenová soustava, https://www.rts.cz/cenova_soustava.aspx

ŘSD:⁴ https://mapapp.rsd.cz/Upload/Stavby/87/infoletak_d52-perna-rakousko-mikulov-obchvat.pdf

Saňáková (2018): Řízení rizik stavební zakázky – bakalářská práce
https://www.vut.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=179999

SREALITY.CZ (2022): Sreality, <https://www.sreality.cz/>

SŽ:³ <https://www.spravazeleznic.cz/vrt/jizni-morava>

URS (2022): Sledování vývoje cen stavebních materiálů, <https://www.urs.cz/software-a-data/sledovani-vyvoje-cen-materialu>

URS:² <https://www.urs.cz/software-a-data/cenova-soustava-urs>

ODBORNÉ ZKRATKY POUŽITÉ V TEXTU

ZKRATKA	CELÝ NÁZEV
CPI	Index spotřebitelských cen
CRR	Centrum pro regionální rozvoj ČR
ČNB	Česká národní banka
ČPP	Čistá podlažní plocha
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DSP	Dokumentace pro stavební povolení (ohlášení) stavby
DÚR	Dokumentace pro územní řízení
GDV	Kapitálové hodnoty (Gross Development Value)
GIS	Geografický informační systém
HDP	Hrubý domácí produkt
HPP	Hrubá podlažní plocha
IROP	Integrovaný regionální operační program
MěÚ	Městský úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŠMT	Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
N/A	Nedostupné
NH Architekti	Neuhäusl-Hunal architekti
NP	Nadzemní patra
NPO	Národní plán obnovy
OP ŽP	Operační program Životní prostředí
OSM	OpenStreetMap
PBi	Microsoft Power Bi, nástroj na vizualizaci dat
PP	Podzemní patra
RSO	Registr sčítacích obvodů
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic ČR
SEKM	Systém evidence kontaminovaných míst
SF ŽP	Státní fond životního prostředí
SFPI	Státní fond podpory investic
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SŽ	Správa železnic, s. o.
TGM	Tomáš Garrigue Masaryk
UAP	Územně analytické podklady

ÚP	Územní plán
VRT	Vysokorychlostní železnice
ZSJ	Základní sídelní jednotka

OBEČNÁ PROHLÁŠENÍ

1. Ekonomické parametry vycházejí z ekonomického kontextu platného v době tvorby studie (březen–červenec 2022). Situace na trhu je ale velmi proměnlivá a vývoj ekonomických parametrů nelze nijak garantovat.
2. Není znám stav kontaminace území; náklady na likvidaci kontaminované půdy může být pro jakýkoli budoucí záměr položkou v rozpočtu, který jej posune mimo ekonomickou proveditelnost.
3. Není-li uvedeno jinak, všechny prostorové údaje jsou uvedeny v [m²] (též [m2]).
4. Není-li uvedeno jinak, odhadované ceny nájmu jsou uvedeny v [EUR].
5. Není-li uvedeno jinak, všechny ostatní ceny jsou uvedeny v [CZK].
6. Kurz CZK/EUR byl v době zpracování analýzy stanoven na 25 CZK/EUR.
7. Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH.
8. Veškeré nákladové i výnosové ceny jsou odhady odvozené ze stávajících cen na českém realitním trhu (viz též bod 1).
9. Ekonomické ověření stojí na odhadech chování místního trhu, 4ct nijak negarantuje vývoj trhu a z tohoto důvodu leze garantovat ani přesnost posouzení; výstupy jsou předběžným podkladem pro budoucí rozvoj území; nejedná se o standardní proces valuace nemovitostí.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Návrh lokality cukrovaru Břeclav dle studie NH architekti	17
Obrázek 2: Etapizace projektu cukrovar Břeclav dle studie NH architekti	18
Obrázek 3: Funkční využití lokality cukrovaru dle studie NH architekti	20
Obrázek 4: Vymezení území S, M, L	22
Obrázek 5: Vymezení lokality S	23
Obrázek 6: Vymezení území S a M	24
Obrázek 7: Vymezení území S, M, L	25
Obrázek 8: Vymezené vnitřní zóny v lokalitě Cukrovar	27
Obrázek 9: Vymezené bloky v lokalitě Cukrovar	27
Obrázek 10: Tematické okruhy ASaP	29
Obrázek 11: Vymezení zastavitelnosti pro území M	31
Obrázek 12: Vymezení zastavitelnosti pro území L	32
Obrázek 13: Hustota zalidnění pro okolí lokality Cukrovar – současný stav	33
Obrázek 14: Hustota zalidnění pro okolí lokality Cukrovar dle návrhu Neuhäusl-Hunal	33
Obrázek 15: Umístění bytů v okolí lokality Cukrovar dle současného stavu	34
Obrázek 16: Umístění bytů v okolí lokality Cukrovar dle studie Neuhäusl-Hunal	35
Obrázek 17: Převažující funkční využití objektů v území M	36
Obrázek 18: Plánované využití jednotlivých objektů v lokalitě Cukrovar dle studie Neuhäusl-Hunal	37
Obrázek 19: Majetkoprávní vztahy v lokalitě Cukrovaru	38
Obrázek 20: Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 31. 6. 2022	42
Obrázek 21: Územního plán města Břeclav	50
Obrázek 22: Umístění zastávek MHD v lokalitě M a okolí	55
Obrázek 23: Pěší dostupnost zastávek MHD v Břeclavi	56
Obrázek 24: Pěší dostupnost areálu Cukrovaru	57
Obrázek 25: Doba dojíždky do lokality Cukrovar	57
Obrázek 26: Ilustrace obslužné oblasti a meziměstských vazeb pro dojíždění	58
Obrázek 27: Cyklostezky a turistické trasy v lokalitě Cukrovar	59
Obrázek 28: Heat mapa intenzity cyklodopravy v lokalitě Cukrovar	60
Obrázek 29: Návrh výstavby VRT v Česku	61
Obrázek 30: Plánované projekty ŘSD v Jihomoravském kraji	62
Obrázek 31: Základní body občanské vybavenosti	63
Obrázek 32: Vzdělávací zařízení v okolí lokality Břeclav	64
Obrázek 33: Stav inženýrských sítí dle studie NH architekti	66
Obrázek 34: Technická infrastruktura (elektrické a komunikační sítě) v lokalitě M	67
Obrázek 35: Technická infrastruktura (ostatní sítě) v lokalitě M	67
Obrázek 36: Město Břeclav a okolí	74
Obrázek 37: Ceny bytů v Břeclavi za m ² v dubnu 2022	77
Obrázek 38: Ceny bytů v okolí Břeclavi za m ² v dubnu 2022	80
Obrázek 39: Ceny rodinných domů za m ² v Kč v dubnu 2022	82
Obrázek 40: Nájem v Břeclavi a okolí za m ² v Kč v dubnu 2022	84
Obrázek 41: Ceny komerčních prostorů v Břeclavi a okolí za m ² v Kč v dubnu 2022	86
Obrázek 42: Ceny komerčních prostorů v Břeclavi a okolí za m ² v Kč v dubnu 2022	89
Obrázek 43: Metoda analýzy rizik	91
Obrázek 44: Ilustrace informačního modelu	110
Obrázek 45: Příklad zastavovací studie s regulačními prvky – Rohanský ostrov – Regulační výkres	134
Obrázek 46: Harmonogram – Návrh etapizace dalších kroků	135

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Současné funkční využití v lokalitě M	36
Graf 2: Poměr funkčního využití plochy HPP v lokalitě Cukrovar dle studie NH architekti	37
Graf 3: Současní vlastníci území v lokalitě S dle poměrného zastoupení	39
Graf 4: Sazby hypoték a CPI (01/2012–07/2022)	40

Graf 5: Obecná míra nezaměstnanosti (01/2014–05/2022).....	41
Graf 6: Podíl nezaměstnaných osob okresech Jihomoravského kraje 01/2021–06/2022.....	43
Graf 7: Nezaměstnanost v okrese Břeclav v období 2005–2021.....	43
Graf 8: Uchazeči a volná místa v okrese Břeclav v období 2005–2021.....	43
Graf 9: Struktura uchazečů a volných míst podle věku v okrese Břeclav/za celou ČR.....	44
Graf 10: Struktura uchazečů a volných míst podle dosaženého vzdělání v okrese Břeclav/za celou ČR.....	44
Graf 11: Struktura uchazečů a volných míst podle délky nezaměstnanosti v okrese Břeclav/za celou ČR.....	45
Graf 12: Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti v Břeclavi.....	45
Graf 13: Pohyb obyvatelstva v Břeclavi v letech 2017–2021.....	46
Graf 14: Pohyb obyvatelstva celá ČR v letech 2017–2021.....	46
Graf 15: Obyvatelstvo podle věkových skupin Břeclav/JMK/ČR.....	47
Graf 16: Průměrný věk obyvatel Břeclavi.....	47
Graf 17: Vzdělanostní struktura v Břeclavi.....	48
Graf 18: Vzdělanostní struktura v Česku.....	48
Graf 19: Srovnání zastavěnosti lokality S v současnosti a dle návrhu.....	52
Graf 20: Kapacita mateřských škol v Břeclavi v roce 2022.....	65
Graf 21: Kapacita základních škol v Břeclavi v roce 2022.....	65
Graf 22: Bytová výstavba v Břeclavi, Mikulově a Břeclavi v letech 2010–2021.....	69
Graf 23: Ceny stavebních prací (meziroční změny, změny proti bazickému roku).....	71
Graf 24: Růst cen vybraných stavebních materiálů v roce 2021 a 2022.....	73
Graf 25: Růst cen bytů za m ² v Břeclavi od dubna 2021 do dubna 2022.....	75
Graf 26: Dispozice nabízených bytů v Břeclavi v dubnu 2022.....	77

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vstupní data dodaná městem Břeclav.....	15
Tabulka 2: Vytíženost parkoviště v lokalitě Cukrovar.....	56
Tabulka 3: Dojezdová vzdálenost z Břeclavi po železnici.....	61
Tabulka 4: Zařízení sociálních služeb v Břeclavi včetně jejich kapacit.....	63
Tabulka 5: Průměrné ceny nemovitostí v Břeclavi a okolí (duben 2022).....	68
Tabulka 6: Index cen stavebních prací (pro 2022 odhady, 100 je vždy stejný měsíc předchozí rok).....	72
Tabulka 7: Indexy cen stavebních děl po kvartálech (100 = 2015).....	72
Tabulka 8: Roční růst cen v okrese Břeclav v prvním kvartálu roku 2022 v porovnání s jinými okresy.....	76
Tabulka 9: Základní statistický přehled o cenách bytů v Břeclavi v dubnu 2022.....	76
Tabulka 10: Stav bytu/průměrná cena za m ² v dubnu 2022.....	78
Tabulka 11: Materiál domu/průměrná cena za m ² v dubnu 2022.....	78
Tabulka 12: Stav bytu/průměrná cena za m ² v dubnu 2022.....	80
Tabulka 13: Materiál/průměrná cena za m ² v dubnu 2022.....	81
Tabulka 14: Základní statistický přehled o cenách rodinných domů v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	81
Tabulka 15: Vliv druhu materiálu na průměrnou cenu rodinného domu v dubnu 2022.....	82
Tabulka 16: Vliv stavu rodinného domu na průměrnou cenu v dubnu 2022.....	83
Tabulka 17: Základní statistický přehled o nájmech v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	84
Tabulka 18: Průměrný nájem v Břeclavi a okolí dle materiálu budovy v dubnu 2022.....	85
Tabulka 19: Průměrný nájem ve městě Břeclav a okolí dle stavu bytu v dubnu 2022.....	85
Tabulka 20: Průměrný nájem ve městě Břeclav a okolí dle vybavení bytu v dubnu 2022.....	85
Tabulka 21: Základní statistický přehled o cenách komerčních prostorů v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	86
Tabulka 22: Průměrná cena komerčního prostoru za m ² dle stavu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	87
Tabulka 23: Průměrná cena komerčního prostoru za m ² dle typu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	87
Tabulka 24: Základní statistický přehled o nájmech komerčních prostorů v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	88
Tabulka 25: Průměrný nájem komerčních prostor dle stavu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	89
Tabulka 26: Průměrný nájem komerčních prostor dle typu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022.....	89
Tabulka 27: Matice hodnocení rizik.....	93
Tabulka 28: Hodnocení významnosti rizika.....	93

ÚVODNÍ SLOVO



Účelem tohoto dokumentu je zpracování výstupu zakázky Ověřovací ekonomické studie rozvoje areálu bývalého cukrovaru Břeclav.

Tato studie navazuje na vítězný výstup urbanistické soutěže Revitalizace areálu bývalého cukrovaru Břeclav, který vypracovali Neuhäusl-Hunal Architekti. Cílem studie je ověření ekonomické proveditelnosti vítězného návrhu a konceptu územní studie, nalezení optimálního ekonomického modelu rozvoje a jeho reflektování při dalších krocích rozvoje území.

Studie ověřuje absorpční kapacity realitního trhu, definuje ekonomický potenciál a tržní hodnoty areálu pro další nakládání s územím a jeho rozvoj. Dokument obsahuje zacílenou analýzu území, vyhodnocení možných rizik projektu, aktuální tržní analýzu v lokalitě a následné ekonomické ověření návrhu. Na základě komplexního vyhodnocení ekonomické proveditelnosti návrhu doporučuje další kroky rozvoje území.

Studie bude sloužit městu Břeclav jako doklad o proveditelnosti a udržitelnosti projektu, jako podklad pro vyjednávání s potenciálními zájemci o koupi části nebo celého území, jako příprava pro čerpání dotačních titulů pro účely financování přípravy areálu a výstavby veřejné vybavenosti a v neposlední řadě bude sloužit pro prezentaci projektu veřejnosti. Kromě textového dokumentu je součástí výstupu také interaktivní webové rozhraní (dashboard).

Ekonomický model je nastaven tak, aby ho bylo možné pravidelně (dle dohody) aktualizovat v případě měnících se vstupních parametrů. Výstup tedy není pouze statickou „brožurou“, ale nástrojem, se kterým bude možné do budoucna pracovat.

MANAŽERSKÉ SHRUTÍ



ANALYTICKÁ ČÁST

- **Vývoj cen stavebních prací a materiálů** lze v současné době velmi **složitě dlouhodobě predikovat**
- V Česku je v první polovině roku 2022 **významná inflace** (v červnu dosáhla 17,2 %) a ČNB zvyšuje úrokové sazby, což se **promítá do sazeb hypoték**.
- Ceny bydlení v Břeclavi **dlouhodobě stoupají** v meziročním srovnání tempem 32,7 % (období duben 2021–duben 2022).
- Průměrná prodejní cena za **nový byt v okolí Břeclavi byla 82 744 Kč/m² ČPP** bytu (duben 2022).
- Průměrná cena nových **projektů podobného typu v rámci ČR byla 83 000 Kč/m² ČPP** bytu (duben 2022).
- V Břeclavi **klesá počet obyvatel a populace stárne**.
- **Nezaměstnanost dosahuje nižších hodnot kolem 3 %**, struktura nezaměstnaných odpovídá celorepublikovému průměru.
- **Město je významný silniční a železniční uzel** s vazbou na Brno, Bratislavu a Vídeň. Kvůli neexistenci obchvatu je v centrum města velmi silný automobilový provoz.
- Z lokality Cukrovaru je v pěší dostupnosti 10 min **dostupná základní občanská vybavenost** včetně náměstí TGM, supermarketů Albert, Lidl a Billa, sportovní areál s koupalištěm a ZŠ Kupkova. Na autobusové a vlakové nádraží a do nemocnice Břeclav je možné dojít za 15 min.
- V okolí Cukrovaru je umístěno několik mateřských a základních škol, kapacita většiny z nich je naplněna, především v případě MŠ.
- **Návrh budoucího stavu lokality Cukrovar odpovídá charakteru okolní zástavby** včetně výšky budov, počtu bytů, zastavěnosti a hustoty osídlení.
- **Návrh nevyčerpává kapacitní potenciál území na maximum**, a to jak z hlediska platného územního plánu, tak z hlediska urbánních a ekonomických ukazatelů. Pro čerpání těchto kapacit doporučujeme **stanovit jasná pravidla a příp. je promyšleně alokovat v území** tak, aby byla **zachována navržená koncepce návrhu**.
- **Areál bývalého cukrovaru**, kde v současné době sídlí firma Racio, **může zásadně ovlivnit budoucí rozvoj celého území**. Dle informací od jednatele firmy Racio má firma v úmyslu **nejpozději ve střednědobém horizontu přesunout svoji výrobu** do jiné, vhodnější lokality.

BILANČNÍ ČÁST

- **Celková rozloha území**
 - Celé řešené území S – 135 395 m²
 - Celé vnitřní řešené území – 83 532 m²
- **Celkové HPP**
 - Nadzemní HPP – 80 000 až 100 000 m²
 - Podzemní HPP – 15 000 m² až 30 000 m²
- **HPP pro bydlení** – 62 000 m² až 82 000 m²
- **Počet bytů** – cca 800 až 1 000 bytů
- **Počet obyvatel** – cca 1 750 až 2300 obyvatel
- **Celkové investiční náklady** – 4 až 5,2 mld. Kč

EKONOMICKÁ ČÁST

- **Celkové náklady** na výstavbu a realizaci všech objektů a úprav území se **pohybují mezi 4 až 5,2 mld. Kč**
- **Hrubá hodnota rozvoje území** (Gross Development Value) se pohybuje **okolo 4,2 až 5,6 mld. Kč**.
- **Residuální hodnota** celkového řešeného území S se pohybuje **mezi -318 až -507 mld. Kč**

Ekonomické ověření a záporná residuální hodnota celku

- Z výsledků ekonomického ověření celého území vyplývá, že **komerční, převážně bytová výstavba, nepokrývá všechny náklady** v rámci celkového řešeného území.
- Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že se v území nachází nová sportovní multifunkční hala, objekt budoucí knihovny k rekonstrukci s rozsáhlým veřejným prostorem, rekonstrukce nábřeží, školka a kompletní technická a dopravní infrastruktura.
- U výše vyjmenovaných prvků v území se **nepředpokládá významná ziskovost**, jedná se tedy převážně o **prvky dotované**.
- Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné **využitím dotačních titulů**, které bude možné čerpat pro výstavbu některých z prvků.
- **Pro přípravu území, vybudování páteřní infrastruktury a výstavbu veřejné vybavenosti** bude třeba hledat **vícezdrojové financování** – dotační tituly, rozpočet města, úvěrové financování, spoluúčast soukromého sektoru.

Kladná residuální hodnota komerční výstavby a její ekonomická proveditelnost

- Z výsledků ekonomického ověření pro **části určené pro komerční výstavbu** (tzn. objekty mimo veřejnou vybavenost) vyplývá, že **residuální hodnota území určených k této výstavbě je kladná**. Při nastavených nákladových a výnosových hodnotách je **realizace této výstavby proveditelná**, a to vč. podzemního parkování v podzemních patrech v některých stavebních blocích (dle jednotlivých scénářů). Do výpočtu v tomto případě nejsou započítávány náklady na přípravu území a realizaci technické a dopravní infrastruktury v území.
- Kladná residuální hodnota určuje **kladnou hodnotu pozemku**, kterou je možné zobchodovat finančně formou **zisku**, formou **příspěvku na realizaci technické a dopravní infrastruktury**, formou **realizace bytů do bytového fondu města**, příp. formou realizace nájemního **bydlení s redukovanou výší nájemného** ve spolupráci se soukromým sektorem.
- Zásadním faktorem je **vývoj hodnot na straně nákladů i výnosů a eliminace skrytých vícenákladů v podobě ekologických zátěží** aj. Důležité bude správně nastavit strategii rozvoje území, nastavení pravidel pro zaručení kvalitní výstavby a správné nastavení obchodního modelu

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu a realizaci veřejného prostoru

- Celkové náklady na výstavbu a realizaci technické a dopravní infrastruktury a veřejného prostoru jsou vypočteny pomocí agregovaných cen na m². **Pro detailnější nacenění** jednotlivých prvků **bude třeba zpracovat detailnější studie** a na základě nich zpřesnit položkové rozpočty pro výstavbu. Z výsledků ekonomického ověření pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejný prostor vyplývá, že náklady na realizaci těchto prvků v území se pohybují **kolem cca 210 mil. Kč a představují tak 5,3 % z celkových nákladů** rozvoje území (dle zvoleného scénáře). Z výše nákladů je jasné, že financování bude muset být složeno z více zdrojů – dotační tituly, rozpočet města, úvěrové financování, spoluúčast soukromého sektoru aj.

Veřejná vybavenost

- Z výsledků ekonomického ověření pro část určenou pro veřejnou vybavenost vyplývá, že náklady na realizaci staveb určených pro **veřejnou vybavenost se pohybují okolo 460 mil. Kč**. Pro detailnější nacenění jednotlivých staveb bude třeba zpracovat konkrétní zadání, stavební program a detailnější studie pro jednotlivé stavby a na základě nich rozpočty pro výstavbu. Residuální hodnota území určených k této výstavbě je záporná.
- Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že u staveb veřejné vybavenosti se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy o stavby dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné využitím dotačních titulů pro realizaci alespoň některých ze staveb. Částečně by se na realizaci těchto objektů mohl podílet soukromý sektor. Pro ověření různých možností financování je nutné zpracovat detailní obchodní model rozvoje území.

WEBOVÉ APLIKACE



DASHBOARD EKONOMICKÉHO VYHODNOCENÍ

Ekonomické posouzení lokality je dostupné na dashboard aplikace MS Power BI, který je dostupný s využitím QR kódu níže nebo na odkazu – [ZDE](#).

Přístupový kód: **2022**



ANALYTICKÁ APLIKACE GIS

Pro účely studie vznikla aplikace, která ve formě geoinformací nejvýznamnější informace o lokalitě. Webová aplikace je provozovaná skrze službu ArcGIS Online – [ZDE](#).



F.1

ANALÝZA EXISTUJÍCÍCH VSTUPŮ

ANALÝZA EXISTUJÍCÍCH VSTUPŮ



Sběr dat a strukturovaná práce s daty je klíčovou součástí analytické činnosti 4ct. Vždy nejprve identifikujeme zdroje dat a nastavujeme způsob a formu získávání a přebírání dat. Data následně pro další zpracování strukturuje dle metodiky ASaP. Vstupní podklady jsou sepsány a okomentovány v tabulce č. 1.

Tabulka 1: Vstupní data dodaná městem Břeclav

VSTUPNÍ DATA			
Data	Autor materiálu	Relevance [1–5]	Komentář
Dopracované výsledky urbanistické soutěže na Revitalizaci areálu bývalého cukrovaru Břeclav	NH architekti	5	soutěž byla vyhlášena 10/2020–2/2021, vítězný návrh byl rozpracován do podoby urbanistické studie
Výsledky ankety o budoucím využití cukrovaru		5	anketa proběhla před zadáním architektonické soutěže a zúčastnilo se jí 900 obyvatel
Prezentace urbanistické studie v rámci 3. projednání	NH architekti	5	prezentace z 30. 9. 2021 ukazuje ideový vývoj urbanistické studie během jejího zpracování
Výkres Charakteristika podlaží 1:750	NH architekti	5	výkres ukazuje navrhovanou podlažnost jednotlivých budov, HPP podle funkce, předpokládanou velikost bytů
Fotky vítězného panelu architektonické soutěže	NH architekti	5	panely zobrazují základní schémata vítězného návrhu urbanistické studie, konkrétně napojení lokality, charakteristiku podlaží 1:750, návrh urbanistické struktury, schéma řešení dopravy, etapizaci, funkční schéma, hierarchii veřejných prostranství, modro-zelenou infrastrukturu
Timeline 2022	Město Břeclav	5	navrhovaná harmonogram projektu včetně předpokládaných zdrojů financování
Výsledky architektonické soutěže		5	výstupy všech 5 návrhů přihlášených do architektonické studie, panely, anotace a bilanční tabulky
Cukrovar timeline docx		5	textový harmonogram na rok 2022
Etapizacev1	Město Břeclav	5	náčrt etapizace jednotlivých staveb
Návrh Novostavby bytového domu – U stadionu	ATX Architekti	4	návrh objektu s obytnou a komerční funkcí, jehož výstavba je plánovaná v řešeném území
IROP 2021+ Knihovny		4	informace o podmínkách podpory určené pro knihovny v rámci IROP v období 2021–2027
Výkres cukrovaru z roku 1985 – scan a dgn	Jihomoravské cukrovary	3	zdigitalizovaný výkres cukrovaru
Cukrovar – zadání pro fázi 0		3	tematické zadání pro dopracování urbanistické studie
Položkový rozpočet pro projekt Výměna střešní krytiny objektu Tržnice	Město Břeclav/H&B delta, s.r.o.	3	podrobný rozpočet pro částečnou rekonstrukci budovy Tržnice v řešeném území
Fotografie a videozáznam stavu střešní krytiny objektu Tržnice		3	stav střechy objektu Tržnice před výměnou střešní krytiny
Harmonogram 2021 (beaver time schedule)	Město Břeclav	3	starší harmonogram etapizace projektů Hala a Knihovna
PR články	Matuška	3	textový návrh příspěvků na Facebook s tématikou projektu Cukrovar Břeclav
Nabídka NH: Dopracování soutěžního návrhu urbanistické studie Cukrovaru Břeclav	NH architekti	3	finanční nabídka pro dopracování vítězného návrhu architektonické soutěže

Dotazník CzechInvest	Město Břeclav	3	dotazník pro předběžnou identifikaci lokalit, jejichž rozvoj bude financován z podpory zaměřené na Specifické brownfieldy ze zdrojů Národního plánu obnovy
Fotografie		3	archiv historických i současných fotografií lokality
Historické urbanistické studie	různé	3	archiv historických návrhů využití zóny
Nabídka 4ct: Ověřovací ekonomická studie rozvoje areálu bývalého cukrovaru Břeclav	4ct	1	nabídka na zpracování ekonomické ověřovací studie pro potvrzení urbanistické studie
Ozvěny břeclavského rocku		0	fotografie a články k znovuoobnovenému festivalu Ozvěny břeclavského rocku
CukrovArt		0	plakátek a další doprovodné PR materiály spolkového festivalu, který se v roce 2017 odehrál v areálu cukrovaru
Dotazník 4ct	4ct/Město Břeclav	5	Dotazník vznikl za účelem zpracování ekonomické ověřovací studie cukrovaru Břeclav a na jeho vyplnění se podílely jednotlivé útvary MěÚ Břeclav – např kapacita ZŠ/MŠ, parkování atd.
Geodata Břeclav	Město Břeclav	5	Geodata, která se váží k lokalitě cukrovaru, byla dodána MěÚ Břeclav – jedná se především o vrstvu územního plánu, technické infrastruktury, podklady z UAP.

Zdroj: MěÚ Břeclav, vlastní zpracování

KOMENTÁŘ

Nejvýznamnější z dodaných dat byly soutěžní návrhy urbanistické studie Cukrovaru Břeclav, nejdůležitější vítězný návrh od Neuhäusl-Hunal., který tvořil výchozí pozici pro zpracování této studie. Podstatné byly také další podklady dodané ze strany MěÚ Břeclav, především relevantní geodata k lokalitě a vyplněný dotazník, který byl připraven 4ct a vyplněn pracovníky MěÚ. Dále byly pro zpracování studie podstatné informace a fotografie ukazující předchozí historický stav a vývoj využití lokality.

STUDIE NEUHÄUSL-HUNAL

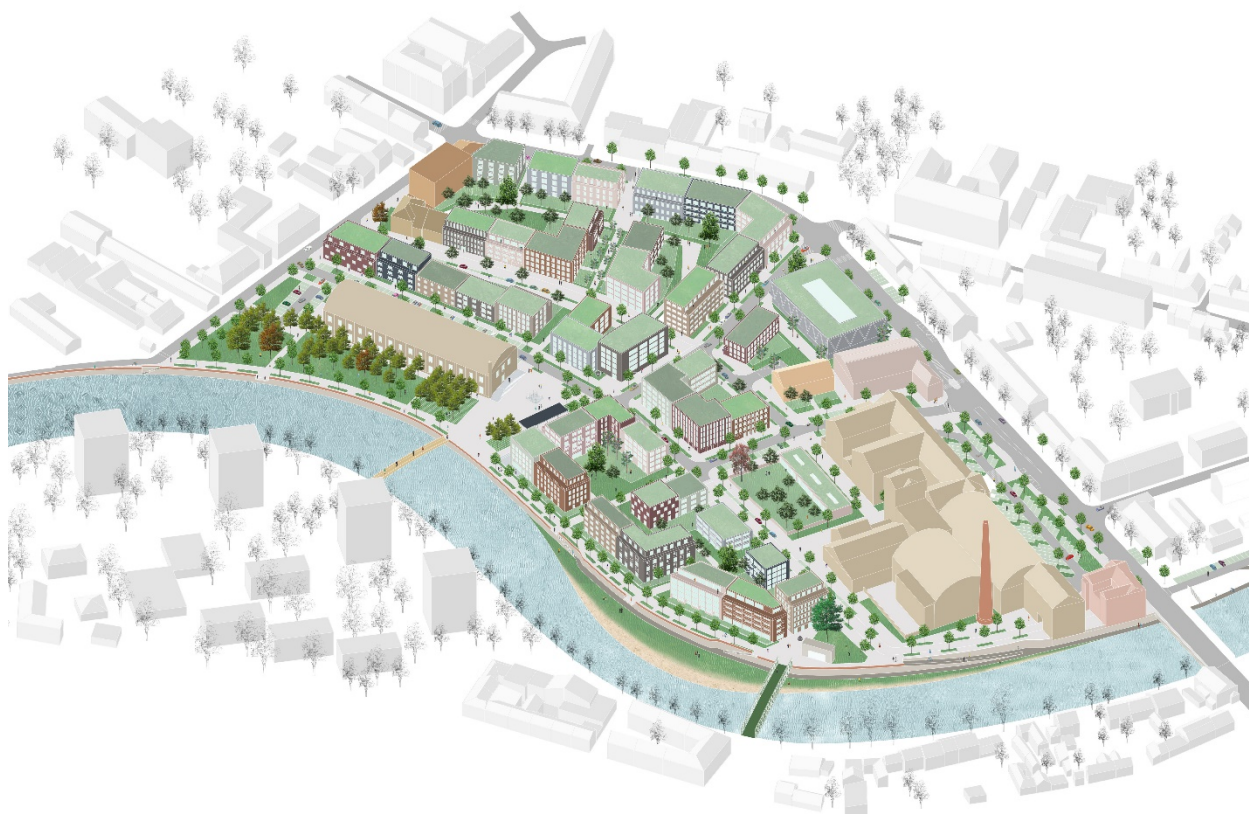


Zásadním východiskem pro zpracování studie byla urbanistická studie architektů Neuhäusl-Hunal. Tato studie rozpracovala vítězný návrh, který vzešel z architektonické soutěže v roce 2021. Návrh je vidět na obrázku č. 1, dále v kapitole jsou uvedeny hlavní závěry a doporučení vyplývající z této urbanistické studie:

Předmětem studie je areál bývalého Kuffnerova cukrovaru, který vznikl v 19. století a momentálně je největším brownfieldem v centru Břeclavi. Velká část plochy je aktuálně bez využití, ovšem díky své vazbě na řeku Dyji i náměstí TGM má zásadní rozvojový potenciál.

Navržená urbánní struktura reaguje na kontext a klade důraz na kvalitní propojení se stávající městskou tkání i řekou. Nová polyfunkční čtvrť zahrnuje různé typy bydlení, občanské vybavenosti i produkce. Adekvátní hustota osídlení a prostupná struktura umožňují fungování principu města krátkých vzdáleností. Díky tomu vzniká smysluplná, čitelná lokalita rozmanitých charakterů.

Obrázek 1: Návrh lokality cukrovaru Břeclav dle studie NH architekti



Zdroj: NH architekti

Navržená hmota a členění prostoru navazuje na strukturu i charakter okolní zástavby. Stávající budovy cukrovaru a tržnice doplňuje deset bloků, které jsou rozčleněny logickou sítí ulic, uliček a průchodů orientovaných k řece. Díky tomu vzniká prostupná, čitelná struktura rozmanitých charakterů od sousedského plácku ve vnitrobloku přes živou ulici po veřejná prostranství s přímou vazbou na řeku. Práce s různými měřítky a typologiemi zástavby podporuje obytnost a identitu celé lokality.

ETAPIZACE

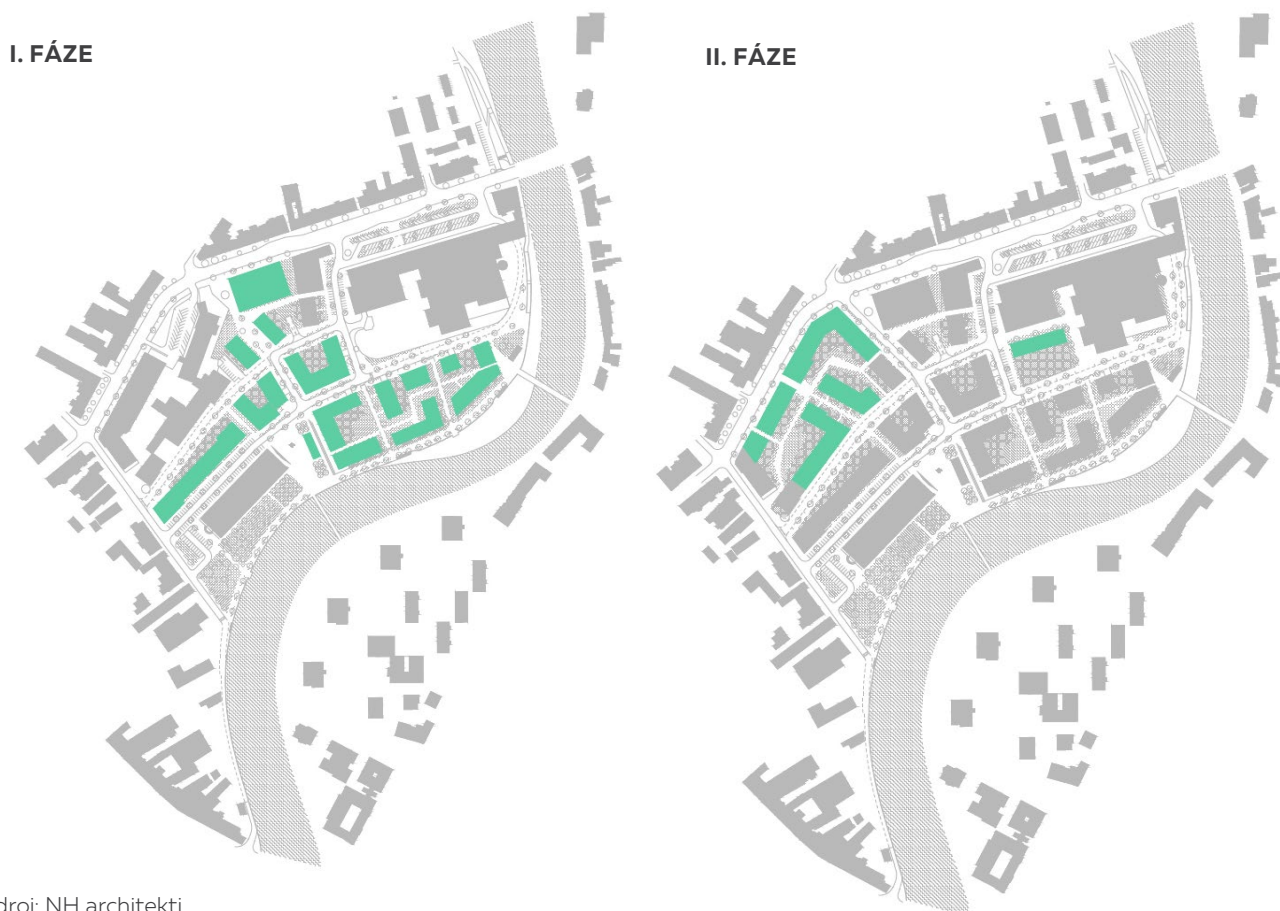
Projekt předpokládá dvě hlavní etapy rozvoje území zobrazené na obrázku č. 2. První fáze je navržena s ohledem na majetkoprávní vztahy v území tak, aby mohla ve střednědobém horizontu začít vznikat funkční a smysluplná městská struktura na pozemcích v majetku Města Břeclav.

V rámci druhé fáze revitalizace území by měla proběhnout přestavba a doplnění severozápadního bloku, začlenění budovy cukrovaru do struktury města a definitivní dotvoření a zprostupnění celé lokality. Tato závěrečná fáze předpokládá významnou změnu majetkoprávních vztahů a dosažení dohody v území, proto je uvažována v dlouhodobém horizontu, což ovšem nijak nevylučuje možnost její dřívější realizace.

Z hlediska zahájení celého procesu transformace území lze transformaci iniciovat následujícími projekty. Prvním je rekonstrukce drobného objektu trafostanice u ústí bývalého železničního mostu na kavárnu a kulturní prostor, který by sloužil jako infocentrum k probíhající revitalizaci pro veřejnost. Druhým je výstavba pavilonu v místě budoucího hlavního náměstí, která také přinese do území děj a kde mohou probíhat trhy, informační setkání či jiné události pro veřejnost.

Jako třetí, organizačně i nákladově náročnější varianta, se nabízí rekonstrukce budovy velké tržnice na městskou knihovnu, občanskou i komerční vybavenost na základě architektonické soutěže. Tento „obývací pokoj města“ má zásadní potenciál pro aktivaci lokality a procesu rozvoje, zvláště v kombinaci s ději v navazujících veřejných prostorech – nábrežním parku (rekreace) a budoucím náměstím (obchod).

Obrázek 2: Etapizace projektu cukrovar Břeclav dle studie NH architekti



Zdroj: NH architekti

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Z hlediska ekonomiky území je navržena polyfunkční čtvrť s aktivním parterem zahrnující bydlení, vybavenost i produkci. Navržené využití, zobrazeno na obrázku č. 3, umožňuje fungování města krátkých vzdáleností. V rámci areálu jsou navrženy objekty občanské vybavenosti – knihovna, sportovní hala a mateřská škola.

Bydlení jako zásadní prvek rozvoje města i společnosti hraje v návrhu významnou úlohu. Kromě standardních bytových domů jsou na frekventovanějších místech navrženy polyfunkční domy s (komerční) občanskou vybaveností v přízemí a bydlením ve vyšších podlažích. Práce se stavební a uliční čarou v návrhu zjemňují měřítko a přispívají k rozmanitosti.

Kvalitní návaznost lokality na stávající městskou strukturu je zásadní. Kromě posílení současných napojení proto studie navrhuje nová propojení, kterými jsou především trasa pro cyklisty i pěší podél Dyje podcházející ulici Národních hrdinů a lávka přes Dyji navazující na osu směřující k nádraží a posilující vazbu lokality s druhým břehem. V dlouhodobém horizontu je k úvaze také možnost stavebního zprůchodnění budovy městského úřadu pro pěší, která by zlepšila propojení lokality s náměstím TGM.

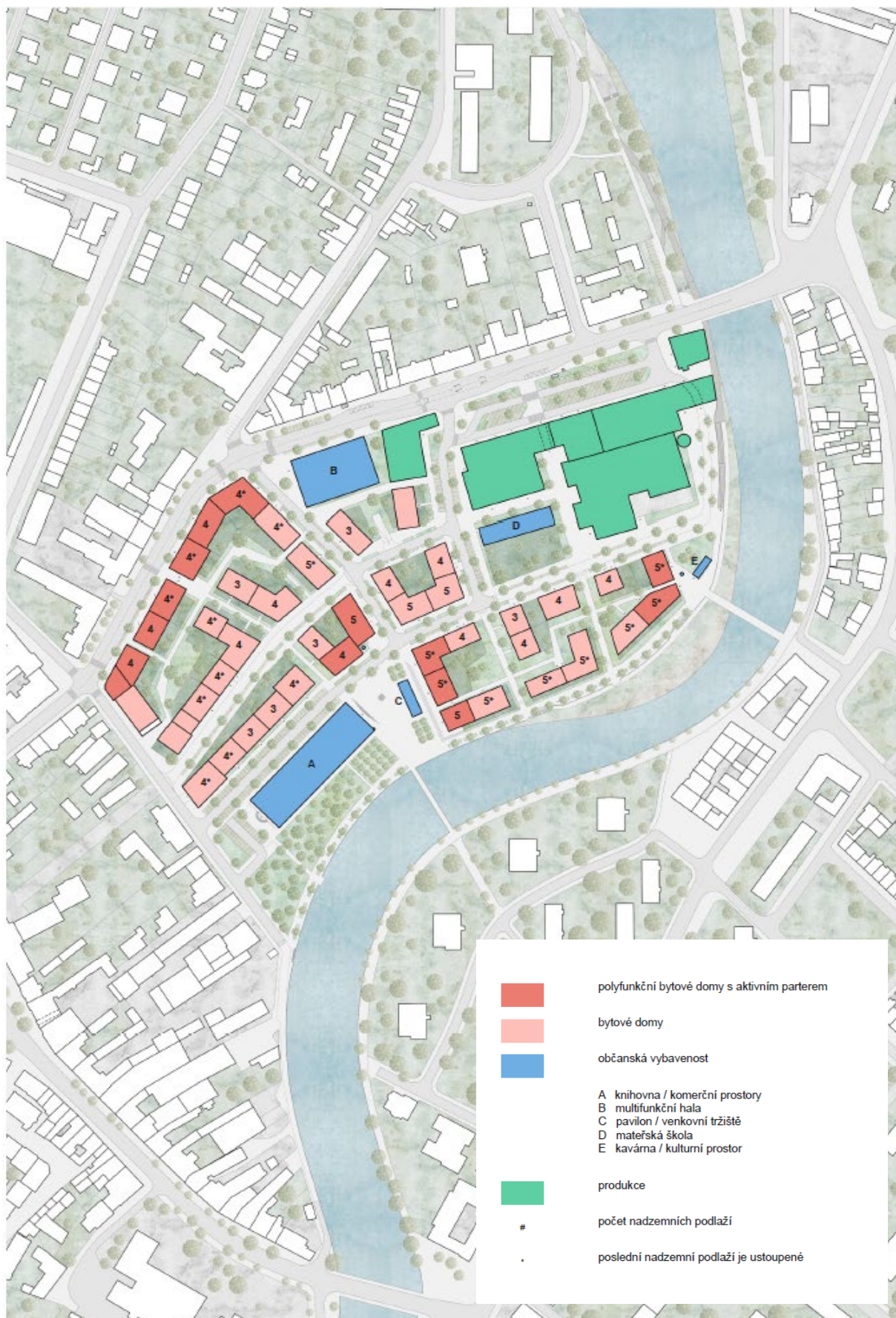
SHRNUTÍ

Mezi nejvýznamnější dokumenty, které lze pro zpracování ekonomické ověřovací studie využít, se řadí především soutěžní návrhy, které byly zpracovány v rámci architektonické soutěže v roce 2021 a další analytické datové podklady, které byly poskytnuty MěÚ Břeclav.

Ekonomická ověřovací studie bude přímo navazovat na závěry vítězného návrhu NH architekti, který navrhuje výstavbu etapizovat do dvou fází – první využívá pozemky ve vlastnictví města Břeclav, druhá fáze doplňuje strukturu v severozápadní části, která je ve vlastnictví soukromých majitelů. Projekt počítá s realizací několika prostorů veřejné vybavenosti – rekonstrukcí tržnice pro účely městské knihovny, včetně revitalizace celého okolního prostranství jako náměstí s pavilonem a parku. Druhým iniciačním bodem je ústí železničního lávky, kde by mohla vzniknout další menší veřejný prostor.

Budovy jsou navrženy jako polyfunkční s dominantním využitím pro bydlení. Navrženy jsou také stavby veřejné vybavenosti – městská knihovna, sportovní hala, mateřská škola. To vše přispěje ke vzniku živé lokality, aktivně využívané během celého dne.

Obrázek 3: Funkční využití lokality cukrovaru dle studie NH architekti



Zdroj: NH architekti

F.2

STRUKTURACE ÚZEMÍ

ŘEŠENÉ A DOTČENÉ ÚZEMÍ



Na začátku zpracování studie je třeba vymezit území relevantní pro zpracování příslušných analýz nutných k sestavení požadovaného výstupu. Území zpravidla rozdělujeme do 3 úrovní, podrobněji bude popsáno dále.

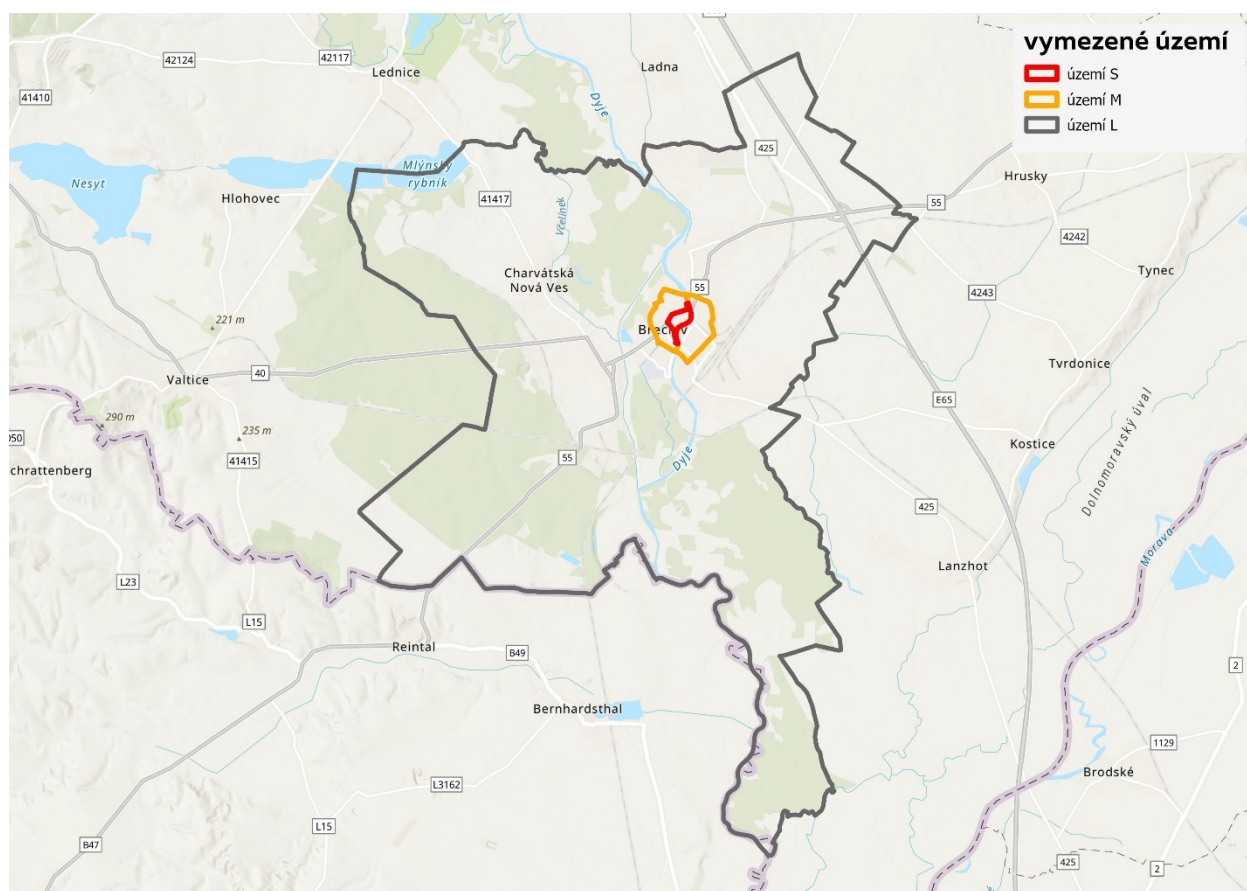
ROZDĚLENÍ S, M, L

Vymezení S – (small) – vyznačeno červeně – představuje vlastní řešené území, ve kterém se posuzují všechny relevantní jevy, mající na území a navrhované řešení vliv.

Vymezení M – (medium) – vyznačeno oranžově – pro účely hlubší analýzy a srovnání je zpravidla k definovanému území S vymezeno širší/interakční území M, které je definováno na základě vazeb a vlivů jednotlivých posuzovaných parametrů a dějů.

Vymezení L – (large) – vyznačeno černě (území S, M, L budou takto označeny na všech mapách v této studii) – základním vymezením, se kterým pracují relevantní analytické dokumenty, je širší území a vnější vztahy – v tomto případě celý administrativní celek města Břeclav.

Obrázek 4: Vymezení území S, M, L



Zdroj: ESRI, vlastní zpracování

VYMEZENÍ S

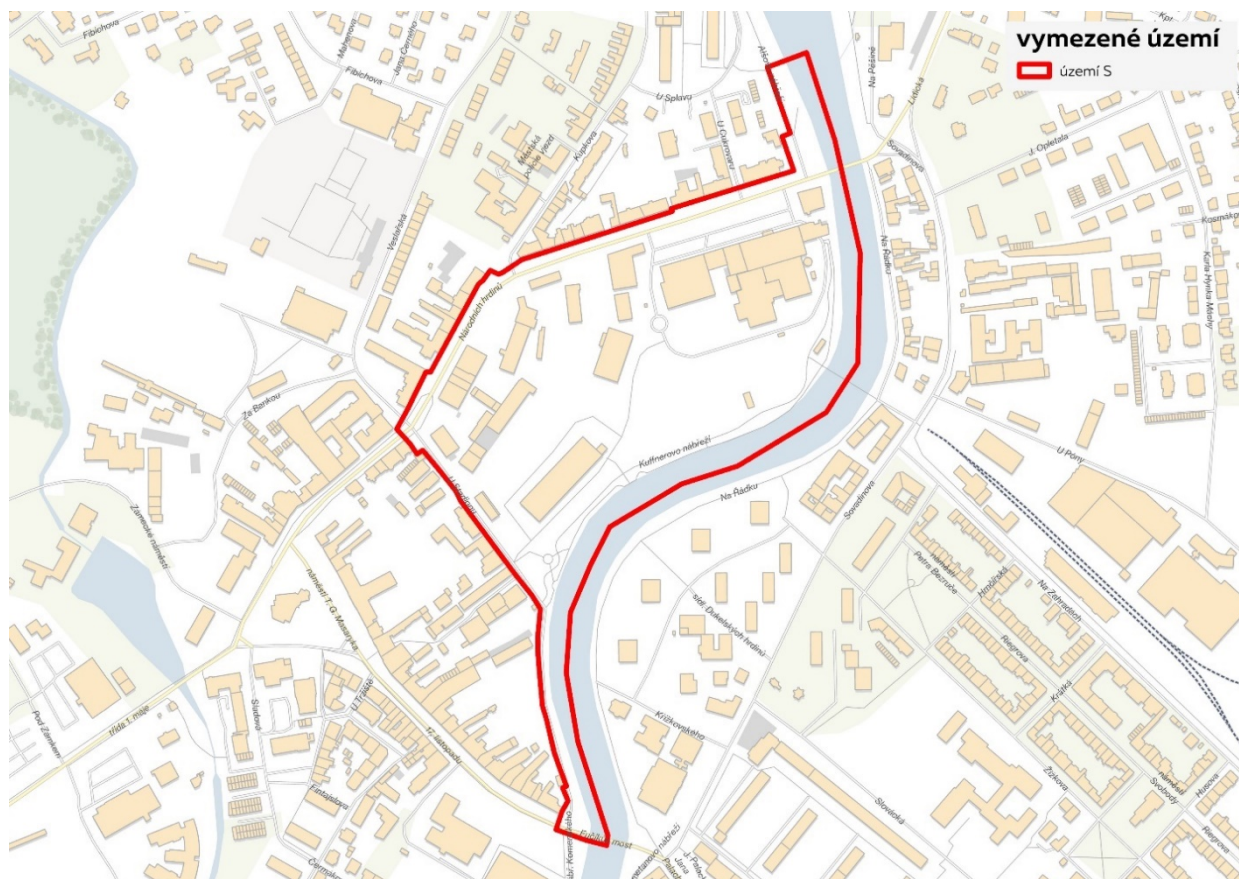
Území „S“ (S=small) je vymezeno neměnným polygonem zájmového území – celého areálu bývalého cukrovaru. Zároveň území z větší části kopíruje vymezenou ZSJ Cukrovar. Ulice Národních hrdinů a 17. listopadu jsou zahrnuté v celé šířce tak, aby v rámci valuace mohly být vyčísleny náklady na případnou komplexní rekonstrukci.

Rozloha území S – 12,5 ha

Zastavěná plocha v území S – 2,3 ha (15,5 % z území S)

Počet obyvatel v území S – 20 obyvatel

Obrázek 5: Vymezení lokality S



Zdroj: OSM, ČÚZK, vlastní zpracování

VYMEZENÍ M

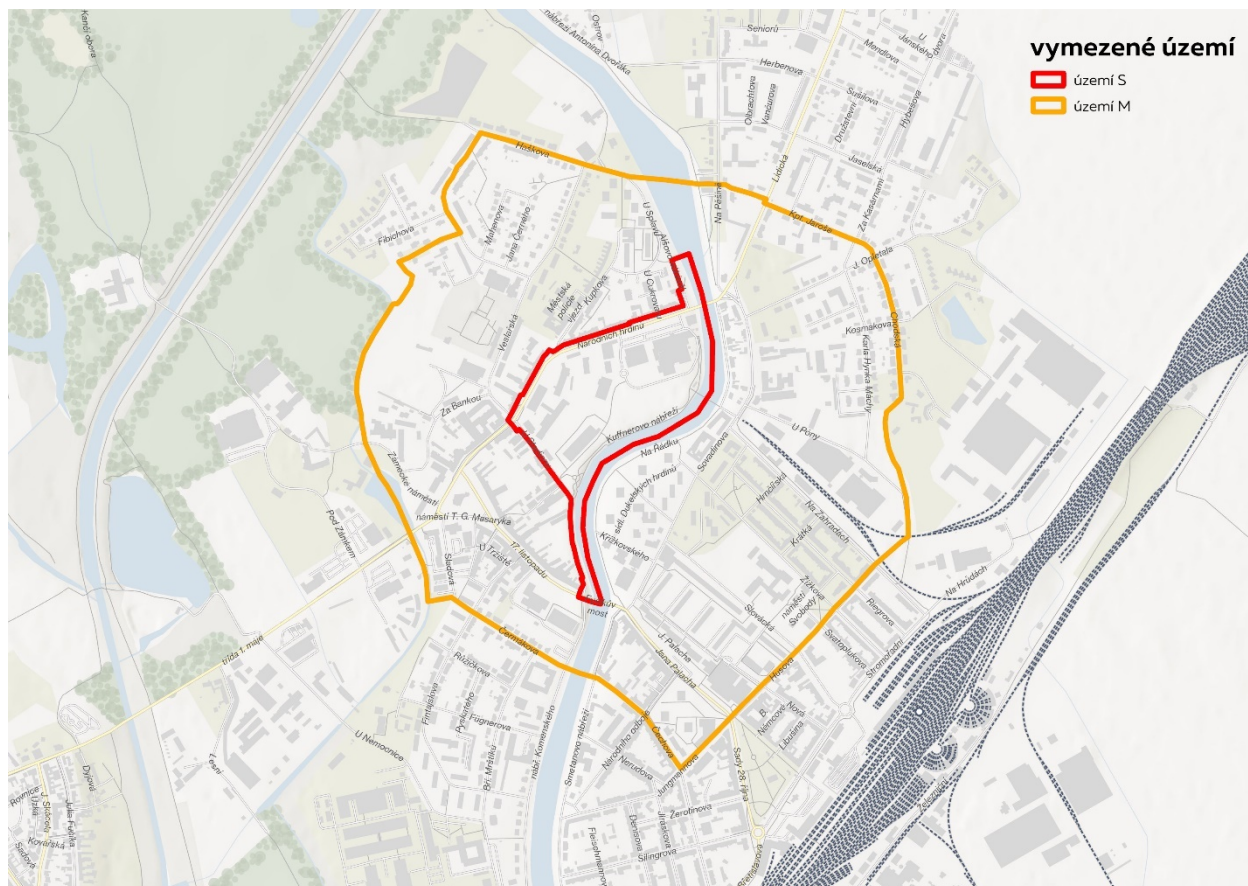
Území „M“ (M= medium) označuje interakční pásmo zájmového území S a je vymezeno na základě 15minutové pěší docházky. Vymezení bylo závěrem topologicky zpřesněno dle hranic parcel a uličních os. Většina analytických prací byla zpracovávána právě na území M.

Rozloha území M – 119,5 ha

Zastavěná plocha v území M – 23,4 ha (19,6 % z území M)

Počet obyvatel v území M – 6 480 obyvatel

Obrázek 6: Vymezení území S a M



Zdroj: ESRI, vlastní zpracování

VYMEZENÍ L

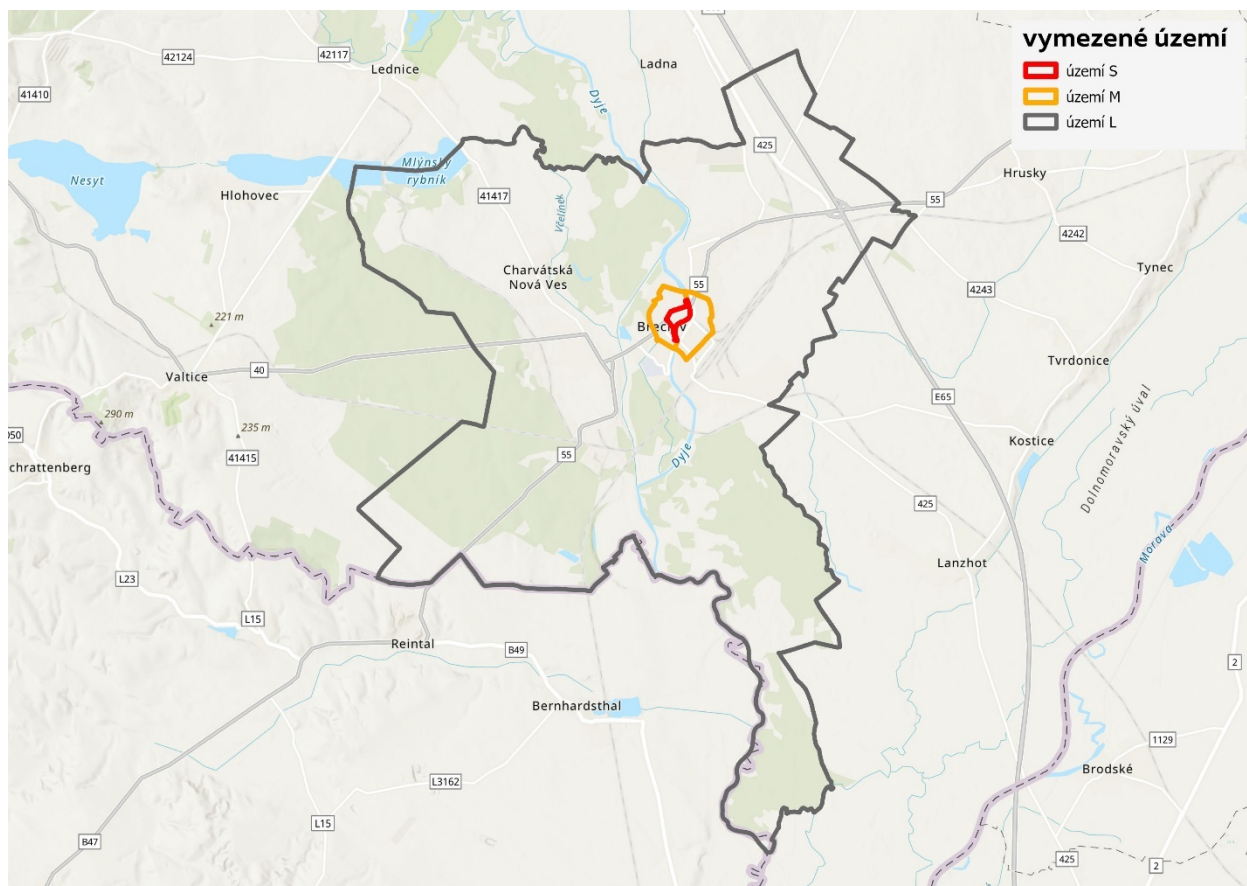
Lokalitou „L“ (L = large) se myslí celý administrativně vymezený celek, v tomto případě území obce Břeclav. Území L je referenční, slouží zejména pro sběr dat a jejich případnou komparaci/ benchmarking.

Rozloha území L – 7 718 ha

Zastavěná plocha v území L – 142,1 ha (1,8 % z území L)

Počet obyvatel v území L – 23 943 obyvatel

Obrázek 7: Vymezení území S, M, L



Zdroj: ESRI, vlastní zpracování

STRUKTURACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

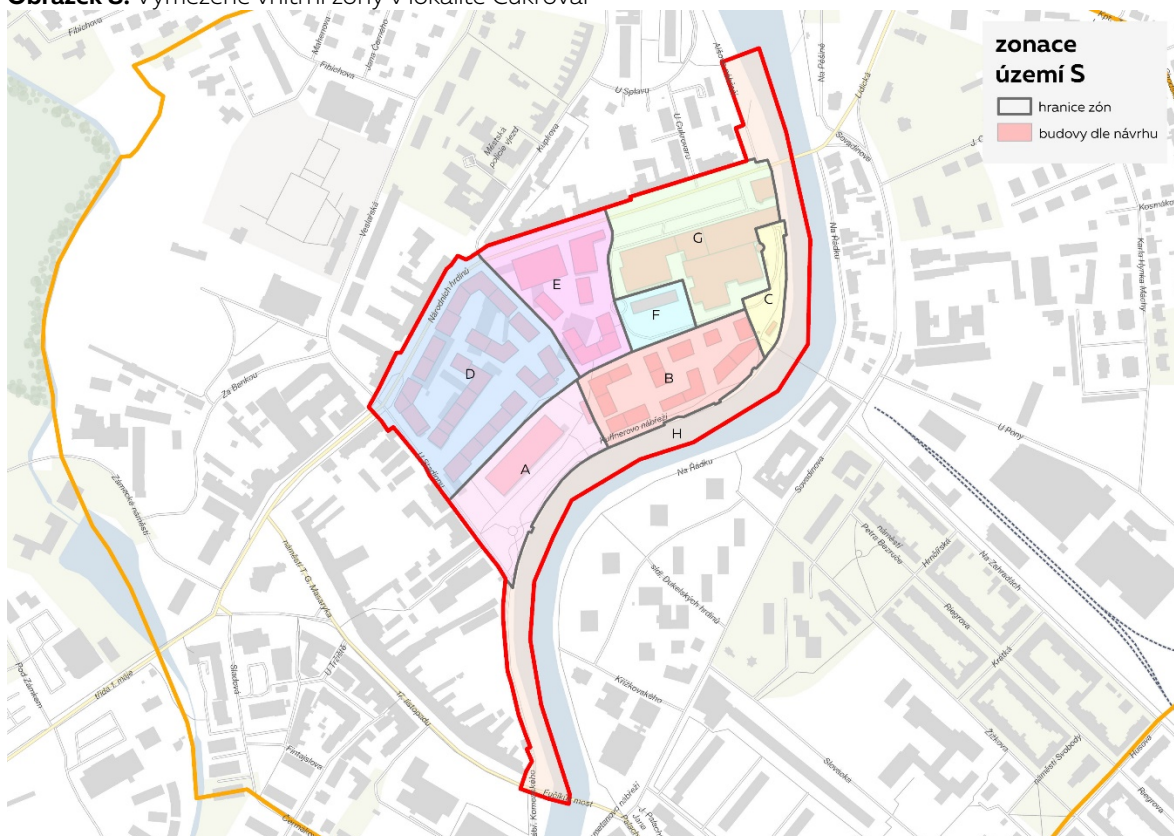


CELEK / ZÓNY / BLOKY / OBJEKTY

Důležitým krokem je základní strukturace areálu na celek, zóny a bloky. Vymezení řešeného území je silně provázáno s jeho strukturací. Identifikace zón a nižších jednotek v rámci celku na základě jejich strukturální, funkční či jiné podobnosti, je první fází modelace. Zjišťujeme, které oblasti tvoří nebo mohou tvořit funkční buňky v rámci vyšších organismů. Tato strukturace umožňuje pracovat s informacemi v různých úrovních a získávat tak nejen jednotlivé detailní informace, ale i relevantní kumulované informace ve zvolené úrovni odpovídající požadované struktuře.

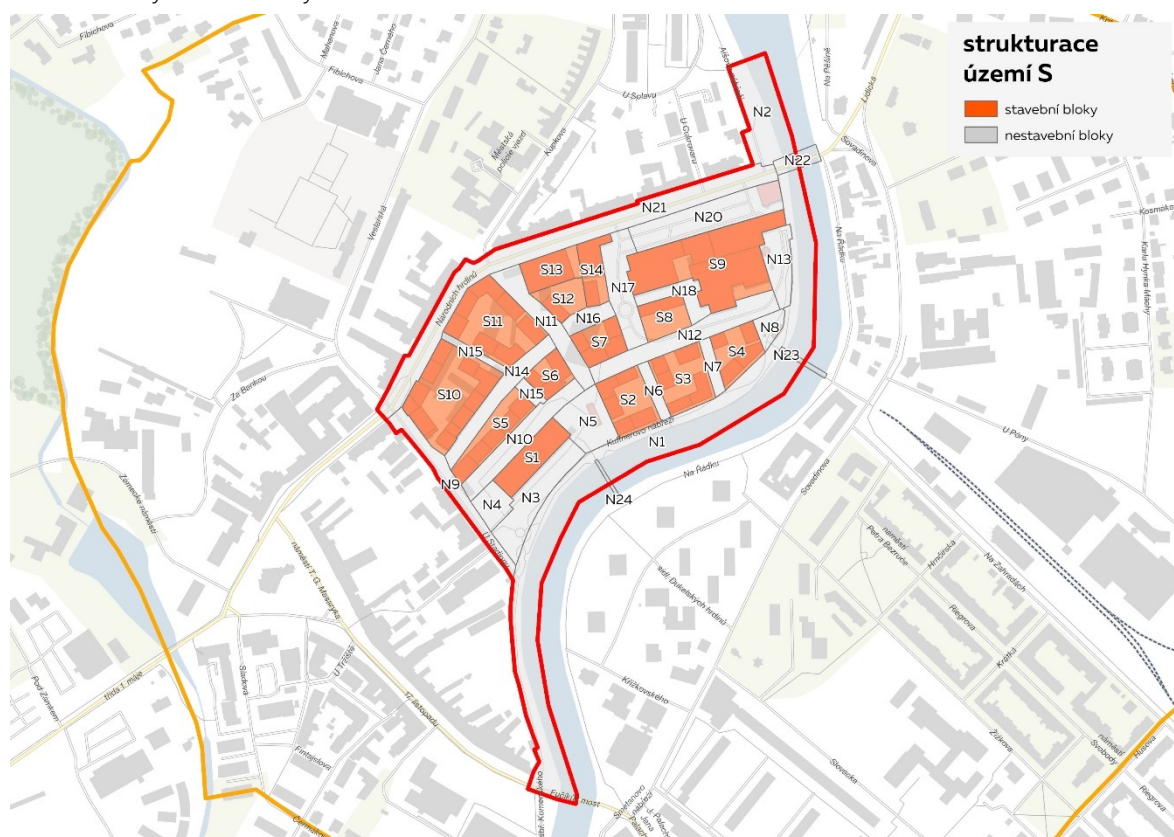
- **Celek** – řešené území S je nejvyšší jednotkou (vymezeno na obrázek č. 5) a v rámci strukturace je definován souborem zón. Na této úrovni získáváme kumulovanou informaci o celém území, hledáme vazby mezi nižšími jednotkami a etapizujeme rozvoj celku.
- **Zóny** – jsou definovány jako soubor objektů a ploch (obrázek č. 8). Zóny A–H byly v území strukturovány podle urbanistických a funkčních vazeb i podle dominantního plánovaného způsobu využití lokality. Zóny chápeme primárně jako matrice pro bilance a valuace.
- **Bloky** – zóny jsou dále děleny na nižší jednotky nazvané bloky (obrázek č. 9), ty se dále dělí se na **bloky stavební** a **bloky nestavební**. U stavebních bloků doporučujeme, aby k nim bylo přistupováno jako k celku, který je realizován jedním stavebníkem, a aby územní rozhodnutí bylo vydáváno na takto vymezený celek. Nestavební bloky dělí území do menších celků veřejných ploch, ke kterým by mělo být přistupováno také jako k celku.
- **Objekty** – jsou nejnižší vymezenou jednotkou, dělí se na ně jednotlivé bloky. V rámci studie se jedná o podrobnou úroveň, pro níž nejsou zpracovány podrobnější bilance. Přesto jsou jednotlivé objekty důležité např. při stanovení vhodné výškové hladiny apod.

Obrázek 8: Vymezené vnitřní zóny v lokalitě Cukrovar



Zdroj: OSM, vlastní zpracování

Obrázek 9: Vymezené bloky v lokalitě Cukrovar



Zdroj: OSM, vlastní zpracování

F.3

ZÁKLADNÍ ANALÝZA STAVU A POTENCIÁLU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

METODIKA



Pro dostatečné zhodnocení informací a jevů byla provedena analýza dostupných dat a informací, její metodika bude popsána v této kapitole.

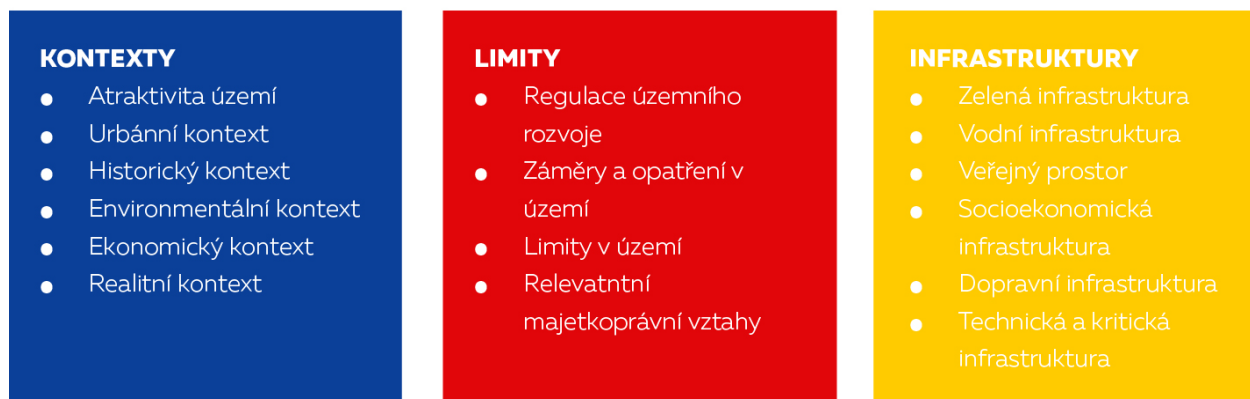
MATRICE ASAP

Pro zpracování ověřovací studie jsme využili relevantní moduly metody ASaP (Analýza stavu a potenciálu), kterou společnost 4ct vyvinula a průběžně ji zdokonaluje. ASaP je strukturovaný nástroj pro orientaci v datech a informacích v časovém vývoji. Využívá se k přehledné a objektivizované a strukturované analýze stávajícího stavu a budoucího potenciálu. Jedná se o poznání daného území skrze data a informace v kontextu. Zapojení procesu analýzy ASaP umožňuje vytvořit objektivizovaný podklad pro jakoukoli územně plánovací dokumentaci nebo jakékoli relevantní informované rozhodnutí o konkrétním projektu. V tomto případě se jedná o podklad pro informované rozhodnutí o budoucím využití cukrovaru Břeclav.

ASAP JE ZÁKLADNĚ STRUKTUROVÁN DO TŘÍ HLAVNÍCH TEMATICKÝCH OKRUHŮ:

- **Kontexty** – zpravidla hůře kvantifikovatelné údaje, hodnocené komparativní analýzou. Popisují vlastní obraz území v jeho jednotlivých předem definovaných vrstvách nebo tématech s rozdílnou silou vlivu.
- **Limity** – analýza jevů stanovujících limity pro realizaci záměru v území. Jedná se jak o legislativní a právní limity, tak limity vycházející z fyzické podstaty území.
- **Infrastruktury** – analýza infrastruktur posuzuje míru a kvalitu vybavenosti, dostupnosti a kapacity jednotlivých infrastruktur v území. Například jestli je území dostatečně zásobováno vodou, zda je v území dobře dostupná zdravotní péče, či jaká je dopravní obslužnost území.

Obrázek 10: Tematické okruhy ASaP



Zdroj: vlastní zpracování 4ct

KONTEXTY

**ZÁKLADNÍ ANALÝZA STAVU
A POTENCIÁLU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

URBÁNNÍ KONTEXT



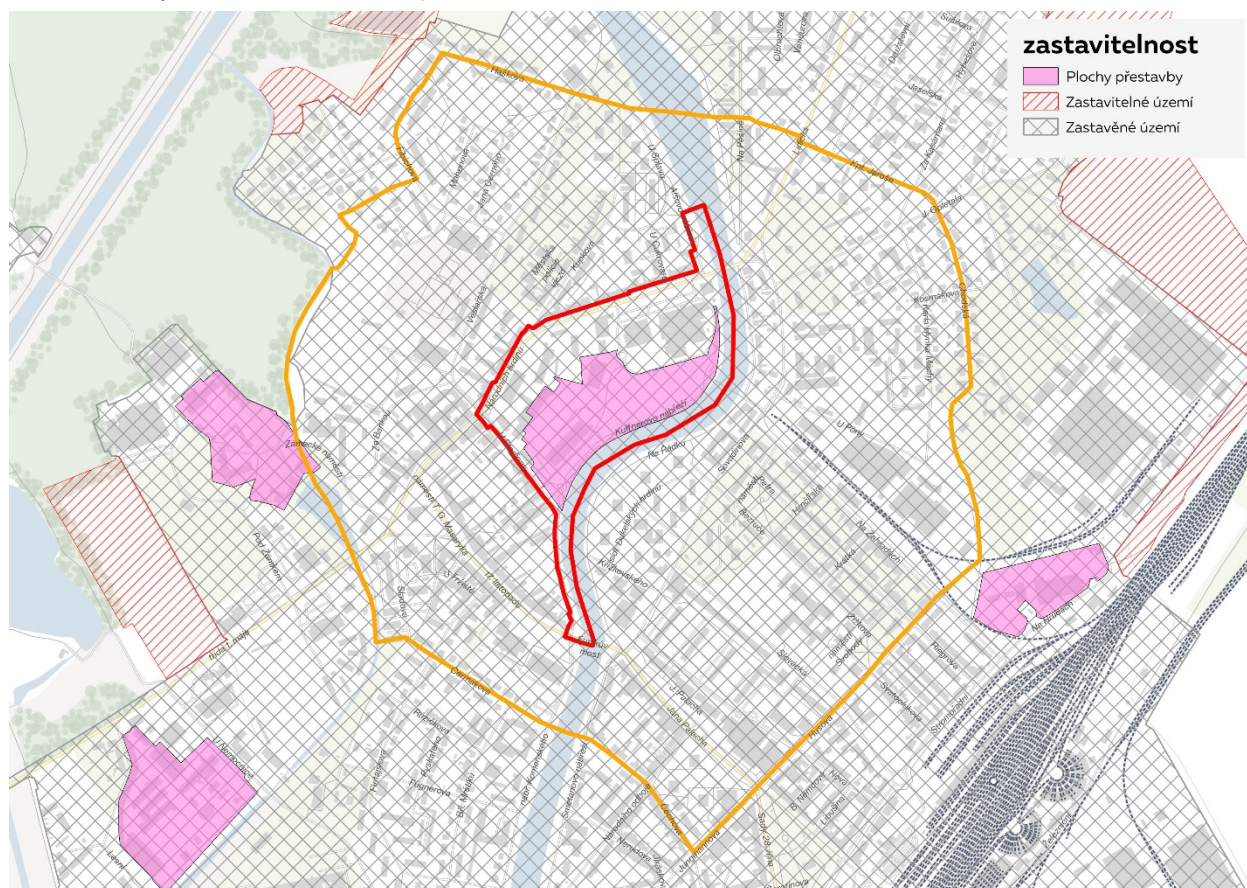
Lokalita Cukrovaru se nachází v centrální části města a je začleněno do existující kompaktní urbánní struktury. Vzhledem k poloze a charakteru okolní zástavby se jedná o cennou lokalitu s velmi dobrým umístěním a potenciálem pro další rozvoj.

V bezprostředním okolí se nachází centrum s náměstím T. G. Masaryka, městský úřad, sportovní hala, bazén a koupaliště a základní služby a školská zařízení. Rozloha řešeného území je cca 12,9 ha, což reprezentuje 10,8 % z vymezeného území M a 0,16 % z vymezeného území L.

ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

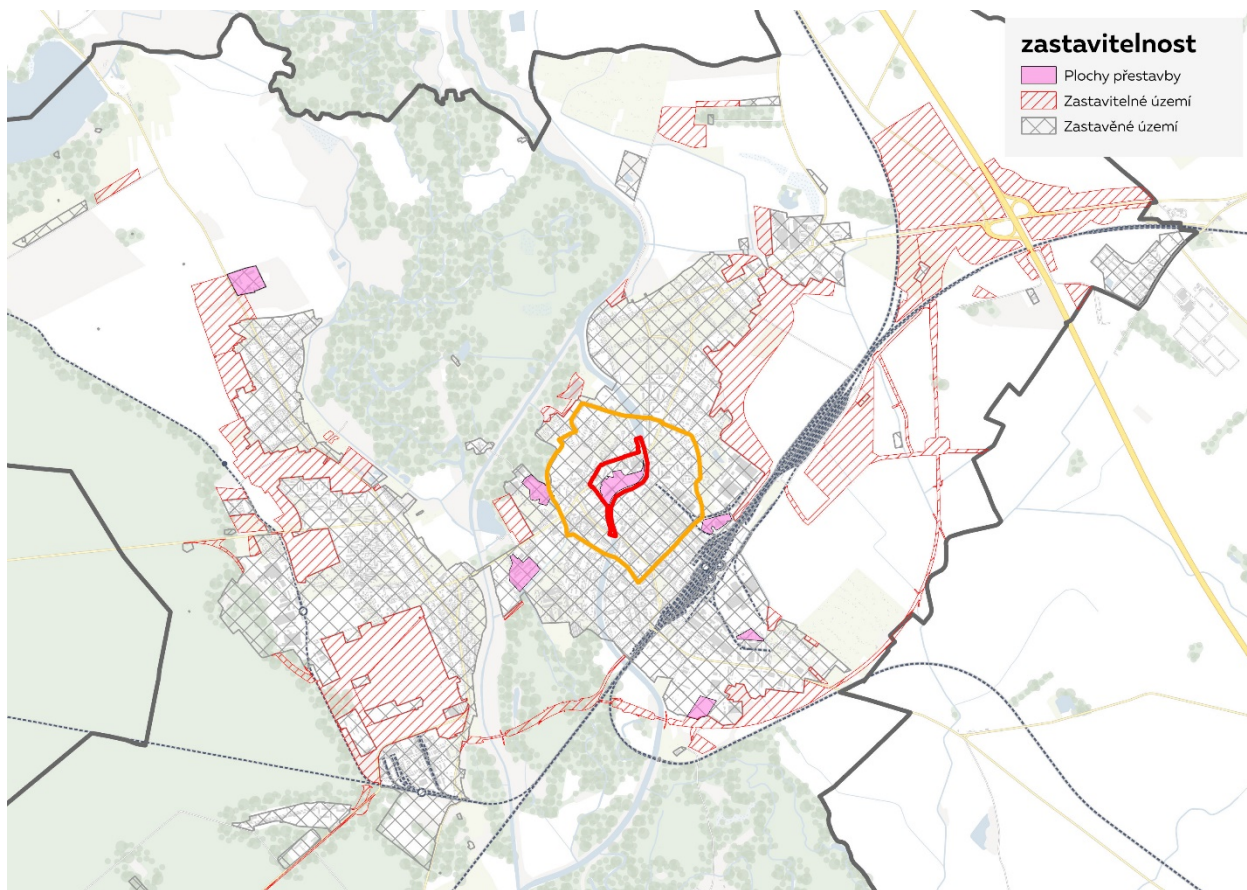
Územní plán města Břeclav vymezuje území jako zastavěnou plochu, jižní polovina území S je označena jako plocha přestavby (obrázek č. 11). V širším kontextu lze vidět na Obrázek 12. Zde je patrné, že lokalita Cukrovaru se nachází v jádru zastavěného území a je označena jako jedna ze stěžejních transformačních ploch města.

Obrázek 11: Vymezení zastavitelnosti pro území M



Zdroj: Město Břeclav, OSM, vlastní zpracování

Obrázek 12: Vymezení zastavitelnosti pro území L



Zdroj: Město Břeclav, OSM, vlastní zpracování

HUSTOTA OSÍDLENÍ

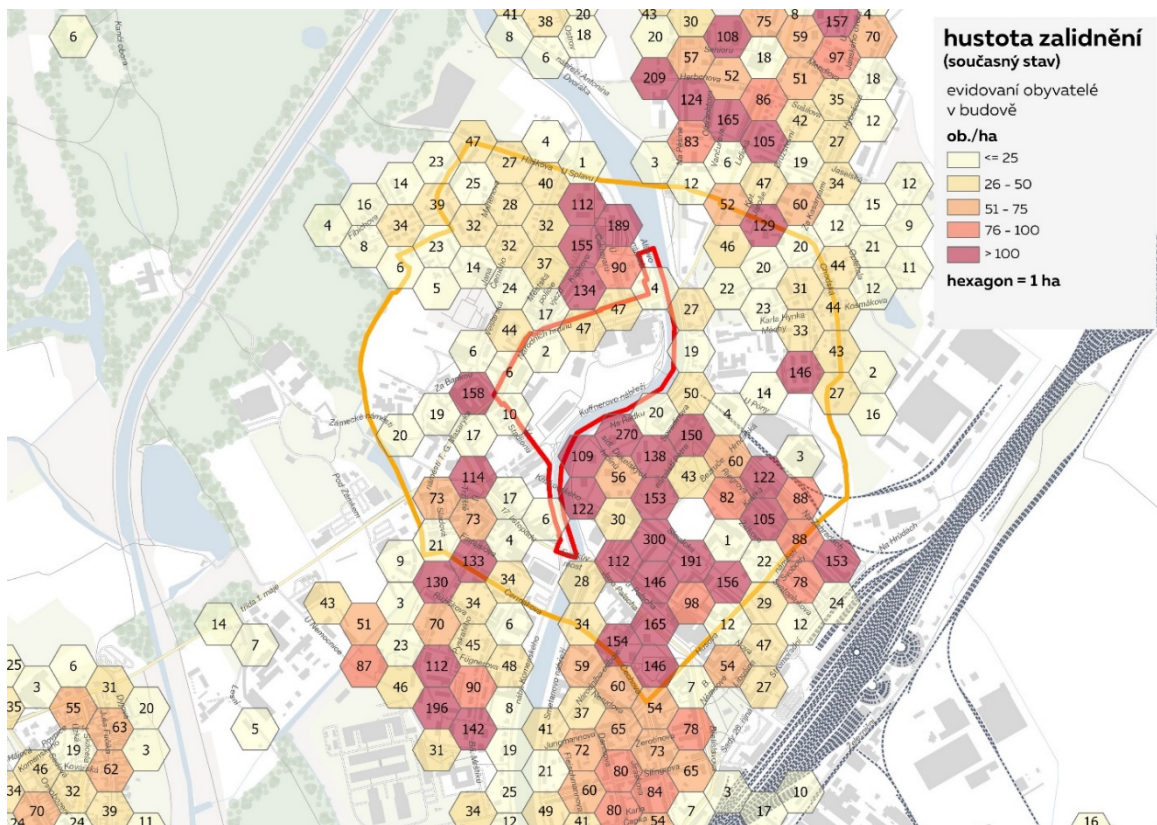
Analýza hustoty osídlení zobrazuje relativní hustotu obyvatel alokovanou v prvním případě na residenční objekty, v kterých příslušní obyvatelé bydlí. Mapa zobrazuje oblasti, které mají nižší koncentraci obyvatel a oblasti, která kde jsou obyvatelé koncentrovanější. Hustota byla relativizována využitím metody hexagonů/šestiúhelníků o rozloze 1 ha. Na Obrázek 13 je zobrazen současný stav, zohledňuje koncentraci dle návrhu NH architekti.

Analýza ukazuje, největší hustota osídlení je v současnosti především na sídlišti Dukelských hrdinů (až 270 ob./ha) a v lokalitě vymezené ulicemi Slovácká a Sovadinova (až 300 ob./ha), které se nacházejí jižně od lokality Cukrovaru a jsou tvořeny panelovými domy o podlažnosti 8 NP–14 NP.

Koncentrace obyvatel, kteří by se v lokalitě měli nacházet při naplnění dle návrhu NH architekti, odpovídá situaci v okolí – pro obytné bloky by se měla pohybovat v rozmezí 123–312 ob./ha, v ostatních částech, kde je předpoklad občanské vybavenosti, je koncentrace obyvatel nižší.

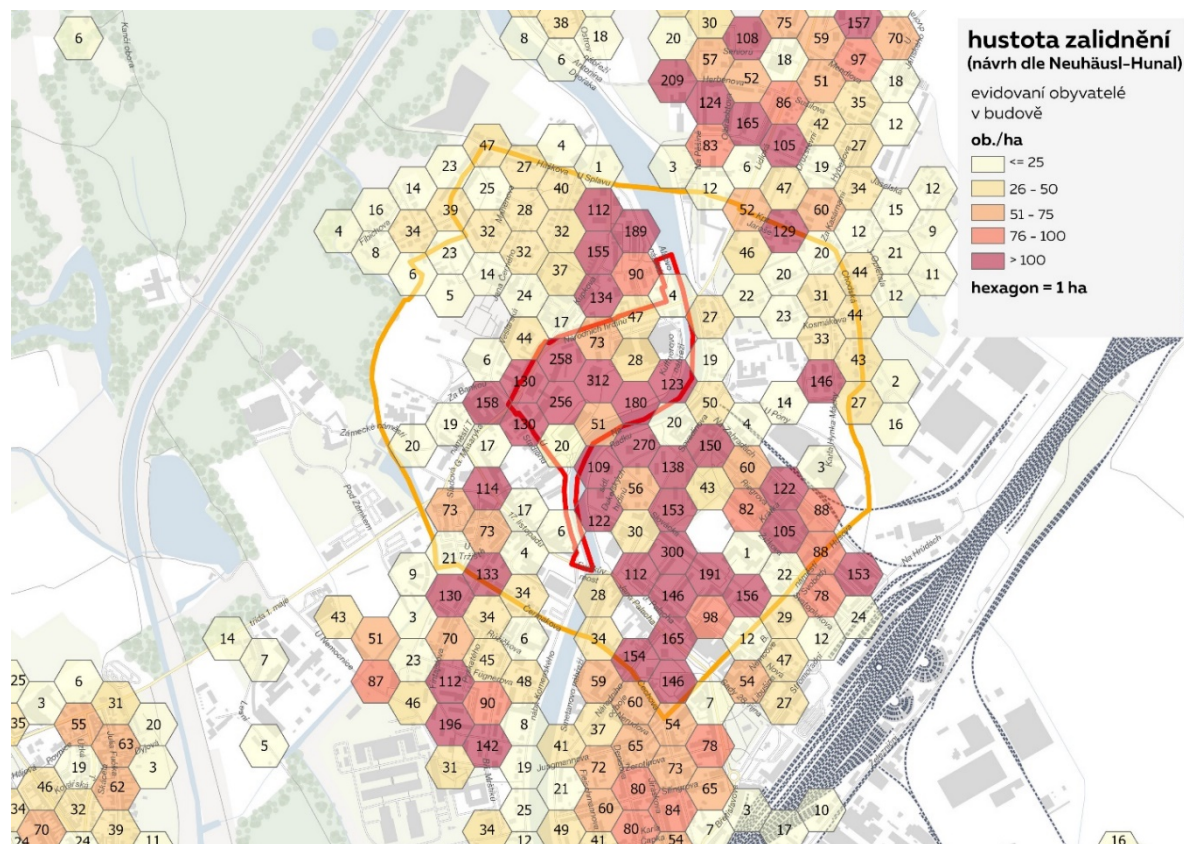
Výhodou hustěji obydlených oblastí je možnost funkčního využití parteru pro komerční prostory a vybavenost a nižší investiční zátěž pro realizaci a správu takových oblastí. Dle obecně přijímaných urbanistických teorií je minimální hustotou pro fungující město krátkých vzdáleností s aktivním parterem 100 ob./ha.

Obrazek 13: Hustota zalidnění pro okolí lokality Cukrovar – současný stav



Zdroje: RSO, OSM, vlastní výpočet a zpracování

Obrazek 14: Hustota zalidnění pro okolí lokality Cukrovar dle návrhu Neuhäusl-Hunal



Zdroj: RSO, OSM, vlastní výpočet a zpracování

DISTRIBUCE BYTŮ V ÚZEMÍ

Mapa distribuce bytů (Obrázek 15 a Obrázek 16) v území zobrazuje přepočítaný počet bytů na podlažní plochu pro bydlení. Pro odhad počtu bytů je použit přepočítaný počet 1 byt = 100 m² celkové HPP objektu (jsou tedy zahrnuty i prostory jako chodby, sklepy atd.). Velikost kroužku ilustruje relativní počet bytů v objektu. Mapa zobrazuje, kde jsou umístěny větší počty bytů v rámci vymezeného území M a blízkého okolí. Největší koncentrace bytů je na sídlišti Dukelských hrdinů a v jižní části území M (lokalita mezi ulicemi J. Palacha, Národního odboje a Čechova), kde se nachází panelové domy se 12–13 NP.

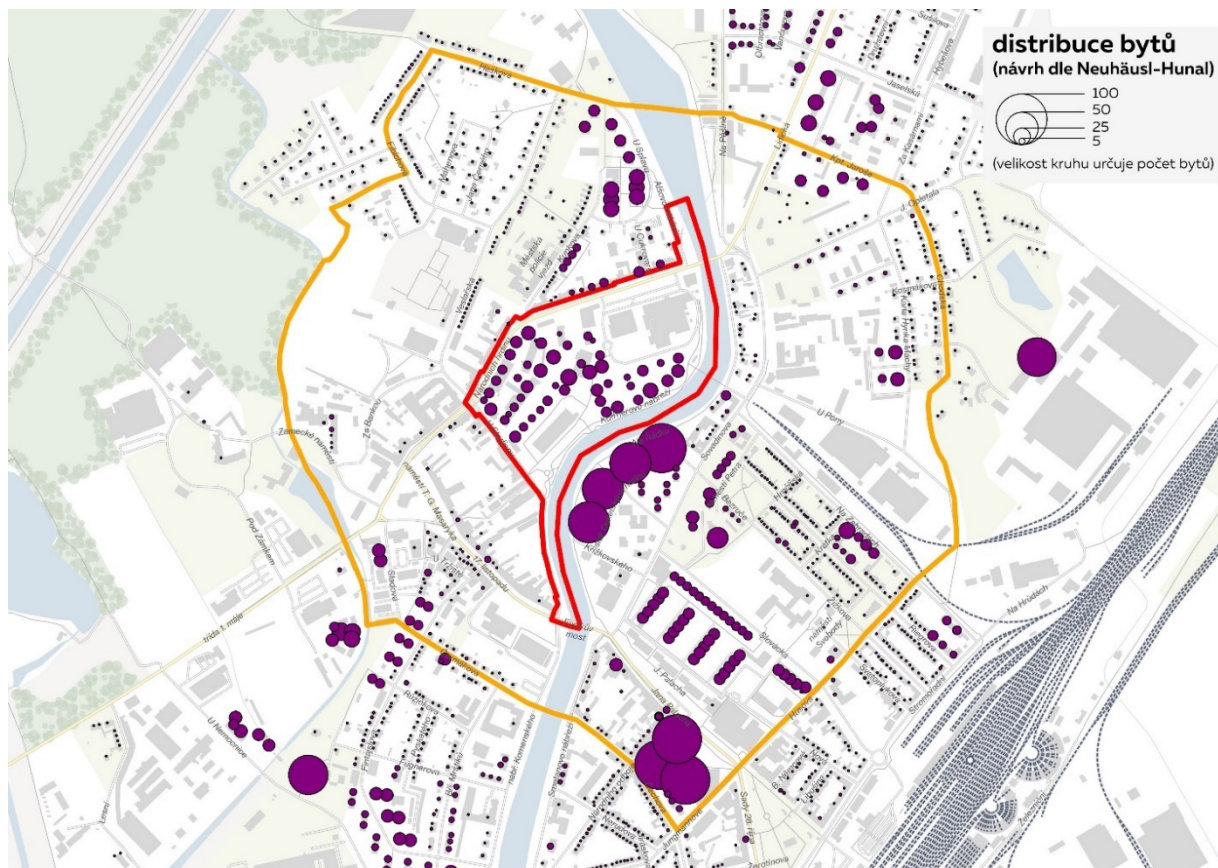
Obrázek 16 ukazuje situaci, pokud by se realizovala výstavba dle studie NH architekti. Analýza dokládá, že navržený počet bytů výrazně nepřevyšuje počty bytů v širším okolí. Návrh doplňuje oblasti, v kterých v současné době nejsou umístěny byty a plynule propojuje strukturu města v konzistentní celek.

Obrázek 15: Umístění bytů v okolí lokality Cukrovar dle současného stavu



Zdroj: RSO, OSM, vlastní výpočet a zpracování

Obrázek 16: Umístění bytů v okolí lokality Cukrovar dle studie Neuhäusl-Hunal

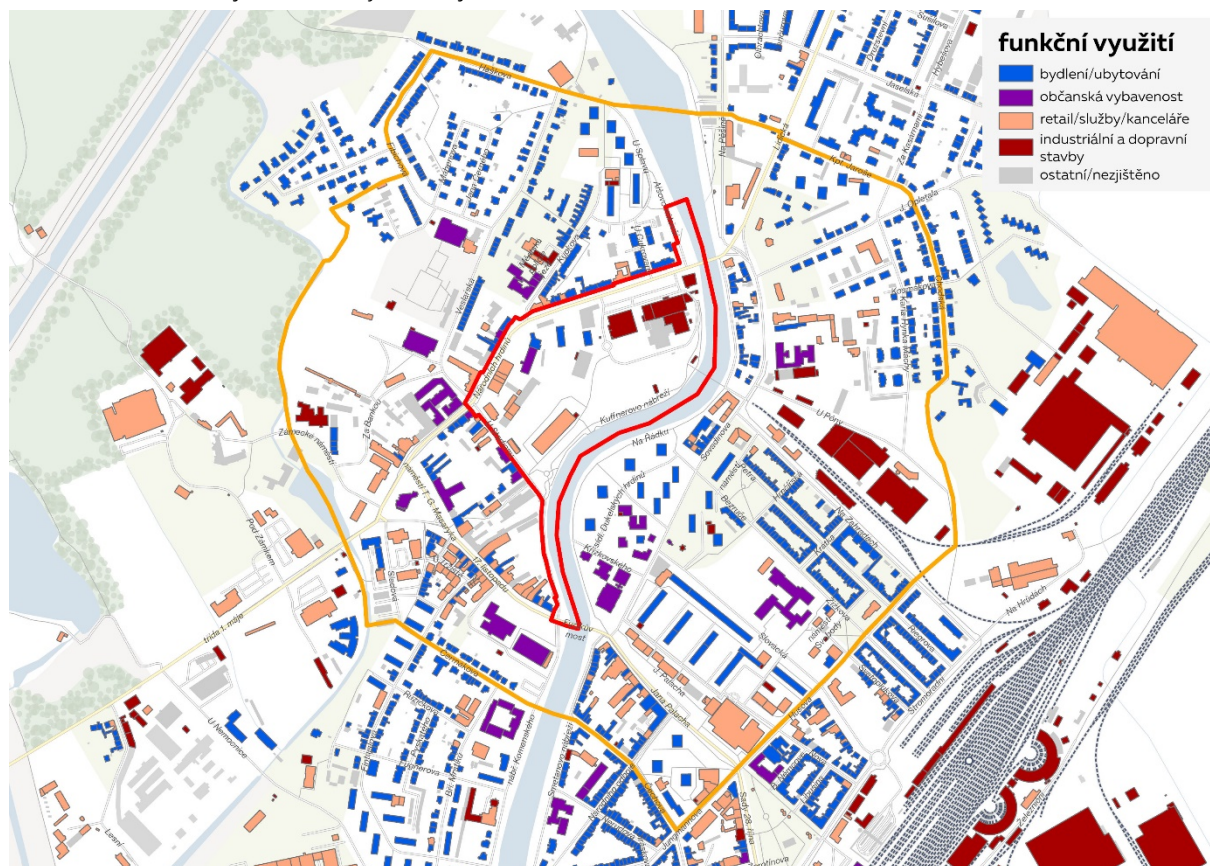


Zdroj: RSO, OSM, vlastní výpočet a zpracování

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

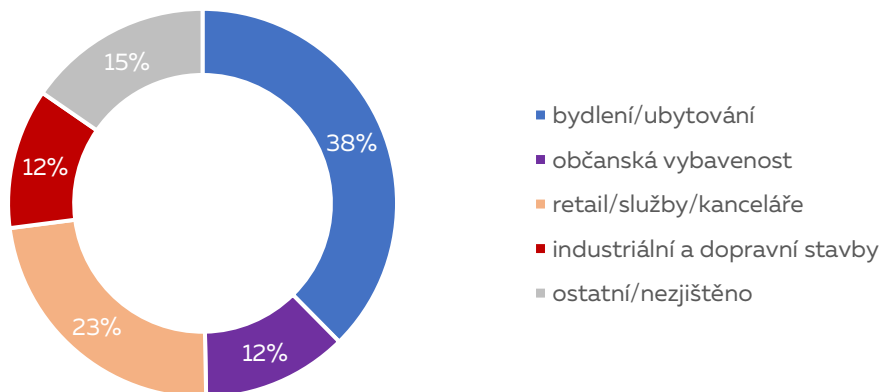
Území S je v současnosti využito pouze omezeně, nachází se zde výrobní areál potravinářské firmy Racio, objekty občanské vybavenosti, služby a částečně také objekty určené k bydlení (Obrázek 17). Ze severu na lokalitu navazuje obytná čtvrť, která je tvořena bytovými a rodinnými domy. Obytná čtvrť navazuje také jihovýchodně od lokality Cukrovaru, kde se nachází sídliště Dukelských hrdinů, ale také několik vzdělávacích zařízení. Jižně od lokality se nachází centrum obce, kde jsou především umístěny služby a občanská vybavenost. Na Graf 1 lze vidět poměr jednotlivých typů využití v lokalitě M. Převažuje funkce bydlení a ubytování, u čtvrtiny objektů převažuje využití pro retail a služby.

Obrázek 17: Převažující funkční využití objektů v území M



Zdroj: OSM, mapy.cz, vlastní zpracování

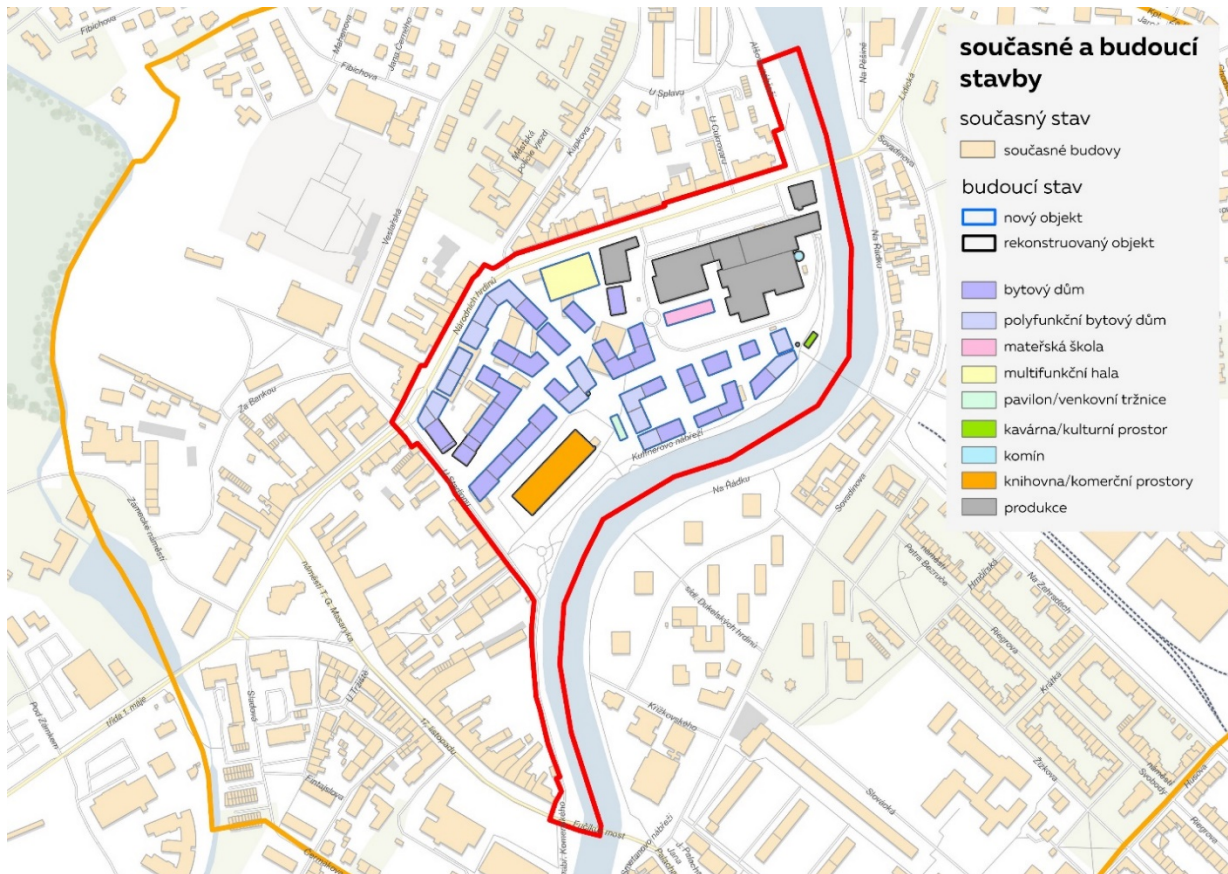
Graf 1: Současné funkční využití v lokalitě M



Zdroj: OSM, mapy.cz, vlastní zpracování

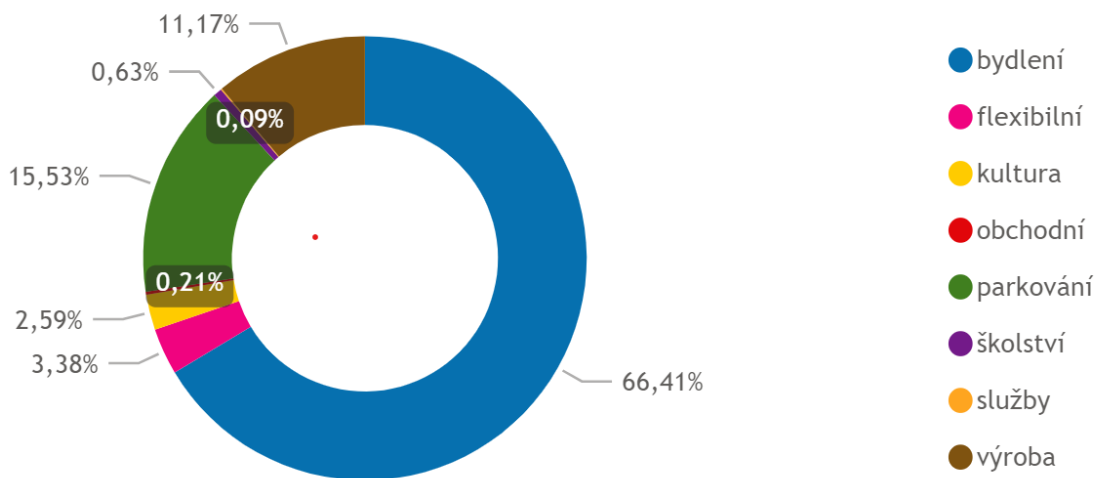
Obrázek 18 ukazuje plánované převažující využití objektů v lokalitě Cukrovaru dle návrhu, Graf 2 pak zobrazuje poměr jednotlivých způsobů jednotlivých využití dle HPP. Převažuje rezidenční funkce, pro kterou je vyčleněno zhruba 66 % HPP. Plochy označené jako „flexibilní bydlení“ lze flexibilně využívat i pro jiné funkce – např. kanceláře, retail, ateliéry ad., na základně aktuální poptávky a situace. U většiny objektů se počítá s novou výstavbou, rekonstrukce je plánována především v případě objektu knihovny a hal ve střední části lokality.

Obrázek 18: Plánované využití jednotlivých objektů v lokalitě Cukrovar dle studie Neuhäusl-Hunal



Zdroj: studie Neuhäusl-Hunal, OSM, ČÚZK, vlastní zpracování

Graf 2: Poměr funkčního využití plochy HPP v lokalitě Cukrovar dle studie NH architekti



Zdroj: studie Neuhäusl-Hunal, vlastní zpracování v PBI

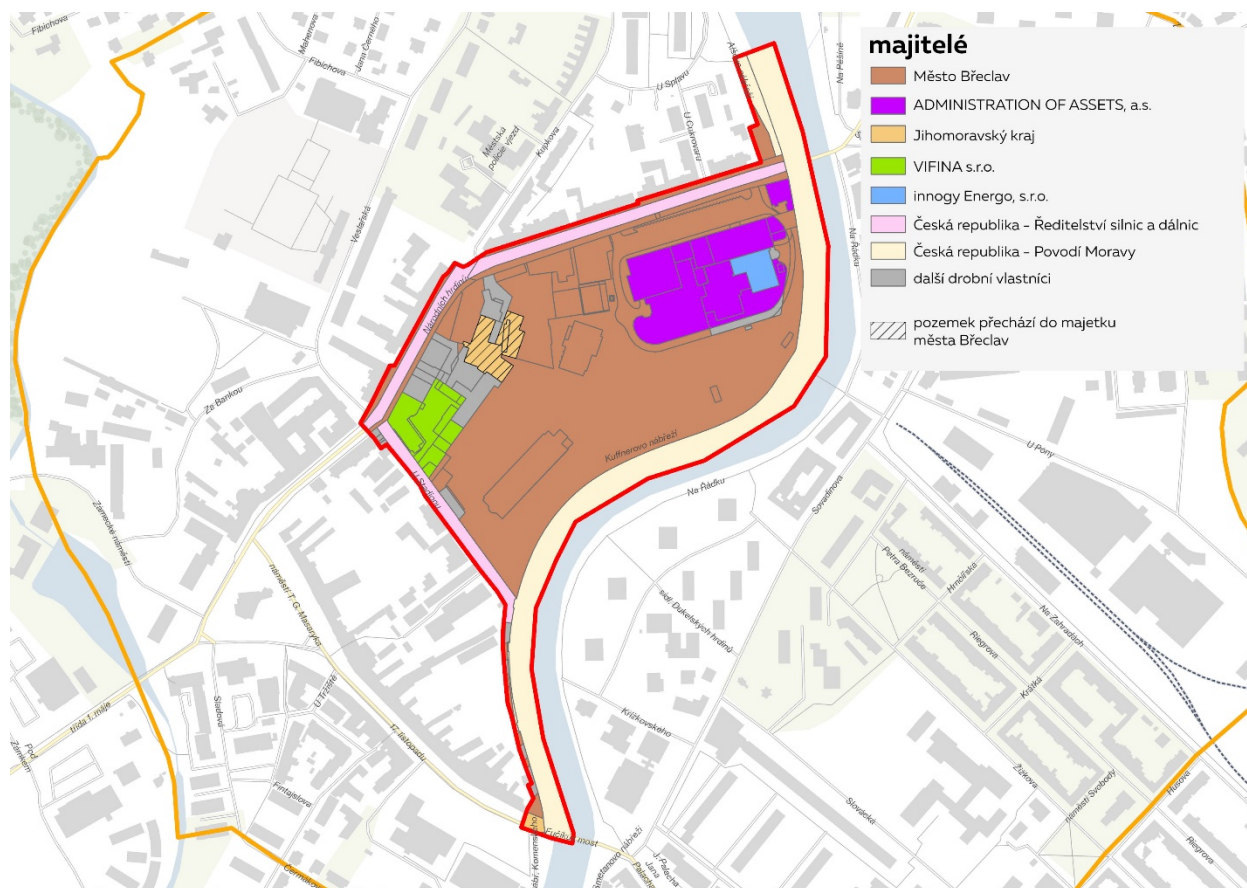
MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ



Majoritním vlastníkem v území je město Břeclav, které vlastní všechny pozemky, na kterých je plánována první etapa projektu, podrobněji obrázek č. 19 a Graf 3. Významným vlastníkem v území je akciová společnost Administration of Assets, která vlastní budovu, v níž sídlí firma Racio. Budoucnost využití tohoto objektu výrazně ovlivní realizaci projektu dle studie – a to, jak stávající využití pro potravinářský průmysl, které může negativně ovlivňovat kvalitu života v lokalitě, tak i potenciální změna využití, která může mít zásadní vliv na realizaci projektu, ale také na kvalitu života v lokalitě. Dle studie je také zamýšleno na části pozemku ve vlastnictví této firmy realizovat výstavbu mateřské školy.

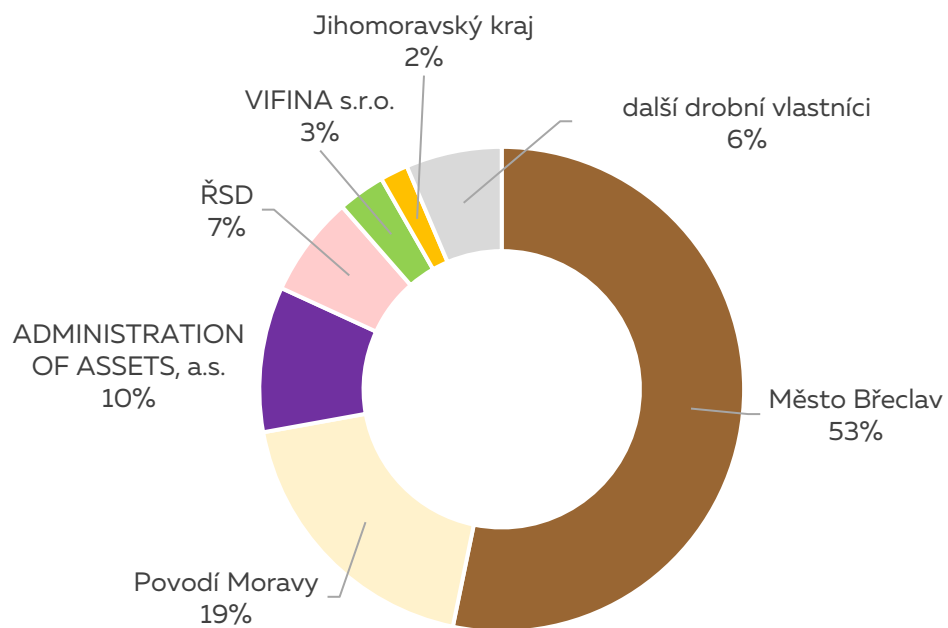
Druhá fáze realizace projektu je plánována na pozemcích, které jsou ve vlastnictví drobných soukromých majitelů (společnost Vifina a další soukromé fyzické osoby). Dalšími významným subjektem je Povodí Moravy, který vlastní nábrežní pruh včetně řeky Dyje a bude relevantním aktérem pro revitalizaci náplavky. V souvislosti s metodikou vymezení území S, kdy je na krajích lokality zahrnuta celá ulice včetně chodníků, jsou v mapě zobrazení také drobní vlastníci území, jejichž podíl na lokalitě je pouze minimální.

Obrázek 19: Majetkoprávní vztahy v lokalitě Cukrovaru



Zdroj: katastr nemovitostí ČÚZK, OSM, vlastní tvorba

Graf 3: Současní vlastníci území v lokalitě S dle poměrného zastoupení



Zdroj: katastr nemovitostí ČÚZK

EKONOMICKÝ KONTEXT



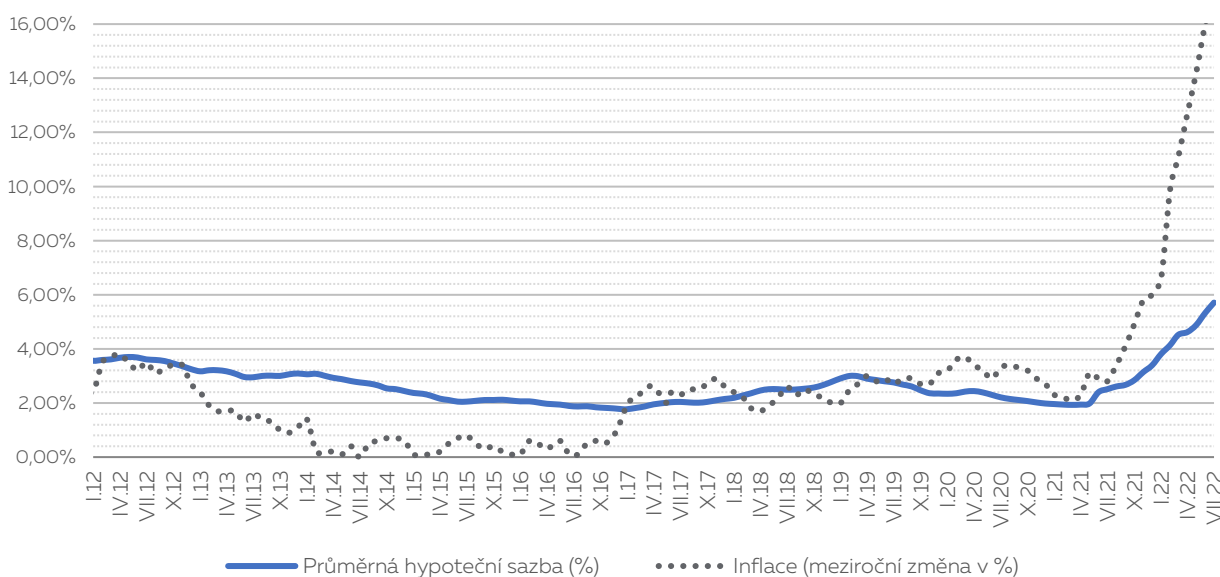
NÁRODNÍ ÚROVEŇ

Mezi klíčové faktory ovlivňující vývoj rezidenčního trhu z ekonomického pohledu patří rostoucí inflace a opakované zvyšování dvoutýdenní repo sazby (2T repo sazba) bankovní radou ČNB.

Vysoká inflace spotřebitelských cen vede k vyšším sazbám hypoték, což zvyšuje ceny nemovitostí a obvykle snižuje poptávku na trhu s nemovitostmi. Podle posledních údajů Českého statistického úřadu český CPI, který míří vzhůru od června 2016, kdy činil 0,1 %, aktuálně k červnu 2022 dosáhl 17,2 %.

V reakci na rostoucí inflaci ČNB na svém zasedání v červnu 2022 zvýšila úrokové sazby o 1,25 % na úroveň 7 %, jedná se již o sedmé zvýšení sazeb v řadě za sebou. ČNB zvýšením sazby reaguje právě na rostoucí inflaci, která je způsobena rostoucí cenou energií, pohonných hmot a dalších komodit, a která je také umocněna probíhajícími konflikty na Ukrajině. Velké tuzemské bankovní instituce v reakci na rozhodnutí České národní banky začaly zvyšovat sazby svých hypotečních produktů. Zatímco v červenci 2021 byla průměrná sazba 2,61 %, o rok později v červenci 2022 to bylo již 6,24 %. Jedná se o nejvyšší sazbu od roku 2010.

Graf 4: Sazby hypoték a CPI (01/2012–07/2022)



Zdroj: Český statistický úřad, Fincentrum Hypoindex, červen 2022

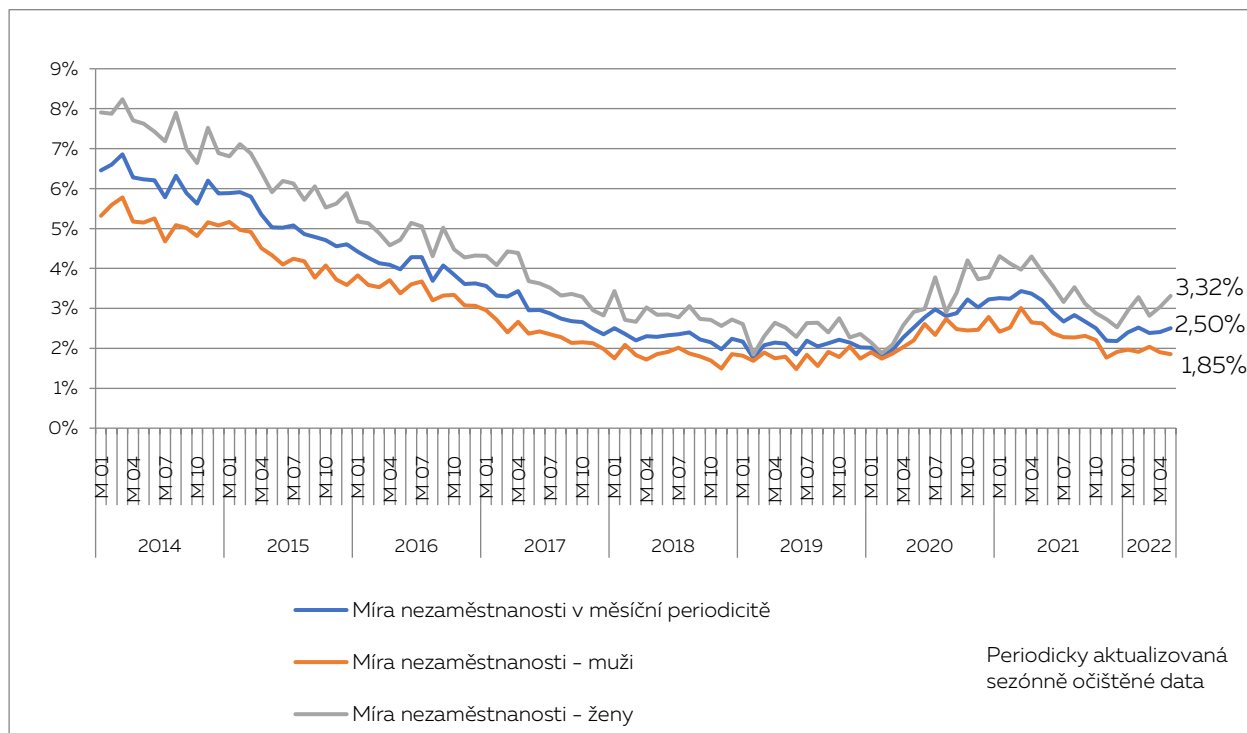
ČNB ve své prognóze z května 2022 očekává, že by v druhé polovině letošního roku mohla inflace začít klesat a koncem roku 2023 by se měla vrátit k hodnotě 2 %¹. Růst HDP je očekáván v roce 2022 pouze 0,8 %, v roce 2023 by měl narůst na 3,6 %.

Míra nezaměstnanosti v ČR, očištěná od sezonních vlivů, měla v květnu 2022 hodnotu 2,5 % a po mírném nárůstu v roce 2021 se opět blíží svému možnému minimu. Částečný vliv může mít také

¹https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2022/jaro_2022/download/zomp_2022_jaro.pdf

migrační vlna způsobená válečným konfliktem na Ukrajině, kdy část pracovních míst zaplnili ukrajinští uprchlíci, především ženy zastávající pozice s nízkou přidanou hodnotou.

Graf 5: Obecná míra nezaměstnanosti (01/2014–05/2022)



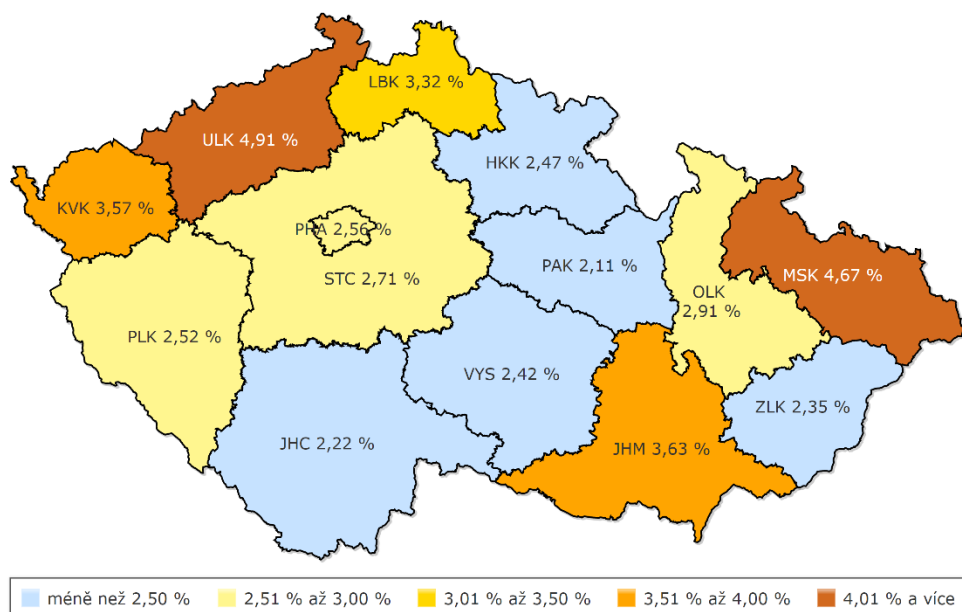
Zdroj: ČSÚ

REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ

Srovnáme-li nezaměstnanost Jihomoravského kraje s ostatními regiony, je hodnota 3,63 % spíše vyšší (Obrázek 20). Přesto se jedná o poměrně nízkou hodnotu, která odpovídá celorepublikovému trendu. Srovnáme-li míru nezaměstnanosti v jednotlivých okresech Jihomoravského kraje (graf č. 6), vykazuje okres Břeclav spíše nižší hodnotu. V červnu 2022 byla tato hodnota 2,72 % a měla klesající trend.

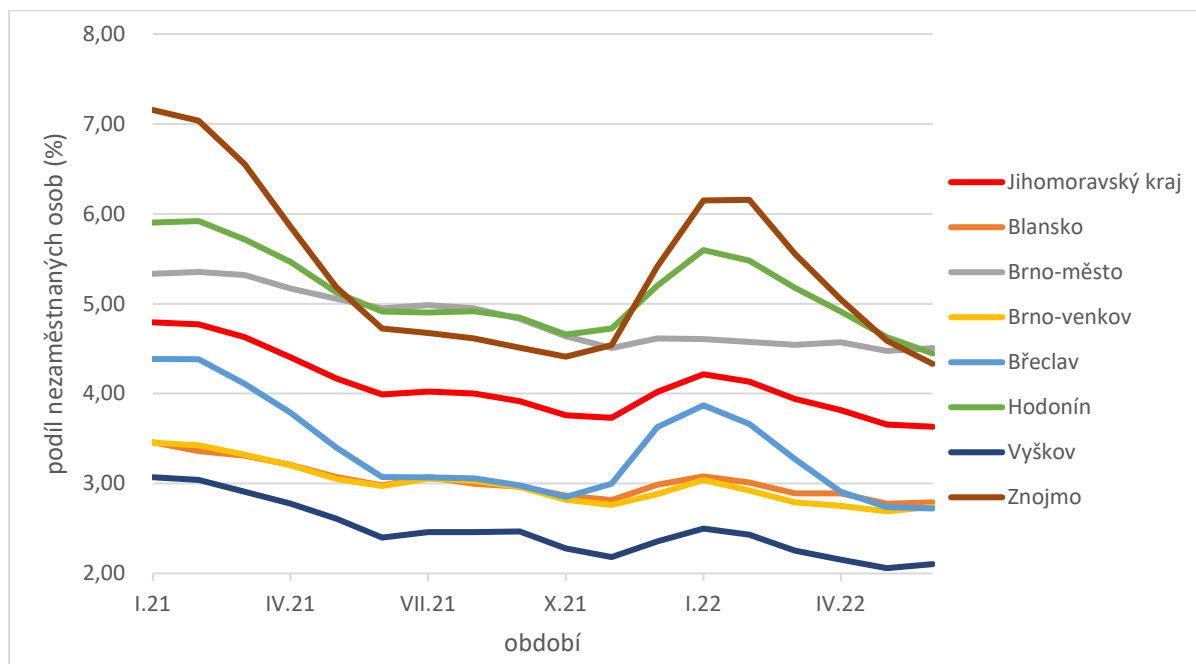
Na grafu č. 7 je vidět dlouhodobější trend vývoje zaměstnanosti přímo pro okres Břeclav dle dat MPSV – nejvyšší míra nezaměstnanosti byla ve sledovaném období v letech 2010 a 2011, kdy přesahoval 12 %, od té doby klesá až k nynějším necelým 3 %. Na grafu č. 8 lze vidět také data o počtu volných pracovních míst (která mají vzrůstající trend) a počet uchazečů o zaměstnání (s klesajícím trendem), což také značí současnou nasycenost pracovního trhu.

Obrázek 20: Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 31. 6. 2022



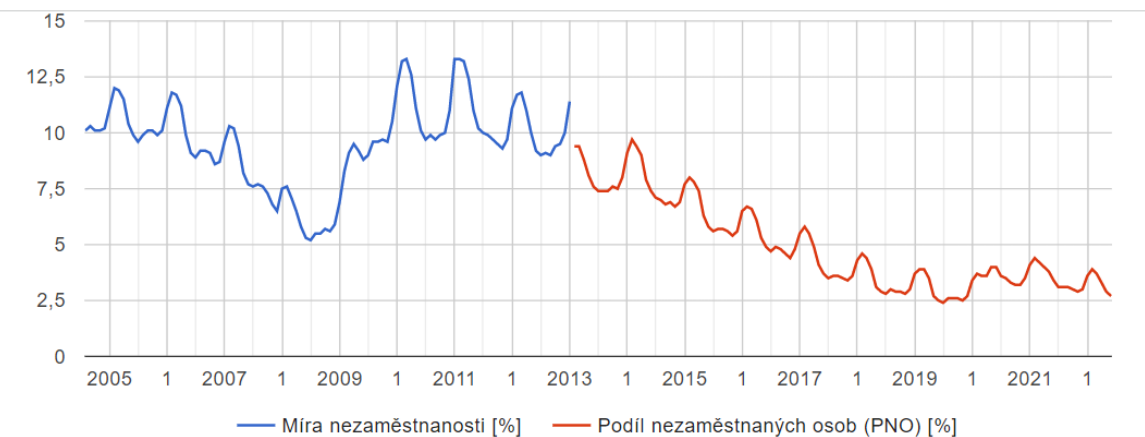
Zdroj: ČSÚ, MPSV

Graf 6: Podíl nezaměstnaných osob okresech Jihomoravského kraje 01/2021–06/2022



Zdroj: ČSÚ, MPSV

Graf 7: Nezaměstnanost v okrese Břeclav v období 2005–2021



Zdroj: MPSV

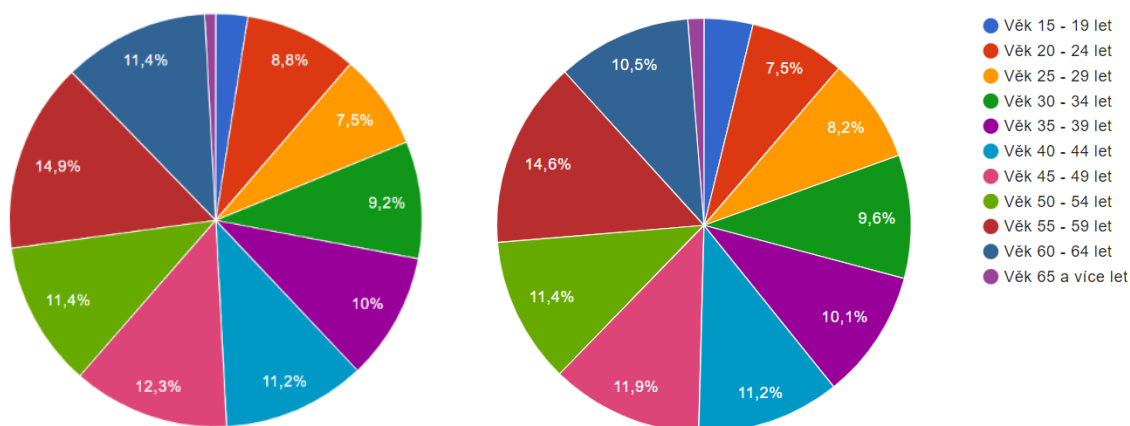
Graf 8: Uchazeči a volná místa v okrese Břeclav v období 2005–2021



Zdroj: MPSV

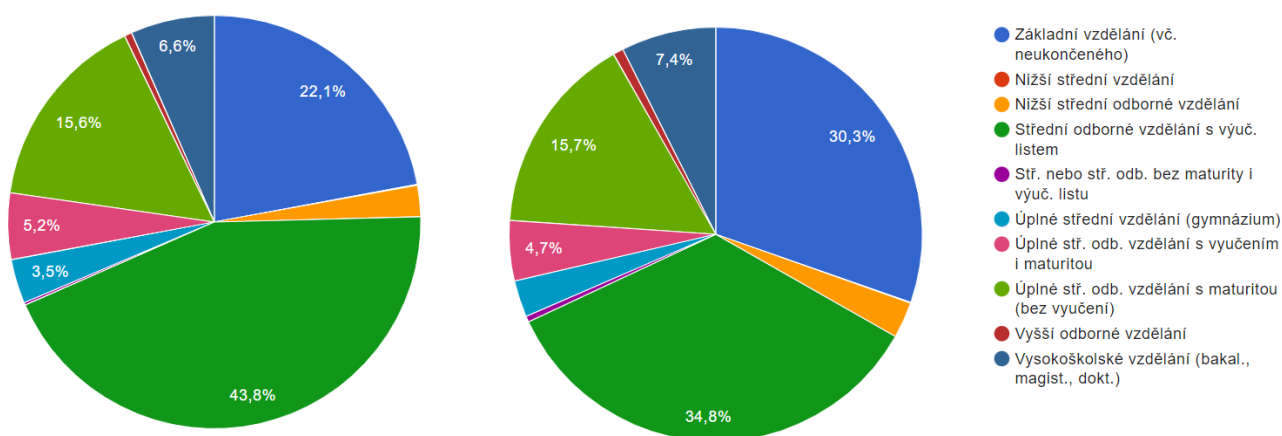
Na grafu č. 9 je zobrazena věková struktura uchazečů o práci v okrese Břeclav, která je srovnatelná s republikovým průměrem. Srovnáme-li uchazeče o zaměstnání dle dosaženého vzdělání, oproti celorepublikovému průměru je v okrese Břeclav větší zastoupení žadatelů se středním odborným vzděláním s výučním listem, naopak nižší je zastoupení žadatelů se základním a vysokoškolským vzděláním (graf č. 10). Graf č. 11 ukazuje strukturu žadatelů dle délky nezaměstnanosti. Zde domínuje kategorie do 3 měsíců, což může být pozitivní trend, protože problematická je především dlouhodobá nezaměstnanost delší jednoho roku – u těchto osob výrazně klesá šance zařadit se na pracovní trh a také motivace hledat si novou práci.

Graf 9: Struktura uchazečů a volných míst podle věku v okrese Břeclav/za celou ČR



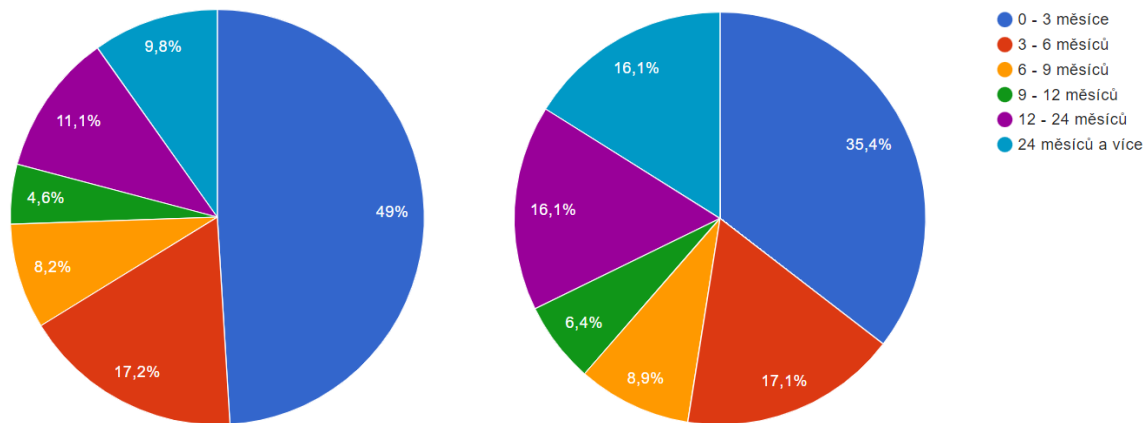
Zdroj: MPSV, 2022

Graf 10: Struktura uchazečů a volných míst podle dosaženého vzdělání v okrese Břeclav/za celou ČR



Zdroj: MPSV, 2022

Graf 11: Struktura uchazečů a volných míst podle délky nezaměstnanosti v okrese Břeclav/za celou ČR

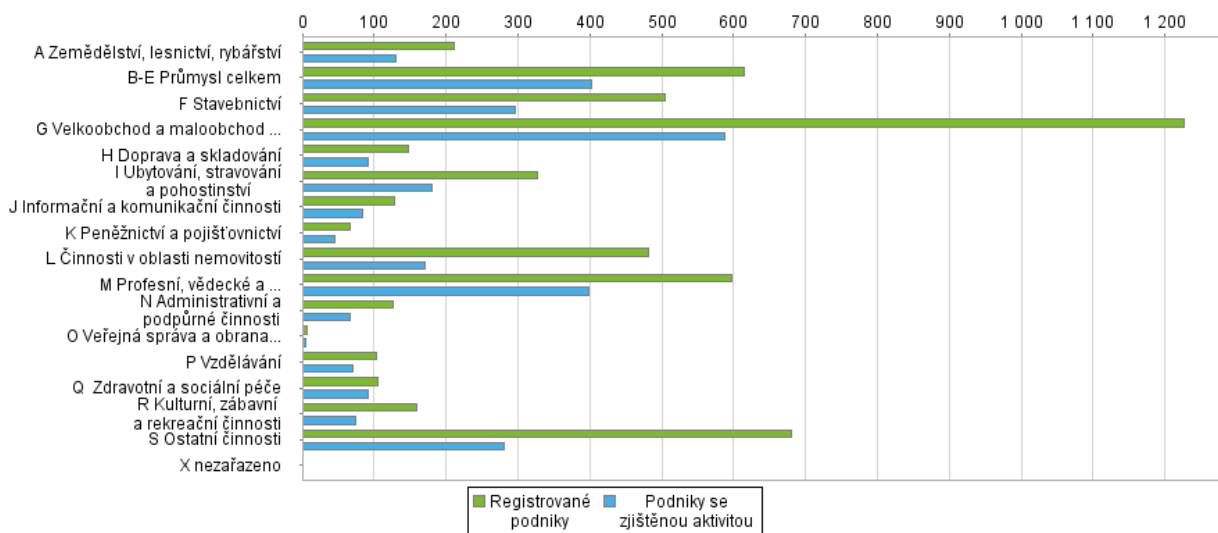


Zdroj: MPSV, 2022

Poslední sledovanou charakteristikou je oborová struktura podniků v Břeclavi, která dává informaci o tom, na jakou oblast se zaměřuje největší počet podniků. Graf č. 12 ukazuje, že nejvíce aktivních podniků je v oblasti velkoobchodu a maloobchodu a průmyslu.

Strategický plán města uvádí, že: „Mezi nejvýznamnější zaměstnavatele v Břeclavi patří například společnost Gumotex, a.s., OTIS, a.s., Nemocnice Břeclav, BORS Břeclav a.s., FOSFA a.s. či Alca Plast s.r.o. Vzhledem ke své poloze má město Břeclav do budoucna v oblasti rozvoje ekonomické aktivity určitý potenciál v logistických službách.“

Graf 12: Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti v Břeclavi



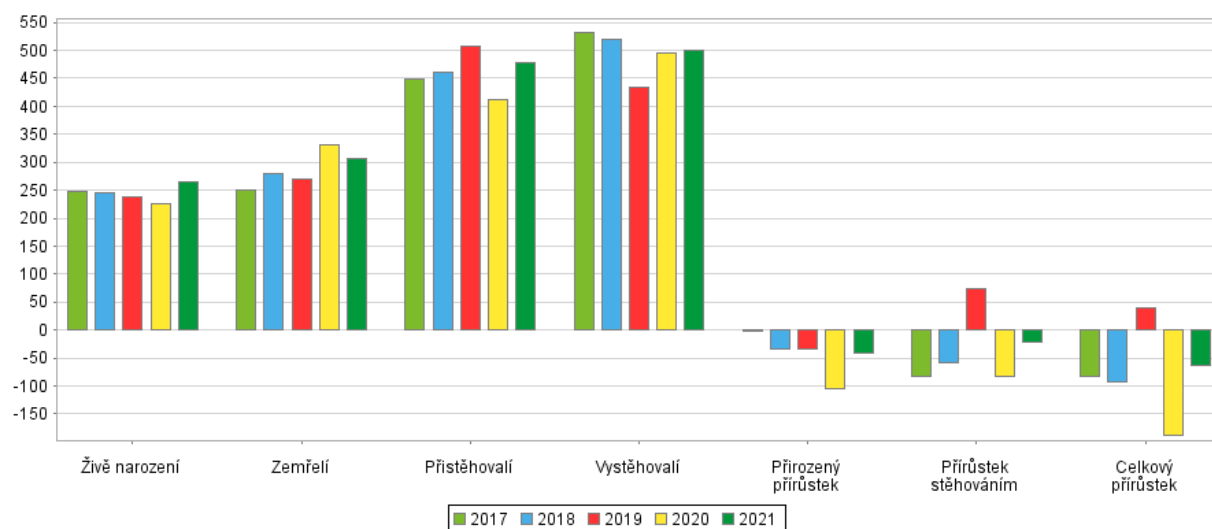
Zdroj: ČSÚ, 2021

DEMOGRAFIE



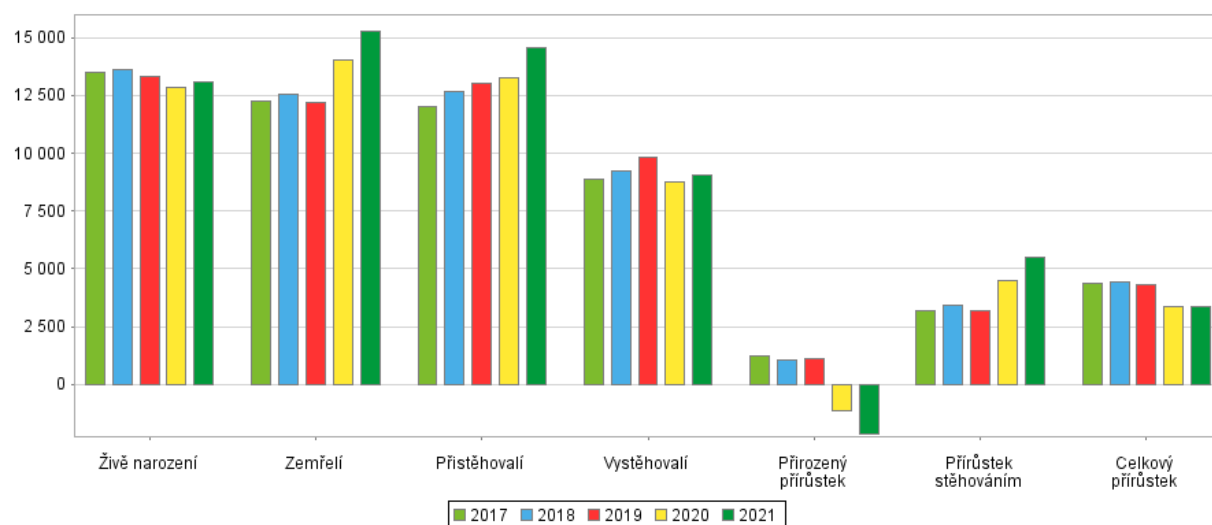
Břeclav je s 24 tis. obyvatel třetím největším městem Jihomoravského kraje (po Brně – 398 tis. obyvatel a Znojmě 34 tis. obyvatel). Z pohledu vývoje obyvatelstva počet obyvatel v Břeclavi klesá. Graf č. 13 ukazuje, že v posledních pěti letech v Břeclavi docházelo k poklesu obyvatel jak z důvodu přirozené přírůstku (tedy pokles populace způsobený nízkou porodností), tak i migrací (více lidí se odstěhovalo, než přistěhovalo). Srovnáme-li s daty za celou ČR (graf č. 14), zde je naopak přírůstek obyvatel pozitivní, je ale způsobený především migrací, přirozený přírůstek je velmi nízký nebo záporný.

Graf 13: Pohyb obyvatelstva v Břeclavi v letech 2017–2021



Zdroj: ČSÚ, 2021

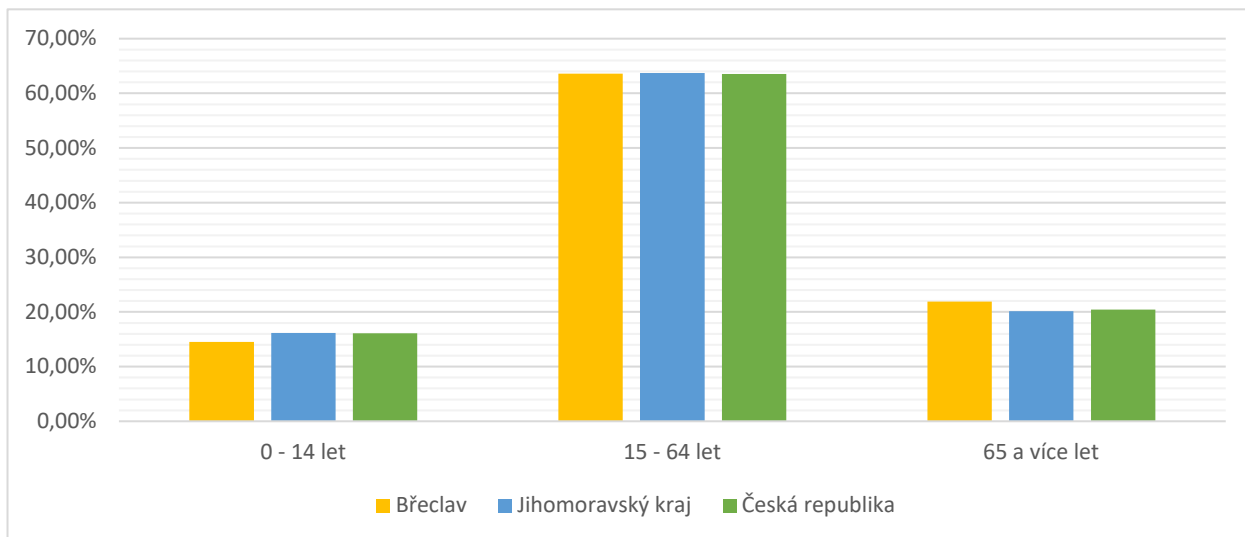
Graf 14: Pohyb obyvatelstva celá ČR v letech 2017–2021



Zdroj: ČSÚ, 2021

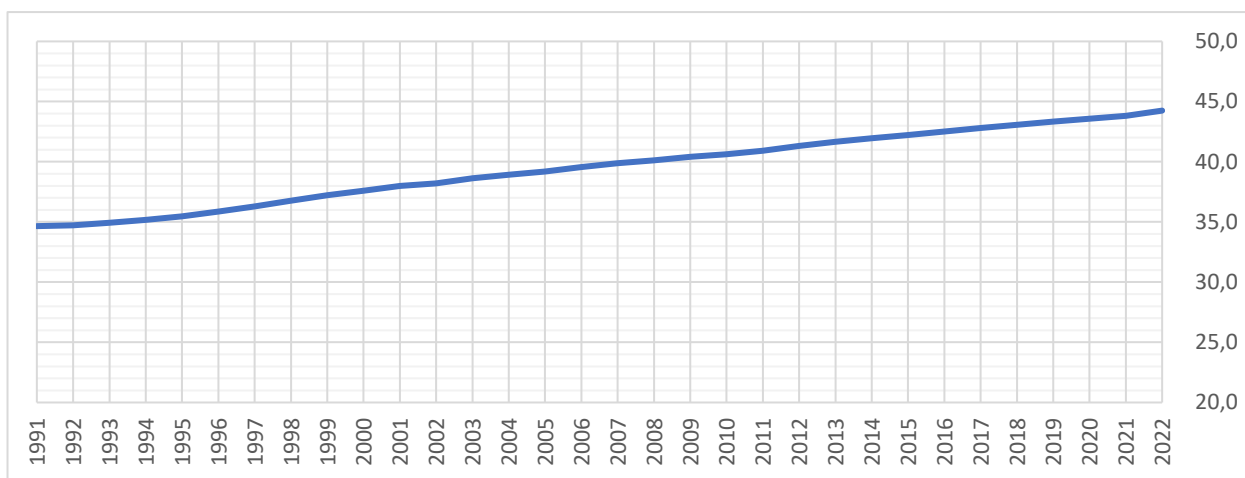
Populace Břeclavi stejně jako ve zbytku republiky stárne a je očekáváno, že tenhle trend bude dále pokračovat, roste také průměrný věk obyvatel (graf č. 16), který se od roku 1991 navýšil o 10 let na 44,2 roku. V porovnání se situací v Jihomoravském kraji a Česku je zde mírně vyšší podíl osob nad 65 let a nižší zastoupení osob pod 15 let.

Graf 15: Obyvatelstvo podle věkových skupin Břeclav/JMK/ČR



Zdroj: SLDB 2021, ČSÚ

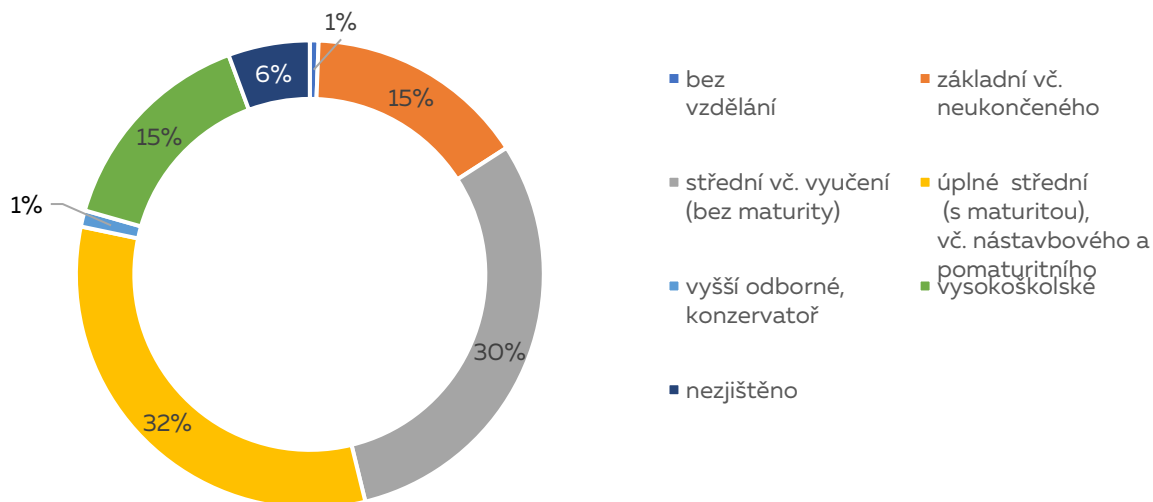
Graf 16: Průměrný věk obyvatel Břeclavi



Zdroj: ČSÚ

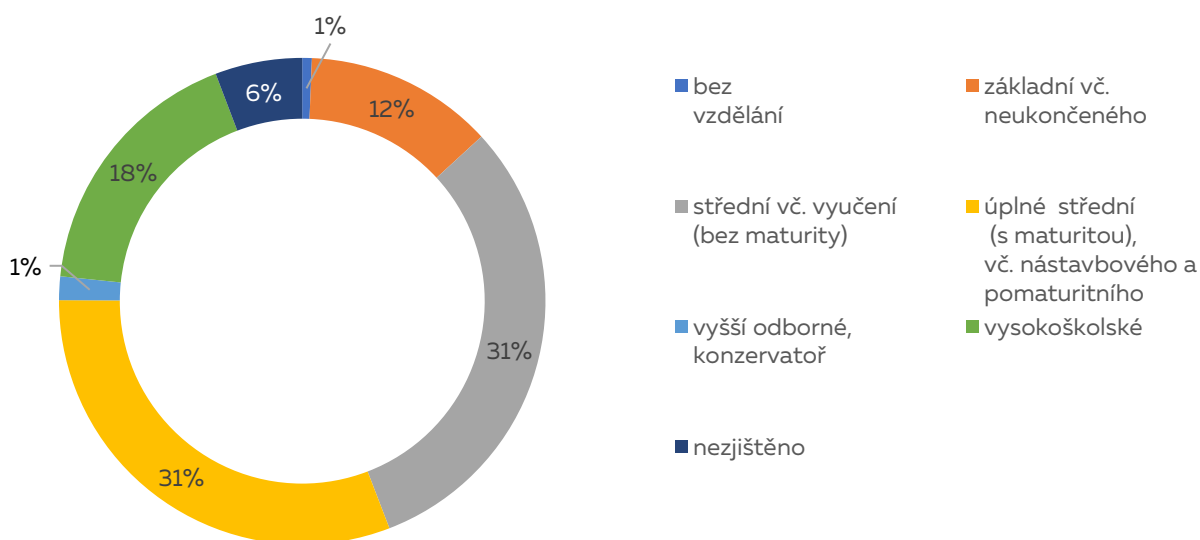
Posledním popisovaným ukazatelem v této kapitole je vzdělanostní struktura obyvatel Břeclavi. Oproti národnímu průměru je zde větší zastoupení osob se základním vzděláním a nižší zastoupení vysokoškolsky vzdělaných osob (grafy č. 17 a 18). Nejpočetněji zastoupené jsou osoby se středoškolským vzděláním, jejich poměr odpovídá celorepublikovému průměru.

Graf 17: Vzdělanostní struktura v Břeclavi



Zdroj: SLDB 2021, ČSÚ

Graf 18: Vzdělanostní struktura v Česku



Zdroj: SLDB 2021, ČSÚ

LIMITY

**ZÁKLADNÍ ANALÝZA STAVU
A POTENCIÁLU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

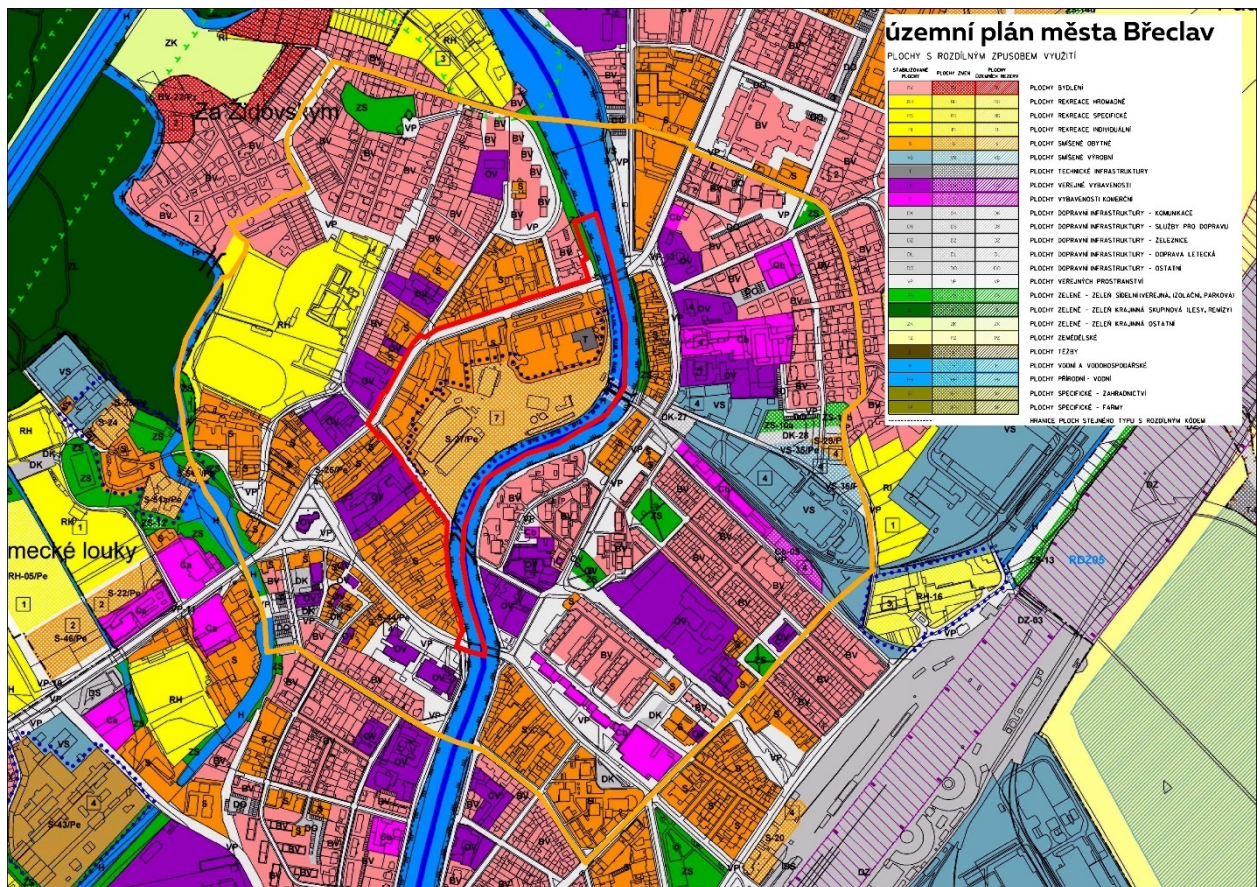
REGULACE ÚZEMNÍHO ROZVOJE



ÚZEMNÍ PLÁN

Město Břeclav má aktuálně platný územní plán, který pro lokalitu S vymezuje využití S – využití smíšené obytné (více obrázek č. 21). Severní část lokality je vymezena jako území stabilizované, jižní část jako plocha přestavby. V části areálu Racio je vymezena plocha technické infrastruktury. Dále jsou popsány základní podmínky pro využití areálu, které by neměly být v rozporu s plánovaným projektem. Graf č. 15 ukazuje navrhovanou zastavěnost území. Ta by měla sice narůst, je třeba brát v potaz, že v současnosti je území tvořeno velkou nezastavěnou plochou a na území má vzniknout kompaktní městská čtvrť. Plánovaná zastavěnost zhruba 24 %, max. zastavěnost dle územního plánu pro kód S je 50 %.

Obrázek 21: Územního plán města Břeclav



Zdroj: Město Břeclav

S – smíšené obytné využití

HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:

- Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití.
- Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m²), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

- Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a výrazně nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. vybavenost komerční, služby, lázeňství, nerušící drobná výroba, řemesla, zemědělství apod., které svým charakterem a kapacitou výrazně nezvyšují dopravní zátěž v území).
- Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umístována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým nad běžně přípustnou míru, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou.
- Součástí ploch smíšených obytných mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Zastavitelnost: 50 %

Výšková hladina pro stabilizované území odpovídá hladině okolní zástavby (zhruba 4 NP), pro plochu přestavby je výšková hladina stanovena jako 7 NP.

T – plochy technické infrastruktury

HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:

- Plochy občanského vybavení jsou vymezeny k umístění, zajištění dostupnosti a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.
- Zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejného – vzdělávání, výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, tělovýchova a sport, věda a výzkum.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Plochy veřejné vybavenosti zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití, související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

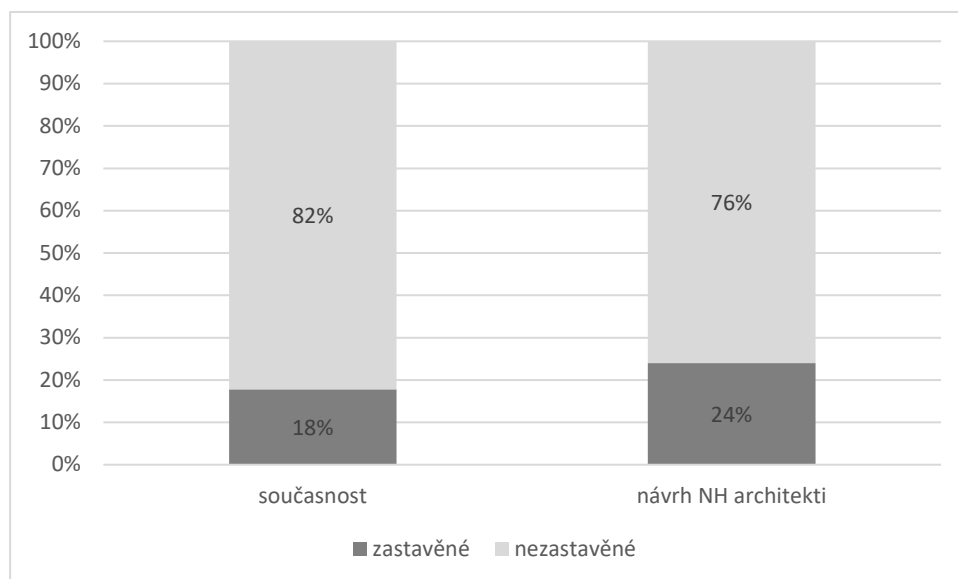
- Plochy veřejné vybavenosti zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, kdy je bydlení součástí vlastního zařízení (např. byty provozovatelů, pohotovostní byty pro zaměstnance apod.).
- Součástí ploch veřejné vybavenosti mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití.

Zastavitelnost: 100 %

Graf 19: Srovnání zastavěnosti lokality S v současnosti a dle návrhu



Zdroj: vlastní zpracování

OSTATNÍ LIMITY A OMEZENÍ



STAVEBNĚ-TECHNICKÉ

Stavebně-technické limity lokality vyplývají především z umístění a zkapacitnění technické infrastruktury (více samostatná kapitola) a z omezení, která ovlivňují projekty spočívající v rekonstrukci budov. Je zapotřebí před zahájením prací a přípravou projektu provést dostatečný stavebně-technický průzkum, který zhodnotí současný stav budov a navrhne vhodná opatření a řešení pro rekonstrukci.

EKOLOGICKÉ ZATÍŽENÍ

V současnosti není známé ekologické znečištění lokality Cukrovaru, která není registrována v databázi ekologických zátěží SEKM, který spravuje MŽP. Zpracovatelům této studie nebyly dodány informace o případných průzkumech, který by případný stav zjišťovaly. Přesto nelze existenci zátěže vyloučit. Je třeba s variantou průzkumu a potřebné sanace počítat, jelikož bývalá zemědělská výroba může být zdrojem ekologického znečištění lokality. Zároveň je známo, že se v lokalitě nachází vyvýšenina, které je tvořena odpadem, a základní sanace tohoto místa bude nutná.

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

Areál se nenachází v městské památkové zóně ani není nijak památkově chráněn. Památkově chráněn je pouze železniční most, který navazuje na lokalitu Cukrovaru.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Lokalita není přímo limitována ochranou přírody ani krajiny, nejbližšími limity jsou biosférická rezervace Dolní Morava, CHKO Pálava, které ale nezasahují do území Cukrovaru.

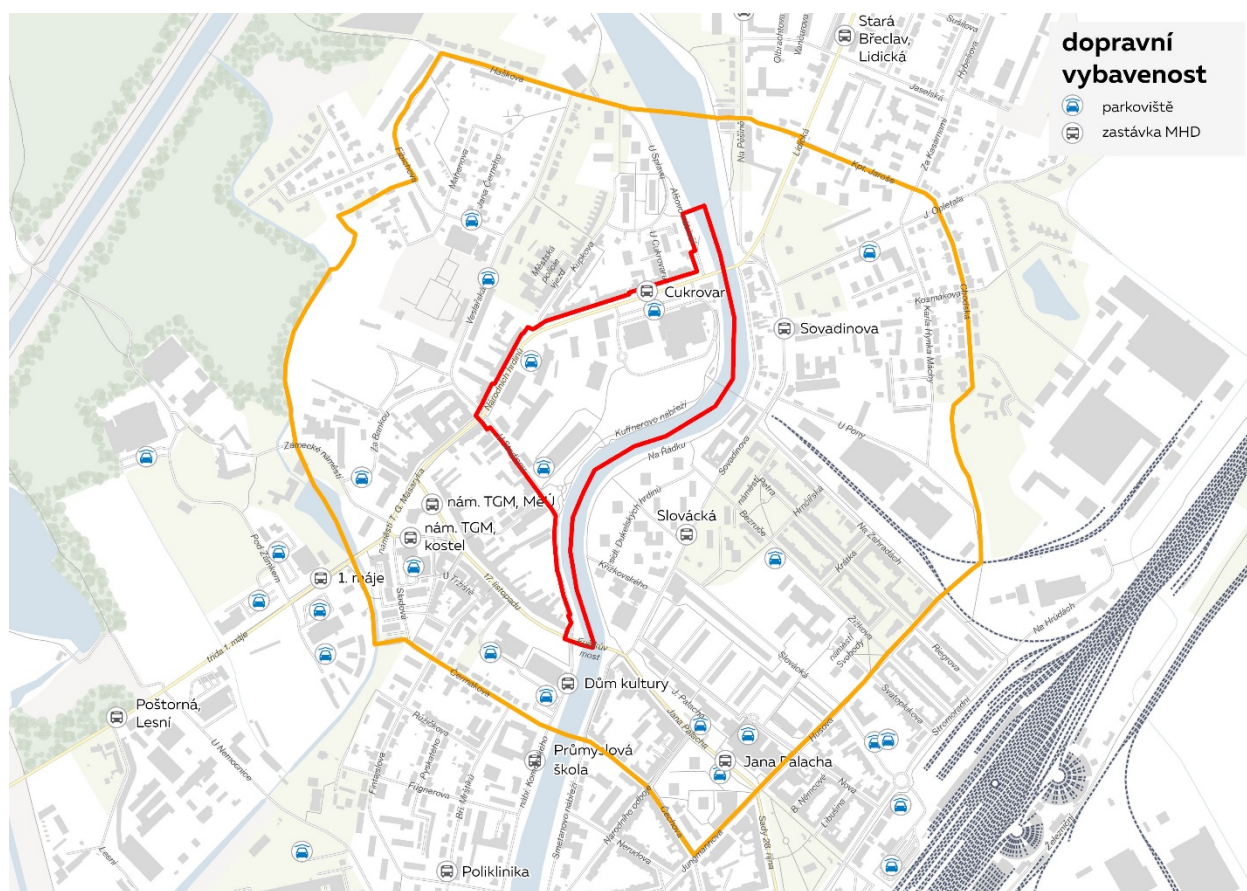
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



DOSTUPNOST DOPRAVY

V současnosti je lokalita Cukrovaru obsloužena z pohledu veřejné dopravy především zastávkou Břeclav – cukrovar, případně Břeclav – náměstí TGM a především Břeclav – náměstí TGM, kostel. Dojezdová vzdálenost lokální linkou MHD 564 je z autobusového/vlakového nádraží zhruba 10 min, spoj jezdí zhruba 1–2x za hodinu. Na zastávce Břeclav – náměstí TGM, kostel, zastavuje většina linek místní MHD. Ze jmenovaných zastávek lze také využít další regionální linky směr Ladná, Hustopeče, Prušánky, Mikulov, Valtice a Hodonín. Kromě zastávek MHD jsou na obrázku č. 22 vyznačena také parkoviště. Podstatnou část lokality Cukrovar tvoří právě parkoviště, které bude realizací projektu zrušeno. Kromě toho se nachází parkoviště také před sídlem firmy Racio (zhruba 100 parkovacích míst), parkoviště Národních hrdinů před SOU (cca 30 parkovacích míst), parkoviště u koupaliště (cca 100 míst), parkoviště u městského úřadu (cca 80 míst) ad. V tabulce č. 2 je vidět vytíženost parkoviště Cukrovar dle dat města Břeclav – vytíženost parkoviště je poměrně nízká, nejvyšší je v pracovní době ve všední den, nižší večer a o víkendy – což dokládá to, že je pravděpodobně využíváno především za účelem využití služeb v centru města, a ne pro rezidenční parkování.

Obrázek 22: Umístění zastávek MHD v lokalitě M a okolí



Zdroj: mapy.cz, Google maps, OSM, vlastní zpracování

Tabulka 2: Vytíženost parkoviště v lokalitě Cukrovar

Lokalita	Cena parkovného	Vytíženost pracovní doba	Vytíženost večer pracovní den	Vytíženost víkend
Cukrovar	10Kč/hodina	Vytíženost – 35 %	Vytíženost – 20 %	Vytíženost– 20 %

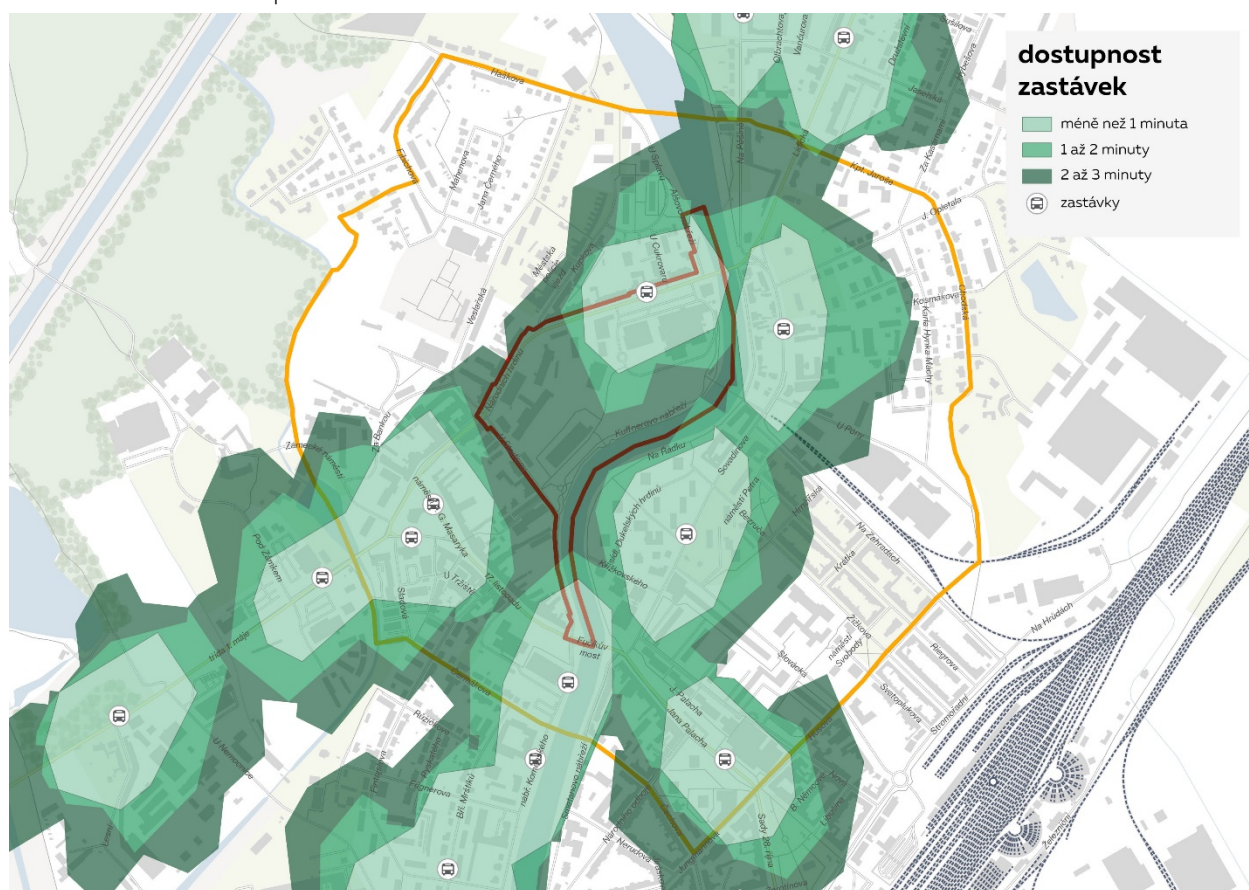
Zdroj: Město Břeclav

Mapa na obrázku č. 23 ukazuje pěší dostupnost jednotlivých zmíněných zastávek MHD. Je patrné, že zastávky Cukrovar, Náměstí TGM a Náměstí TGM kostel jsou z lokality velmi dobře časově dostupné (z každého místa v lokalitě by teoreticky měla být dostupná zastávka MHD do 3 minut chůze).

Mapy na obrázku č. 24 a 25 pak ukazují časovou dostupnost lokality. Na obrázku č. 24 je vidět pěší dostupnost středu lokality. V 10minutové vzdálenosti se nachází náměstí TGM, nákupní centrum s obchodem Albert, supermarkety Billa a Lidl na třídě 1. máje, ZŠ a MŠ Kupkova, letní koupaliště a sportovní hala ad. V 15minutové docházkové vzdálenosti je autobusové a vlakové nádraží a např. školy ZŠ a MŠ Herbenova, Gymnázium a Jazyková škola Břeclav.

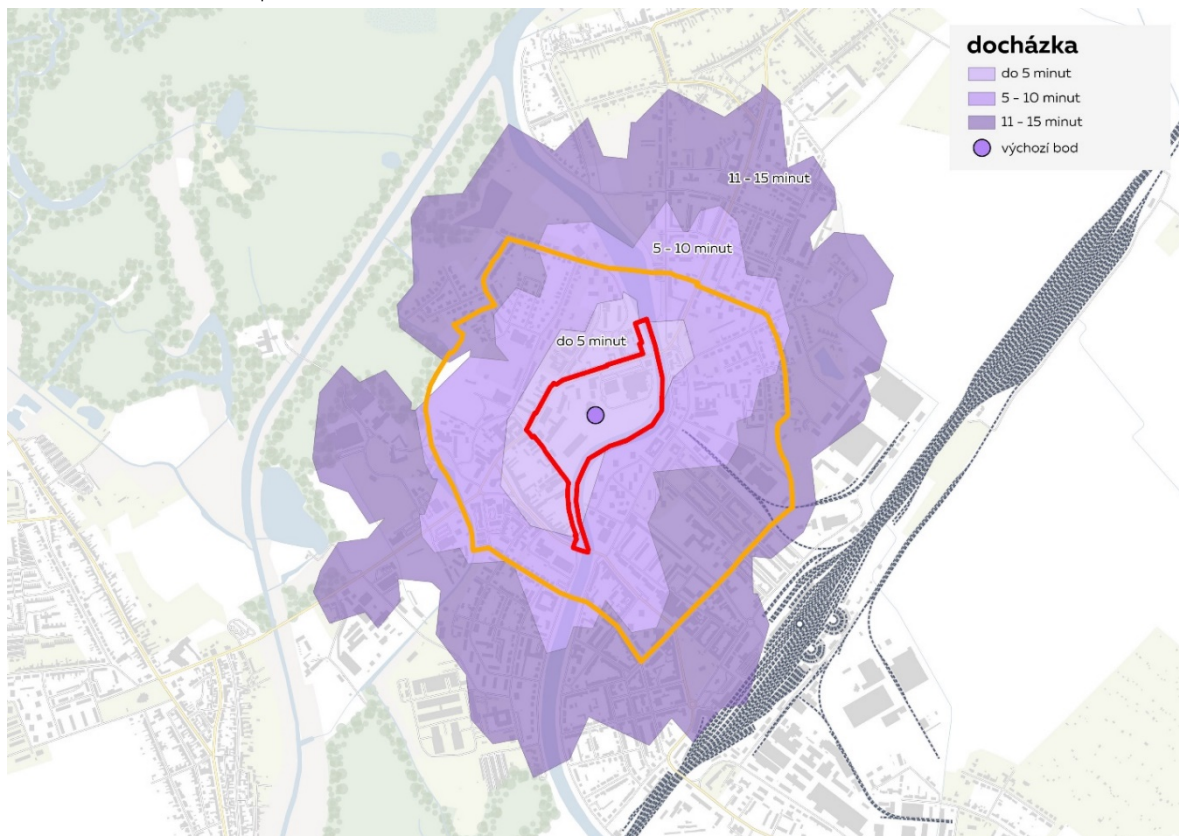
Mapa na obrázku č. 25 zobrazuje dopravní dostupnost automobilem – v pásmu 15 minut jsou dostupné Valtice a Lanžhot, do 30 min jsou dostupné Hodonín, Hustopeče, Mikulov. V intervalu do 45 minut je dostupné Brno.

Obrázek 23: Pěší dostupnost zastávek MHD v Břeclavi



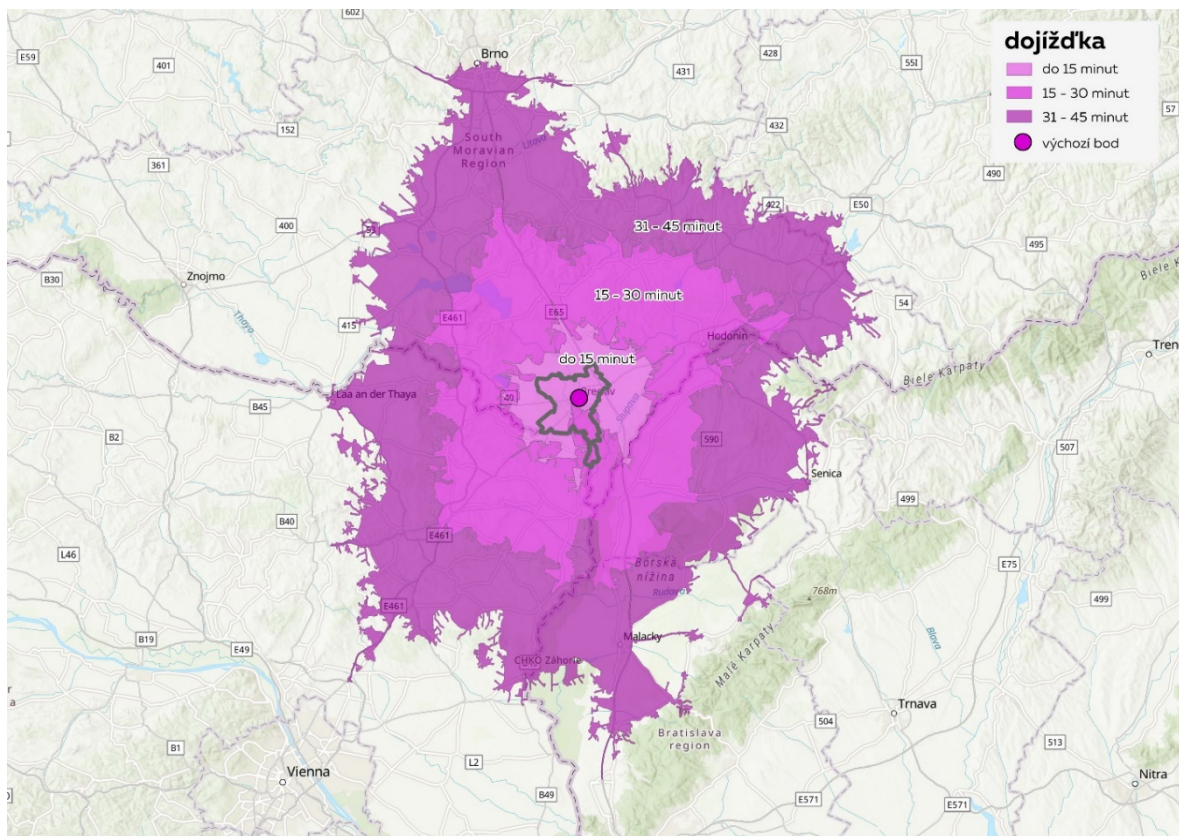
Zdroj: mapy.cz, OSM, vypočteno dle funkce Network Analysis v ArcGIS Pro, vlastní zpracování

Obrázek 24: Pěší dostupnost areálu Cukrovaru



Zdroj: OSM, vypočteno dle funkce Network Analysis v ArcGIS Pro, vlastní zpracování

Obrázek 25: Doba dojížděky do lokality Cukrovar



Zdroj: vypočteno dle funkce Network Analysis v ArcGIS Pro, vlastní zpracování

Obrázek 26: Ilustrace obslužné oblasti a meziměstských vazeb pro dojíždění



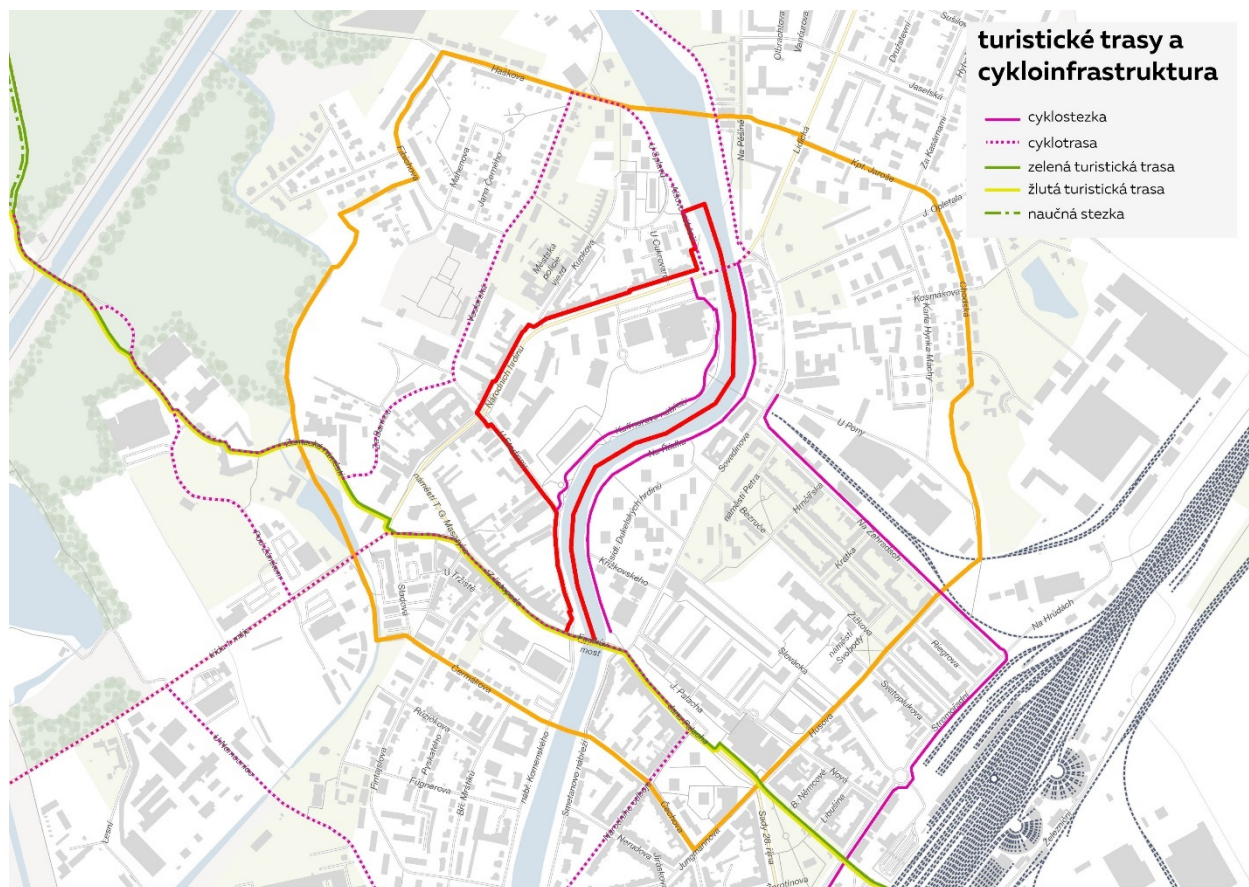
Zdroj: 4ct, CVP, SLDB

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA

Lokalitou Cukrovaru v současnosti prochází cyklotrasa po Kuffnerově nábřeží (mapa č. 27), která ale pouze omezeně navazuje na další cyklotrasy/cyklostezky a na jihu končí vymezená cyklostezka ulicí U stadionu (i když přirozeně a neznačeně pokračuje zklidněným Kuffnerovým nábřežím a ž k ulici 17. listopadu). Na druhém břehu řeky Dyje vedou cyklotrasy č. 4 (směr trojmezí a soutok Dyje a Moravy) a cyklotrasa č. 43 ulicí 17. listopadu vede. Na západ vede cyklotrasa č. 41 směr Lednice, která prochází přírodním parkem Niva Dyje souběžně s naučnou turistickou stezkou. Napojení na kvalitní a propojenou síť cyklotras/cyklostezek/turistických tras je důležité nejen pro turisty, ale je důležitou hodnotou pro místní rezidenty, které budou hledat možnosti kvalitního trávení volného času a rekreace. Proto je třeba zaměřit se především na propojenost a bezpečnost tohoto typu pohybu ve městě.

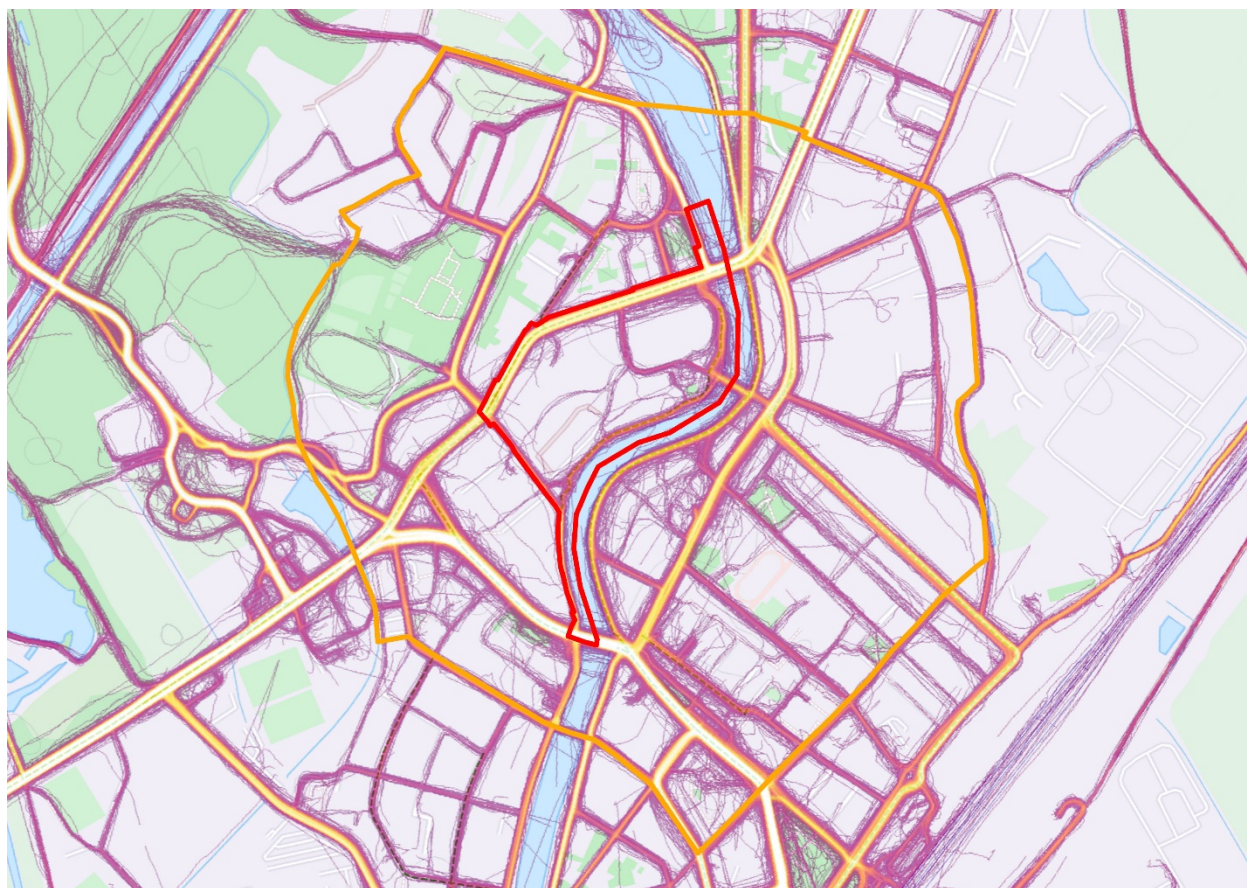
Aktuální intenzitu využívání lokality na cyklistické aktivity lze vidět na obrázku č. 28, který vizualizuje data z aplikace Strava, kterou využívají sportovci pro mapování svých sportovních aktivit. Nejintenzivněji jsou využívány hlavní ulice Národních hrdinů, 17. listopadu a Sovadinova – jelikož se jedná o nejkratší a nejlogičtější spojky městem. Intenzivní je severozápadní směr k přírodnímu parku Niva Dyje a třída 1. máje.

Obrázek 27: Cyklostezky a turistické trasy v lokalitě Cukrovar



Zdroj: mapy.cz, OSM, vlastní zpracování

Obrázek 28: Heat mapa intenzity cyklodopravy v lokalitě Cukrovar



Zdroj: Strava global heatmap

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Břeclav je v současnosti významným železničním uzlem, který je využíván vlaky EC na trase (Berlín)–Praha–Brno–Břeclav–Viedeň/Bratislava(–Budapešť), které jedou min. v hodinových intervalech. Ještě intenzivnější je propojení na Brno díky rychlíku Moravan, který pokračuje dále do Olomouce. Brno je tak vlakem dostupné do 30 min. Dojezdové vzdálenosti do významných měst jsou uvedeny v tabulce č. 3. Kromě propojení Brno–Bratislava a Brno–Viedeň jsou významné také tratě na Znojmo a Otrokovice (Zlín)–Přerov, a lokální trať do Lednice.

Tabulka 3: Dojezdová vzdálenost z Břeclavi po železnici

Město	Časová dostupnost
Hodonín	17 min
Brno	30 min
Otrokovice	52 min
Viedeň	54 min
Bratislava	58 min
Znojmo	1 hod 18 min
Olomouc	1 hod 27 min
Budapešť	3 hod 48 min
Praha	3 hod 58 min

Zdroj: idos.cz, vlastní zpracování

Součástí plánů na VRT v Česku je také VRT Jižní Morava, která naváže na propojení VRT mezi Prahou a Brnem a přispěje k vysokorychlostnímu propojení s Rakouskem a Slovenskem (schéma na obr. 29). V nejbližší době je plánován úsek dlouhý 34 min Modřice–Rakvice s max. povolenou rychlostí 320 km/h. Podle informací z webu SŽ je předpoklad zahájení výstavby v roce 2025 a uvedení do provozu v roce 2029. Jižně od Rakvic (Rakvice–Břeclav) proběhne modernizace stávající trati pro rychlost 200 km/h tak, aby tyto dvě stavby tvořily ucelené řešení. Na trasu VRT může v budoucnu navázat přeshraniční úsek VRT na Slovensko. Pokud by došlo k realizaci této trati, bude to mít zásadní pozitivní dopad na dopravní situaci v Břeclavi a zkrácení cestovní doby.

Obrázek 29: Návrh výstavby VRT v Česku



Zdroj: SŽ

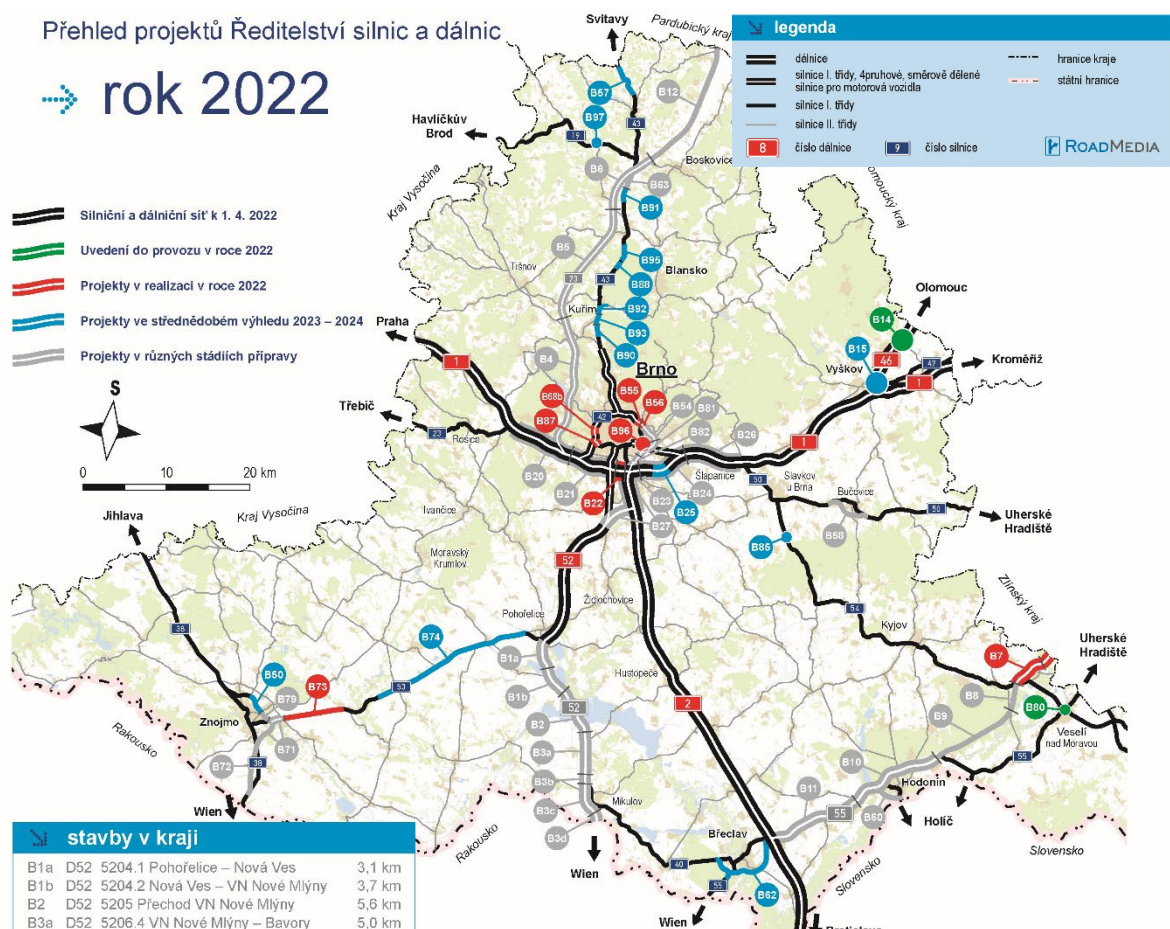
SILNIČNÍ DOPRAVA

Město Břeclav je umístěno poblíž dálce D2, která tvoří nejdůležitější propojení mezi Brnem a Bratislavou a je alternativním propojením Brna a Vídně (zde vede ještě trasa vedoucí přes Mikulov, ale není v současnosti vedena po celém po dálnici). Dle sčítání dopravy v roce 2020 byla na úseku mezi Břeclaví a státní hranicí se Slovenskem intenzita 15 478 vozidel denně (srovnatelný výsledek s rokem 2016, kdy byla intenzita 15 995 vozidel). Dálnice D2 je pro město obyvatele města příležitostí, jak se efektivně dostat do jihomoravské metropole.

Problematické jsou silnice první třídy, které vedou přímo centrem města – jde o silnici I/55 (spojnice měst Olomouc – Přerov – Hulín – Otrokovice – Hodonín – Břeclav – Rakousko) a silnici I/40 (spojnice Břeclav – Valtice – Mikulov). Denní intenzita na těchto komunikacích je velmi vysoká – např. na úseku I/55 na ulici Lidická mezi náměstím TGM a Tescem byla dle sčítání ŘSD v roce 2020 intenzita 19 318 aut denně. Často se také jedná o nákladní dopravu mířící do průmyslových zón. Jedná se o neúnosnou situaci v centru města, kterou by měl vyřešit obchvat města. V současnosti probíhají v jeho plánované trase průzkumy (pyrotechnický a následně archeologický) a dle ŘSD by jeho výstavba měla začít v roce 2024. Významným krokem, který je pro realizaci obchvatu potřeba, je vykoupení zbyvajících 15 % pozemků.

Zohlednit je třeba také další plánová dopravní napojení města. Rychlostní silnice R55 propojí Břeclav s Hulínem, ale může také přispět k zintenzivnění dopravy ve městě. Další významnou stavbou je prodloužení R52 do Mikulova, což může vést k odlehčení dopravy na D2.

Obrázek 30: Plánované projekty ŘSD v Jihomoravském kraji



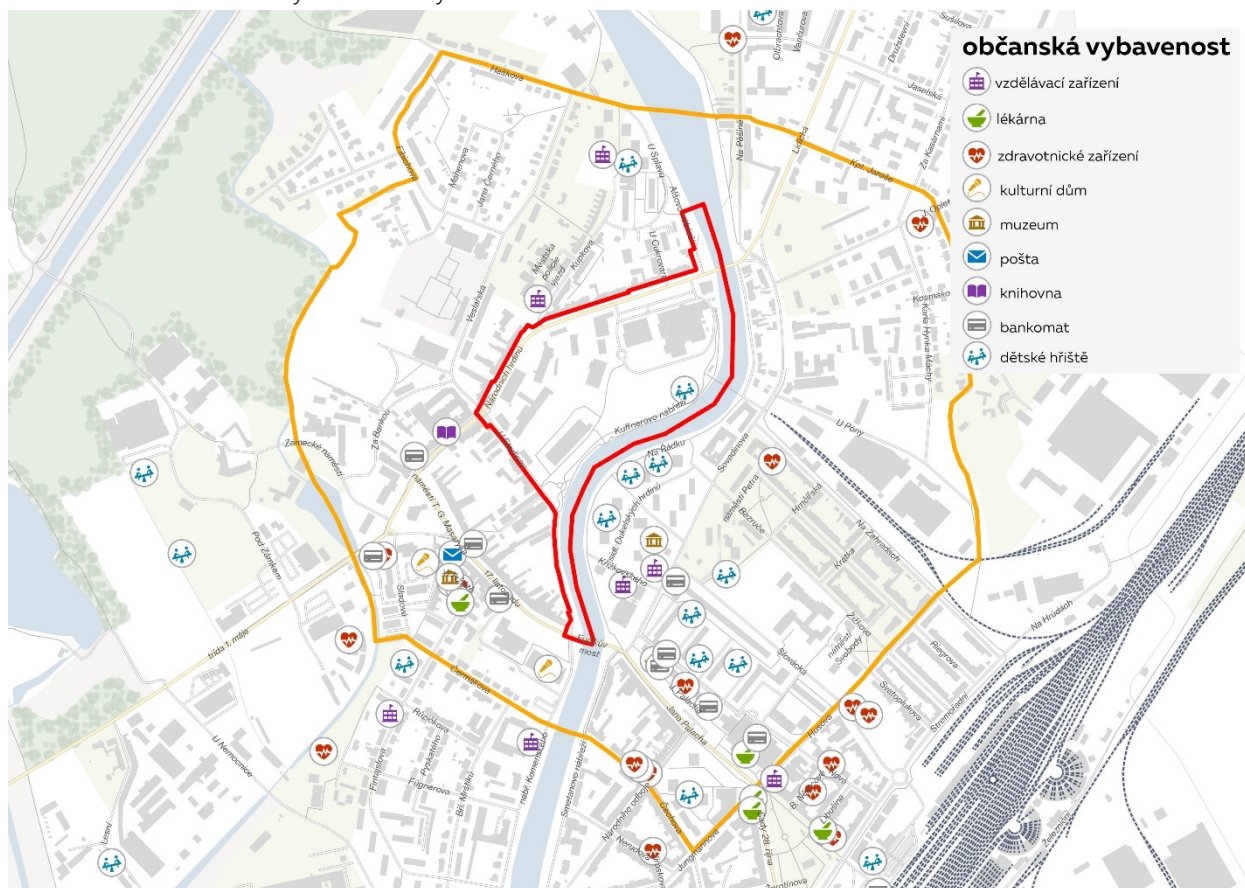
Zdroj: ŘSD

SOCIOEKONOMICKÁ INFRASTRUKTURA



Mapa na obrázku č. 31 ukazuje základní body občanské vybavenosti v okolí lokality Cukrovaru. V docházkové vzdálenosti do 10 min jsou dostupné supermarkety Billa a Lidl na třídě 1. máje (nedaleko hranice 10 min se nachází také Penny), ve stejné časové dostupnosti je umístěno nákupní středisko na ulici J. Palacha. Nejvýznamnější zdravotní střediska jsou umístěna podél vymezené lokality M, nemocnice Břeclav leží těsně na hranici 15 min pěší docházky. Lokalita Cukrovaru je umístěna velmi blízko náměstí TGM, kde jsou umístěny významné služby a instituce – MěÚ Břeclav, městská knihovna, okresní soud, finanční úřad, pošta ad. V tabulce č. 4 jsou uvedeny informace o počtu a kapacitách zařízení sociálních služeb. Domov pro seniory nabízí 22 pokojů jednolůžkových a 31 pokojů dvoulůžkových, s balkonem a předsíňkou a 5 čtyřlůžkových pokojů pro pacienty s potřebou intenzivnější péče.

Obrázek 31: Základní body občanské vybavenosti



Zdroj: mapy.cz, město Břeclav, OSM, vlastní zpracování

Tabulka 4: Zařízení sociálních služeb v Břeclavi včetně jejich kapacit

	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních
Domovy pro seniory	1	104
Azylové domy	1	40
Denní stacionáře	2	-

Zdroj: ČSÚ 2020

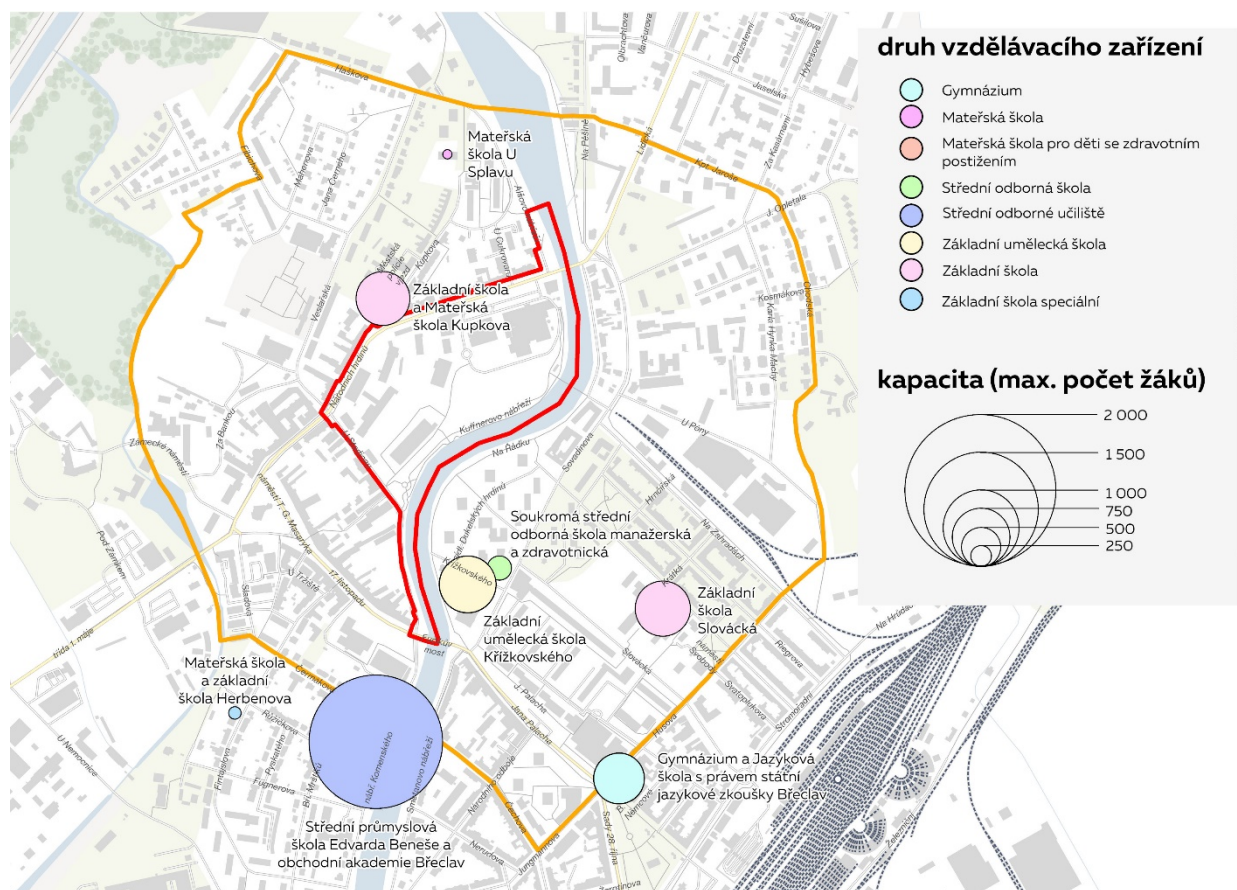
VZDĚLÁVÁNÍ

V Břeclavi je poměrně pestrá nabídka vzdělávacích institucí. Ve městě se nachází 11 MŠ, 7 ZŠ a 4 SŠ (Gymnázium a Jazyková škola s právem jazykové zkoušky, SPĚ E. Beneše a Obchodní akademie Břeclav, Soukromá SOŠ manažerská a zdravotnická a Soukromá střední průmyslová škola CULTUS Břeclav).

Umístění vzdělávacích zařízení je zobrazeno na obrázku č. 32, v lokalitě M je umístěno několik mateřských a základních škol. Jak je vidět na grafech č. 20 a 21, kapacita většiny z nich je naplněna, především v případě MŠ. ZŠ Kupkova má dle dodaných informací stále poměrně velkou kapacitu. Tato škola má dvě pobočky – jednu v ulici Kupkova, kde sídlí druhý stupeň, a dále v ulici Sovadinova, kde je umístěn první stupeň. Ve zpracované mapě č. 32 je každá škola zobrazena pouze jedním bodem dle umístění jejího sídla.

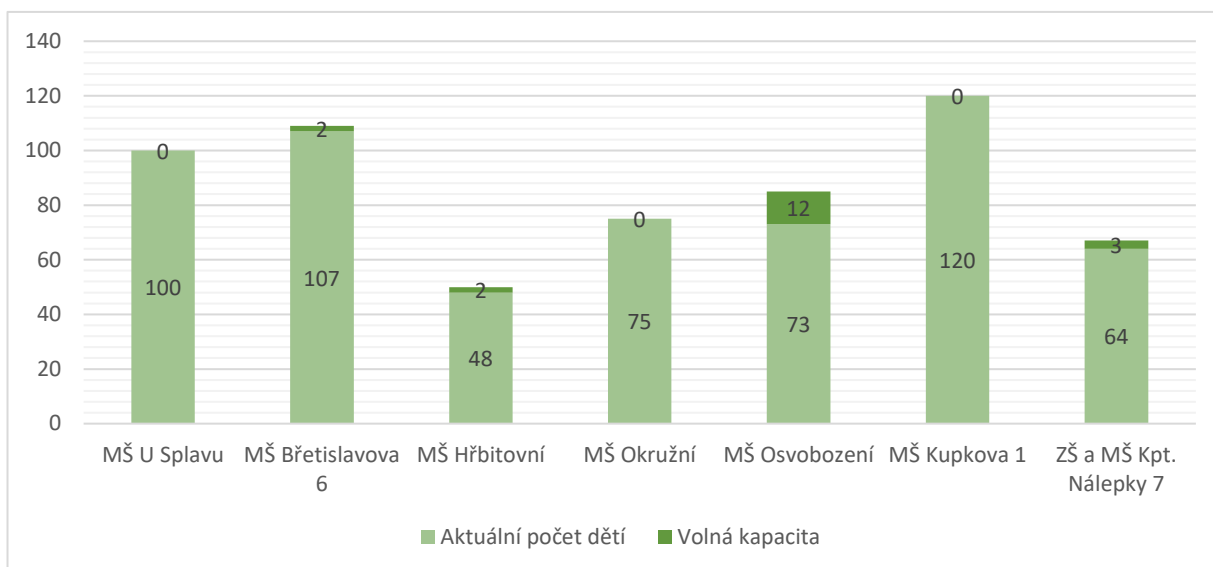
Dostupnost středního školství je také významným faktorem pro obslužnost města a dojíždku za vzděláním. V Břeclavi je dostupné jak všeobecné, tak odborné středoškolské vzdělání. Vysoká škola se v Břeclavi nenachází. Vzhledem k blízkosti Brna je tento typ vzdělávání poměrně dostupný i při dojíždění z Břeclavi.

Obrázek 32: Vzdělávací zařízení v okolí lokality Břeclav



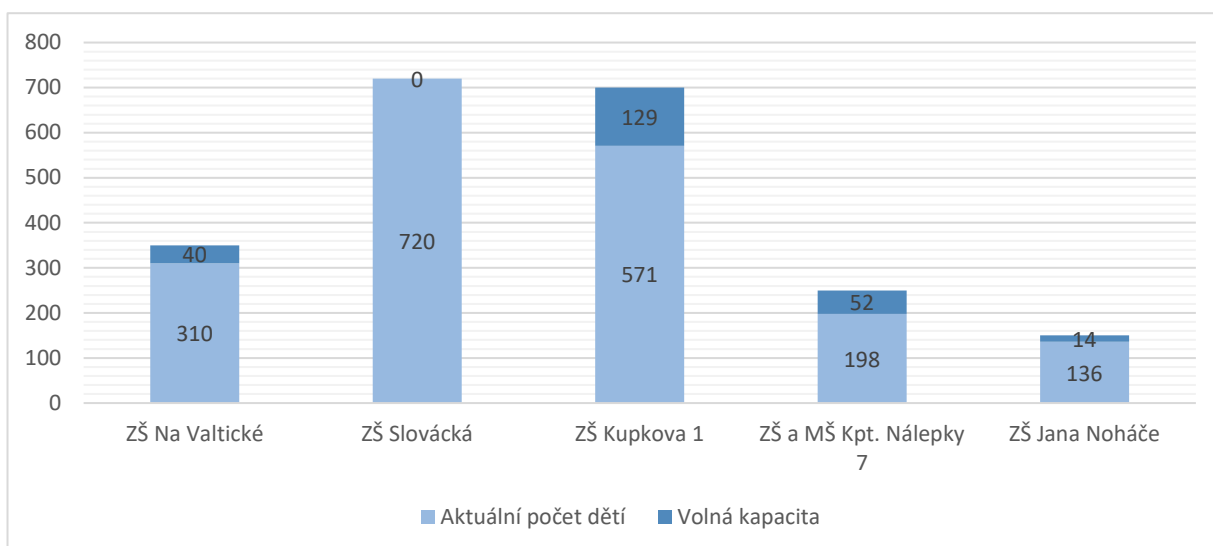
Zdroj: město Břeclav, MŠMT, OSM, vlastní zpracování

Graf 20: Kapacita mateřských škol v Břeclavi v roce 2022



Zdroj: Město Břeclav

Graf 21: Kapacita základních škol v Břeclavi v roce 2022



Zdroj: Město Břeclav

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



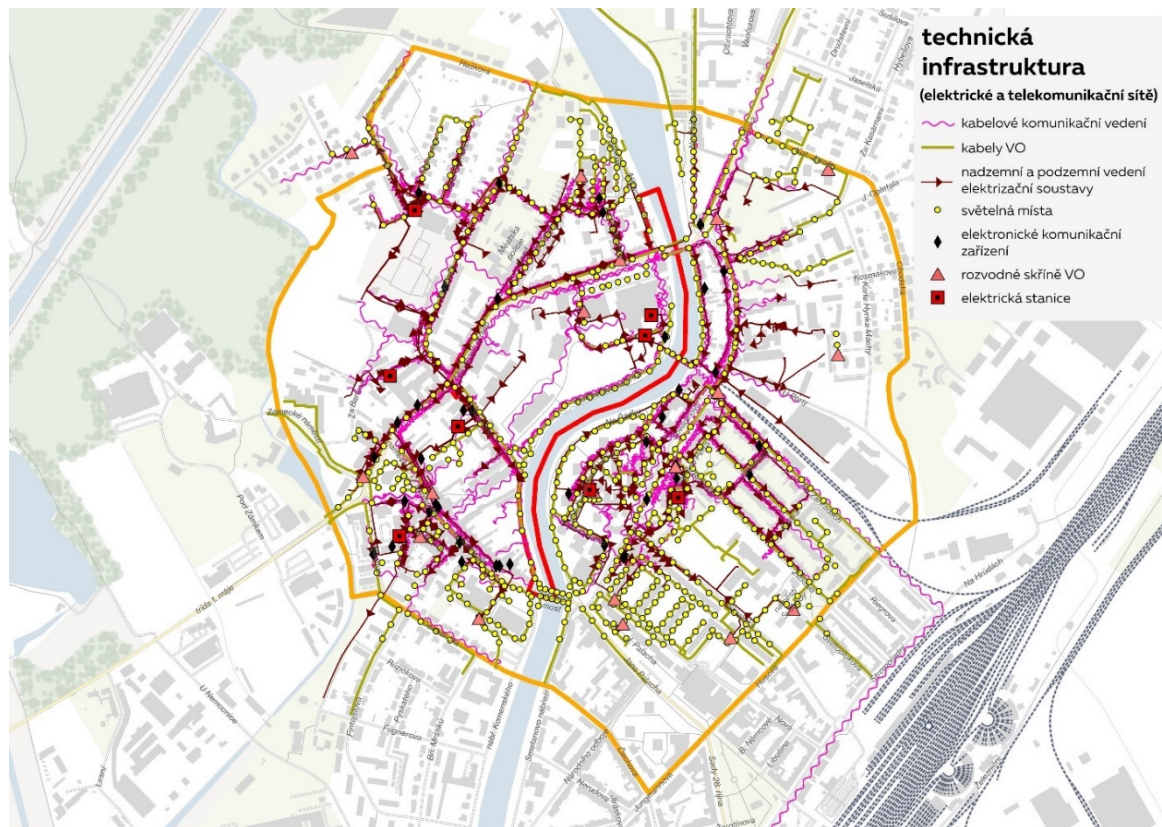
Obrázky č. 34 a 35 ukazují umístění základních prvků technické infrastruktury. Po jižním okraji Kuffnerova nábřeží vede kabelové komunikační vedení a kanalizační stoka. Území Cukrovaru je vedena vodovodní a teplovodní síť (především ve vazbě na současný objekt RACIO), plynové vedení je umístěno v ulici Národních hrdinů. Na obrázku č. 33 jsou identifikována základní místa, kde se očekává potenciál konfliktu současného stavu a budoucího projektu. Na základě této studie vznikne odhad budoucích obsazenosti lokality, který bude sloužit pro budoucí podrobnější nastavení kapacit technické infrastruktury.

Obrázek 33: Stav inženýrských sítí dle studie NH architekti



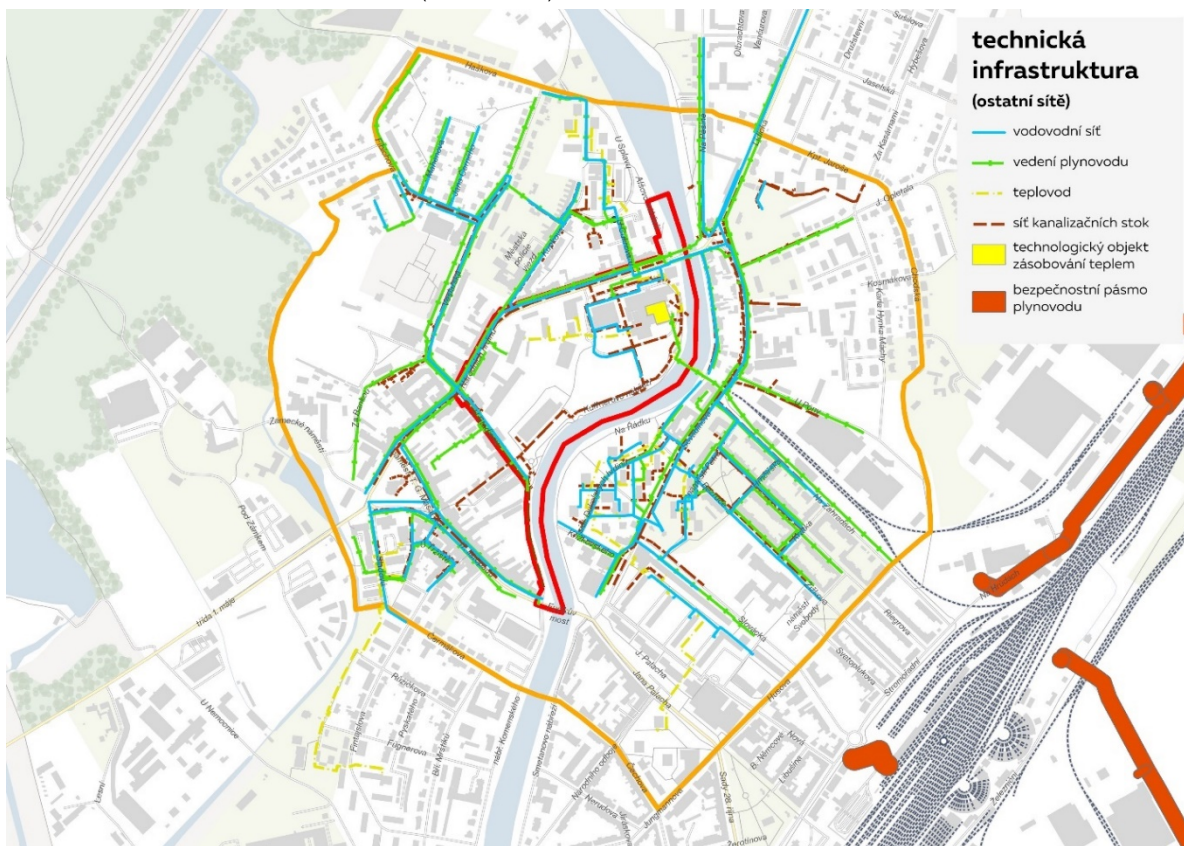
Zdroj: Studie NH architekti

Obrázek 34: Technická infrastruktura (elektrické a komunikační sítě) v lokalitě M



Zdroj: město Břeclav, OSM, vlastní zpracování

Obrázek 35: Technická infrastruktura (ostatní sítě) v lokalitě M



Zdroj: MěÚ Břeclav, OSM, vlastní zpracování

REALITNÍ KONTEXT



Pro účely této Studie byla zpracována samostatná Tržní analýza, která je obsahem kapitoly F4. Tržní analýza vychází z dat za **duben 2022** a klade si za cíl komplexně analyzovat tržní situaci a ceny bytů, rodinných domů, nájmu a komerčních prostor v Břeclavi v okruhu 25 km vzdušnou čarou. Nejzákladnější výsledné hodnoty vycházející z analýzy lze shlédnout v Tabulka 5:

Tabulka 5: Průměrné ceny nemovitostí v Břeclavi a okolí (duben 2022)

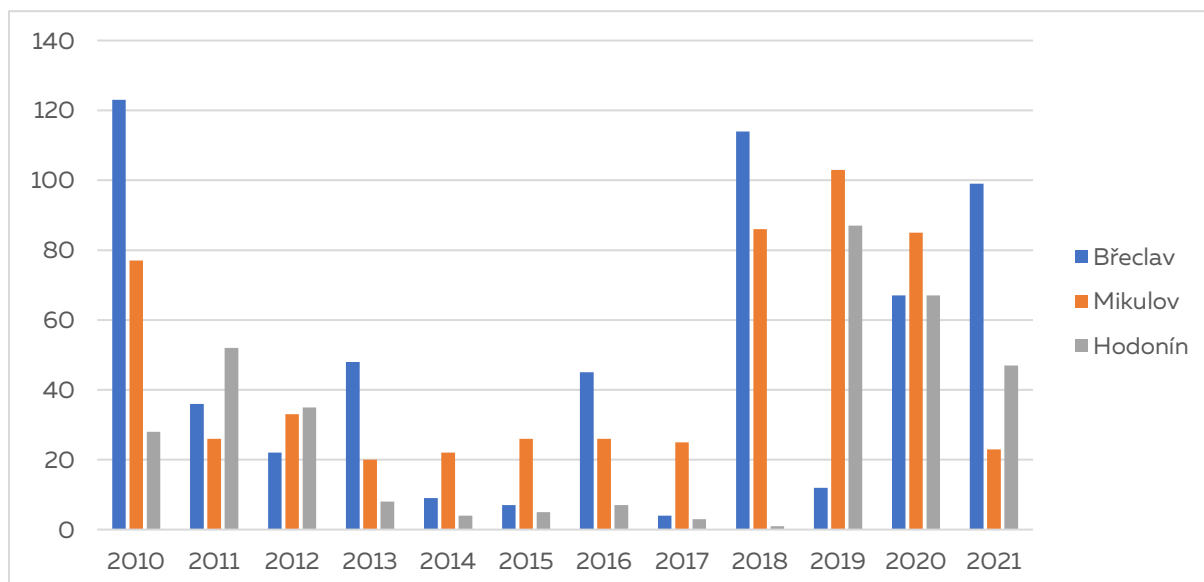
Ceny nemovitostí v Břeclavi a okolí	Cena za m ² v Kč
průměrná cena prodeje bytů v Břeclavi	61 471
průměrná cena prodeje nových bytů v Břeclavi	N/A
průměrná cena prodeje bytů v okolí Břeclavi	77 084
průměrná cena prodeje nových bytů v okolí Břeclavi	82 774
průměrná cena prodeje rodinných domů	43 908
průměrná cena prodeje nových rodinných domů	52 193
průměrná cena nájmu bytů	287
průměrná cena nájmu nových bytů	377
průměrná cena prodeje komerčních prostor	45 411
průměrná cena prodeje nových komerčních prostor	63 321
průměrná cena nájmu komerčních prostor	252
průměrná cena nájmu nových komerčních prostor	534

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

Jak je vysvětleno v jednotlivých kapitolách Tržní analýzy, ceny prodeje bytů v Břeclavi dále rostou v meziročním srovnání tempem 32,7 % (období duben 2021 – duben 2022). Nejvíce ovlivňuje ceny nemovitostí za m² vnitřní stav prostoru. Naopak se ukázalo, že typ využitého materiálu pro stavbu budovy nemá na hodnoty nemovitostí rozhodující vliv. Například rekonstruovaný byt v panelovém domě může mít násobně vyšší hodnotu než jednotka v původní cihlovém domě a naopak. Metodiku a podrobnější rozbor uvedených hodnot lze nalézt v jednotlivých částech analýzy.

Graf č. 22 ukazuje srovnání rychlosti výstavby v Břeclavi ve srovnání z dalšími regionálními centry – intenzita výstavby je ve sledovaném období srovnatelná, ale v průběhu času různě intenzivní – souvisí s dokončením jednotlivých developerských projektů. V období 2010 až 2021 bylo dokončeno celkem 586 bytů v Břeclavi, 552 v Mikulově a 344 v Hodoníně.

Graf 22: Bytová výstavba v Břeclavi, Mikulově a Břeclavi v letech 2010–2021



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

F.4

ANALÝZA KOMERČNÍHO REALITNÍHO TRHU

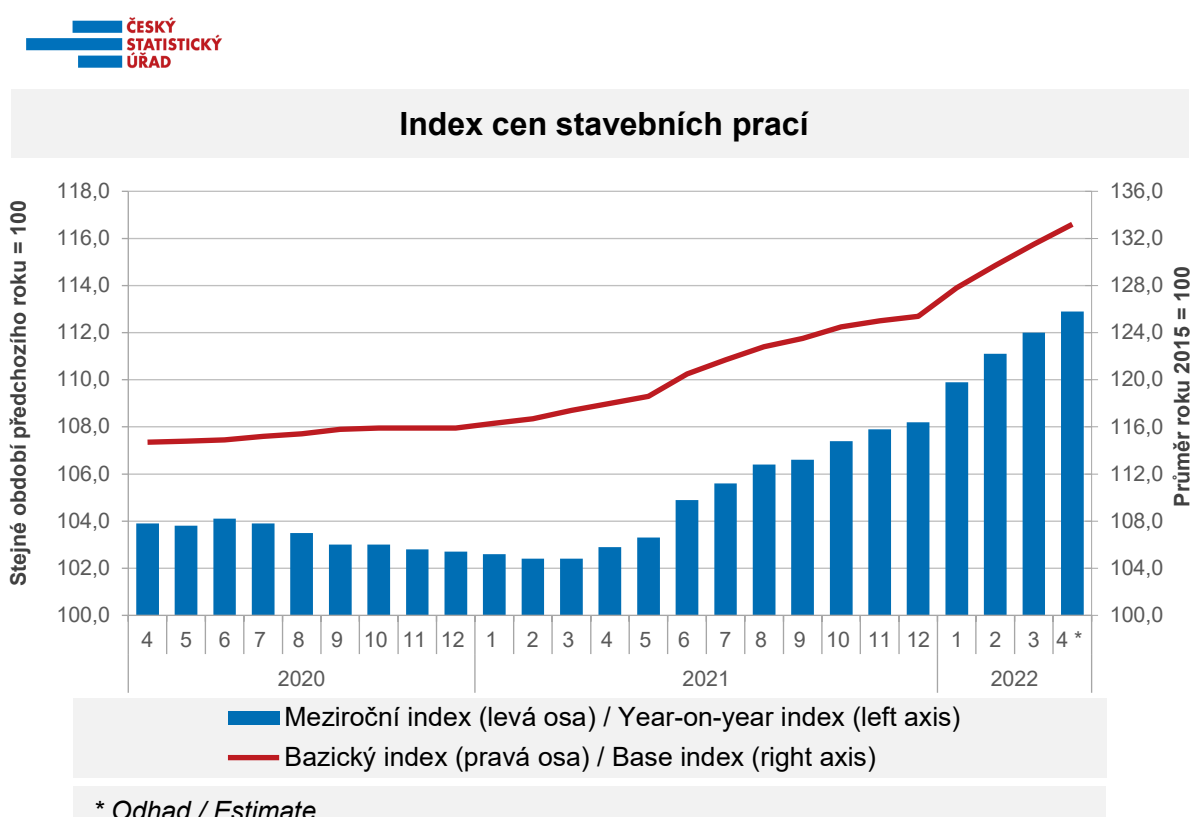
CENY STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ



V současnosti velmi dynamicky rostou ceny stavebních prací. V dubnu 2022 byla inflace ve zmíněném sektoru dle ČSÚ v Česku **meziměsíčně 1,3 % a meziročně 12,9 %**. Ještě výraznější zdražení lze pozorovat u stavebního materiálu. Zde meziročně **rostly ceny dokonce o 25,2 %**.

Na grafu č. 23 lze vidět podle modrých sloupců zvětšující se rozdíl v cenách oproti stejnému měsíci v předchozím roce. Od března 2021 ceny je zaznamenán výrazný měsíční nárůst cen.

Graf 23: Ceny stavebních prací (meziroční změny, změny proti bazickému roku)



Zdroj: ČSÚ

V tabulce č. 6 je patrné, že zatímco v březnu 2021 byla roční inflace stavebních prací 2,4 %, tak v prosinci 2021 vzrostla na 8,2 % a v únoru 2022 se odhadovala na 9 %.

Tabulka 6: Index cen stavebních prací (pro 2022 odhady, 100 je vždy stejný měsíc předchozí rok)

Rok	Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2012		99,4	99,2	99,2	99,3	99,4	99,5	99,4	99,5	99,4	99,2	99,2	99,1
2013		99,1	99,1	99	98,7	98,6	98,5	98,6	98,7	98,8	99	99,2	99,3
2014		99,5	99,7	100	100,4	100,5	100,6	100,7	100,7	100,7	100,9	100,9	100,9
2015		101	101	101	101	101,2	101,3	101,3	101,4	101,5	101,3	101,3	101,4
2016		101,2	101,2	101,2	101,2	101	101,1	101,1	101	101	101,1	101,2	101,2
2017		101,4	101,4	101,4	101,5	101,7	101,6	101,6	101,7	101,8	102	102	102,1
2018		102,2	102,4	102,4	102,6	102,7	103,1	103,5	103,7	103,9	103,9	104	104
2019		104,3	104,3	105,1	105	104,9	104,2	104,2	104,4	104,9	104,7	104,5	104,3
2020		104,3	104,6	104,2	103,9	103,8	104,1	103,9	103,5	103	103	102,8	102,7
2021		102,6	102,4	102,4	102,9	103,3	104,9	105,6	106,4	106,6	107,4	107,9	108,2
2022		108	109										

Zdroj: ČSÚ

V další tabulce č. 7 jsou rozepsány indexy cen stavebních děl dle kvartálů. Hodnota 100 se vztahuje k cenám k roku 2015. Lze vidět, že nejvíce zdražily budovy jedno a dvoubytové, konkrétně u nich lze nalézt hodnotu 127,8 a 127,4. Vícebytové budovy mají hodnotu o jeden indexový bod nižší a bytové ostatní dokonce o 2,1 bodu méně. Čím více tedy bytů v budově je, tím dle ČSÚ méně zdražují náklady na jejich výstavbu. 55 % nových bytů vzniká v domech jednobytových, tedy v rodinných domech.

Tabulka 7: Indexy cen stavebních děl po kvartálech (100 = 2015)

Název	2020/1	2020/2	2020/3	2020/4	2021/1	2021/2	2021/3	2021/4
Budovy jednobytové	114,8	115,5	116,2	116,5	117,6	120,3	124,9	127,8
Budovy dvoubytové	114,6	115,4	116,1	116,5	117,4	120,1	124,6	127,4
Budovy tří a vícebytové	114,1	114,9	115,7	116	117	119,6	123,9	126,4
Budovy bytové ostatní	113,5	114,3	114,9	115,2	116,2	118,6	122,7	125,3
Hotely	114,1	115	115,7	115,9	116,9	119,5	123,7	126,4
Budovy administrativní	113,8	114,6	115,4	115,6	116,8	119,6	124,1	126,9
Budovy pro obchod	114,7	115,6	116,3	116,8	117,9	120,4	124,5	126,9
Garáže	114,1	115	115,7	115,9	116,9	119,5	123,8	126,6
Budovy pro společenské a kulturní účely	114	114,9	115,7	116,1	117,3	120	124	126,4
Budovy pro zdravotnictví	113,8	114,8	115,5	115,8	117	119,6	123,8	126,1
Budovy pro sport	114	114,9	115,5	115,9	117,1	119,5	123,7	126,2
Budovy pro zemědělství	114,1	114,9	115,6	115,9	116,9	119,3	123,3	125,7

Zdroj: ČSÚ

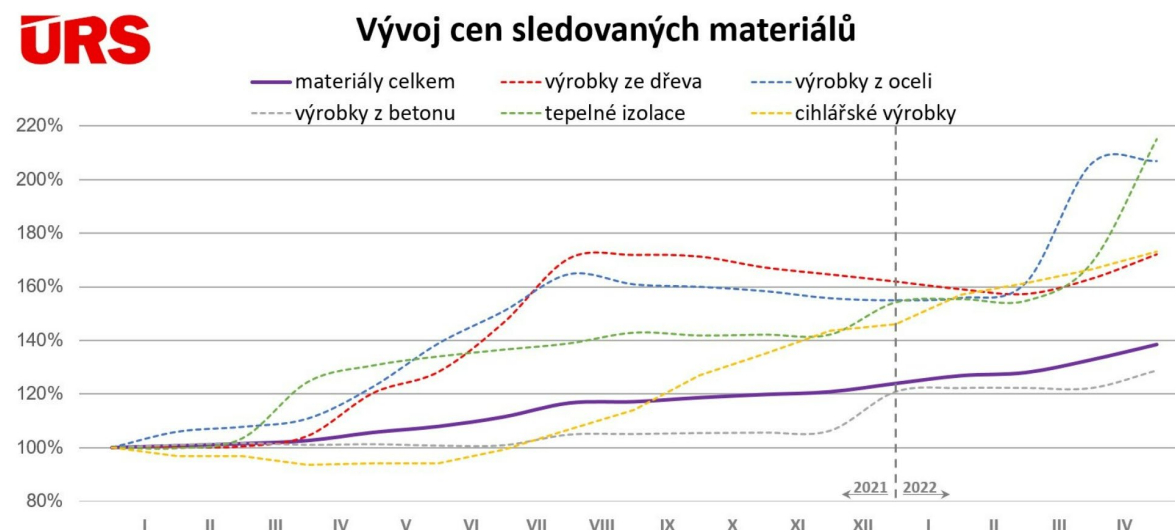
Ceny materiálu ve stavebnictví sleduje podrobně společnost RTS, na jejichž materiály se odvolává například Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT)¹.

Meziroční nárůst celkových objemových cen mezi lednem 2021 a lednem 2022 vykazuje zvýšení až o 15 % u některých typů staveb. Konkrétně u staveb s označením 803.5 – Domy bytové netypové se svíslou nosnou konstrukcí zděnou z cihel, tvárnic nebo bloků se jedná o nárůst o 15,3 %

V seznamu konkrétních stavebních materiálů nejvíce zdražily začátku roku 2021 do jeho konce hliníkové ploché výrobky o 84 %, svodnice o 75 %, překližkové desky o 73 % nebo ocelové betonářské výztuže o 72 %. Naopak nepatrně zlevnily různé druhy kabelů (o cca 0,5 %).

Posledním zdrojem pro vývoj cenové hladiny materiálů je cenová soustava URS, která funguje jako ucelený systém informací, metodických návodů a postupů pro stanovení ceny stavebního díla². V grafu č. 24 lze vidět, jak se pohybovaly ceny stavebních materiálů v šesti hlavních kategoriích. Nejvíce zdražily tepelné izolace a výrobky z ocele, které jsou přibližně na 215 % cenové úrovni z ledna 2021.

Graf 24: Růst cen vybraných stavebních materiálů v roce 2021 a 2022



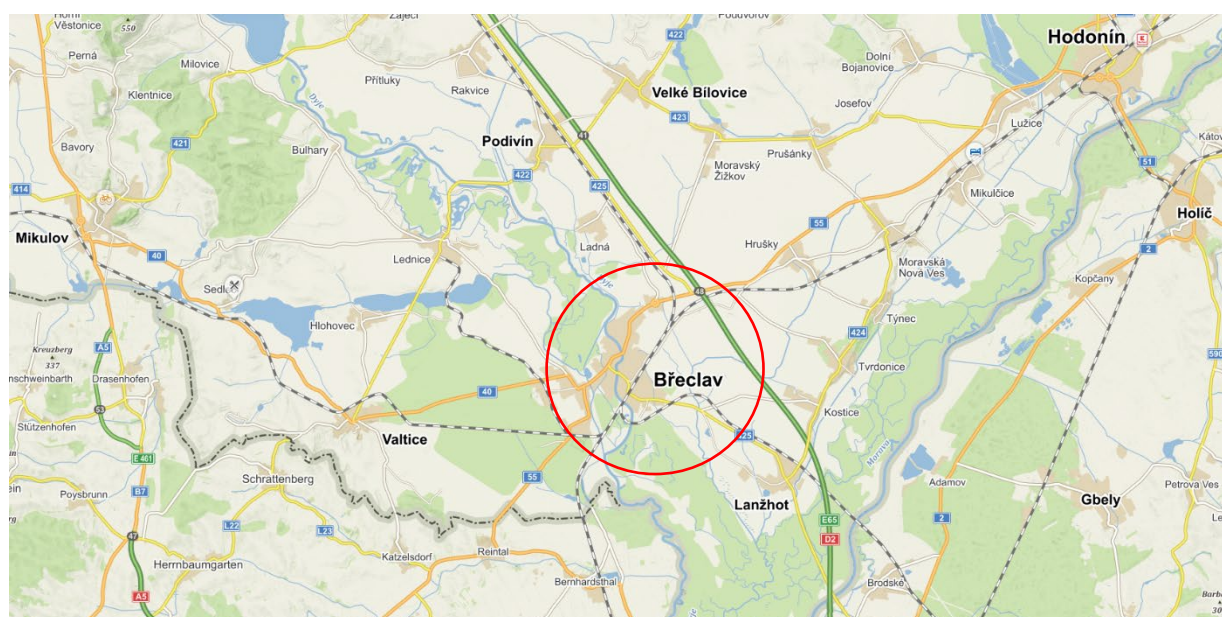
Zdroj: URS

POZICE LOKALITY



Město Břeclav se nachází v Jihomoravském kraji poblíž hranic s Rakouskem a Slovenskem. Díky výhodné pozici na hlavních železničních koridorech má výborné spojení nejen s Brnem, ale také Vídní, Bratislavou, Ostravou nebo Prahou. Denně zde zastavují přímé spoje do Budapešti, Berlína nebo Varšavy. Jedná se tedy o jednu z nejvýznamnějších železničních křižovatek v celém Česku. Kromě hlavních koridorů z Břeclavi vede regionální trať do Znojma. Kvalitní dopravní napojení města zajišťuje dálnice D2 z Brna do Bratislavy, která je napojena na Břeclav exitem číslo 48. Městem prochází silnice I/55 spojující rakouské hranice a Hodonín. Druhá komunikace první třídy č. 40 začíná na okraji Břeclavi a vede do Mikulova.

Obrázek 36: Město Břeclav a okolí



Zdroj: mapy.cz

Železniční napojení Břeclavi se v budoucnosti ještě zrychlí díky připravované vysokorychlostní trati VRT Jižní Morava³. V nedalekém Mikulově je také v přípravě stavba dálnice D52 z Brna do Vídně⁴.

ANALÝZA TRHU



ZDROJ DAT

Jako hlavní zdroj dat pro analýzu cen nemovitostí v Břeclavi a okolí sloužil portál sreality.cz. Obsahuje databázi bytů, rodinných domů a komerčních prostorů k prodeji a pronájmu s přesnou polohu na mapě, díky čemuž šla vytvořit aplikace na ArcGIS online. Dále bylo možné vytvořit komplexní tabulku s dalšími údaji o nemovitosti, jako například dispozice nemovitosti, stavební materiál a současný stav (dle fotek). **Všechny ceny i nájmy jsou včetně DPH.** Data pocházejí za duben 2022.

BYTY V BŘECLAVI – PRODEJ

Server sreality.cz nabízí graf vývoje cen za m². Vybírá jen byty o výměře 40–60 m² v dobrém stavu. Ve městě Břeclav vzrostly ceny od dubna 2021 do dubna 2022 z 46 854 na 62 183 Kč za m², tedy o 32,7 %. V Jihomoravském kraji zdražily byty za stejné období z 65 168 Kč za m² na 83 213 Kč za m², což je nárůst o 27,7 %.

Graf 25: Růst cen bytů za m² v Břeclavi od dubna 2021 do dubna 2022



Zdroj: sreality.cz

V rámci České republiky se jedná u Břeclavi spíše o podprůměrný růst. Například v okrese Most vzrostly ceny bytů mezi prvními kvartály v letech 2021 a 2022 o **82 %**, což představuje české maximum. U okresu Břeclav je ve stejné tabulce uvedena hodnota **38,9 %** (tabulka č. 8 Tabulka 8).

Tabulka 8: Roční růst cen v okrese Břeclav v prvním kvartálu roku 2022 v porovnání s jinými okresy

Olomouc	69 843,43 Kč	+30,12 %
Benešov	69 808,27 Kč	+35,61 %
Liberec	67 141,11 Kč	+29,90 %
Uherské Hradiště	65 157,85 Kč	+30,34 %
Zlín	64 929,86 Kč	+32,48 %
Břeclav	64 639,39 Kč	+36,52 %
Žďár nad Sázavou	64 503,28 Kč	+49,07 %
Kutná Hora	64 185,00 Kč	+13,08 %
Jihlava	63 358,44 Kč	+39,81 %
Klatovy	63 199,43 Kč	+23,72 %
Chrudim	62 135,58 Kč	+50,56 %

Zdroj: sreality.cz

Následující část analýzy cen bytů za m² je rozdělena na dvě poloviny. První pasáž se věnuje pouze městu Břeclav a druhá okolním obcím a městům jako například Mikulov a Hodonín. Pro komplexní analýzu je totiž nutné porovnat situaci na realitním trhu v Břeclavi i s blízkým okolím. Nově postavené nebo stavěné jednotky nejsou navíc vůbec v Břeclavi nabízeny, z toho důvodu bylo nutné rozšířit analýzu na přilehlý Mikulov nebo Hodonín.

Ve městě Břeclav byly zjištěny údaje za celkem 23 bytových jednotek. U dalších bytů nebylo možné zjistit jejich hodnotu. Průměrná cena za m² je **61 471 Kč** a medián **60 189 Kč za m²**. Medián se zjišťuje proto, že ukazuje hodnotu ležící přesně v polovině vzorku dat. Není tedy ovlivněn extrém jako průměr, kde extrémně vysoká nebo nízká hodnota ovlivní výsledné číslo. V tomto případě se ale jedná o velmi podobné hodnoty a lze tedy konstatovat, že ceny za m² jsou rozloženy pravidelně a v databázi není žádná extrémní hodnota vychylující průměr. Nejlevnější jednotku nabízí majitel za **40 698 Kč/m²** a nejdražší za **98 046 Kč/m²**.

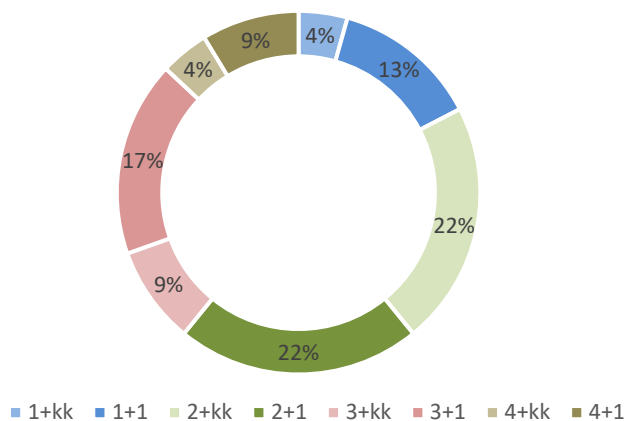
Tabulka 9: Základní statistický přehled o cenách bytů v Břeclavi v dubnu 2022

Ceny bytů v Břeclavi	Cena za m ² v Kč
nejnižší	40 698
nejvyšší	98 046
průměrná	61 471
medián	60 189

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

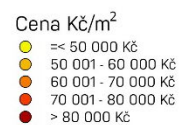
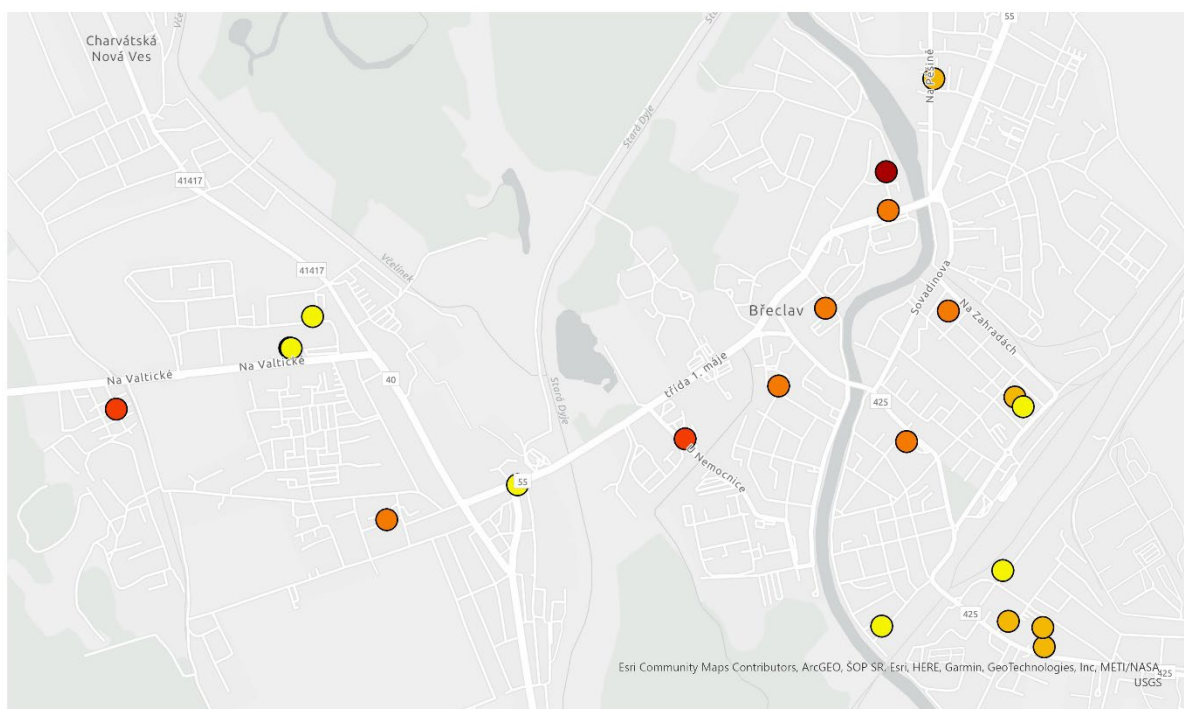
V Břeclavi nalezneme nabídku bytů k prodeji rozličných velikostí a dispozic. Od nejmenšího 1+kk s výměrou 23 m² až po největší byt 3+kk s výměrou 105 m². V nabídce je i několik bytů s dispozicemi 4+kk a 4+1. Jejich výměra je ovšem menší, od 83 do 100 m². Z grafu č. 26 lze vyčíst, že nejčastěji nabízený počet pokojů je 2 (43 %). Další čítnou kategorií jsou třípokojové byty, které nalezneme v nabídce v 26 % případů. Za zajímavost lze považovat, že malé a velké byty se nacházejí v panelových domech, naopak středně velké dvou a třípokojové jednotky nalezneme prakticky jen v cihlových budovách.

Graf 26: Dispozice nabízených bytů v Břeclavi v dubnu 2022



Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočty

Obrázek 37: Ceny bytů v Břeclavi za m² v dubnu 2022



Zdroj: srealty, ESRI, vlastní tvorba

V analýze cen bytů byly vyhodnocovány dva atributy: stav bytu a stavební materiál, z kterého je budova postavena. V tabulce 6 jsou zobrazeny průměrné hodnoty bytů za m² rozdělené dle stavu do kategorií. U kolonky nový není přiřazena žádná hodnota, protože v současnosti není žádný takový byt v Břeclavi nabízen. Rozdíly mezi kategoriemi nejsou na první pohled nějak významné. V původním stavu se nacházejí totiž často velmi malé byty (například všechny nabízené 1+1), u kterých zpravidla vychází vždy cena za m² vyšší než u prostornějších jednotek.

Tabulka 10: Stav bytu/průměrná cena za m² v dubnu 2022

Stav bytu	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna v %
původní	56 257	
částečná rekonstrukce	62 650	+ 11 %
rekonstrukce	66 755	+ 7 %
nový	N/A	

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

Byty panelových domech jsou nabízeny o **6 000 Kč za m²** draž než ty v cihlových domech, jedním z faktorů může být to, že jsou panelové domy umístěny v centru (na rozdíl od obvyklých sídlišť na okrajích měst), což může mít důvodem k vyšší ceně. Malé jednopokojové jednotky nalezneme pouze v této kategorii budov. Jak již bylo řečeno, takové jednotky jsou vždy dražší za m². Naopak největší byty se nacházejí v cihlových domech.

Tabulka 11: Materiál domu/průměrná cena za m² v dubnu 2022

Materiál	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna v %
cihla	59 694	
panel	65 533	+ 10 %

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

BYTY V OKOLÍ BŘECLAVI – PRODEJ

Analýza cen bytů v Břeclavi vycházela z omezeného počtu bytů. Chybí například nové byty. Z toho důvodu vznikla ještě rozšířená databáze zahrnující jednotky v okruhu 25 km od města, která je důležitá i pro srovnání cen bytů v regionu. Zmíněná oblast zahrnuje populačně srovnatelná města (Hodonín) a menší (Mikulov, Hustopeče, ...). Z okolí Břeclavi bylo zařazeno do databáze dalších 34 bytových jednotek.

Průměrná prodejní cena bytů v okolí je **77 084 Kč** (o 15 000 Kč vyšší oproti Břeclavi) a medián **65 805 Kč** (o 5 000 Kč oproti Břeclavi) za metr čtvereční. **Jedná se totiž většinou o nové byty**, které v Břeclavi nabízeny nejsou. Ty se prodávají za mnohem vyšší cenu za m². Za zmínku stojí nejdražší byt za **192 954 Kč/m²**, který výrazně zvyšuje průměr oproti mediánu. Jedná se o vybavený apartmán připravený k pronájmu pro turisty. Běžné nové byty se pohybují v Mikulově kolem průměrné ceny **96 310 Kč/m²** a v Hodoníně **63 886 Kč/m²**.

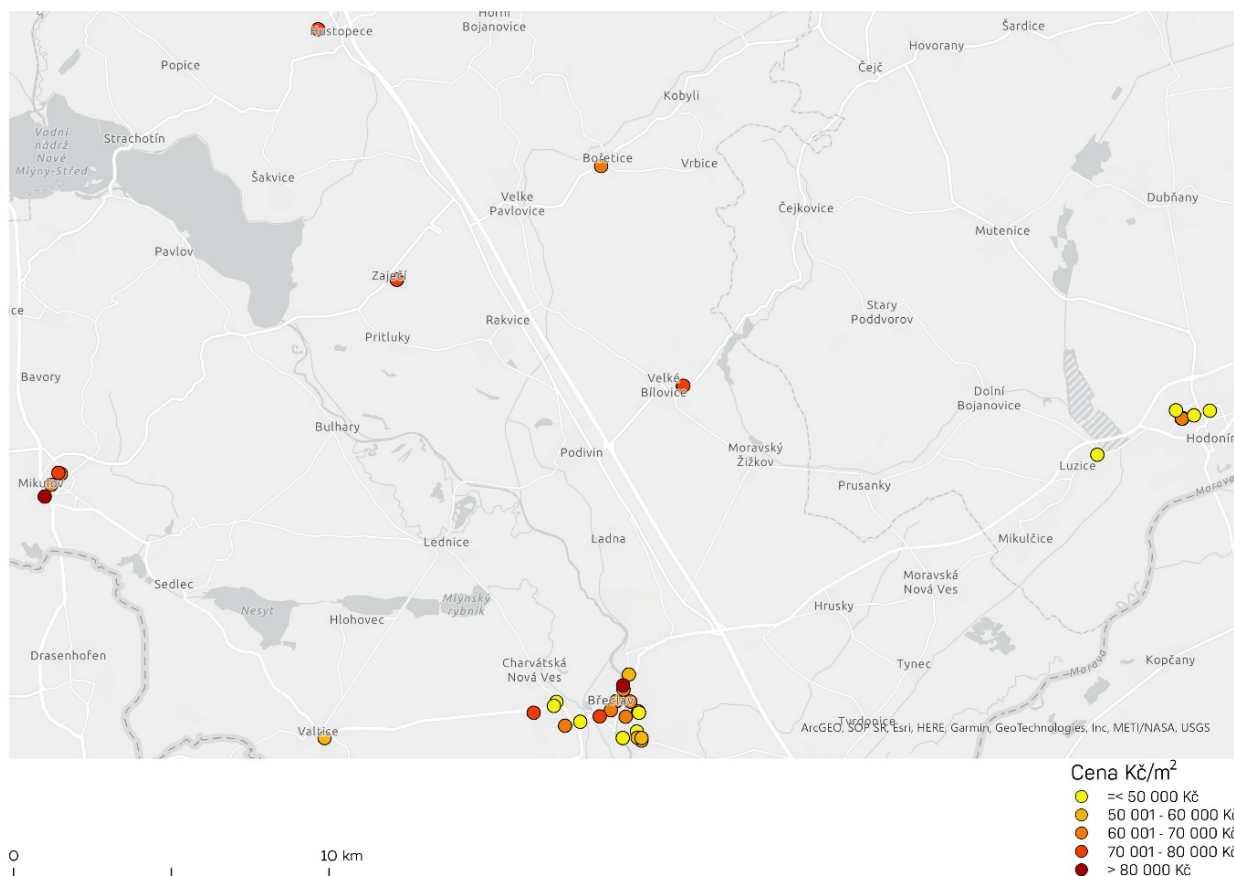
Tabulka 8: Základní statistický přehled o cenách bytů v okolí Břeclavi v dubnu 2022

Ceny bytů okolo Břeclavi	Cena za m ² v Kč
nejnižší	43 125
nejvyšší	192 954
průměrná	77 084
medián	65 805

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočty

Dle mapy na obrázku č. 38 lze vidět, že nejdražší byty za m² se nacházejí v Mikulově, a naopak nejnižší v Hodoníně. První zmíněné město je známé turistické centrum uprostřed vinařské oblasti poblíž CHKO Pálava a vodní nádrže Nové Mlýny. Hodonín sice leží na železničním koridoru, ten ovšem nevede do krajského centra Brna a spoje musí se zajíždět do Břeclavi. Město taktéž není přímo napojeno na dálnici D2 do Brna. V budoucnu bude kolem města vystavena nová dálnice D55, která město lépe propojí s dalšími velkými městy na Moravě.

Obrázek 38: Ceny bytů v okolí Břeclavi za m² v dubnu 2022



Zdroj: srealty.cz, ESRI, vlastní výpočty

Jako zajímavý fakt lze považovat, že ceny bytů za m² mimo Břeclav jsou u částečně rekonstruovaných a rekonstruovaných domů vyšší. Již zmíněný Mikulov totiž disponuje ve všech kategoriích dražšími byty, než je průměr v Břeclavi. Pokud se podíváme na nabízené nově postavené jednotky, tak již bylo zmíněno, že ceny v Mikulově jsou vyšší než v Hodoníně. V obci Zaječej jsou nabízeny dva byty za **79 092 Kč/m²** a ve Velkých Bílovicích za **64 891 Kč/m²**.

Tabulka 12: Stav bytu/průměrná cena za m² v dubnu 2022

Stav bytu	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
původní	52 816	0 %
částečná rekonstrukce	61 682	+ 17 %
rekonstrukce	71 994	+ 17 %
nový	82 774	+ 15 %

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočty

Na rozdíl od Břeclavi jsou v jejím okolí dražší byty v cihlových budovách a domech ze smíšeného materiálu. Byty v panelových domech jsou totiž výrazně starší a všechny novostavby jsou postaveny z cihel a smíšených stavebních hmot.

Tabulka 13: Materiál/průměrná cena za m² v dubnu 2022

Materiál	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
cihla	86 701	
panel	53 755	- 38 %
smíšený	63 886	+ 18 % (panel), - 26 % (cihla)

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

RODINNÉ DOMY – PRODEJ

V nabídce realitních kanceláří v obci Břeclav nefigurují nabídky pronájmů rodinných domů. Proto se následující kapitola věnuje pouze prodejm. Velké množství dat bylo možné získat k Břeclavi a blízkému okolí, proto do výběru nebyl zařazen Mikulov a Hodonín.

U rodinných domů nelze jednoduše vypočítat cenu za m², protože je v ceně zahrnuta také výměra pozemku. Proto se metodika výpočtu stanovila tak, že se nejdříve vypočítala hodnota průměrné ceny stavebních pozemků v Břeclavi a okolí za m². Jedná se o přibližně o hodnotu **15x nižší** než u bytů v Břeclavi. Z toho důvodu byla vypočítána cena za m² vypočítána následujícím vzorcem:

$$\text{výměra domu} + \frac{\text{celková výměra pozemku} - \text{výměra domu}}{15}$$

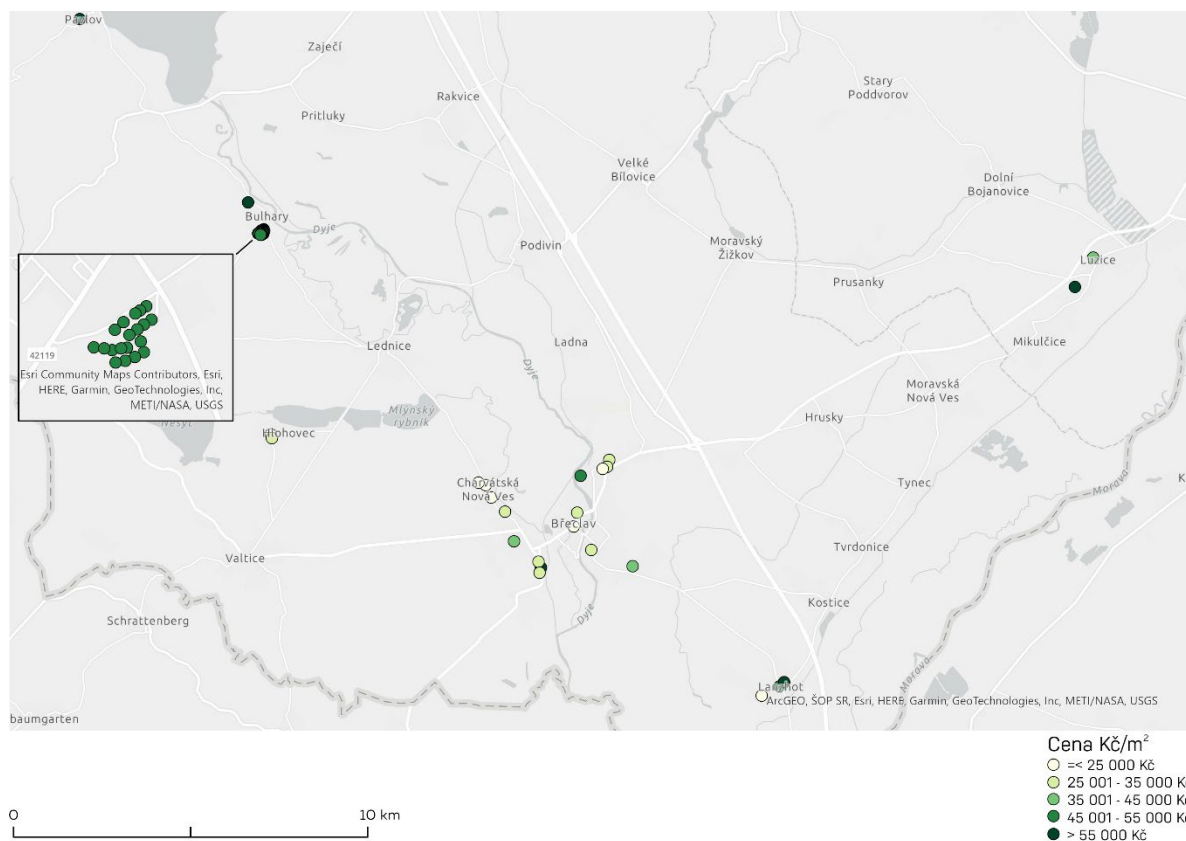
Celá databáze rodinných domů má 44 položek. Inzerátů je sice více, ale část budov se prodává v nedostavěném stavu nebo se jedná reálně o chaty a chalupy, které nejsou určené k celoročnímu bydlení. Z toho důvodu se musel vzorek zmenšit. Většina domů se nachází v Břeclavi a přilehlém okolí. Jak lze vidět v tabulce č. 14, tak mají hodnoty rodinných domů velké rozpětí. Nejdražší nabídka stojí desetkrát více než ta nejlevnější. Nejhodnotnější položka je luxusní dům v turisticky populární lokalitě v Pavlově. Naopak nejmenší hodnotu za m² má budova ve velmi špatném stavu, která se sice nachází na okraji Břeclavi, majitel nezveřejnil fotky interiéru. Lze tedy předpokládat další vysoké výdaje za rekonstrukci. Průměrná cena je nižší než medián, což lze vysvětlit odlehle nízkou hodnotou u nejlevnějšího domu.

Tabulka 14: Základní statistický přehled o cenách rodinných domů v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

Ceny rodinných domů v Břeclavi a okolí	Cena za m ² v Kč
nejnižší	15 610
nejvyšší	113 350
průměrná	43 908
medián	50 072

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

Obrázek 39: Ceny rodinných domů za m² v Kč v dubnu 2022



Zdroj: sreality.cz, ESRI, vlastní výpočty

Rodinné domy v Břeclavi a okolí v analýze jsou z drtivé většiny postaveny z cihel. Nalezneme zde pouze dvě budovy ze dřeva a jeden dům ze smíšených materiálů. Pro analýzu cen za m² dle druhu materiálu je ideální mít větší vzorek domů v obou menších kategoriích. I tak lze konstatovat, že budovy z cihel jsou nejdražší. Jako zajímavý fakt lze konstatovat, že jedna ze dvou dřevěných staveb je novostavba, která ovšem stojí méně než mnohem starší cihlové stavby.

Tabulka 15: Vliv druhu materiálu na průměrnou cenu rodinného domu v dubnu 2022

Materiál	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
cihla	44 817	
dřevo	35 416	- 27 %
smíšený	23 644	- 33 %

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

Pro analýzu cen domů za m² dle stavu je k dispozici již dostatek dat a u každé kategorie lze nalézt několik záznamů. Částečně rekonstruované domy jsou o **39 %** dražší než ty v původním stavu. Naopak rekonstruované stojí za m² jen o něco více než částečně rekonstruované. Zmíněný fakt lze vysvětlit tím, že obě kategorie jsou si velmi podobné a někdy je složité je rozlišit. Nové domy jsou dvakrát dražší než budovy v původním stavu a o **29 %** hodnotnější než rekonstruované domy.

Tabulka 16: Vliv stavu rodinného domu na průměrnou cenu v dubnu 2022

Stav domu	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
původní	27 330	0 %
částečná rekonstrukce	38 012	+ 39 %
rekonstrukce	40 554	+ 7 %
nový	52 193	+ 29 %

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočty

BYTY V BŘECLAVI A OKOLÍ – NÁJMY

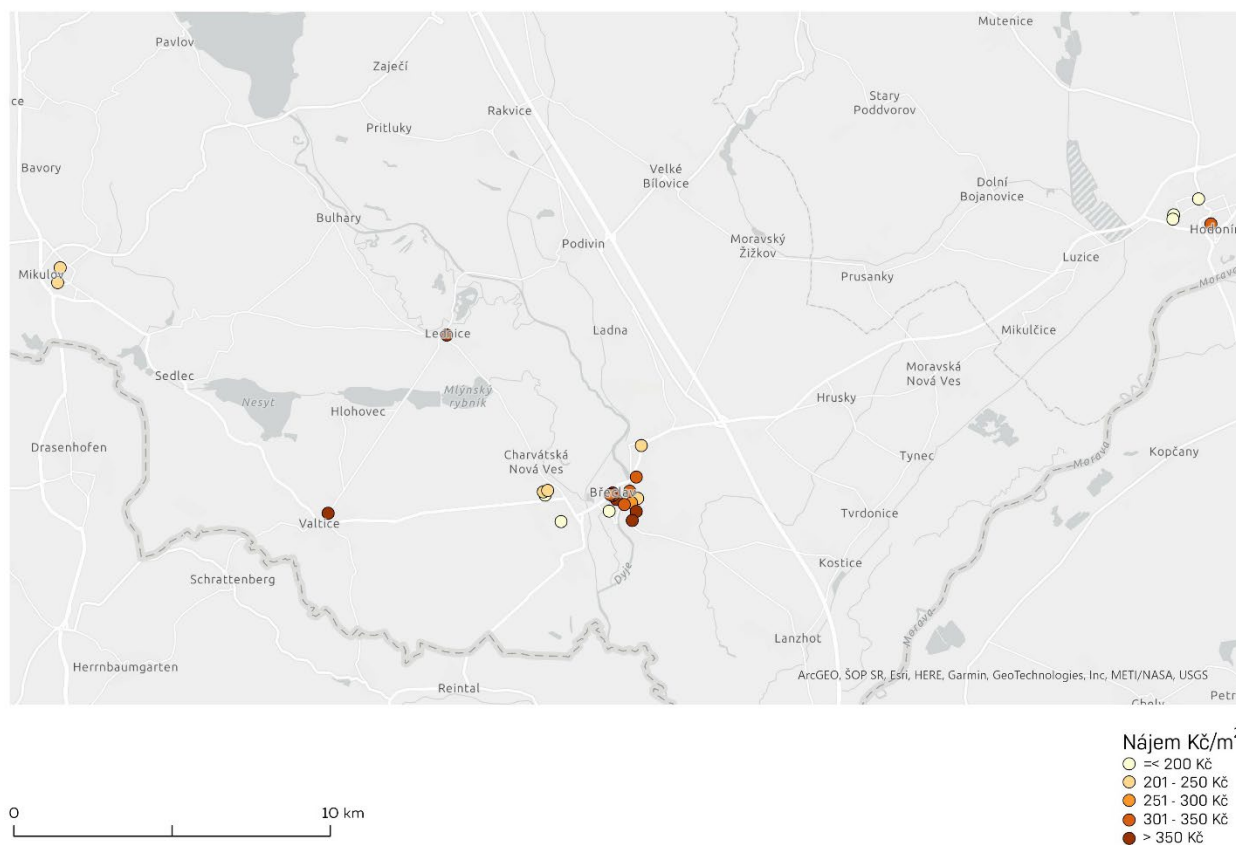
Výše nájmu v Břeclavi a okolí má na první pohled z tabulky č. 17 velké rozpětí. Při detailnějším prozkoumání cen však je patrné, že nejnižší a nejvyšší hodnota jsou velmi odlehlé. Nejdražší nájem za m² je nabízen v novém viladomě ve Valticích, ke kterému se dají pronajmout i komerční prostory. Jelikož je dům zatím ve výstavbě, je majitel ochoten upravit dispozice bytu dle přání budoucího nájemníka. Nejlevnější byt se nachází v Hodoníně, kde jsou obecně nižší nájmy za m² než v jiných oblastech kolem Břeclavi. Jednotka je navíc v původním stavu a nevybavena nábytkem.

Tabulka 17: Základní statistický přehled o nájmech v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

	Nájem za m ² v Kč
nejnižší	146
nejvyšší	500
průměrná	287
medián	297

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočty

Obrázek 40: Nájmy v Břeclavi a okolí za m² v Kč v dubnu 2022



Zdroj: srealty.cz, ESRI, vlastní výpočty

Nájmy za m² jsou v cihlových domech o **71 %** vyšší než v panelových. Důvod je stejný jako u cen bytů v okolí Břeclavi. Všechny nové jednotky se totiž nacházejí v cihlových budovách.

Tabulka 18: Průměrný nájem v Břeclavi a okolí dle materiálu budovy v dubnu 2022

Materiál	Průměrný nájem za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
cihla	317	
panel	185	- 42 %

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

Výše nájmu za m² taktéž závisí na stavu bytu. Nové byty jsou dražší o **79 %** než ty, které se nacházejí v původním stavu.

Tabulka 19: Průměrný nájem ve městě Břeclav a okolí dle stavu bytu v dubnu 2022

Stav bytu	Průměrný nájem za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
původní	211	
částečná rekonstrukce	264	+ 24 %
rekonstrukce	265	+ 0,3 %
nový	377	+ 42 %

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočty

Nový faktor zařazený u databáze nájemních bytů je jejich vybavenost. Prodávané byty jsou logicky prázdné. U pronájmů část bytů disponuje částečným nebo dokonce úplným vybavením. Zmíněná skutečnost by mohla mít na výši nájmu značný vliv. Překvapivě jsou ale nejlevnější byty ty vybavené. Nově postavené jednotky totiž nedisponují žádným nábytkem. Naopak byty v horším stavu jsou často vybavené.

Tabulka 20: Průměrný nájem ve městě Břeclav a okolí dle vybavení bytu v dubnu 2022

Vybavení bytu	Průměrný nájem za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
ne	288	
částečně	356	+ 24 %
ano	252	- 30 %

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočet

KOMERČNÍ PROSTORY V BŘECLAVI A OKOLÍ – PRODEJ

Z nabídky komerčních prostor v Břeclavi a okolí byly vyfiltrovány nevyhovující nabídky s ohledem na projekt *Břeclavský cukrovar* tedy například sklady, výrobní prostory nebo hotely. V databázi tedy zůstaly kanceláře, služby v parteru, menší supermarket a multifunkční prostor. Jedná se o malý vzorek, který zahrnuje 7 záznamů.

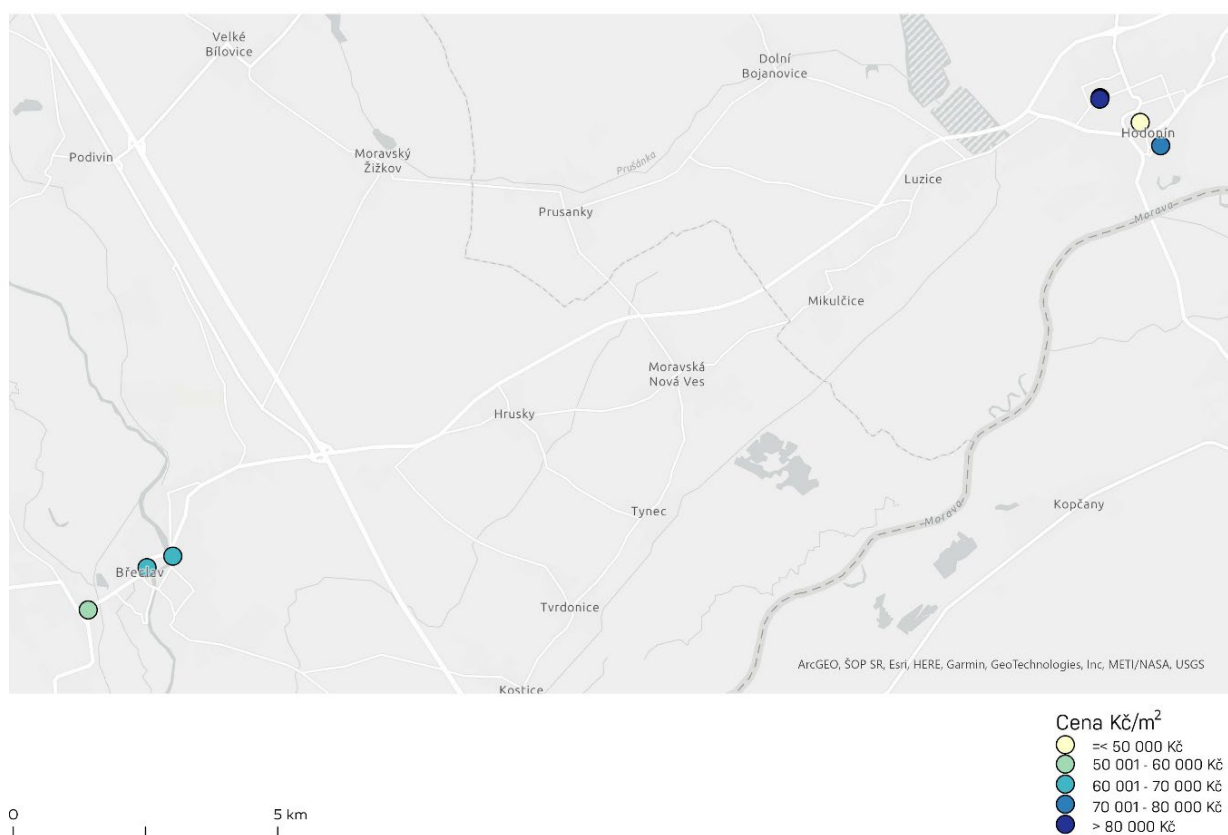
Databáze tvoří komerční nemovitosti s rozlohou od **45 m²** (kanceláře) do **680 m²** (supermarket). Nejvyšší nájem nalezneme u malých prostorů v nově stavěném multifunkčním domě v Hodoníně, naopak nejnižší hodnota se vyskytuje u menšího supermarketu v centru Hodonína. Průměr i medián ceny za m² jsou nižší než ceny u bytů. Jedním z faktorů vysvětlující tento jev může být, že komerční prostory jsou obecně hůře vybaveny a v horším stavu. Též bohužel úplně chybí záznamy z Mikulova, kde jsou ceny nemovitostí obecně vyšší. Jedná se ovšem o malý vzorek dat a je předčasné z nich vyvozovat zásadnější závěry.

Tabulka 21: Základní statistický přehled o cenách komerčních prostorů v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

Břeclav a okolí	Cena za m ² v Kč
nejvyšší	63 337
nejnižší	21 912
průměr	45 411
medián	44 444

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočet

Obrázek 41: Ceny komerčních prostorů v Břeclavi a okolí za m² v Kč v dubnu 2022



Zdroj: srealty.cz, ESRI, vlastní výpočty

V databázi se nenacházejí žádné prostory v původním stavu a pouze jeden záznam spadá do kategorie rekonstruované. Nové prostory jsou o **79 %** dražší než částečně rekonstruované. Jedná se tedy o mnohem větší rozdíl než u bytů.

Tabulka 22: Průměrná cena komerčního prostoru za m² dle stavu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

Stav prostoru	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
původní	N/A	
částečná rekonstrukce	36 699	
rekonstrukce	44 444	+ 21 %
nový	63 321	+ 42 %

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočet

Při porovnání typu prostoru v tabulce č. 23 je možné vidět, že supermarket je více jak **dvakrát levnější** než kanceláře a jiné služby v parteru nacházející se v menších prostorech. Překvapivě služby v parterech mají nižší průměrnou hodnotu než kanceláře, které nemusí nutně být v nejviditelnějších prostorech na hlavních ulicích. Jako jedno z možných vysvětlení lze považovat, že kanceláře se nacházejí v prostorech v lepším stavu.

Tabulka 23: Průměrná cena komerčního prostoru za m² dle typu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

Typ prostoru	Průměrná cena za m ² v Kč	Změna oproti předchozí kategorii
kanceláře	53 770	
služby/obchodní prostory	44 886	- 17 %
supermarket	21 912	- 51 %

Zdroj: srealty.cz, vlastní výpočet

KOMERČNÍ PROSTORY V BŘECLAVI A OKOLÍ – NÁJMY

Vzorek komerčních prostorů k pronájmu v Břeclavi a okolí obsahuje 31 záznamů. Stejně jako u databáze pro prodej byly vymazány sklady, výrobní prostory, zemědělské nemovitosti atd. Jednoduše zůstaly hlavně prostory, které by se potencionálně mohly nacházet v nových budovách u cukrovaru.

Jak lze vidět z tabulky, ceny nájmu za m² se velmi liší. **Nejdražší nájem je devětkrát vyšší než nejnížší.** Nejlevnější prostor se opravdu vymyká ostatním záznamům. Jedná se o velký kancelářský prostor s rozlohou 355 m², který je v původním stavu. I přes výše popsané skutečnosti, a tedy nepříliš dobrý technický stav, se jedná o dvakrát nižší nabídku než u podobných prostor na jiných adresách. Svoji roli také může hrát fakt, že budova se nachází již mimo centrum Břeclavi. Nejdražší prostor se nachází v Mikulově a jedná se o kancelář v nové budově na okraji města. Podobné nabídky jsou ovšem dvakrát až třikrát levnější. Nabízí se tedy otázka, jestli majitel opravdu zvolil odpovídající výši nájmu za m². Obecně se hodnoty za m² za podobné prostory, které jsou často poblíž sebe, velmi liší. Ne všechny detaily lze zjistit z fotografií v inzerátu. Do nájmu nejsou také zahrnuty poplatky za energie atd., které mohou být odlišné.

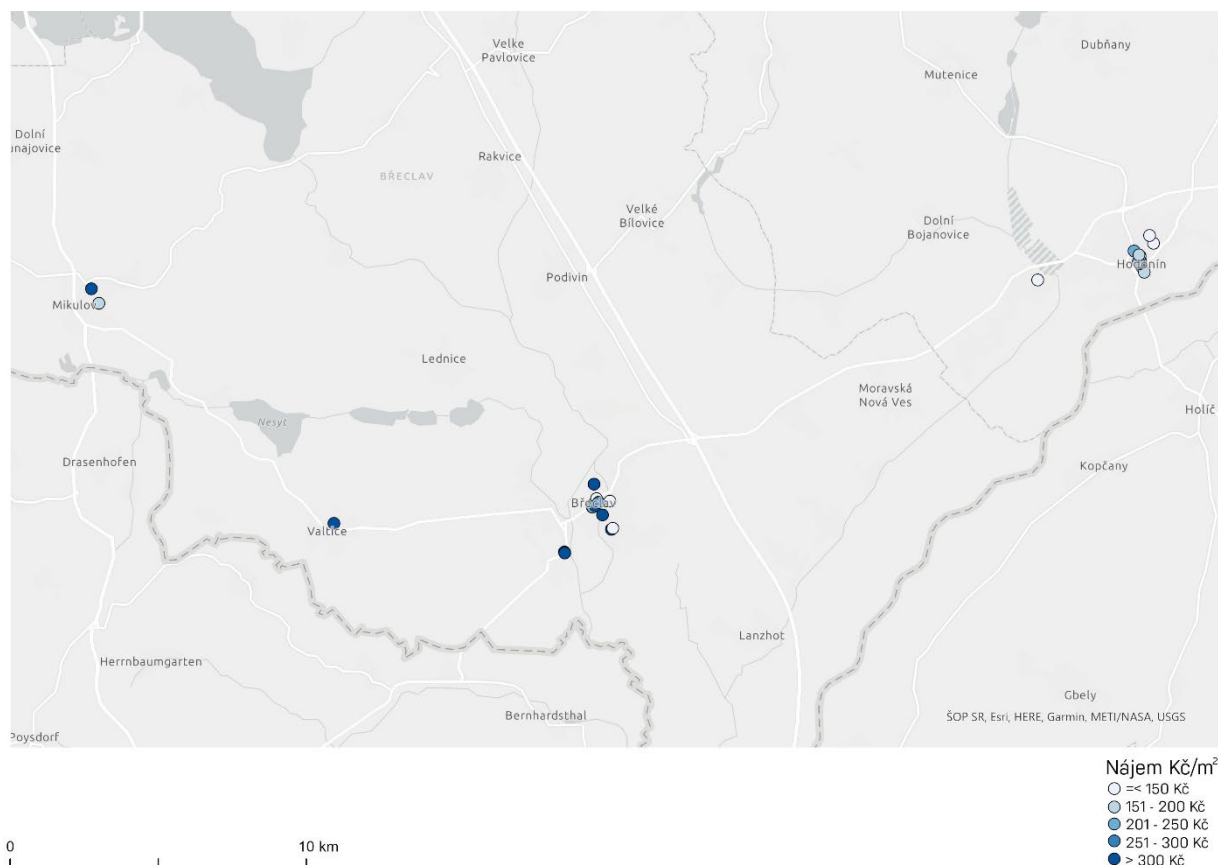
Tabulka 24: Základní statistický přehled o nájmech komerčních prostorů v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

	Nájem za m ² v Kč
nejvyšší	607
nejnižší	69
průměr	252
medián	201

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočet

Na první pohled lze na následující mapě na obrázku č. 42 vidět, že výše nájmu u komerčních prostorů je v Břeclavi vyšší než v Hodoníně. Bohužel v případě Hodonína se většina nabídek nachází poblíž Národní třídy, a proto se body na mapě navzájem překrývají. I v Hodoníně tedy nalezneme dva prostory s nájmem nad 400 Kč/m². Celkově je opravdu průměrný nájem v Břeclavi vyšší, **241 Kč ku 219 Kč za m²** v Hodoníně.

Obrázek 42: Ceny komerčních prostorů v Břeclavi a okolí za m² v Kč v dubnu 2022



Zdroj: sreality.cz, ESRI, vlastní výpočty

Na následující tabulka č. 25 zřetelně vidět, jak stav objektu ovlivňuje cenu nájmu za m². Nové prostory jsou **389 %** dražší než ty v původním stavu. Je nutné však dodat, že hodnota vychází pouze ze dvou zveřejněných nabídek.

Tabulka 25: Průměrný nájem komerčních prostor dle stavu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

Stav prostoru	Průměrná cena za m ²	Změna v %
původní	138	
částečná rekonstrukce	235	+ 70%
rekonstrukce	311	+ 32%
nový	534	+ 72%

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočet

Nejdražším prostorem je sice kancelář v Mikulově, celkově však mají vyšší hodnotu za m² služby a obchody v parteru přístupné přímo z ulice (retail). Často se nachází v centru města na náměstí či hlavní třídě. Oproti tomu kanceláře nalezneme i v okrajových částech obce s horší dostupností. Také nemusí být v prvním patře s přístupem z ulice. V neposlední řadě jsou v Břeclavi a okolí kancelářské prostory v horším stavu než ty určené pro obchody a podobné služby.

Tabulka 26: Průměrný nájem komerčních prostor dle typu v Břeclavi a okolí v dubnu 2022

Typ prostoru	Průměrná cena za m ²	Změna v %
kanceláře	185	
služby/obchodní prostory	285	+ 54 %

Zdroj: sreality.cz, vlastní výpočet

F.5

ANALÝZA RIZIK PROJEKTU

ANALÝZA RIZIK PROJEKTU



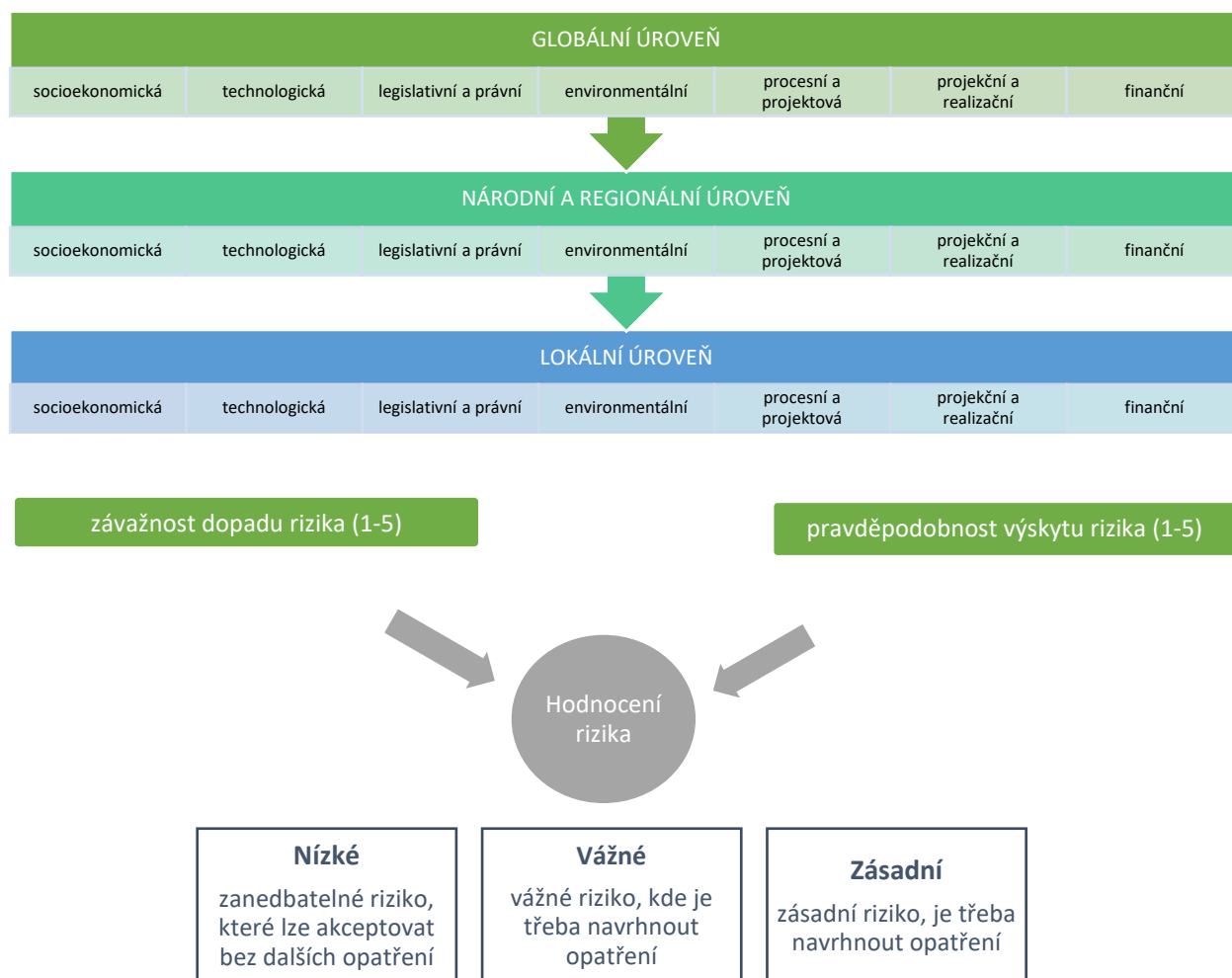
ÚVOD

Cílem této kapitoly je zpracovat analýzu rizik, popsat a ohodnotit rizikové faktory a jako silou a způsobem tyto faktory mohou ovlivnit realizaci projektu. Rozvoj území a s tím spojené činnosti jsou již ze své podstaty spojeny s mnoha riziky. Cesta k realizaci rozvoje má několik dlouhých fází, během kterých se realizátor potýká s mnoha faktory, které ovlivňují nebo mohou ovlivňovat jeho činnost. Důležitou částí projektové činnosti by tedy měla být analýza rizik, a také řízení rizik. Právě podcenění celého managementu rizik může mít značné negativní důsledky na realizaci projektu od prodloužení doby realizace až po nemožnost ho realizovat.

METODIKA

Na schématu na obrázku č. 43 je zobrazena metoda analýzy rizik, která byla zvolena pro tuto analýzu.

Obrázek 43: Metoda analýzy rizik



Zdroj: 4ct

IDENTIFIKACE A KLASIFIKACE RIZIK

Úvodním krokem analýzy rizik byla identifikace všech možných rizik, které mohou realizaci projektu ohrozit na základě a) informací od města Břeclav, b) na základě provedené analýzy a c) na základě expertní zkušenost 4ct. Zdrojem nebezpečí může být:

- **Člověk** – developer, dodavatel, projektant, dozor, státní správa, konkurence, vlastníci nemovitostí, ekologičtí aktivisté a další,
- **Příroda** – teplota, vítr, déšť, sníh, sesuvy půdy, zemětřesení a další,
- **Kombinace „člověk–příroda“** – například porušení přehradní hráze.

Dále je nutné rozlišovat zdroj ovlivnitelný, jehož nebezpečí má rozhodovatel možnost ovlivnit řízením, a neovlivnitelný, jehož nebezpečí nelze z pozice rozhodovatele ovlivnit (podrobněji dále).

Identifikovaná rizika byla kategorizována vertikálně na globální/ národní a regionální/ lokální rizika a tematicky na socioekonomická/ technologická/ legislativní a právní/ environmentální/ procesní a projektová/ projekční a realizační/ finanční. Vznikla tak matice rizik různých úrovní a témat. Jednotlivé kategorie jsou popsány dále.

ÚROVNĚ RIZIK

- **Globální rizika** – rizika na globální, nadnárodní úrovni, jejichž dopad nemusí být na první pohled identifikovatelný, ale přesto mohou mít zásadní vliv na ekonomicky-společenský vývoj. Možnost předcházet vzniku těchto rizik je nízká, přesto je možné podniknout kroky, které budou eliminovat jejich dopad.
- **Národní a regionální rizika** – rizika na úrovni národní (úroveň České republiky) a regionální (krajská úroveň, ale i nižší mikroregionální).
- **Lokální rizika** – rizika relevantní v kontextu konkrétní lokality a jejího nejbližšího okolí, pro účely naší analýzy definované městem Břeclav a jeho zázemím. Pro tuto úroveň platí stejný politický kontext.

KATEGORIE RIZIK

Rizika byla dále zařazena do konkrétních tematických oblastí:

- **Socioekonomická rizika** – např. demografická struktura, trh práce, podnikatelská struktura, lidské zdroje, ekonomika, dopravní dostupnost a obslužnost, občanská vybavenost. Analýza demografických a infrastrukturálních rizik zahrnuje identifikaci a vyhodnocení rizik spojených s vývojem infrastruktury a demografickými změnami.
- **Technologická rizika** – analýza technologických rizik zahrnuje zpravidla zkoumání a identifikaci veškerých rizik spojených s dopady na objekty a instalované technologie a jejich provoz, ale také s dostupností stavebních materiálů, problémy ve stavebních procesech ad. Pokud nastane riziková událost, projeví se zpravidla vznikem nákladů na odstranění skutečných i v souběhu vyvolaných dopadů na spravovaný majetek.
- **Legislativní a právní rizika** – změny legislativního prostředí, investiční a dotační politiky, změny v ochraně domácího trhu atp.
- **Finanční rizika** – rizika, která se pojí s druhem financování (vlastní nebo cizí kapitál), s dostupností zdrojů financování a způsobilostí dostát svých závazků (likvidní riziko), se změnou měnových kurzů ad.
- **Procesní a projektová rizika** – Analýza této kategorie rizik se zaměřuje zpravidla na zkoumání a identifikaci rizik spojených s přípravou a řízením projektu ze strany města/investorů, včetně dostatečné personální kapacity. Zahrnuje i rizika spojená s nestabilitou podpory

politické reprezentace.

- **Projekční a realizační rizika** – toto riziko se pojí s nesplněním očekávání, která jsou kladena na přípravu projektové dokumentace a realizace stavebních prací (nedostatečná komunikace mezi projektantem a investorem, volba nevhodného projektanta, stavební firmy aj.).
- **Enviromentální rizika** – rizika související s přírodními katastrofami a dalšími přírodními jevy, které mohou mít vliv na navýšení nákladů projektu z důvodu odstranění škod ad.

KVANTIFIKACE A HODNOCENÍ RIZIK

Po kategorizaci rizik byla provedeno hodnocení jejich závažnosti. Byly hodnoceny dva parametry – **pravděpodobnost výskytu jevu** a **závažnost dopadu rizika**. U jednoduchých rizik byly tyto dva parametry zvláště vyhodnoceny stupnicí 1–5 (1 – velmi nízká pravděpodobnost/velmi nízký dopad; 5 – velmi vysoká pravděpodobnost výskytu/velmi vysoký dopad). Výsledné skóre vzniklo vynásobením těchto dvou hodnot – může tedy nabývat hodnot 1–25 (hodnocení tabulka č. 27 a tabulka č. 28). Na základě výsledného skóre byla určena celková významnost rizika.

Tabulka 27: Matice hodnocení rizik

Pravděpodobnost		Velmi vysoká	Vysoká	Střední	Nízká	Velmi nízká
Závažnost dopadu		5	4	3	2	1
Velmi velká	5	25	20	15	10	5
Velká	4	15	16	12	8	4
Střední	3	15	12	9	6	3
Malá	2	10	8	6	4	2
Velmi malá	1	5	4	3	2	1

Zdroj: Saňáková (2018) – Řízení rizik stavební zakázky

Tabulka 28: Hodnocení významnosti rizika

Významnost rizika	
Vypočtená hodnota	Slovní popis
1–15	Nízké riziko – akceptovatelné
6–12	Vážné riziko – návrh ošetření
15–25	Zásadní riziko – návrh ošetření

Zdroj: Saňáková (2018) – Řízení rizik stavební zakázky

DOPORUČENÍ PRO ŘÍZENÍ RIZIK

Řízením rizik se míní především jeho ovládnutí. Jedná se o proces, jehož smyslem je rozhodování o riziku. Cílem řízení rizik je především omezení nákladů, které jsou spojené s realizací nebezpečí, snížení stávajících nákladů nebo zlepšení vyjednávací pozice při zajišťování úvěru. Důležitou součástí řízení rizik je proaktivní přístup neboli přístup na základě prevence, nikoliv pouhé reagování na vzniklé situace.

Výsledným krokem v analýze rizik tedy bylo doporučení pro vhodný způsob řízení rizik. To mělo dvě části – přiřazení kategorie řízení rizika (popsáno níže) a slovní doporučení, jak v případě řízení konkrétního rizika postupovat.

Opatření jsme zařadili do 5 skupin:

- **Převzetí rizika** – Tato strategie řízení rizika se vyznačuje vědomým neuskutečňováním jakýchkoliv opatření, která by měla vliv na realizaci nebezpečí. Při tomto rozhodnutí si je řešitel projektu vědom nákladů, které touto realizací mohou vzniknout, ale rozhodne se toto riziko převzít. Nejčastějším použitím této strategie je situace, kdy jsou náklady na případné opatření větší než náklady vzniklé realizací nebezpečí. Zároveň je nutné si pro případnou realizaci nebezpečí vytvořit dostatečnou finanční rezervu.
- **Ošetření rizika** – Rizika lze ošetřovat prevencí, diverzifikací a alokací. Při prevenci je možné předcházet nebezpečí již před jeho vznikem nebo být připraven na jeho uskutečnění. Pro diverzifikaci je typické rozložení portfolia rizik, základnou může být nejen vyvíjená činnost nebo produkt, ale i segment trhu nebo čas. Alokace rizik spočívá v rozdělení rizik účastníkům projektu.
- **Přenesení rizika** – Riziko je možné přenést na jiný subjekt výměnou za nějakou formu úplaty. Tento subjekt, který riziko přebírá, musí o transferu vědět a souhlasit s ním. Nejčastějším řešením je pojištění, pojistitel přebírá riziko s cílem dosažení zisku a jeho výše je stanovena pojistitelem. Dalšími možnostmi jsou například zástavní právo nebo bankovní záruka. Vlastní kategorií je sdílení rizika, kdy je část rizika přenesena například na obchodní partnery. V tomto případě je nutné smluvně definovat podíl rizika každého účastníka, a také způsob dělení hospodářského výsledku. Nevýhodou sdílení rizika jsou případné neshody jednotlivých partnerů, například odlišným přístupem k řešení konkrétních problémů.
- **Eliminace rizika** – Tato strategie by měla být poslední možností, která se realizuje po pečlivém zvážení ostatních variant řízení rizik. Eliminace rizika spočívá v naprostém ukončení projektu a v převzetí všech důsledků, které toto rozhodnutí může přinést. Může se jednat nejen o finanční dopad, ale například i o ztrátu dobré reputace. Důležitým faktorem této strategie je čas, neboť v každé fázi projektu vznikají z tohoto rozhodnutí jiné důsledky. V případě developerské činnosti může být například ukončení projektu ve fázi realizace stavby fatální jak z finančního hlediska, tak i z hlediska pověsti.
- **Sledování rizika** – Sledování rizika a vyhodnocování realizovaných rizik je důležitou součástí managementu rizik. Je důležité analyzovat nejen realizace rizik, která byla ošetřena některou strategií řízení rizik, ale i realizace nebezpečí, která nebyla předvídána. Dále je nutné analyzovat dopady, která tato rizika a nebezpečí způsobila. Všechny tyto výsledky sledování rizika by měly vést k doporučení pro další projekty a stát se podkladem pro rozhodování o podobných rizicích v dalších projektech.

ANALÝZA RIZIK

GLOBÁLNÍ RIZIKA

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
TECHNOLOGICKÁ	vývoj a dostupnost materiálů a technologií	růst cen stavebních materiálů, který je spojen globálními vlivy jako jsou narušení dodavatelsko-odběratelských řetězců z důvodu pandemie COVID a války na Ukrajině, ale také s celkovou dostupností surovin. V roce 2022 byl velký nárůst cen např. u izolací a výrobků z oceli.	20	Z	převzetí rizika	Doporučujeme sledovat situaci na stavebním trhu a pokusit se eliminovat závislost na jedné surovině.
FINANČNÍ	růst cen energií	V současnosti dochází k velkému nárůstu cen energií, který je dán mnoha faktory (konflikt na Ukrajině a závislost na dovozu fosilních paliv z Ruska, energetická situace v Německu ad.) Všechny tyto důvody mohou významně zvyšovat realizační cenu projektu, ale také ovlivňovat jeho výslednou podobu.	16	Z	převzetí rizika	Problému růstu cen energií se nelze vyhnout, lze ale navrhovat novou čtvrť tak, aby byla co nejvíce energeticky soběstačná.
SOCIOEKONOMICKÁ	makroekonomické faktory	V současnosti dochází k inflaci, která má v Česku významné dopady a je významně spojená s růstem cen energií.	16	Z	sledování rizika	Počítat při přípravě projektu s dostatečnou finanční rezervou tak, aby bylo možné flexibilně reagovat na makroekonomickou situaci.
ENVIRONMENTÁLNÍ	rizika spojená s klimatickou změnou	Klimatická změna má významné dopady na život ve městě a realizaci stavebních projektů. Roste intenzita extrémních stavů počasí, ale mění se klima má vliv na životnost budov, zvýšené nároky na energetickou účinnost budov a proměnu energetického mixu, vyšší nároky na použité materiály a zahrnutí zeleně. Sekundárně ale má klimatická změna také významné dopady na sociální soudržnost, dostupnost potravin a pitné vody a obecně kvalitu života ve městě.	12	V	ošetření rizika	Nová čtvrť by měla být navržena tak, aby co nejaktivněji reagovala na klimatickou změnu (dostatek modro-zelené infrastruktury, polopropustné povrchy, ...)

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	omezení vyplývající z evropské legislativy ve stavebnictví	v současnosti se v rámci EU zavádí systém ESG (kritéria udržitelného financování) spojené s aplikací EU taxonomie. Tato pravidla velmi ovlivní realizaci stavebních projektů, jelikož projekty, které budou chtít využívat dotační podporu nebo úvěrové financování budou muset splňovat specifické požadavky (např. na energetickou účinnost budov, recyklaci vody a stavebních materiálů ad.)	12	V	převzetí rizika	Při přípravě stavebních projektů je třeba je navrhovat tak, aby směřovaly k požadavkům, které EU taxonomie pro výstavbu budov stanovuje.
SOCIOEKONOMICKÁ	bezpečnostní situace v Evropě	na jaře 2022 se s vyostřením konfliktu na Ukrajině zhoršila bezpečnostní situace na Ukrajině. Stavebnictví bude trpět nedostatkem pracovní síly, kterou v minulosti významně pokrývali pracovníci z Ukrajiny. Zároveň konflikt může mít také vliv na dodávky stavebních materiálů nebo dostatek volných bytů (v současnosti Česko bojuje s ukrajinskou migrační vlnou).	12	V	sledování rizika	Doporučujeme situaci sledovat a průběžně vyhodnocovat, zda význam tohoto rizika významně neroste.

NÁRODNÍ A REGIONÁLNÍ RIZIKA

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	platná a připravovaná legislativa ve stavebnictví	podoba nového stavebního zákona (SZ) a nejistota termínu nabytí účinnosti. Vláda ČR/Ministerstvo pro místní rozvoj v současnosti přepracovávají podobu stavebního zákona, který byl schválen Parlamentem ČR v roce 2021. Nový SZ pravděpodobně nepřinese zásadní rozdíly pro soukromé investory. Zásadním pro rozvoj území je však nejistota ohledně nabytí účinnosti nového SZ a také zahájení procesních změn (např. restrukturalizace stavebních úřadů apod.). Tento krok prakticky může znamenat pozastavení přípravy dalších developer-ských projektů nebo částečnou paralýzu úřadů, které se budou na restrukturalizaci adaptovat.	16	Z	eliminace rizika	Sledovat aktivně situaci kolem nové stavebního zákona a pokusit se provést případnou reorganizaci stavebního úřadu tak, aby byla co nejméně paralyzována jeho činnost. Přistupovat aktivně k přípravě stavebních projektů a zohlednit v harmonogramech.
SOCIOEKONOMICKÁ	nepříznivý vývoj na trhu práce	růst cen stavebních prací	16	Z	převzetí rizika	Nevybírat stavební firmu pouze na základě nejnižší ceny, ale i referencí. Mít rezervu v rozpočtu projektu.
SOCIOEKONOMICKÁ	nepříznivý vývoj ekonomické situace	Změna tržního prostředí – zvyšování výnosové míry a úrokových sazeb, ztlumení poptávky po komerčních prostorách, tlak na snižování nájmů	16	Z	ošetření rizika	Mít dostatečnou rezervu v rozpočtu projektu, hledat alternativy financování (PPP projekty ad.), plánovat flexibilitně tak, aby bylo možné projekt přizpůsobit aktuálnímu vývoji.
POLITICKÁ	podpora výstavby bydlení ze strany vlády	stát nebude dostatečně podporovat výstavbu dostupných bytů ve vlastnictví města	9	V	převzetí rizika	Mít přehled o možnost státu na podporu výstavby bydlení, zvažovat i další alternativy financování (PPP, úvěry ad.), které často umožňují větší flexibilitu projektu.
ENVIRONMENTÁLNÍ	národní a regionální regulativy ochrany přírody a krajiny	významné jsou především regulativy spojené se ZÚR, ochranou krajiny, ad. V případě projektu Dvorce by neměla být realizace projektu výrazně ohrožena.	6	V	převzetí rizika	Jelikož lokalitou neprochází žádný biokoridor, ani se nejedná o chráněnou oblast/rezervaci, není třeba významně zohledňovat v budoucím projektu.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	omezující legislativní požadavky veřejných subjektů pro realizaci výběrových řízení	proces výstavby nové městské infrastruktury je dlouhotrvající projekt a oproti soukromé výstavbě je příprava projektu zatížena výběrovými řízeními spojenými s podmínkami vyplývajícími ze zákona o veřejných zakázkách. Existují snahy přenést náklady na realizaci veřejné infrastruktury na soukromé investory, ale přesto většina nákladů je přenesena na samosprávu.	6	V	převzetí rizika	Zohlednit v harmonogramu přípravy projektu lhůty, které z omezení vyplývají. Zajistit dostatečnou personální kapacitu, která má s přípravou veřejných zakázek zkušenosti.

LOKÁLNÍ RIZIKA

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nedostatečná společenská podpora projektu a komunikace s veřejností	odpor veřejnosti k realizaci projektu (obava z nárůstu dopravní zátěže v centru města, obava z neznámého)	20	Z	ošetření rizika	Prezentovat projekt včas veřejnosti a dalším relevantním subjektům, otevřít lokalitu veřejnosti (hledat důvody, proč by veřejnost měla lokalita v současnosti i budoucnosti zajímat). Identifikovat obavy občanů a hledat řešení, která je budou eliminovat.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nabídka využití lokality v nesouladu s aktuálními potřebami	v případě, že by poptávka akcelerovala rychleji, než je předpokládáno, může docházet k nekontrolovatelnému zdražování bytů (sekundárně i kancelářských prostor). Tento fakt by pravděpodobně znamenal přeskupení priorit soukromých investorů (např. větší zaměření na investiční byty na úkor dostupného bydlení) a vznik sociálních problémů.	20	Z	převzetí rizika	Mít přehled o realizaci konkurenčních projektů v Břeclavi a okolí a jejich kapacitách. Aktuálně vyhodnocovat poptávku po bydlení. Etapizovat realizaci projektů tak, aby reagovaly na aktuální situaci.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nevhodné nastavení harmonogramu projektu ve vazbě na dotační možnosti	Většina infrastrukturních projektů je v současnosti financována z prostředků EU v rámci programového období 2021–2027 (Národní plán obnovy cílí na přelom 2025/2026). Financování pro roce 2027 je velmi nejisté. Proto budou podpořeny především ty projekty, které jsou v současnosti ve vysoké míře připravenosti nebo jsou k tomu podnikány všechny kroky.	20	Z	ošetření rizika	Podnikat aktivní kroky k přípravě projektů tak, aby bylo možné o dotaci požádat co nejdříve (ke konci programového období hrozí, že již nebude dostatek volných finančních prostředků), zaměřit se na hledání vhodných dotačních titulů a jejich harmonogramů, aktivně konzultovat projekty s poskytovateli dotací. Věnovat dostatečnou personální kapacitu přípravě prioritních projektů veřejné infrastruktury.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	lokální politický kontext a podpora projektu v souvislosti volbami	komunální volby v říjnu 2022, které mohou potenciálně přinést změnu ve vedení města Břeclav a tím i snížení priority realizace projektu.	20	Z	ošetření rizika	Aktivně komunikovat projekt s veřejností, ale i opozicí. Dostatečně vysvětlovat význam projektu a snažit se vysvětlovat obavy a lživé informace.
OSTATNÍ	realizace konkurenčních projektů v Břeclavi a okolí	v okolí Břeclavi může dojít k realizaci konkurenčních projektů, které mohou ohrozit realizovatelnost projektu (nedostatek stavebníků, materiálů atd.) i poptávku po bytech, které v lokalitě vzniknou.	16	Z	převzetí rizika	Mít přehled o realizaci konkurenčních projektů a jejich kapacitách. Aktuálně vyhodnocovat poptávku po bydlení. Etapizovat realizaci projektů tak, aby reagovaly na aktuální situaci.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
OSTATNÍ	nejisté budoucí využití objektu Racio	nejista budoucího využití areálu – může se jednat o změnu využití, která bude mít negativní vliv na realizaci stavebních prací, realizace konkurenčních bytových domů ad.	16	Z	ošetření rizika	Aktivně jednat s majitelem firmy, mít informace o budoucím využití a přizpůsobit tomu projektu cukrovaru. Jednat o využití pozemku pro realizaci mateřské školy.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	špatně nastavený a neúspěšný proces hledání vhodných investorů	nebude nalezen investor, který by realizoval projekt dle přání města.	16	Z	přenesení rizika	Dostatečně přesně pojmenovat požadavky na budoucí využití. Využít zkušenosti expertů k formulaci potřeb a stanovení vhodných postupů. Vycházet z ekonomické studie, ale flexibilně reagovat na aktuální situaci.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nedostatečná poptávka po bydlení v lokalitě	Návrh počítá s cca 800 novými byty. Vzhledem k tomu, že je v současnosti bytová krize a nedostatek volných bytů, předpokládáme, že v současné rozvíjející se ekonomice dokáže poptávka tyto nabídky kapacit přijmout. V případě útlumu ekonomiky může nabídka takto velkých kapacit převýšit možnosti trhu a trh může být saturován již v průběhu výstavby lokality Cukrovar. Tento fakt by pravděpodobně znamenal zbrzdění rozvoje území, případně pozastavení projektů v méně atraktivních lokalitách.	15	Z	ošetření rizika	Zaměřit se na realizaci diverzifikované lokality, kde bude nabízeno různým socio-ekonomickým skupinám. Aktuálně vyhodnocovat poptávku po bydlení. Etapizovat realizaci projektů tak, aby reagovaly na aktuální situaci.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nedostatečné personální zajištění na straně města pro zajištění organizace procesu	Pro úspěšnou realizaci projektu je nezbytné vyčlenit dostatečné personální kapacity na straně města, které se budou věnovat řízení a koordinaci projektu. Koordinátor by měl provázet celý proces od přípravy smluvních vztahů, přes koordinaci zadání, proces povolování, dotační programy až po výběr dodavatele.	15	Z	ošetření rizika	Vyčlenit dostatečnou personální kapacitu pro přípravu a realizaci projektu, která bude podpořena záštitou vedení města. Koordinovat přípravu napříč úřadem města.
SOCIOEKONOMICKÁ	nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury	Existující kapacity veřejné infrastruktury (MŠ, ZŠ, lékař, základní služby) nepokryjí požadavky pro obyvatele nové lokality.	15	Z	ošetření rizika	Při plánování kapacit veřejných infrastruktur počítat se vznikem lokality, především v oblasti předškolního vzdělávání. Snažit se umístit základní vybavenost přímo do lokality cukrovaru, aby byly dodrženy principy města krátkých vzdáleností a podpořeno komplexnější využití lokality.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
ENVIRONMENTÁLNÍ	přírodní živly a katastrofy	Rizika spojená s dopady způsobenými přírodními živly	12	V	ošetření rizika	Pro tento typ rizika existuje téměř jediný návrh řešení, a to pojištění majetku jako aktivní snaha o minimalizaci případných škod.
ENVIRONMENTÁLNÍ	přírodní živly a katastrofy – protipovodňová opatření	riziko povodní, chybná protipovodňová opatření	12	V	ošetření rizika	Realizace opatření, které budou eliminovat povodňová rizika dle platné legislativy.
ENVIRONMENTÁLNÍ	přehřívání města vlivem klimatické změny	klimatická změna, která může způsobit např. přehřívání města	12	V	ošetření rizika	Zahrnout do projektu prvky modrozelené infrastruktury, především s důrazem na dostatek zeleně. Pro veřejná prostranství využívat polopropustné nebo propustné materiály, které zajistí vsak vody. Při projektování zvažovat možnost využití dešťové vody a recyklace vody.
FINANČNÍ	optimalizace nastavení nákladů a výnosů projektu	projekt nebude nastaven tak, aby byly v optimálním poměru, z pohledu města budou růst náklady	12	V	převzetí rizika	Ve spolupráci s experty nastavit projekt tak, aby projekt generoval dostatečné zisky. Nastavit organizaci procesu dostatečně flexibilně, aby bylo možné do procesu vstupovat a upravovat ho v průběhu, pokud by bylo potřeba.
FINANČNÍ	nedostatek prostředků města pro výstavbu občanské vybavenosti	omezené dotační možnosti, nárůst míry spolufinancování, požadavky na udržitelnost výstavby, podmínky spojené s veřejnou podporou; nutnost prioritizace projektů velkou část městské infrastruktury pravděpodobně nebude možno financovat z dotačních programů a financování bude závislé na možnostech města. V tom případě je na městě, do jakých projektů se rozhodne investovat a které upozadit.	12	V	ošetření rizika	Mít přehled o vhodných dotačních titulech, ale zvažovat i další možnosti financování (komerční úvěr, úvěr Národní rozvojové banky, PPP projekt ad.). Připravovat investiční projekty tak, aby byly připravené pro podání žádosti o podporu. Konzultovat projekty s poskytovateli podpor.
FINANČNÍ	nedostatek prostředků města pro přípravu infrastruktury	omezené a nedostatečné dotační možnosti, nárůst míry spolufinancování	12	V	ošetření rizika	Vyčlenit vlastní prostředky pro realizaci infrastruktury. Etapizovat realizaci projektu cukrovat tak, aby bylo možné průběžně využívat zisk z prodeje lokalit.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	nedodržení smlouvy o dílo	nedodržení smluvních podmínek, realizace výstavby veřejné infrastruktury nebude v souladu se zadáním města	12	V	přenesení rizika	Využívat stavební dozor v průběhu realizace stavby, nastavit ve smlouvě sankce pro případ nedodržení podmínek.
OSTATNÍ	nedostatečná poptávka po vybudovaném parteru	nebude existovat dostatečná poptávka poskytovatelů služeb po využití parteru v nově vzniklé lokalitě	12	V	přenesení rizika	Snahou by mělo být, aby byl parter aktivně a různorodě využíván v průběhu dne. Dle finální podoby vlastnictví budov by město mělo buď samo aktivně podílet na
OSTATNÍ	nedostatečné kapacity parkování	Realizací projektu dojde k úbytku parkovacích míst v centru Břeclavi, zároveň nebude připraveno dostatek parkovacích míst pro rezidenty/uživatele lokality.	12	V	ošetření rizika	Dbát na to, aby navržená a realizovaná parkovací kapacita odpovídala potřebám čtvrti. Zvážit možnost realizace parkovacího domu a jeho možné umístění.
OSTATNÍ	Nedostavění obchvatu kolem města	Pokud nebude realizován obchvat, nedojde ke zlepšení dopravní situace v centru města, která je již v současnosti špatná.	12	V	přenesení rizika	Realizace záměru obchvatu je v gesci ŘSD. Město by mělo být nápomocné realizaci tohoto projektu.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	výběr vhodné formy spolupráce se soukromým investorem	výběr vhodné formy spolupráce se soukromým investorem	12	V	přenesení rizika	Doporučujeme zvolit ty způsoby spolupráce s budoucími investory, které budou kombinovat potřeby města se záměry investora. Město by mělo využít odborníky, které mají zkušenosti s realizací různých typů spolupráce k tomu, aby vybralo nejvhodnější formu.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nedostatečná příprava stavebních záměrů ze strany města	příprava projektu z veřejných financí je poměrně časově náročný proces především z důvodu výběrových řízení a architektonických soutěží. Případná nedostatečná příprava projektů může mít vliv na rozvoj území. Zároveň bude vyžadovat precizní přípravu a realizaci architektonických soutěží na objekty veřejné infrastruktury (městskou knihovnu, sportovní halu).	12	V	ošetření rizika	Je nezbytné vyčlenit dostatečnou personální kapacitu, která bude mít zkušenosti s přípravou projektů. Je nutné mít projekty připravené i když zrovna nebude existovat vhodný dotační titul.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
PROJEKČNÍ A REALIZAČNÍ	nevhodný záměr soukromých investorů	nevhodný záměr či nedostatečná kvalita architektonického řešení mohou přinést do území nežádoucí vlivy, které následně mohou negativně ovlivnit své okolí. Může se jednat o nevhodný mix funkcí, převaha jedné funkce, nekvalitní architektonické řešení apod.	12	V	ošetření rizika	Doporučujeme zvolit ty způsoby spolupráce s budoucími investory, které budou kombinovat potřeby města se záměry investora.
PROJEKČNÍ A REALIZAČNÍ	nedostatečná kvalita stavebního díla nebo jeho části	např: kvalita provedených projekčních a realizačních prací.	12	V	ošetření rizika	Využívat stavební dozor v průběhu realizace stavby, nastavit ve smlouvě sankce pro případ nedodržení podmínek.
PROJEKČNÍ A REALIZAČNÍ	problém s dodávkami stavebních prací	např: dodržování termínů, kvalita provedení, nedostatek kvalifikovaných zaměstnanců...	12	V	ošetření rizika	Vybírat stavební firmu nejen na základě nejnižší ceny, ale zohlednit také její přechozích projektů. Využívat stavební dozor a ve smlouvě nastavit sankce za nedodržení podmínek.
PROJEKČNÍ A REALIZAČNÍ	problém s dodávkami stavebních materiálů	např: nedodání včas, nedostatek materiálů...	12	V	ošetření rizika	Mít zpracované alternativní varianty realizace pro flexibilní úpravu dle aktuální situace. Mít ve smlouvách nastavené sankce pro nedodržení podmínek.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	nedostatečný nebo špatně zacílený marketing nové čtvrti	marketing nebude cílit na správnou cílovou skupinu, bude nedostatečný	12	V	přenesení rizika	Mít dostatečně zmapovaný trh a poptávku, využít odborníky a referenční projekty, které se v současnosti realizují.
PROCESNÍ A PROJEKTOVÁ	Nevhodná volba typologické a dispoziční sklady bytů	zpracovaný projekt nebude odpovídat skutečné poptávce po bydlení a preferovaným dispozicím, zájem nebude o všechny typy bytů, ale jen o určitý segment	12	V	přenesení rizika	Je třeba mít dostatečně zmapovaný trh poptávku, využít odborníky a referenční projekty, které se v současnosti realizují.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
SOCIOEKONOMICKÁ	nasycený pracovní trh v lokalitě	nedostatek pracovních příležitostí pro nové obyvatele; nedostatek pracovní síly pro realizaci projektu	12	V	převzetí rizika	Vzhledem ke zrychlování hromadné dopravy bude v budoucnu mnohem dostupnější pracovat např. v Brně, okolních městech nebo Rakousku. Přesto by mělo město aktivně připravovat prostředí pro vytváření pracovních míst s vyšší přidanou hodnotou, což bude mít pozitivní vliv nejen pro lokalitu, ale pro celé město. Dále je potřeba pracovní místa také provázat s dostatečnými kapacitami školských zařízení a nabídkou služeb.
SOCIOEKONOMICKÁ	demografický vývoj v budoucí lokalitě Cukrovaru	vhodně nastavený sociální mix v lokalitě tak, aby nedocházelo k segregaci obyvatel, vyliďňování atd. Zároveň nutné vhodně nastavit multifunkční využití lokality tak, aby byla využívána v průběhu celého dne.	12	V	ošetření rizika	Diverzifikací jednotlivých forem bydlení a jeho výstavby zajistit, že v lokalitě budou dostupné byty pro různé skupiny obyvatel. Vyčlenit kapacitu také pro dostupné bydlení nebo startovací byty.
TECHNOLOGICKÁ	problémy se základními a hydrogeologickými poměry	skryté ekologické zátěže	12	V	ošetření rizika	Provést dostatečný průzkum před zahájením projektu. V případě nepříznivého stavu lokality se pokusit zátěž odstranit s využitím existujících dotačních zdrojů.
TECHNOLOGICKÁ	nevhodný stav pozemku a stávajících objektů určených k rekonstrukci	technický stav objektů určených k rekonstrukci	12	V	ošetření rizika	Provést dostatečný průzkum před zahájením projektu. Při nepříznivém stavu budovy zvážit, zda bude pro realizaci následného projektu vhodnější rekonstrukce budov nebo demolice a výstavba nových budov.
TECHNOLOGICKÁ	externality spojené s blízkostí výroby ve společnosti Racio	zápach z potravinářské výroby může být skrytou negativní externalitou, které může ovlivnit ochotu obyvatel bydlet v lokalitě cukrovaru	12	V	přenesení rizika	V součinnosti s relevantním orgánem státní správy požadovat dodržení hygienických norem pro provoz podniku a komunikovat s tímto orgánem a majitelem při zhoršení situace.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
FINANČNÍ	financování provozu veřejných objektů	finanční a personální zajištění provozu objektů veřejné infrastruktury během a po ukončení udržitelnosti, nastavení provozního modelu, který bude splňovat kritéria veřejné podpory, ale zároveň nebude pro město ztrátový	9	V	ošetření rizika	Je nutné nastavit využití veřejné infrastruktury tak, aby byl zajištěno také financování jejího provozu. Problém často bývá v podmínkách dotačních programů, kde je možnost komerčního využití často limitováno v době udržitelnosti. Ideální je v objektech veřejné infrastruktury nastavit kombinaci komerčního využití a nekomerčního využití ve smyslu plnění veřejné služby tak, aby provoz infrastruktury nebyl pro město přílišnou zátěží.
ENVIRONMENTÁLNÍ	kvality vody v řece Dyji	zhoršení kvality řeky Dyje	8	V	přenesení rizika	Kontrola kvality vodních toků je v gesci nadřízených orgánů státní správy. Město by mělo případně zhoršení kvality vody konzultovat s nimi.
SOCIOEKONOMICKÁ	nepříznivý demografický vývoj v Břeclavi	snížování počtu obyvatel a jejich kupní síly ve spádové oblasti	8	V	ošetření rizika	Ětapizovat výstavbu a realizovat ji na základě aktuálního demografického vývoje.
TECHNOLOGICKÁ	nedostatečná kapacita technické infrastruktury	nedostatečná kapacita technické infrastruktury	8	V	ošetření rizika	Nastavení kapacit infrastruktury vychází ze správného propočtu budoucích kapacit uživatelů lokality, který bude před realizací projektu proveden.
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	vlastnické poměry blokující další možnost rozvoje	druhá etapa výstavby předpokládá realizaci na pozemcích, které nejsou ve vlastníci města Břeclav. Je předpoklad, že by byly pozemky vykoupěny, ale zatím není smluvně stvrzeno.	6	V	ošetření rizika	Město by mělo se současnými vlastníky aktivně komunikovat a podnikat kroky k odkupu území. Je třeba se současnými vlastníky konzultovat výsledky urbanistické studie tak. Pokud se nepodaří získat pozemky do vlastnictví města, je třeba na základě aktivní komunikace zajistit, aby budoucí záměry byly v souladu se zpracovanou urbanistickou studií.

KATEGORIE RIZIKA	RIZIKO	PODROBNÝ POPIS RIZIKA	HODNOCENÍ RIZIKA	HODNOCENÍ (NÍZKÉ, VÁŽNÉ, ZÁSADNÍ)	DOPORUČENÉ ŘÍZENÍ RIZIK	DOPORUČENÍ
OSTATNÍ	Nadměrné zatížení dopravního systému Břec-lavi	v souvislosti s navýšením uživatelů centra města kvůli realizaci projektu Cukrovar se může zvýšit dopravní zatížení centra města.	6	V	převzetí rizika	Nová lokalita by neměla přinést zásadní nárůst počtu obyvatel. Zároveň se očekává, že v budoucnu dojde k poklesu využívání automobilů. Město by mohlo pomoci s nabídkou alternativních způsobů dopravy (MHD, cyklopruhy,..)
TECHNOLOGICKÁ	omezení plynoucí z vedení páteční kanalizace	Pozemkem vede páteřní kanalizace, která může omezit možnost podzemních prací v určitých částech lokality.	6	V	převzetí rizika	Respektovat vedení kanalizace a reflektovat při přípravě projektů.
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	omezení vyplývající z územního plánu	v současné době nehrozí výrazná omezení v souvislosti s platnou územně-plánovací dokumentací	5	N	převzetí rizika	Respektovat aktuální stav územního plánu. Pokud by lokalita potřebovala dynamičtější rozvoj, reflektovat změnou územního plánu.
ENVIRONMENTÁLNÍ	škody způsobené nutriemi	nutrie/potkani se v současnosti vyskytují v korytu řeky Bečvy a mohou způsobit škody na majetku	4	N	přenesení rizika	Monitoringu nutrií se věnuje podnik Povodí Moravy, který by v případě zhoršení problému měl navrhnout řešení.
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	platné regulativy památkové ochrany	památková ochrana by neměla projekt ovlivňovat, areál se nenachází v městské památkové zóně ani není nijak památkově chráněn. Památkově chráněn je pouze železniční most, který navazuje na lokalitu Cukrovaru.	4	N	převzetí rizika	Při změně regulativu v oblasti ochrany památek zohlednit v projektu. Využít historickou minulost lokality a její genius loci pro budování vztahu občanů k lokalitě.
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	koridor průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe RDVO2-B	stavební a dopravní omezení vyplývající z výstavby kanálu	3	N	převzetí rizika	Sledovat vývoj realizace projektu a v případě, že by jeho realizace měla proběhnout, reflektovat při přípravě projektů.
LEGISLATIVNÍ A PRÁVNÍ	platné regulativy z hlediska ochrany přírody a krajiny	lokalita není přímo limitována ochranou přírody ani krajiny, nejbližšími limity jsou biosférická rezervace Dolní Morava, CHKO Pálava	1	N	převzetí rizika	Při změně regulativu v oblasti ochrany přírody zohlednit v projektu.

F.6

EKONOMICKÉ OVĚŘENÍ NÁVRHU

EKONOMICKÉ OVĚŘENÍ NÁVRHU



METODA VÝPOČTU EKONOMICKÉHO OVĚŘENÍ – VALUACE

Výpočet residuální hodnoty je založen na určení kapitálové hodnoty (Gross Development Value) pomocí výnosové metody a určení celkových předpokládaných nákladů zahrnující stavební náklady (hardcosts), projektové náklady, marketing atp. (softcosts) a náklady na financování. K celkovým nákladům se připočítává developerský profit, jako odměna developerovi za vystavení díla. Náklady za výstavbu jsou výsledkem součinu plochy za funkci a jejích jednotlivých nákladů za m² HPP. Výnosová metoda k určení GDV vychází z ceny za prodej a hodnoty za pronájem, kterou určuje předpokládaná cena za nájem a kapitalizační součinitel (yield). Ekonomický model je nastaven tak, aby byl schopen pružně reagovat na měnící se parametry realitního trhu. Pro tento výstup ekonomického ověření je model nastaven tak, že ke všem plochám pro bydlení je přístupováno jako k potenciálním prodejním bytům, u ostatních funkcí jsou nastaveny komerční nájemní hodnoty. Tímto způsobem je možné dojít ke kapitálové hodně (GDV) území. Výsledkem je určení residuální hodnoty, tedy hodnoty území vypočtené jako rozdíl výnosů a nákladů včetně developerského profitu.

VSTUPNÍ EKONOMICKÉ PARAMETRY

Vývoj nákladových a výnosových cen nelze v důsledku dynamického vývoje s jistotou predikovat v delších časových horizontech a jejich hodnoty nelze nijak garantovat. Zpracovaný ekonomický model využívá aktuální ekonomické hodnoty vycházejících z agregovaných dat a analýz. Model je nastaven tak, aby ho bylo možné v budoucnu aktualizovat a dle dohody jednoduše přenastavovat na změněné ekonomické parametry. Vstupní ekonomické parametry jsou prezentovány v tabulce dále.

BUDOVY

kategorie funkce	název funkce	typ obchodování	poměr zobchodovatelné ČPP / HPP	hard cost (Kč/m ² ČPP)	ERV (Kč/m ² ČPP/m.)	prodej (Kč/m ² ČPP)
bydlení	bydlení flexibilní	prodej	75,00 %	42 500 Kč	0 €	85 000 Kč
bydlení	byty standard	prodej	75,00 %	50 000 Kč	0 €	96 500 Kč
flexibilní	multifunkční hala	pronájem	90,00 %	50 000 Kč	12 €	0 Kč
kultura	knihovna	pronájem	80,00 %	170 000 Kč	9 €	0 Kč
obchodní	prodejní plochy	pronájem	80,00 %	42 500 Kč	17 €	0 Kč
parkování	parkovací dům	pronájem	90,00 %	27 000 Kč	5 €	0 Kč
parkování	parkování přidružené nadzemní	pronájem	90,00 %	30 000 Kč	6 €	0 Kč
parkování	parkování přidružené podzemní	pronájem	90,00 %	35 000 Kč	6 €	0 Kč
školství	školka	pronájem	80,00 %	50 000 Kč	2 €	0 Kč
služby	služby komerční	pronájem	80,00 %	42 500 Kč	17 €	0 Kč
výroba	průmysl	pronájem	90,00 %	0 Kč	6 €	0 Kč

PLOCHY

název funkce	hard cost (Kč/m2)
chodník	5 000 Kč
komunikace	0 Kč
parkování v ulici	2 000 Kč
plocha mostu	0 Kč
řeka	500 Kč
silnice	7 500 Kč
zeleň	3 000 Kč

FINANCOVÁNÍ

FINANČNÍ NÁKLADY	%	předmět
úrok	8,00 %	-
poplatky za vyřízení úvěru	0,70 %	z dluhu
hedging	0,10 %	z dluhu
ekvita (vlastní zdroje)	30,00 %	z nákladů (hardcost+softcost)
čas	350,00 %	rok

PŘÍPRAVA PROJEKTU

SOFT COST	%	předmět
developer management	2,50 %	ze stavebních nákladů (hardcostů)
developerský profit	15,00 %	z celkových výnosů (GDV)
právní služby	1,00 %	ze stavebních nákladů (hardcostů)
prodej + marketing	2,50 %	z celkových výnosů z prodeje
project management	2,00 %	ze stavebních nákladů (hardcostů)
projektové práce	4,50 %	ze stavebních nákladů (hardcostů)
pronájem + marketing	15,00 %	z ročního pronájmu

ZÁKLADNÍ INFORMAČNÍ MODEL

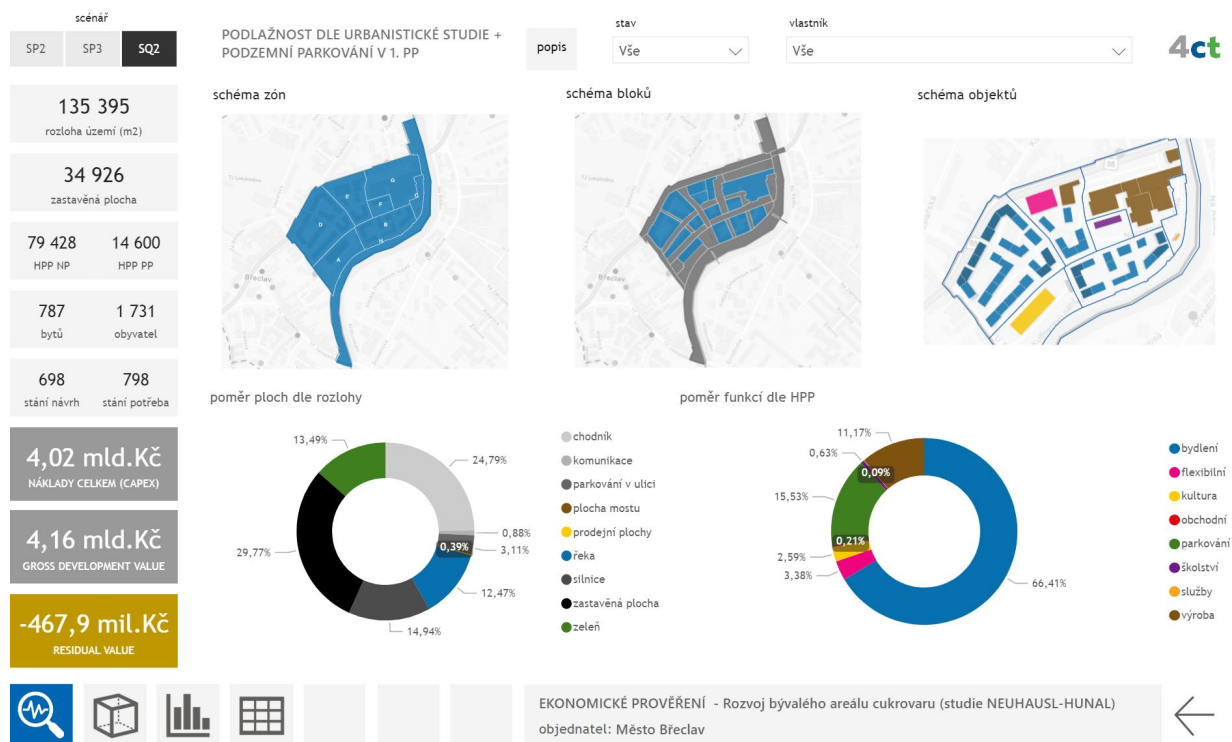


Pro potřeby poznání stavu, přehledných bilancí a valuací a následných modelací jednotlivých scénářů rozvoje a obchodních modelů byl vytvořen základní interaktivní informační model návrhu rozvoje území. Model slouží pro testování jednotlivých navržených řešení a vizualizaci základních bilančních a ekonomických parametrů návrhu a rozvojových scénářů. Model je možné po dohodě doplňovat a aktualizovat dle aktuálních hodnot na straně nákladů a výnosů.

METODIKA

Základní model vznikl na základě prostorových a kapacitních parametrů urbanistické studie od NH Architekti a vstupních dat a informací poskytnutých ze strany města Břeclav. Ekonomické parametry vychází ze zkušeností 4ct a analýzy realitního trhu, provedené pro účely projektu, včetně agregovaných hodnot na straně nákladů a výnosů. Členění a seskupování informací vychází z nastavené strukturační definované v kapitole FI.2 Vymezení a strukturační řešení území.

Obrázek 44: Ilustrace informačního modelu



Zdroj: 4ct

SCÉNÁŘE ROZVOJE

EKONOMICKÉ OVĚŘENÍ NÁVRHU



V rámci ekonomického ověření byly navrženy variantní scénáře rozvoje, které prověřují různé možnosti přístupu k území. Scénáře se liší v umístování některých funkcí v území a kapacit pro parkování, zároveň ověřují různé možnosti výškové regulace. Cílem je ověřit, jak tyto scénáře fungují v rámci bilanční a ekonomické stránky, ověřit jejich proveditelnost a na základě zpracovaných scénářů navrhnout doporučené řešení rozvoje území.

Scénáře jsou rozděleny na dvě skupiny – scénáře SQ a SP. **Scénáře SQ** („Status Quo“) popisují minimální variantu rozvoje, v tomto případě ověřují ekonomickou proveditelnost kapacit urbanistického návrhu od NH architekti. **Scénáře SP** („Significant Progress“) naopak ověřují mezní hranice rozvoje území, které by následně měly být překlopeny do regulace pro území. Scénáře SP jsou zpracovány ve variantách 1–3, kdy jednotlivé varianty se liší v dílčích řešeních přístupu k území.

Návrh jednotlivých scénářů a jejich parametry byly konzultovány se zástupci města Břeclav a autory urbanistické studie NH architekti.

- **SQ** – Podlažnost dle urbanistické studie + podzemní parkování v 1. PP
- **SP1** – Podlažnost dle regulace 4.–6. NP + parkovací dům + parkování v 1. NP
- **SP2** – Podlažnost dle regulace 4.–6. NP + podzemní parkování v 1.–2. PP
- **SP3** – Podlažnost dle regulace 4.–6. NP + věž 13. NP + podzemní parkování v 1.–2. PP



SQ



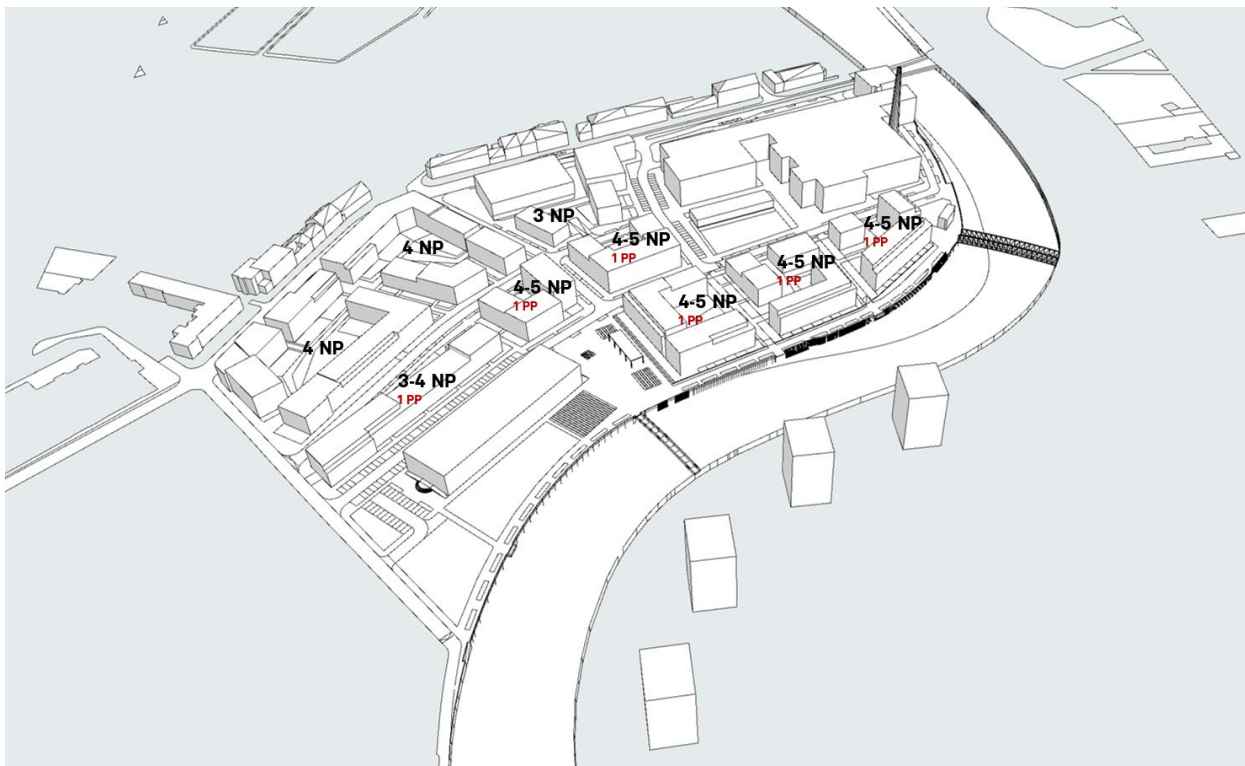
SP1

SP2

SP3



Scénář SQ vychází z dopracované urbanistické studie od NEUHASL-HUNAL. Je zachován původně navržený počet nadzemních podlaží. Scénář ověřuje možnost parkování v podzemních garážích v 1. PP v rámci stavebních bloků, které to umožňují (S2-S7). Návrh školky je zachován v původně navržené pozici.



135 395 rozloha území (m ²)	
34 926 zastavěná plocha	
79 428 HPP NP	14 600 HPP PP
787 bytů	1 731 obyvatel
698 stání návrh	798 stání potřeba
4,02 mld.Kč NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	
4,16 mld.Kč GROSS DEVELOPMENT VALUE	
-467,9 mil.Kč RESIDUAL VALUE	

schéma zón

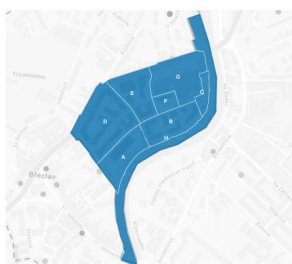


schéma bloků

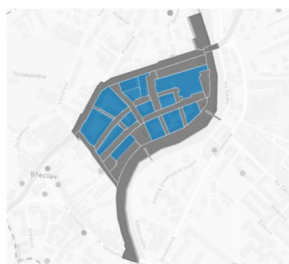
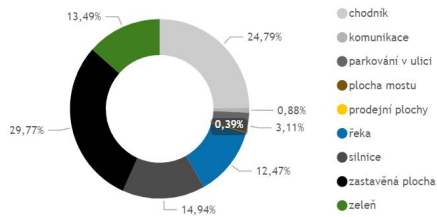


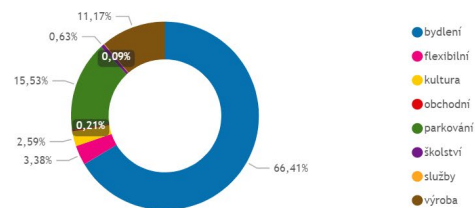
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



SQ – CELEK

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

135 395	rozloha území (m ²)	
34 926	zastavěná plocha	
79 428	14 600	HPP NP HPP PP
787	1 731	bytů obyvatel
698	798	stání návrh stání potřeba
4,02 mld.Kč	NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	
4,16 mld.Kč	GROSS DEVELOPMENT VALUE	
-467,9 mil.Kč	RESIDUAL VALUE	

schéma zón

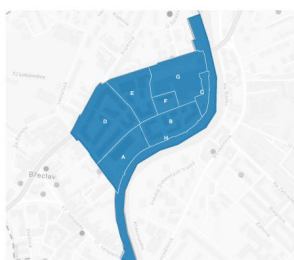


schéma bloků

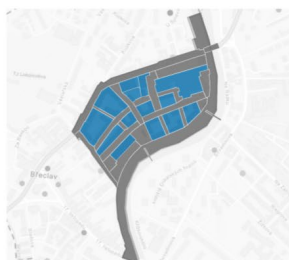
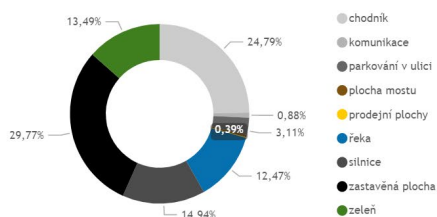


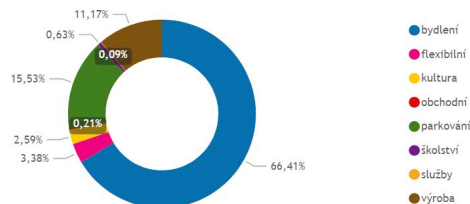
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je v rámci území zastavěná plocha téměř 35 000 m². V území je navrženo skoro 80 000 m² nadzemní HPP. Pro tuto navrženou kapacitu bylo dle hrubého výpočtu doplněno téměř 15 000 m² podzemní HPP pro parkování. Celkový odhadovaný počet bytů v těchto objemech výstavby je necelých 800 bytů, čemuž odpovídá 1 700 obyvatel.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci všech objektů a úprav území se pohybují okolo 4 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) představuje zhruba 4,16 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v záporných hodnotách cca -468 mil. Kč.

SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření celého území vyplývá, že komerční, převážně bytová výstavba, nepokrývá všechny náklady v rámci celkového řešeného území. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že se v území nachází nová sportovní multifunkční hala, objekt budoucí knihovny k rekonstrukci s rozsáhlým veřejným prostorem, rekonstrukce nábřeží, školka a kompletní technická a dopravní infrastruktura. U výše vyjmenovaných prvků v území se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy převážně o prvky dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné využitím dotačních titulů, které lze čerpat pro výstavbu či rekonstrukci některých z objektů.

SQ – KOMERČNÍ VÝSTAVBA – CELEK

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

31 258	
rozloha území (m ²)	
19 868	
zastavěná plocha	
62 662	14 600
HPP NP	HPP PP
783	1 722
bytů	obyvatel
452	708
stání návrh	stání potřeba
3,12 mld. Kč	
NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	
3,94 mld. Kč	
GROSS DEVELOPMENT VALUE	
227,9 mil. Kč	
RESIDUAL VALUE	

schéma zón

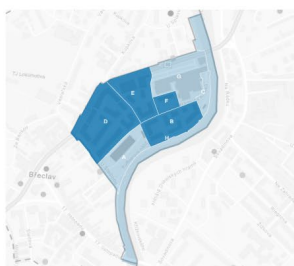


schéma bloků

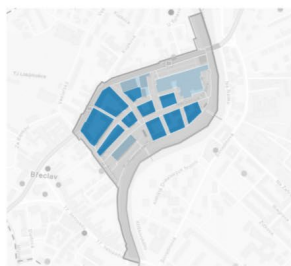
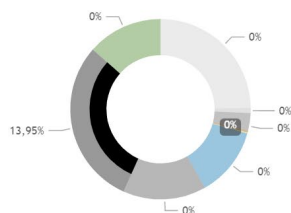


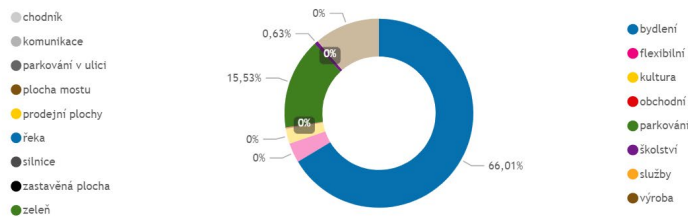
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je pro komerční výstavbu, s převážně bytovou a smíšenou funkcí a aktivním parterem, dedikováno 31 258 m² zastavitelné plochy (tj. 23 % z celkové rozlohy území S). Z toho zastavěná plocha představuje cca 19 900 m² (tj. koeficient zastavěnosti 64 %). Jedná se o cca 63 000 m² nadzemní HPP a 14 600 m² podzemní HPP.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci skupiny komerčních objektů činí cca 3,12 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 3,94 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v kladných hodnotách +228 mil. Kč.

SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření části určené pro komerční výstavbu vyplývá, že residuální hodnota území určeného k této výstavbě je kladná. Znamená to, že při nastavených nákladových a výnosových hodnotách je realizace výstavby realizovatelná vč. podzemního parkování v některých stavebních blocích. Kladná residuální hodnota určuje kladnou hodnotu pozemku, kterou je možné zobchodovat finančně formou zisku, formou příspěvku na realizaci technické a dopravní infrastruktury, formou realizace bytů do bytového fondu města, příp. formou realizace nájemního bydlení s redukovanou výší nájemného ve spolupráci se soukromým sektorem. Zásadním faktorem je vývoj hodnot na straně nákladů i výnosů a eliminace skrytých vícenákladů např. v podobě ekologických zátěží. Důležité bude správně nastavit strategii rozvoje území, nastavení pravidel pro zaručení kvalitní výstavby a správné nastavení obchodního modelu.

SQ – KOMERČNÍ VÝSTAVBA – 1. FÁZE

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

17 108
rozloha území (m²)

9 554
zastavěná plocha

38 995 14 600
HPP NP HPP PP

481 1 057
bytů obyvatel

452 429
stání návrh stání potřeba

2,09 mld. Kč
NÁKLADY CELKEM (CAPEX)

2,55 mld. Kč
GROSS DEVELOPMENT VALUE

85,2 mil. Kč
RESIDUAL VALUE

schéma zón

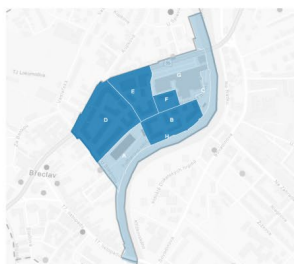


schéma bloků

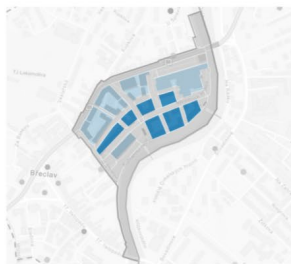
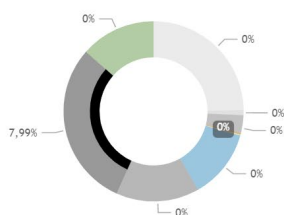


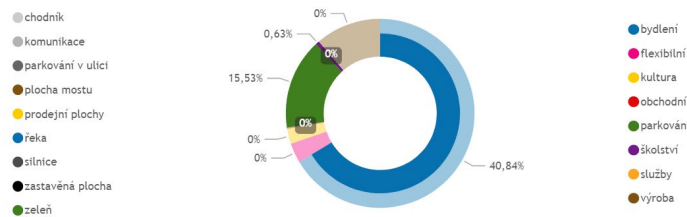
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² jsou do první fáze výstavby převážně na pozemcích ve vlastnictví města, celkem cca 17 100 m² zastavitelné plochy (tj. 13 % z celkové rozlohy řešeného území S). Z toho zastavěná plocha představuje cca 9 550 m² (tj. koeficient zastavěnosti 55 %). Jedná se o cca 38 995 m² nadzemní HPP a 14 600 m² podzemní HPP. Odhadovaný počet bytů v této fázi je cca 480, což představuje přes 1 050 obyvatel.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci vybrané skupiny objektů činí cca 2,1 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 2,55 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v kladných hodnotách +85,2 mil. Kč.

SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření pro 1. fázi komerční výstavby realizované převážně na pozemcích města Břeclav vyplývá, že residuální hodnota území určených k této výstavbě je kladná. Znamená to tedy, že při nastavených nákladových a výnosových hodnotách je realizace této výstavby realizovatelná vč. podzemního parkování v rámci podzemních pater v rámci stavebních bloků. Kladná residuální hodnota určuje kladnou hodnotu pozemku, kterou je možné zobchodovat finančně formou zisku, formou příspěvku na realizaci technické a dopravní infrastruktury, formou realizace bytů do bytového fondu města, příp. formou realizace nájemního bydlení s redukovanou výší nájemného ve spolupráci se soukromým sektorem. Zásadním faktorem je vývoj hodnot na straně nákladů i výnosů a eliminace skrytých vícenákladů v podobě ekologických zátěží aj. Důležité bude správně nastavit strategii rozvoje území, nastavení pravidel pro zaručení kvalitní výstavby a správné nastavení obchodního modelu.

SQ – VEŘEJNÁ VYBAVENOST

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je pro veřejnou vybavenost dedikováno cca 6 430 m² zastavitelné plochy (tj. 2,5 % z celkové rozlohy řešeného území S). Do bilance jsou započítány plochy pro novou městskou knihovnu, sportovní multifunkční halu a školku. Z toho zastavěná plocha představuje cca 4 700 m² (tj. koeficient zastavěnosti 73 %). Jedná se o cca 6 400 m² nadzemní HPP, s podzemními prostory není v tuto fázi počítáno.

VALUACE

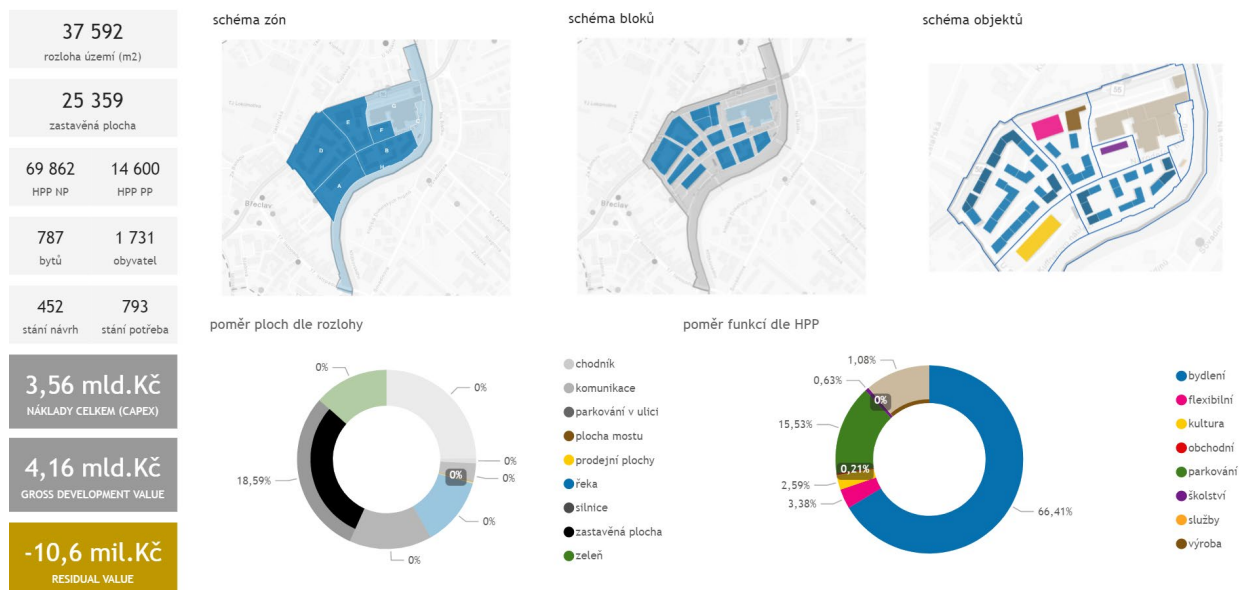
Celkové náklady na výstavbu a realizaci vybrané skupiny objektů pro veřejnou vybavenost činí cca 460 mil. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 230 mil. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v záporných hodnotách -263,2 mil. Kč.

SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření pro část určenou pro veřejnou vybavenost vyplývá, že residuální hodnota území určených k této výstavbě je záporná. Znamená to tedy, že při v současnosti nastavených nákladových a výnosových hodnotách je realizace této výstavby nerealizovatelná bez využití externích prostředků. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že u staveb veřejné vybavenosti se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy o stavby dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné využitím dotačních titulů pro realizaci alespoň některých ze staveb. Částečně by se na realizaci těchto objektů mohl podílet soukromý sektor. Pro ověření různých možností je nutné zpracovat detailní obchodní model rozvoje území.

SQ – VŠECHNY STAVEBNÍ OBJEKTY

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je pro zastavitelnou plochu pro realizaci stavebních objektů (bez započítání průmyslového areálu v rámci bývalého cukrovaru) dedikováno cca 37 600 m² (tj. 17 % z rozlohy území S). Z toho zastavěná plocha představuje cca 25 400 m² (tj. koeficient zastavěnosti 67,5 %). Jedná se o cca 70 000 m² nadzemní HPP a 14 600 m² podzemní HPP.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci všech stavebních objektů činí cca 3,56 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 4,16 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v záporných hodnotách -10,6 mil. Kč.

SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření pro všechny navržené stavební objekty vyplývá, že residuální hodnota území určených k této výstavbě je záporná. Hodnota -10,6 mil. Kč je však velmi slušným výsledkem za předpokladu, že především pro veřejnou vybavenost bude možné využít některé dotační tituly, které by měly tuto zápornou hodnotu pokrýt. Do ekonomického ověření jsou zahrnuty pouze stavební objekty, jejich náklady a výnosy, do výpočtu není započítána realizace nezbytné technické a dopravní infrastruktury a veřejných prostorů.

SQ – TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA + VEŘEJNÝ PROSTOR

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejný prostor v rámci vnitřního území vyčleněno cca 36 500 m² (tj. 27 % z celkové rozlohy řešeného území S). Do bilancí v tento moment nejsou započítány existující ulice Národních hrdinů a U Stadionu, parkoviště Národních hrdinů a koryto a břehy řeky Dyje.

VALUACE

Celkové náklady jsou odhadovány na cca 210 mil. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) je nulová, pro tuto část území není započítáván žádný zisk. Výsledná residuální hodnota tedy dle výpočtu vychází v záporných hodnotách a rovná se výši nákladů.

SHRNUTÍ

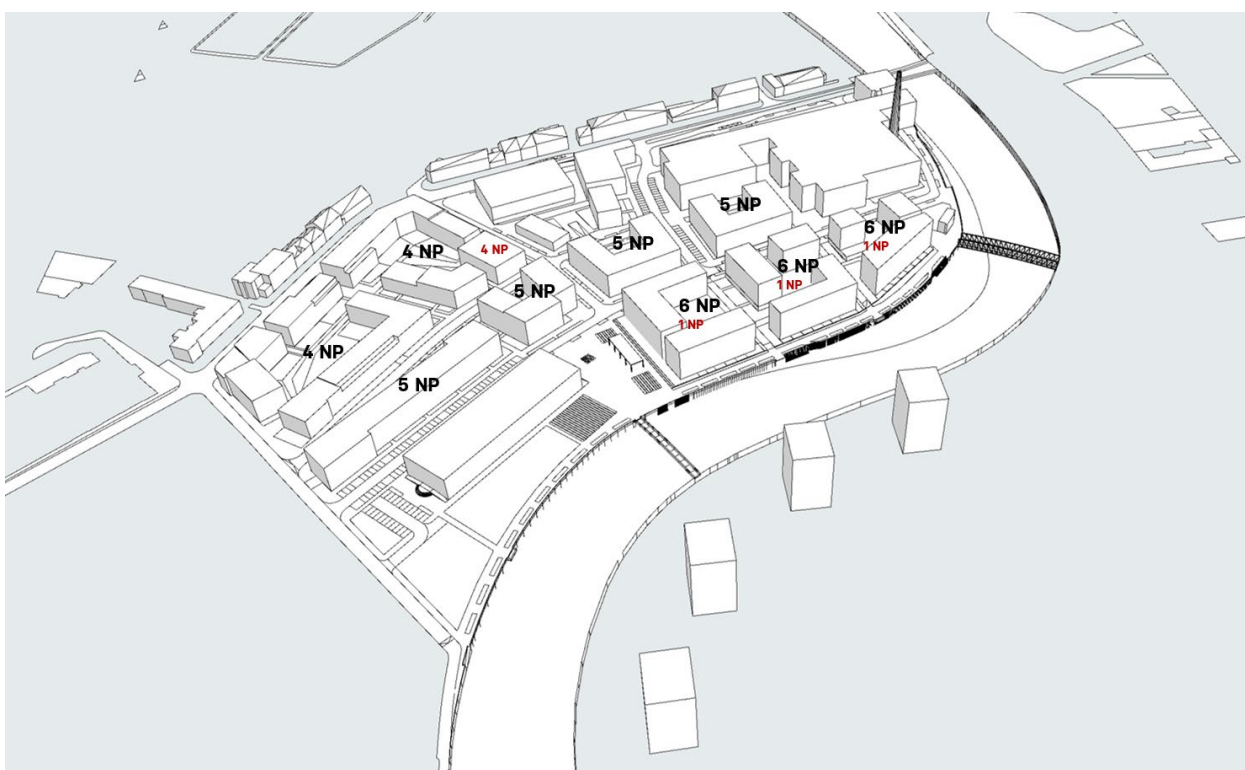
Celkové náklady na výstavbu a realizaci technické a dopravní infrastruktury a veřejného prostoru jsou vypočteny pomocí agregovaných cen na m². Pro detailnější nacenění jednotlivých prvků bude třeba zpracovat detailnější studie a na základě nich položkové rozpočty pro výstavbu zpřesnit. Z výsledků ekonomického ověření pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejný prostor vyplývá, že náklady na realizaci těchto prvků v území představují cca 5,3 % z celkových nákladů rozvoje území. Z výše nákladů je jasné, že financování bude muset být složeno z více zdrojů – rozpočet města, dotační tituly, spolufinancování soukromého sektoru aj.

SP1

PODLAŽNOST DLE REGULACE 4.-6. NP PARKOVACÍ DŮM + PARKOVÁNÍ V 1. NP



Scénář SP1 ověřující možnost navýšení podlažnosti v rámci stavebních bloků dle indikativní výškové regulace stanovené ve spolupráci s NEUHASL-HUNAL. Výšková regulace se pohybuje mezi 4.-6. NP. Scénář ověřuje možnost parkování v nově umístěném parkovacím domě o 5 NP a v rámci zastřešeného 1.NP ve vybraných stavebních blocích (S2-S4). Školka je přesunuta do bloku S12 ke sportovní hale. Na místo školky je v bloku S8 navržen nový stavební blok určený primárně pro bydlení.



135 395	rozloha území (m ²)
38 054	zastavěná plocha
99 428	HPP NP
0	HPP PP
946	bytů
2 082	obyvatel
476	stání návrh
917	stání potřeba
4,50 mld.Kč	NÁKLADY CELKEM (CAPEX)
4,91 mld.Kč	GROSS DEVELOPMENT VALUE
-317,9 mil.Kč	RESIDUAL VALUE

schéma zón

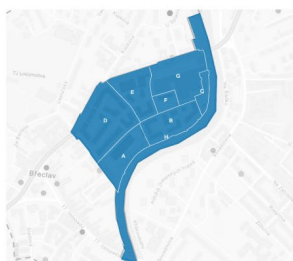
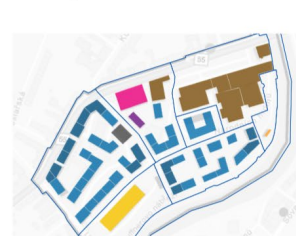


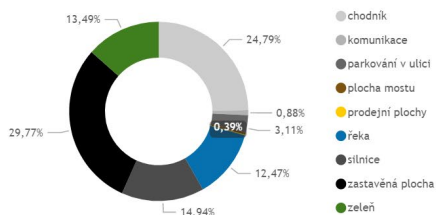
schéma bloků



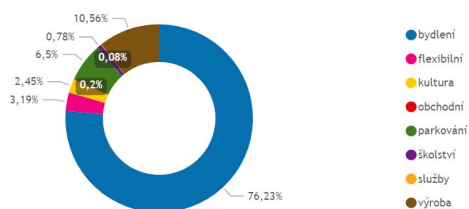
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



SP1 – CELEK

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

135 395
rozloha území (m²)

38 054
zastavěná plocha

99 428 0
HPP NP HPP PP

946 2 082
bytů obyvatel

476 917
stání návrh stání potřeba

4,50 mld. Kč
NÁKLADY CELKEM (CAPEX)

4,91 mld. Kč
GROSS DEVELOPMENT VALUE

-317,9 mil. Kč
RESIDUAL VALUE

schéma zón

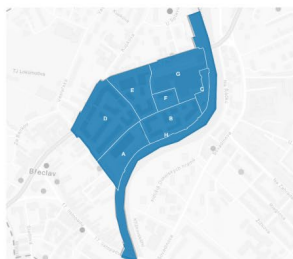


schéma bloků

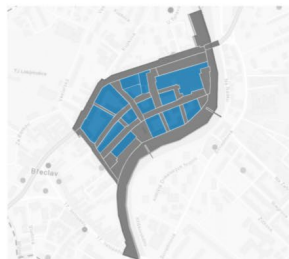
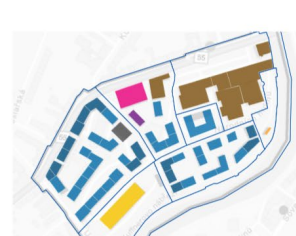
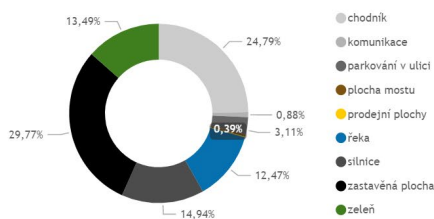


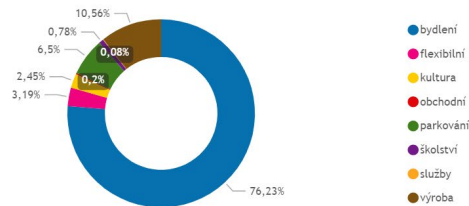
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je v rámci území zastavěná plocha cca 38 000 m². V území je navrženo téměř 100 000 m² nadzemní HPP s tím, že v tomto scénáři je navrženo parkování v rámci těchto nadzemních kapacit HPP. Realizovatelné kapacity parkovací v rámci 1. NP v těchto objemech vychází nicméně jako nedostatečné. Celkový odhadovaný počet bytů v těchto objemech výstavby je cca 950 bytů, což představuje přes 2 100 obyvatel.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci všech objektů a úprav území se pohybují okolo 4,5 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 4,91 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v záporných hodnotách cca -318 mil. Kč.

SHRNUTÍ

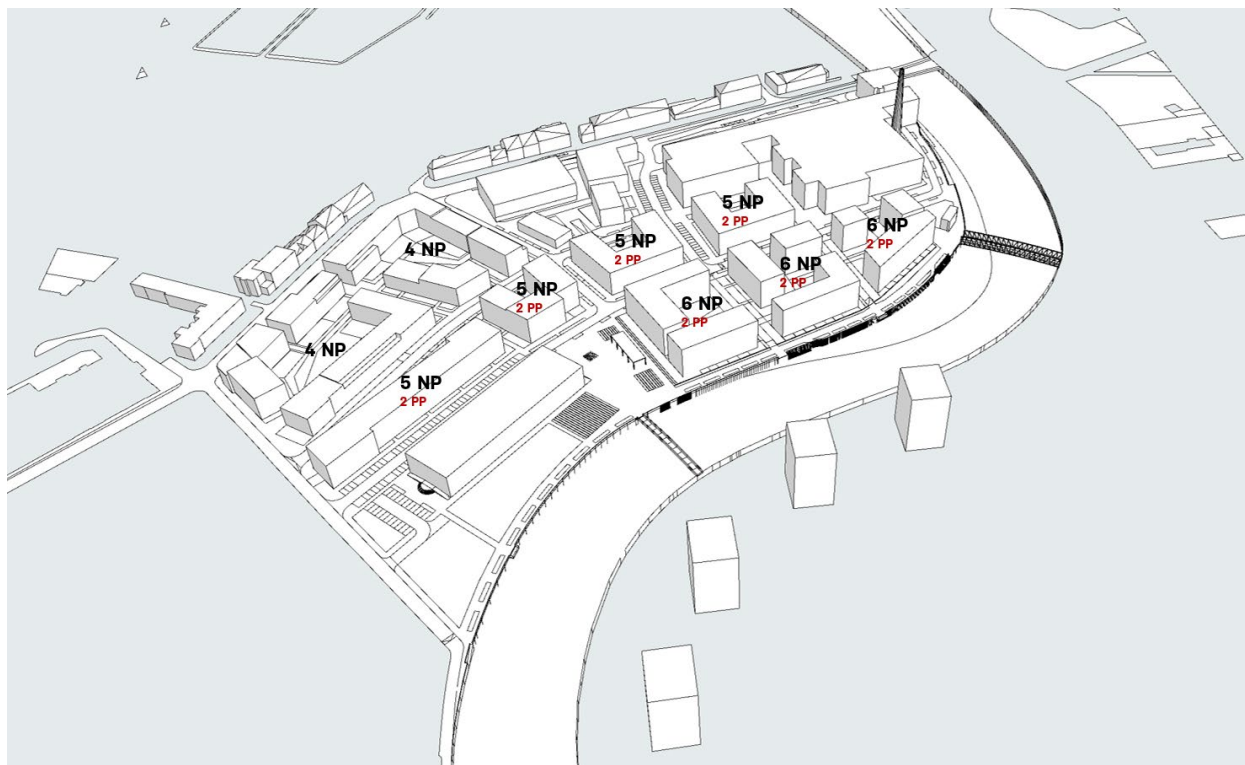
Z výsledků ekonomického ověření celého území vyplývá, že komerční, převážně bytová výstavba, nepokrývá všechny náklady v rámci celkového řešeného území. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že se v území nachází nová sportovní multifunkční hala, objekt budoucí knihovny k rekonstrukci s rozsáhlým veřejným prostorem, rekonstrukce nábřeží, školka a kompletní technická a dopravní infrastruktura. U výše vyjmenovaných prvků v území se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy převážně o prvky dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné zahrnutím dotačních titulů, které bude možné čerpat pro výstavbu některých z prvků. Navržené kapacity parkování bez možnosti realizace podzemních parkování vycházejí jako nedostatečné. Řešením může být buď umístění kapacitnějšího parkovacího domu v území, umístění dalšího parkování v rámci vnitrobloků v 1. NP nebo realizace parkování v podzemí. Vhodným řešením bude nejspíš kombinace těchto variant.

SP2

PODLAŽNOST DLE REGULACE 4.-6. NP PODZEMNÍ PARKOVÁNÍ V 1.-2. PP



Scénář SP2 ověřující možnost navýšení podlažnosti v rámci stavebních bloků dle indikativní výškové regulace stanovené ve spolupráci s NEUHASL-HUNAL. Výšková regulace se pohybuje mezi 4.-6. NP. Scénář ověřuje možnost parkování v podzemních garážích v 1.-2. PP v rámci stavebních bloků, které to umožňují (S2-S8). Školka je přesunuta do bloku S12 ke sportovní hale. Na místo školky je v bloku S8 navržen nový stavební blok určený primárně pro bydlení.



135 395	rozloha území (m ²)
35 758	zastavěná plocha
96 968	29 907
HPP NP	HPP PP
994	2 186
bytů	obyvatel
1136	953
stání návrh	stání potřeba
5,13 mld. Kč	
NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	
5,42 mld. Kč	
GROSS DEVELOPMENT VALUE	
-507,3 mil. Kč	
RESIDUAL VALUE	

schéma zón

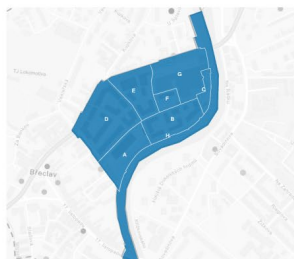


schéma bloků

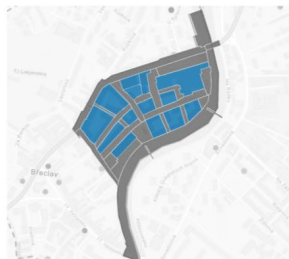
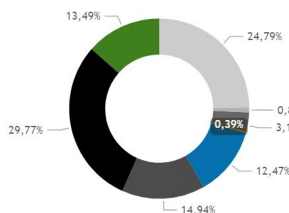


schéma objektů

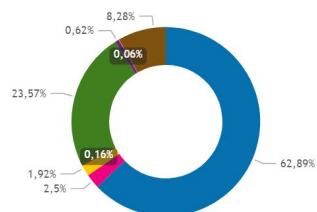


poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP

- chodník
- komunikace
- parkování v ulici
- plocha mostu
- prodejní plochy
- reka
- silnice
- zastavěná plocha
- zeleň



- bydlení
- flexibilní
- kultura
- obchodní
- parkování
- školství
- služby
- výroba

SP2 – CELEK

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

135 395	
rozloha území (m ²)	
35 758	
zastavěná plocha	
96 968	29 907
HPP NP	HPP PP
994	2 186
bytů	obyvatel
1136	953
stání návrh	stání potřeba
5,13 mld. Kč	
NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	
5,42 mld. Kč	
GROSS DEVELOPMENT VALUE	
-507,3 mil. Kč	
RESIDUAL VALUE	

schéma zón

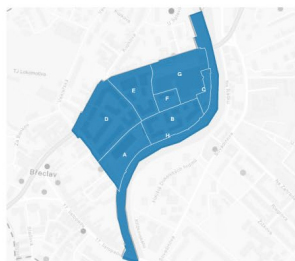


schéma bloků

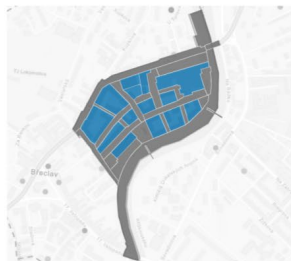
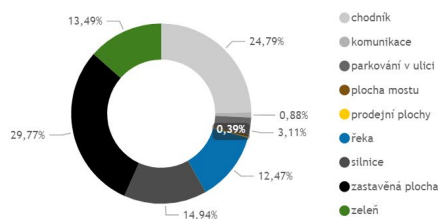


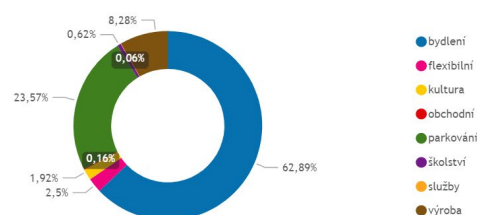
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je v rámci území zastavěná plocha téměř 35 800 m². V území je navrženo téměř 97 000 m² nadzemní HPP. Pro tuto navrženou kapacitu bylo dle hrubého výpočtu doplněno téměř 30 000 m² podzemní HPP pro parkování. Celkový odhadovaný počet bytů v těchto objemech výstavby je necelých 1 000, což představuje přes 2 200 obyvatel.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci všech objektů a úprav území se pohybují okolo 5,13 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 5,42 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v záporných hodnotách a vychází cca -507 mil. Kč.

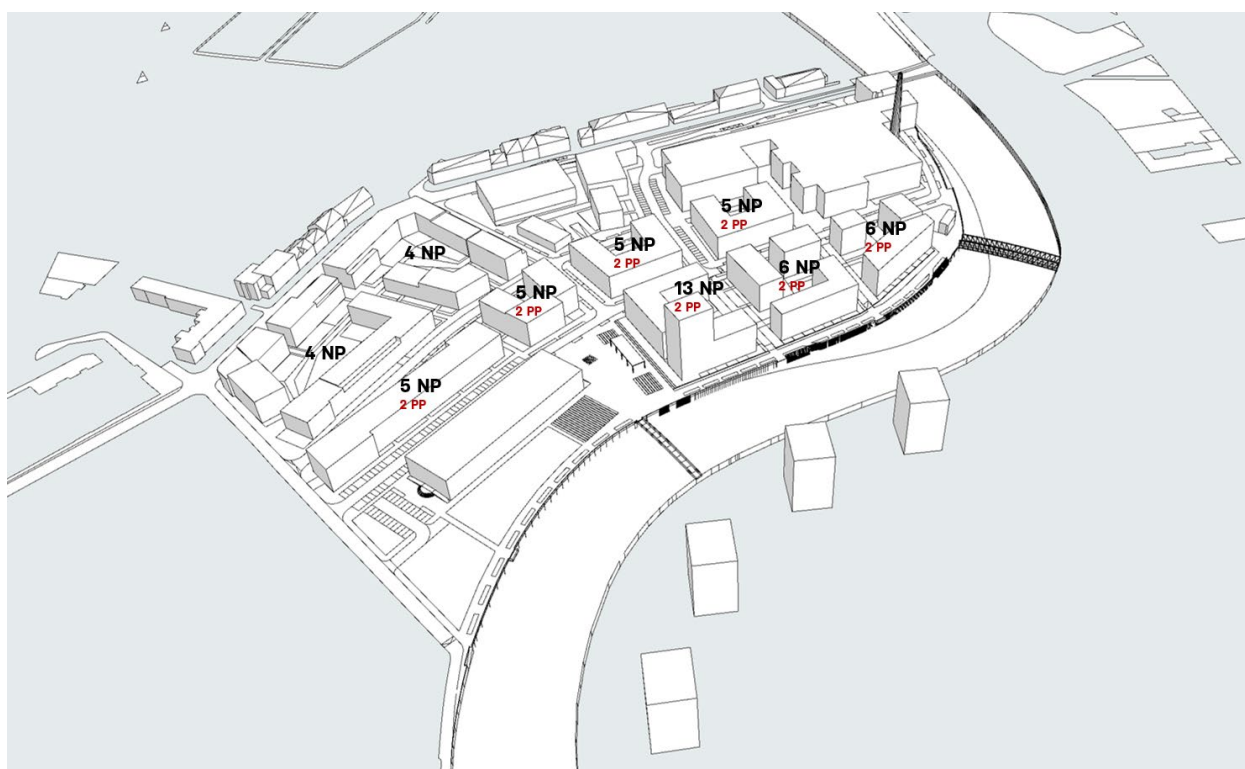
SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření celého území vyplývá, že komerční, převážně bytová, výstavba, nepokrývá všechny náklady v rámci celkového řešeného území. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že se v území nachází nová sportovní multifunkční hala, objekt budoucí knihovny k rekonstrukci s rozsáhlým veřejným prostorem, rekonstrukce nábřeží, školka a kompletní technická a dopravní infrastruktura. U výše vyjmenovaných prvků v území se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy převážně o prvky dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné využitím dotačních titulů, které lze čerpat pro výstavbu některých z prvků. Realizace podzemního parkování v dostatečných kapacitách zvýšila investiční náklady, kdy výnosy zcela nepokrývají náklady na jejich realizaci. Residuální hodnota území se proto poměrově k nákladům snížila.

SP3 PODLAŽNOST DLE REGULACE 4.-6. NP VĚŽ 13. NP + PODZEMNÍ PARKOVÁNÍ V 1.-2. PP



Scénář SP3 ověřující možnost navýšení podlažnosti v rámci stavebních bloků dle indikativní výškové regulace stanovené ve spolupráci s NEUHASL-HUNAL. Výšková regulace se pohybuje mezi 4.-6. NP. Scénář ověřuje umístění výškové dominanty v rámci bloku S2 s 13. NP, shodně s bytovými domy na druhém břehu Dyje. Scénář ověřuje možnost parkování v podzemních garážích v 1.-2. PP v rámci stavebních bloků, které to umožňují (S2-S8). Školka je přesunuta do bloku S12 ke sportovní hale. Na místo školky je v bloku S8 navržen nový stavební blok určený primárně pro bydlení.



135 395	rozloha území (m ²)
35 758	zastavěná plocha
99 234	HPP NP
29 907	HPP PP
1 020	bytů
2 243	obyvatel
1136	stání návrh
973	stání potřeba
5,23 mld. Kč	NÁKLADY CELKEM (CAPEX)
5,57 mld. Kč	GROSS DEVELOPMENT VALUE
-494,1 mil. Kč	RESIDUAL VALUE

schéma zón

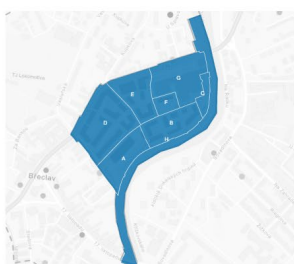


schéma bloků

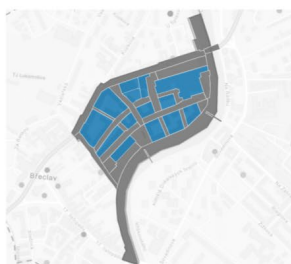
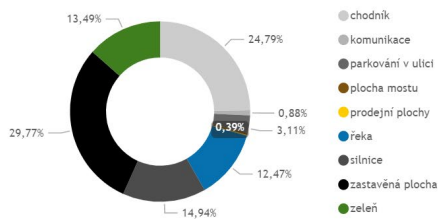


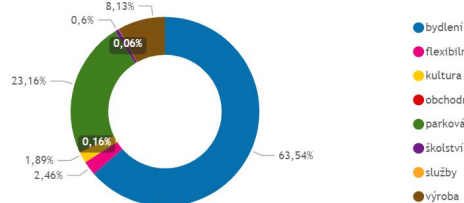
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



SP3 – CELEK

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ

135 395
rozloha území (m²)

35 758
zastavěná plocha

99 234 HPP NP 29 907 HPP PP

1 020 bytů 2 243 obyvatel

1136 stání návrh 973 stání potřeba

5,23 mld.Kč
NÁKLADY CELKEM (CAPEX)

5,57 mld.Kč
GROSS DEVELOPMENT VALUE

-494,1 mil.Kč
RESIDUAL VALUE

schéma zón

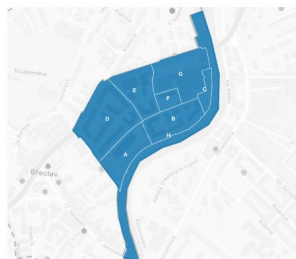


schéma bloků

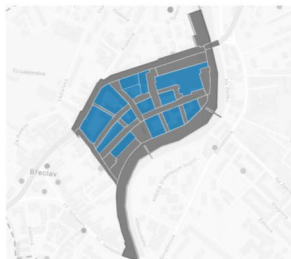
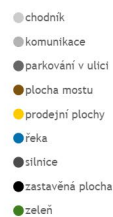
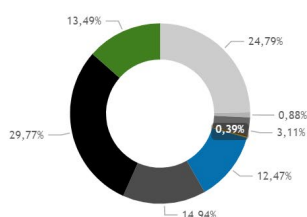


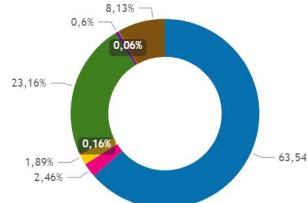
schéma objektů



poměr ploch dle rozlohy



poměr funkcí dle HPP



BILANCE

Z celkové rozlohy řešeného území S o výměře 135 395 m² je v rámci území zastavěná plocha téměř 35 800 m². V území je navrženo přes 99 200 m² nadzemních HPP. Pro tuto navrženou kapacitu bylo dle hrubého výpočtu doplněno téměř 30 000 m² podzemních HPP pro parkování. Celkový odhadovaný počet bytů v těchto objemech výstavby je přes 1 100 bytů, což představuje necelých 2 200 obyvatel.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci všech objektů a úprav území se pohybují okolo 5,23 mld. Kč. Hrubá hodnota rozvoje území (Gross Development Value) se pohybuje okolo 5,57 mld. Kč. Výsledná residuální hodnota dle výpočtu vychází v záporných hodnotách cca -494 mil. Kč.

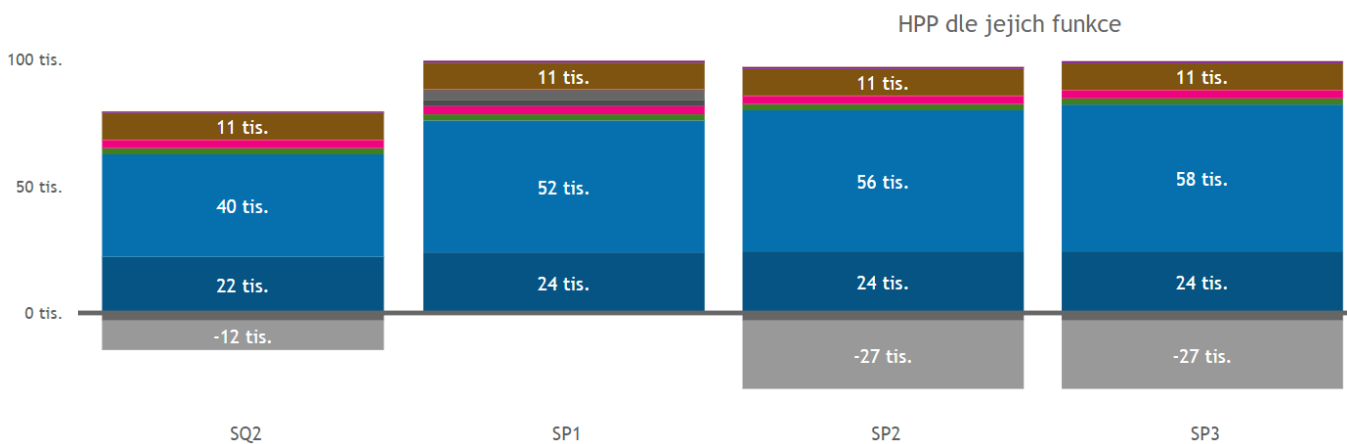
SHRNUTÍ

Z výsledků ekonomického ověření celého území vyplývá, že komerční, převážně bytová, výstavba, nepokrývá všechny náklady v rámci celkového řešeného území. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že se v území nachází nová sportovní multifunkční hala, objekt budoucí knihovny k rekonstrukci s rozsáhlým veřejným prostorem, rekonstrukce nábřeží, školka a kompletní technická a dopravní infrastruktura. U výše vyjmenovaných prvků v území se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy převážně o prvky dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné zahrnutím dotačních titulů, které bude možné čerpat pro výstavbu některých z prvků. Realizace podzemního parkování v dostatečných kapacitách zvýšila investiční náklady, kdy výnosy zcela nepokrývají náklady na jejich realizaci. Residuální hodnota území se proto poměrově k nákladům snížila. Realizace nárožní dominanty v rozsahu až 13. NP výrazně ekonomický výsledek celého návrhu nezměnila, v porovnání s celkovou kapacitou území se nejedná o výrazný nárůst kapacit.

SROVNÁNÍ SCÉNÁŘŮ ROZVOJE



SQ	SP1	SP2	SP3
135 395 rozloha území (m2)	135 395 rozloha území (m2)	135 395 rozloha území (m2)	135 395 rozloha území (m2)
34 926 zastavěná plocha	38 054 zastavěná plocha	35 758 zastavěná plocha	35 758 zastavěná plocha
79 428 HPP NP 14 600 HPP PP	99 428 HPP NP 0 HPP PP	96 968 HPP NP 29 907 HPP PP	99 234 HPP NP 29 907 HPP PP
787 bytů 1 731 obyvatel	946 bytů 2 082 obyvatel	994 bytů 2 186 obyvatel	1 020 bytů 2 243 obyvatel
698 stání návrh 798 stání potřeba	476 stání návrh 917 stání potřeba	1136 stání návrh 953 stání potřeba	1136 stání návrh 973 stání potřeba
4,02 mld.Kč NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	4,50 mld.Kč NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	5,13 mld.Kč NÁKLADY CELKEM (CAPEX)	5,23 mld.Kč NÁKLADY CELKEM (CAPEX)
4,16 mld.Kč GROSS DEVELOPMENT VALUE	4,91 mld.Kč GROSS DEVELOPMENT VALUE	5,42 mld.Kč GROSS DEVELOPMENT VALUE	5,57 mld.Kč GROSS DEVELOPMENT VALUE
-467,9 mil.Kč RESIDUAL VALUE	-317,9 mil.Kč RESIDUAL VALUE	-507,3 mil.Kč RESIDUAL VALUE	-494,1 mil.Kč RESIDUAL VALUE



- bydlení flexibilní
- byty standard
- knihovna
- multifunkční hala
- parkovací dům
- parkování přidružené nadze...
- parkování přidružen...
- prodejní plochy
- průmysl
- školka
- služby komerční

BILANCE

Scénář SQ a SP1–3 se liší především svým kapacitním rozsahem, maximální stanovenou výškou výstavby a umístěním parkování a školky. Zastavěná plocha je u scénáře SQ cca 35 000 m², u scénářů SP1–3 se zastavěnost výrazněji zvyšuje především ve scénáři SP1 kvůli umístění parkování do 1. NP.

Kapacity HPP se ve scénáři SQ pohybují kolem 80 000 m² nadzemní HPP, u scénářů SP1–3 se dostáváme na cca 100 000 m². Jedná se o navýšení o cca 25 % oproti původně navrženým kapacitám v rámci nadzemní HPP. V korelaci k navyšování nadzemních HPP dochází také k navyšování kapacit podzemní HPP pro parkování do max. kapacity až 30 000 m².

V rámci scénáře SQ jsou navrženy kapacity pro realizaci cca 800 bytů, ve scénářích SP1–3 se počet bytů pohybuje okolo 1 000. Dle přepočtu na počet obyvatel se jedná o cca 1 700 – 2 300 obyvatel v území. Průměrná hustota zalidnění v řešeném území S se při plném naplnění kapacit bude pohybovat od 95 ob./ha ve scénáři SQ do 125 ob./ha ve scénáři SP3. Dle obecně přijímaných urbanistických teorií je minimální hustotou pro fungující město krátkých vzdálenosti s aktivním parterem 100 ob./ha – jedná se o míru hustoty, kdy intenzita lidí naplní poptávku po aktivním parteru.

Důležité je uvědomit si, že celkové kapacity nebudou v území realizovány hned, jedná se o maximální rozsah, který nemusí být nikdy naplněn.

VALUACE

Celkové náklady na výstavbu a realizaci všech objektů a úprav území se pohybují od 4 do 5,2 mld. Kč dle scénáře rozvoje. Nejvyšší ekonomická efektivita je navržena v rámci scénáře SP1, kdy záporná residuální hodnota celkového vnitřního území je v absolutních hodnotách nejnižší. U scénáře SP1 je nejlepší ekonomická efektivita zajištěna řešením parkovacích kapacit bez podzemních garáží. Kapacita parkování je však v tomto případě nedostatečná, je téměř poloviční. Scénář je proto z tohoto pohledu nerealistický.

Scénáře SP2 a SP3 se při vyšších investičních nákladech pohybujících se okolo 5,1 – 5,2 mld. Kč dostávají na residuální hodnotu okolo -507 mil. Kč až -494 mil. Kč. Kapacity pro parkování jsou v obou scénářích dostatečné, plně naplňují odhadované kapacity pro parkování s kapacitním přebytkem cca 18 %. Z tohoto důvodu by potenciální náklady pro tyto scénáře mohly být při optimalizaci parkování ve skutečnosti nižší a ekonomická efektivita by se částečně zvýšila.

Scénář SQ se při nižších investičních nákladech z důvodu menších kapacit pohybujících se okolo 4 mld. Kč, a tedy i menší potřebě pro parkování, dostává na residuální hodnotu cca -468 mil. Kč. Navržená kapacita pro parkování je v tomto scénáři také mírně poddimenzovaná, chybí cca 18 % parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu by reálné náklady pro tento scénář byly ve skutečnosti vyšší a ekonomická efektivita by se částečně snížila.

Z hlediska ekonomického vyhodnocení pro celkové řešené území S se tedy dostáváme k podobné ekonomické efektivitě u scénářů SQ a SP2 a SP3 při zohlednění dostatečné potřeby parkovacích kapacit.

Do ekonomického ověření však nejsou započítány sekundární ekonomické efekty, jako je RUD – Rozpočtové určení daní, příjmy z daně z nemovitých věcí a poměrově nižší náklady na správu a údržbu území při vyšší intenzitě využití, aj. Z dlouhodobého hlediska realizace více intenzivních scénářů SP povede k vyšším příjmům do rozpočtu města, které bude možné využít na financování rozvoje řešeného území nebo jiných investičních projektů v rámci města Břeclav.

SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ



Ekonomické ověření a záporná residuální hodnota celku

Z výsledků ekonomického ověření celého území vyplývá, že komerční, převážně bytová, výstavba, nepokrývá všechny náklady v rámci celkového řešeného území. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že se v území nachází nová sportovní multifunkční hala, objekt budoucí knihovny k rekonstrukci s rozsáhlým veřejným prostorem, rekonstrukce nábřeží, školka a kompletní technická a dopravní infrastruktura. U výše vyjmenovaných prvků v území se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy převážně o prvky dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné využitím dotačních titulů, které lze čerpat pro výstavbu některých z prvků.

Pro přípravu území, vybudování páteřní infrastruktury a výstavbu občanské vybavenosti bude třeba hledat vícezdrojové financování – dotační tituly, rozpočet města, úvěrové financování, spoluúčast soukromého sektoru.

Kladná residuální hodnota komerční výstavby a její ekonomická proveditelnost

Z výsledků ekonomického ověření pro části určené pro komerční výstavbu (tzn. objekty mimo veřejnou vybavenost) vyplývá, že residuální hodnota území určených k této výstavbě je kladná. Znamená to tedy, že při nastavených nákladových a výnosových hodnotách je realizace této výstavby realizovatelná, a to vč. podzemního parkování v podzemních patrech v některých stavebních blocích (dle jednotlivých scénářů). Do výpočtu v tomto případě nejsou započítávány náklady na přípravu území a realizaci technické a dopravní infrastruktury v území.

Kladná residuální hodnota určuje kladnou hodnotu pozemku, kterou je možné zobchodovat finančně formou zisku, formou příspěvku na realizaci technické a dopravní infrastruktury, formou realizace bytů do bytového fondu města, příp. formou realizace nájemního bydlení s redukovanou výší nájemného ve spolupráci se soukromým sektorem. Zásadním faktorem je vývoj hodnot na straně nákladů i výnosů a eliminace skrytých vícenákladů v podobě ekologických zátěží aj. Důležité bude správně nastavit strategii rozvoje území, nastavení pravidel pro zaručení kvalitní výstavby a správné nastavení obchodního modelu.

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu a realizaci veřejného prostoru

Celkové náklady na výstavbu a realizaci technické a dopravní infrastruktury a veřejného prostoru jsou vypočteny pomocí agregovaných cen na m². Pro detailnější nacenění jednotlivých prvků bude třeba zpracovat detailnější studie a na základě nich zpřesnit položkové rozpočty pro výstavbu. Z výsledků ekonomického ověření pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejný prostor vyplývá, že náklady na realizaci těchto prvků v území se pohybují kolem 210 mil. Kč a představují tak 5,3 % z celkových nákladů rozvoje území (dle zvoleného scénáře). Z výše nákladů je jasné, že financování bude muset být složeno z více zdrojů – dotační tituly, rozpočet města, úvěrové financování, spoluúčast soukromého sektoru aj.

Veřejná vybavenost

Z výsledků ekonomického ověření části určené pro veřejnou vybavenost vyplývá, že náklady na realizaci staveb pro občanskou vybavenost se pohybují okolo 460 mil. Kč. Pro detailnější nacenění jednotlivých staveb bude třeba zpracovat konkrétní zadání, stavební program a detailnější studie pro jednotlivé stavby a na základě nich konkrétní rozpočty pro výstavbu. Residuální hodnota území určených k této výstavbě je záporná. Nejedná se o překvapující informaci s ohledem na to, že u staveb veřejné vybavenosti se nepředpokládá významná ziskovost, jedná se tedy o stavby

dotované. Vylepšit celkovou ekonomickou bilanci území bude možné zahrnutím dotačních titulů pro realizaci alespoň některých ze staveb. Částečně by se na realizaci těchto objektů mohl podílet soukromý sektor. Pro ověření různých možností financování je nutné zpracovat detailní obchodní model rozvoje území.

Parkování

Problematika parkování je zásadním tématem v každém rozvojovém projektu a je důležité už v takto rané fázi rozvoje území o tomto tématu přemýšlet a ověřovat možné způsoby jeho realizace. Prvním nepodkročitelným požadavkem je splnění normových požadavků dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území pro parkování, nebo jiných předpisů. Důležité je, aby bylo možné v území realizovat dostatečné parkovací kapacity dle výše zmíněných požadavků, zároveň ale přiměřené tak, aby přílišné kapacity nemotivovaly k nadměrnému užívání automobilové dopravy v rámci centra města Břeclav.

Samostatným tématem je cenová politika pro navržené parkovací kapacity, a to jak pro vázaná, tak pro návštěvníká stání. Pro zjednodušený výpočet v této fázi projektu v rámci ekonomického ověření je počítáno s parkováním zdarma v ulicích (příp. zpoplatněného dle strategie města v jiném režimu a v rámci jiných rozpočtů), parkování v rámci nových výstaveb je zpoplatněno nad rámec cen bytů a jiného funkčního využití standardními sazbami. Z hlediska nákladů pro realizaci parkovacích kapacit se jedná o zásadní položku v rámci výstavby, a to především z důvodu převyšující nákladové stránky nad stránkou výnosovou. Plochy pro parkování je z pravidla nutné dotovat z jiného funkčního využití. Zásadním rozdílem z hlediska nákladů je parkování na povrchu, parkování v rámci 1. NP, parkovací dům a parkování v podzemí.

Důraz by měl být kladen na zachování urbánní a obytné kvality prostředí při zajištění dostatečné kapacity pro parkování. V rámci nastavené regulace pro rozvoj území doporučujeme určit pravidla pro oblast parkování. Doporučujeme vyhnout se umístování kapacitního parkování v rámci zpevněných parkovišť uvnitř vnitrobloků a hledat jiné cesty, jak a kde parkování realizovat. Řešením může být parkování v rámci zastřešeného 1. NP při splnění požadavku realizace pobytové/vegetační střechy a splnění podmínek pro propustnost/hospodaření s dešťovou vodou. Doporučujeme zvážit úpravu regulativů ÚP tak, aby bylo možné započítávat zastřešené garáže v rámci 1 NP do nezastavěné plochy při splnění výše zmíněných požadavků. Další alternativní cestou může být umístění parkovacího domu v rámci území, např. dle návrhu ve scénáři SP1. Urbanisticky „nejčistším“, nejkapacitnějším, ale také ekonomicky nejnákladnějším řešením je parkování v podzemí. I v tomto případě bude zásadní zajistit propustnost, hospodaření s dešťovou vodou a možnost realizace vegetačních střech v rámci vnitrobloků včetně umístování stromů. Alternativní variantou ve střednědobém a dlouhodobém horizontu může být realizace parkovacích kapacit v rámci objektů bývalého cukrovaru. Výsledným řešením by měla být vhodná kombinace těchto řešení. Nastavená regulace pro rozvoj území by měla umožňovat všechna výše vyjmenovaná řešení. Detailní řešení by mělo být předmětem dalších projektových fází rozvoje území ve spolupráci se všemi aktéry v území.

Hustota obyvatelstva

Průměrná hustota obyvatelstva v řešeném území S se při úplném naplnění kapacit bude pohybovat od 95 ob./ha ve scénáři SQ do 125 ob./ha ve scénáři SP3. Dle obecně přijímaných urbanistických teorií je minimální hustotou pro fungující město krátkých vzdáleností s aktivním parterem 100 ob./ha – jedná se o míru hustoty, kdy intenzita lidí naplní poptávku po aktivním parteru. Z hlediska hustoty obyvatel v území doporučujeme navrhovat regulace rozvoje území na vyšší hranici hustoty obyvatelstva, tedy dle scénářů SP1–SP3.

Výsledné doporučení pro volbu scénáře rozvoje a nastavení regulace rozvoje

Scénáře jsou rozděleny na dvě skupiny – scénáře SQ a SP. Scénář SQ a SP1–3 se liší především svým kapacitním rozsahem, maximální stanovenou výškou výstavby a umístěním parkování a školky.

Scénář SQ popisuje minimální variantu rozvoje, v tomto případě ověřují ekonomickou proveditelnost kapacit urbanistického návrhu od NH architekti. Scénář SQ vychází z hlediska ekonomického ověření podobně ekonomicky efektivní jako scénáře SP2 a SP3. S narůstající kapacitou u scénářů SP2 a SP3 se zvyšují náklady na kapacity parkování. Zároveň bylo ověřeno, že realizace komerční výstavby v rámci scénáře SQ je proveditelná a scénář SQ je možná chápat jako scénář pro minimální/nepodkročitelný rozvoj území. Hustota zalidnění u scénáře SQ se pohybuje těsně pod hranici 100 ob./ha. Z hlediska možnosti realizace aktivního parteru a z pohledu významu a centrálního umístění území v rámci města Břeclav se domníváme, že hustota zalidnění by v území měla směřovat k vyšším hodnotám, které nabízející scénáře SP.

Scénář SP1 stanovuje výškovou regulaci mezi 4.–6. NP. Scénář ověřuje možnost parkování v nově umístěném parkovacím domě o 5 NP a v rámci zastřešeného 1. NP ve vybraných stavebních blocích (S2–S4). Školka je přesunuta do bloku S12 ke sportovní hale. Na místo školky je v bloku S8 navržen nový stavební blok určený primárně pro bydlení. Scénář SP1 z hlediska ekonomického ověření vychází jako ekonomicky nejefektivnější, a to především z důvodu realizace parkování v 1. NP a v parkovacím domě bez podzemních garáží (na části kapacit pro bydlení). Navržená kapacita parkování je však v tomto případě nedostatečná a z hlediska proveditelnosti je tedy nutné využít principů scénářů SP2 a SP3. Scénář SP1 je navržen jako neproveditelný. Principy řešení parkování tohoto scénáře je však možné aplikovat do výsledného řešení rozvoje území.

Scénáře SP2 a SP3 vycházejí oba ze stejných principů. Stanovují výškovou regulaci mezi 4.–6. NP. Scénář ověřuje možnost parkování v podzemních garážích v rámci 1.–2. PP v rámci stavebních bloků, které to umožňují (S2–S8). Školka je přesunuta do bloku S12 ke sportovní hale. Na místo školky je v bloku S8 navržen nový stavební blok určený primárně pro bydlení.

Z hlediska ekonomické efektivity vychází scénáře SP2, SP3, ale i SQ podobně. Z pohledu celkových ekonomických hodnot mezi scénáři není zásadní rozdíl. Residuální hodnoty pro celkové vnitřní území se pohybují okolo -470 mil. Kč až -500 mil. Kč. Zásadním faktorem bude způsob řešení a umístění parkovacích kapacit v území a optimalizace ekonomické efektivity na straně nákladů a nastavení hodnot na straně výnosů, tedy cílových cen za parkování. Z hlediska hustoty obyvatel na hektar se scénáře SP2 a SP3 dostávají na hodnoty okolo 125 ob./ha, což jsou hodnoty, které více odpovídají významu centrální oblasti bývalého cukrovaru a budou zajišťovat funkčnost aktivního parterů a retailu v území.

Při stanovení regulace území (viz další kapitola) doporučujeme vycházet ze scénářů SP, především pak SP2 a SP3 s možností využití principů parkování v rámci scénáře SP1. Doporučujeme zachovat co nejvyšší míru flexibility při zachování urbánních a architektonických kvalit území. Regulace by měla umožňovat ekonomickou optimalizaci jednotlivých staveb při měnících se ekonomických parametrech na straně nákladů a výnosů, a zajistit tak dlouhodobou proveditelnost a udržitelnost rozvoje území při zachování odpovídající kvality. Území tak současně získá adekvátní hustotu zalidnění, v území bude v rámci scénářů SP2 a SP3 možné realizovat cca 1 000 bytů. Dle přepočtu na počet obyvatel se jedná cca 2 300 nových obyvatel v území. Vyšší hustota zalidnění v území povede také z dlouhodobého hlediska k vyšší ekonomické efektivitě v rámci sekundárních ekonomických efektů jako např. Rozpočtové určení daní, příjmy z daně z nemovitých věcí a poměrově nižší náklady na správu a údržbu území při vyšší intenzitě využití, aj.

Důležité je uvědomit si, že celkové kapacity nebudou v území realizovány hned, jedná se o maximální rozsah, který bude naplňován postupně a teoreticky nemusí být nikdy naplněn. Rozvoj území doporučujeme realizovat postupně s promyšlenou obchodní a finanční strategií. Zásadní bude nastavit etapizaci rozvoje tak, aby byly jednotlivé etapy rozvoje fungujícím doplněním města a nebylo nutné vyčkat na plnou realizaci všech etap výstavby.

F.7

**ZÁKLADNÍ STRATEGIE
ROZVOJE**

PRINCIPY ROZVOJE A REGULACE ÚZEMÍ



PROBĚHLÉ KROKY

URBANISTICKÁ IDEOVÁ SOUTĚŽ – SOUTĚŽNÍ NÁVRH

Účelem urbanistické ideové soutěže byl návrh revitalizace areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi. „Návrh měl řešit umístění nových funkcí dle Soutěžního zadání včetně řešení dopravního napojení.“ Soutěž probíhala formou jednofázové otevřené ideové urbanistické soutěže.

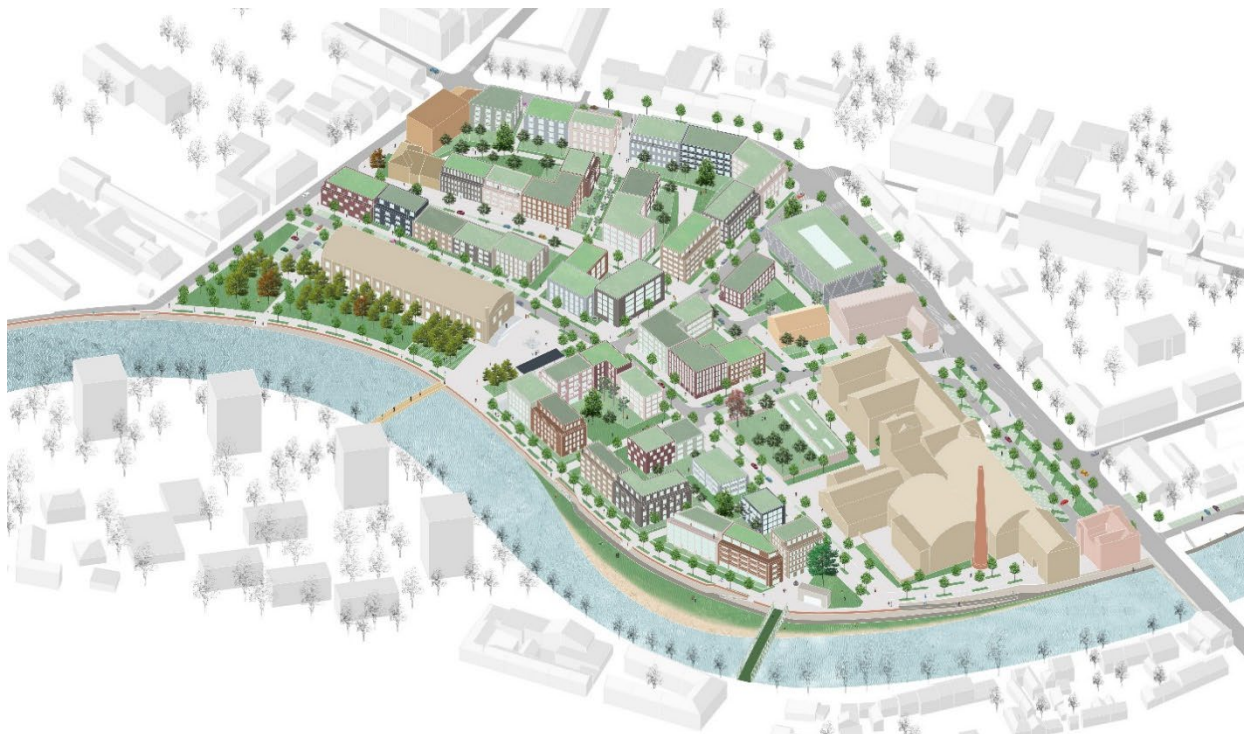
KONCEPT ÚZEMNÍ STUDIE

Zpracování Konceptu územní studie přímo navázalo na vítězný návrh ateliéru NH architekti urbanistické ideové soutěže o návrh revitalizace areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi z roku 2021.

Citace úvodního textu studie: „Jedná se o zpřesnění soutěžního projektu a prvotní zpracování podnětů ze strany klíčových aktérů v území. Rozsah řešeného území a měřítko odpovídá soutěžnímu zadání. Detailem zpracování se v principu jedná o koncept územní studie, který je potřeba v dalších fázích upřesnit například plnohodnotnou územní studií či regulačním plánem.“

Podkladem pro aktualizaci návrhu byla tři pracovní projednání, kterých se účastnili zástupci oddělení územního plánování, dopravní komise, majetkového odboru a politické reprezentace města. Projekt byl konzultován a upraven také na základě připomínek správce vodního toku a odborníka na technickou infrastrukturu v území. Součástí projektu je také představení aktualizovaného návrhu veřejnosti a zastupitelstvu, které plní roli zadavatele.

Následující fáze by měly kromě komunikace a projednání záměru zahrnovat stanovení celkové strategie, nastavení procesu rozvoje území a dosažení širší shody. Tyto kroky by měly ideálně probíhat také na základě plánované ekonomické analýzy celého investičního záměru a se zapojením veřejnosti.“



OVĚŘOVACÍ EKONOMICKÁ STUDIE

Ověřovací ekonomická studie má za cíl ověřit ekonomickou proveditelnost vítězného návrhu a konceptu územní studie, nalézt optimální ekonomického model rozvoje a ten následně reflektovat při návrhu dalších kroků rozvoje území.

DALŠÍ DOPORUČENÉ KROKY

ZASTAVOVACÍ STUDIE S REGULAČNÍMU PRVKY

Dalším navazujícím krokem by mělo být na základě Konceptu územní studie a výstupů ekonomické studie dopracovat zastavovací studii s regulačnímu prvky. Hlavní částí této studie by měl být regulační výkres, doplněný o regulativy a principy urbanistického a architektonického rozvoje.

Zastavovací studie s regulačními prvky by měla vycházet z principů a kapacit scénářů SP a měla by ověřit proveditelnost výstavby dle navržené regulace – odstupové vzdálenosti, koeficient zastavitelnosti, koeficient zeleně, denní osvětlení a proslunění bytových domů. Cílem zastavovací studie s regulačními prvky je vytvořit základní prostorový a funkční rámec dohody klíčových veřejných i příp. soukromých vlastníků o budoucí podobě rozvoje území bývalého cukrovaru v Břeclavi, a tedy podklad pro jeho postupný koordinovaný rozvoj a přeměnu v kvalitní městskou polyfunkční lokalitu.

Tento dokument, tedy zastavovací studie s regulačními prvky, by měl být následně politicky odsouhlasen Zastupitelstvem města Břeclav a měl by sloužit jako podklad pro vyjednávání se soukromým sektorem a může být součástí zamýšlených dohod, memorand nebo smluv mezi městem Břeclav a dalšími aktéry v území. Dokument by se tak měl stát dokumentem závazným na občanského zákoníku. Na rozdíl od registrované územní studie nebo regulačního plánu vycházejících ze stavebního zákonu se jedná o dokument, který je možné v případě potřeby v budoucnu na základě politické vůle snáze modifikovat dle budoucích dohod se soukromým sektorem.

Zastavovací studie s regulačnímu prvky by měla obsahovat grafickou část, především výkres regulace, legendu popisující regulace, obecná pravidla vztahující se k podrobnosti a míře flexibility regulace a textové poznámky k výkresu usměrňující funkci některých regulativů v konkrétních místech. Mimo to by měla studie obsahovat textovou část, která do detailu popíše východiska a znění jednotlivých regulativů.

Interpretace regulace musí vycházet z podrobnosti a míry detailu odpovídající stanovenému měřítku regulace. Jednotlivé regulační prvky v území by měly být umístovány s přesností jednotek metrů a v navazujících projektových stupních je možné jejich konkrétní umístění s touto tolerancí optimalizovat, přičemž vždy musí být naplněny principy architektonického a urbanistického rozvoje. Zásadní je stanovit prvky závazné a prvky doporučené.

Doporučená témata a prvky k zahrnutí při zpracování studie:

01/ BLOKOVÁ STRUKTURA

- Identifikace stavebního bloku
- Identifikace nestavebního bloku
- Identifikace náměstí
- Identifikace typu uličního profilu
- Identifikace využití podzemí

02/ MĚŘÍTKO ZÁSTAVBY

- Definice stavebních čar
- Definice členění uliční fronty

03/ CHARAKTER STŘEŠNÍ KRAJINA

- Definice výškových hladin
- Definice charakteru střech
- Umístění lokálních dominant

04/ FUNKČNÍ VYUŽITÍ

- Definice mixu funkčního využití
- Definování míst s aktivním parterem
- Definování míst pro veřejnou vybavenost

05/ STRUKTURA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Definování různorodých charakterů veřejných prostranství

06/ PROSTUPNOST ÚZEMÍ A BEZBARIÉROVOST

- Definování prostupnost vybraných stavebních bloků
- Definování přístupnosti říčního nábřeží
- Důraz na bezbariérový pohyb

07/ MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

- Definování systémového přístupu k zeleni v rámci veřejných prostranství
- Identifikace principů nakládání s dešťovou vodou

08/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Definování principů dopravní infrastruktury
- Definování principů parkování v klidu

Obrázek 45: Příklad zastavovací studie s regulačními prvky – Rohanský ostrov – Regulační výkres



Zdroj: https://ippraha.cz/uploads/assets/US%20Rohanský%20ostrov_A3-STUDIE_Pavel%20Hnilicka%20Archi-tekta_cistopis-180618.pdf

STUDIE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dalším navazujícím krokem by mělo být zpracování studie dopravní infrastruktury, která ověří a zpřesní možnosti řešení dopravní infrastruktury v řešeném území a jeho napojení na stávající dopravní systém města Břeclav. Výstupem studie by mělo být zadání pro projekční práce (DÚR, DSP) páteřní dopravní infrastruktury v území.

Studie dopravní infrastruktury musí být zpracovávána v koordinaci se zastavovací studií s regulačními prvky tak, aby výstupy obou studií byly v souladu a mohly být společně odsouhlaseny k dalšímu postupu.

Pro zadání studie doporučujeme vycházet z kapacit scénářů SP. Tedy kapacita pro realizaci až 1 000 bytů, dle přepočtu na počet obyvatel se jedná cca 2 300 obyvatel v území. Dále zahrnout kapacity dalšího funkčního využití – knihovna, sportovní hala, retail, kanceláře.

STUDIE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dalším navazujícím krokem by mělo být zpracování studie technické infrastruktury, která ověří a zpřesní možnosti řešení technické infrastruktury v řešeném území a jeho napojení na stávající systém města Břeclav. Výstupem studie by mělo být zadání pro projekční práce (DÚR, DSP) páteřní technické infrastruktury v území.

Studie technické infrastruktury musí být zpracovávána v koordinaci se zastavovací studií s regulačními prvky a se studií dopravní infrastruktury tak, aby výstupy všech těchto studií byly v souladu a mohly být společně odsouhlaseny k dalšímu postupu.

Pro zadání studie doporučujeme vycházet z kapacit scénářů SP. Tedy kapacita pro realizaci až 1 000 bytů, dle přepočtu na počet obyvatel se jedná cca 2 300 obyvatel v území. Dále zahrnout kapacity dalšího funkčního využití – knihovna, sportovní hala, retail, kanceláře.

NÁVRH OBCHODNÍHO A FINANČNÍHO MODELU A PŘÍPRAVA PARAMETRŮ, PODMÍNEK A PRAVIDEL PRO SPOLUPRÁCI SE SOUKROMÝM SEKTOREM

Na základě ověřovací ekonomické studie a navazujících studií zastavovací, dopravní a technické infrastruktury by měl být zpracován podrobný obchodní a finanční model, včetně vypracování finančního harmonogramu projektu. Měly by být ověřeny variantní možnosti dohody se soukromým sektorem, jako např. Joint Venture (JV), Public Private Partnership (PPP), družstevní bydlení, dlouhodobý pronájem pozemků s právem stavby, prodej části území s regulací aj.

Výsledkem by měla být strategie, jak obchodní model vhodně nastavit. Na základě toho následně stanovit jednotlivé ekonomické, obchodní a procesní parametry, včetně podmínek a pravidel pro výběr partnera pro realizaci rozvoje území.

HARMONOGRAM DALŠÍCH KROKŮ

Výchozím bodem pro další pokračování projektu by se mělo stát odsouhlasení zastavovací studie s regulačními prvky současně se studii technické a dopravní infrastruktury. Po zpracování a odsouhlasení těchto studií je možné začít s projektovou přípravou pro realizaci technické a dopravní infrastruktury.

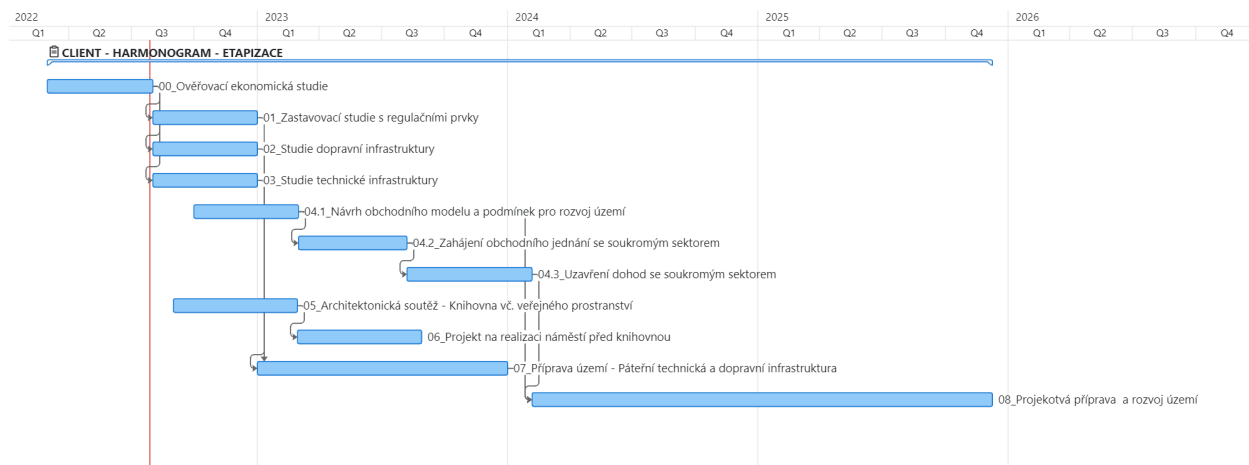
V návaznosti na dokončenou ověřovací ekonomickou studii bude třeba rozpracovat návrh obchodního a finančního modelu jako podklad pro jednání a budoucí dohodu se soukromým sektorem. Součástí by měla být příprava parametrů, podmínek a pravidel pro spolupráci se soukromým sektorem a výběr partnera pro rozvoj území. Po dokončení těchto kroků bude možné zahájit obchodní jednání s cílem uzavření obchodních dohod.

Nezávisle na předešlých krocích je možné začít s přípravou a vypsáním architektonické soutěže na rekonstrukci objektu bývalé tržnice a transformaci objektu na novou městskou knihovnu. Soutěž by měla být projektovou, navazujícími zakázkami by mělo být zpracování projektové dokumentace pro rekonstrukci a projektové dokumentace pro realizaci veřejných prostorů a parku v okolí knihovny. Projekt na realizaci samotného náměstí před knihovnou by dle našeho názoru měl být předmětem samostatné studie, která bude integrovat výsledky architektonické soutěže na novou knihovnu, výsledky urbanistické soutěže na revitalizaci území bývalého cukrovaru, a budoucí vývoj rozvoje území.

Návaznosti a odhad trvání jednotlivých kroků jsou zobrazeny v harmonogramu níže.

Odkaz na interaktivní harmonogram – [ZDE](#)

Obrázek 46: Harmonogram – Návrh etapizace dalších kroků



Zdroj: 4ct

ETAPIZACE ROZVOJE



„BLESKOVÝ“ HORIZONT (0–1 ROK)

1. Projektová příprava a realizace páteřní dopravní a technické infrastruktury
2. Příprava podkladů a zadání pro vyhlášení architektonické soutěže na městskou knihovnu, vyhlášení soutěže
3. Příprava zadání a výběr zpracovatele studie revitalizace břehů Dyje v rámci centra města Břeclav, zahájení revitalizace
4. Změna ÚP ve vztahu k výpočtu koeficientu zastavěnosti a koeficientu zeleně – umožnit započítávat zastřešené garáže v rámci 1 NP do nezastavěné plochy při splnění požadavku realizace pobytové/vegetační střechy a splnění podmínek pro propustnost vody/hospodaření s dešťovou vodou. Naopak hledat cesty, jak zamezit realizaci celozpevněných parkovišť v rámci vnitrobloků – vazba na koeficient zeleně atp.



KRÁTKODOBÝ HORIZONT (1–3 ROKY)

1. Další etapy realizace dopravní a technické infrastruktury
2. Uzavření prvních dohod o rozvoji území, projektová příprava a realizace první výstavby v území
3. Projektová příprava a realizace vítězného návrhu na novou městskou knihovnu, projektová příprava a realizace veřejného prostoru v okolí knihovny
4. Zpracování studie na realizaci náměstí před knihovnou, projektová příprava a realizace náměstí
5. Další fáze revitalizace břehů Dyje, revitalizace nábřeží
6. Aktivní práce s bytovým fondem města, příprava a naplňování strategie rozvoje bytového fondu



STŘEDNĚDOBÝ HORIZONT (3–15 ROKŮ)

1. Uzavření dalších dohod o rozvoji území, projektová příprava a realizace další výstavby v území
2. Další etapy realizace dopravní a technické infrastruktury ve vztahu s novou výstavbou
3. Odstranění objektů určených k demolici
4. Umístění školky do stávajícího objektu Národních hrdinů č.p. 2010/18 (možné i v dřívějších etapách)
5. Dokončení revitalizace břehů řeky Dyje a nábřeží



DLOUHODOBÝ HORIZONT (15–30 ROKŮ)

1. Uzavření dalších dohod o rozvoji území, projektová příprava a realizace další výstavby v území
2. Příprava podkladů a zadání pro vyhlášení architektonické soutěže sportovní multifunkční halu a školku, vyhlášení soutěže, projektová příprava a realizace projektu (možné i v dřívějších etapách)
3. Rozvoj objektu cukrovaru dle budoucího vývoje



ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ



S ohledem na vlastnické poměry v řešeném území, tedy primárně veřejnou majetkovou držbu pozemků, doporučujeme, aby si město Břeclav ponechalo vliv na to, jak se bude nové centrum města rozvíjet. Navrhujeme, aby bylo město aktivní v přípravě a koordinaci celého procesu rozvoje území. Pro hladkou realizaci a koordinaci celého procesu je nezbytné, aby byl projekt řízen z jednoho místa. To je úkolem manažera projektu. Manažer projektu je osoba se zkušenostmi s řízením a koordinací rozvoje/transformace území. Ideální je takovou osobu najmout a nastavit její odpovědnost vůči představitelům samosprávy. Pro realizaci rozvoje/transformace řešeného území je nezbytné najít vhodného partnera/investora s významnými zkušenostmi s developerskou činností srovnatelného charakteru a velikosti.

1/ ZDROJE Z DOTAČNÍCH TITULŮ

V maximální míře by měly být využity možnosti dotačních titulů. Zde musí město Břeclav počítat se spoluúčastí v různém procentuálním zastoupení uznatelných nákladů dle typu dotace, financováním neuznatelných nákladů a dalšími výdaji, které budou plynout z procesu řízení přípravy a realizace projektů.

PŘEDPOKLADY PRO ZÍSKÁNÍ DOTACE

Pro dotační spolufinancování je cíleno především na prostředky alokované v rámci evropského programového financování v období 2021–2027, doplňkově lze využít také další zdroje včetně národních dotačních titulů a Národního plánu obnovy. V současnosti jsou již zveřejněny první výzvy z operačních programů na rok 2022, žádosti o podporu by měly být podány do roku 2027, pokud nebudou prostředky vyčerpány dříve. Proto je třeba s přípravou projektů začít co možná nejdříve, dokud jsou prostředky k dispozici.

Dotační zdroje zpravidla cílí na výstavbu veřejné, technické a dopravní infrastruktury, příjemcem podpory jsou územně samosprávné celky. V tomto bude nejčastěji žadatelem město Břeclav, v určitých případech také jeho příspěvkové organizace. Pro financování záměrů soukromých subjektů ve zvolených oblastech vhodný dotační titul v současnosti neexistuje.

HLAVNÍ PŘEDPOKLADY PRO ÚSPĚŠNÉ PŘEDLOŽENÍ ŽÁDOSTI O DOTACI

- Zpracovaná projektová dokumentace včetně položkového rozpočtu. U některých dotačních titulů je projektová dokumentace uznatelným nákladem v rámci realizace celého projektu.
- Vyřešené majetkové vztahy. Většina dotačních titulů předpokládá, že žadatel je vlastníkem nemovitostí, které dotací zhodnocuje. Existují také dotační tituly, které umožňují mít majetek v nájmu, ale vlastník musí souhlasit s realizací projektu a se zajištěním udržitelnosti projektu.
- Vydané stavební povolení včetně nabytí právní moci (v ojedinělých případech podmínky dotace umožňují odevzdání kompletní žádosti o stavební povolení včetně všech příloh).
- Návaznost jednotlivých akcí v čase. Vyhlášení daných výzev probíhá v čase a nemusí se potkat termíny realizace a termíny dotační výzvy.
- Věnovat pozornost hodnotícím kritériím, projektové záměry konzultovat s poskytovateli podpory (SF ŽP, CRR, SFPI, MMR ad.). Důležité je také zaměřit se na povinné přílohy, které jsou součástí žádosti o podporu. Jejich nedodání nebo doložení v nedostatečné formě může být důvodem pro vyřazení žádosti.

DOPORUČENÍ K DOTAČNÍM PROGRAMŮM

- Projektovat veškeré objekty tak, aby měly po realizaci co nejnižší energetickou náročnost, při výstavbě byly použity recykláty, docházelo k zadržení srážkové vody, byla v co největší míře vysazována veřejná zeleň a byla implementována SMART řešení, pro nastavení budoucích parametrů využít např. požadavky na rekonstrukce/novostavby dle Pravidel pro žadatele a příjemce podpory v OP ŽP 2021–2027.
- Rozpracovat jednotlivé záměry a objekty do větší podrobnosti tak, aby bylo možné sledovat jednotlivé dotační výzvy a záměry průběžně vyhodnocovat a optimalizovat směrem k dotačnímu financování.

2/ ZDROJE Z ROZPOČTU MĚSTA

Část investičních nákladů je možné čerpat z rozpočtových zdrojů města Břeclav. S vědomím toho, že město není a nemá být developer, a že výše využitelných zdrojů je omezená, doporučujeme, aby většina investičních nákladů šla za soukromým sektorem. Město by si mělo primárně zvolit vhodného partnera/investora pro rozvoj, mělo by stanovit pravidla a cílový stav pro rozvoj území, a mělo by být koordinátorem procesu rozvoje, aby byly zajištěny požadované parametry území.

Pro financování projektu bude třeba vyčlenit prostředky z rozpočtu, především do té doby, než proběhne návrh obchodního modelu a dohoda o zapojení soukromých investorů do rozvoje území. Zdroje z rozpočtu budou třeba především na financování následujících částí projektu:

1. Přípravné fáze, včetně studií, projektových dokumentací na technickou infrastrukturu a veřejnou vybavenost, architektonické soutěže ad.
2. Financování těch dílčích částí, na které nebude možné získat dotaci – např. technickou infrastrukturu, určité stavby veřejné vybavenosti, ale také jak spoluúčast při čerpání dotace. Spoluúčast se bude pohybovat min. ve výši 15 % uznatelných prostředků z rozpočtu.
3. Financování personálního zajištění řízení projektu na straně MěÚ Břeclav.

3/ SPOLUÚČAST SOUKROMÉHO SEKTORU

Přestože existují dotační tituly, zdaleka nepokrývají všechny náklady, které městu vzniknou např. v souvislosti s budováním technické a dopravní infrastruktury. Zároveň neexistuje jistota, že město dotaci získá, i vzhledem k omezeným prostředkům v rámci jednotlivých dotačních titulů. Proto doporučujeme otevřít diskusi o možné kontribuci soukromých vlastníků, která může mít podobu finanční spoluúčasti na jednotlivých projektech dopravní a technické infrastruktury či podobu jiného příspěvku, které by kompenzoval náklady, které bude muset město Břeclav do lokality investovat.

1/ DOTACE

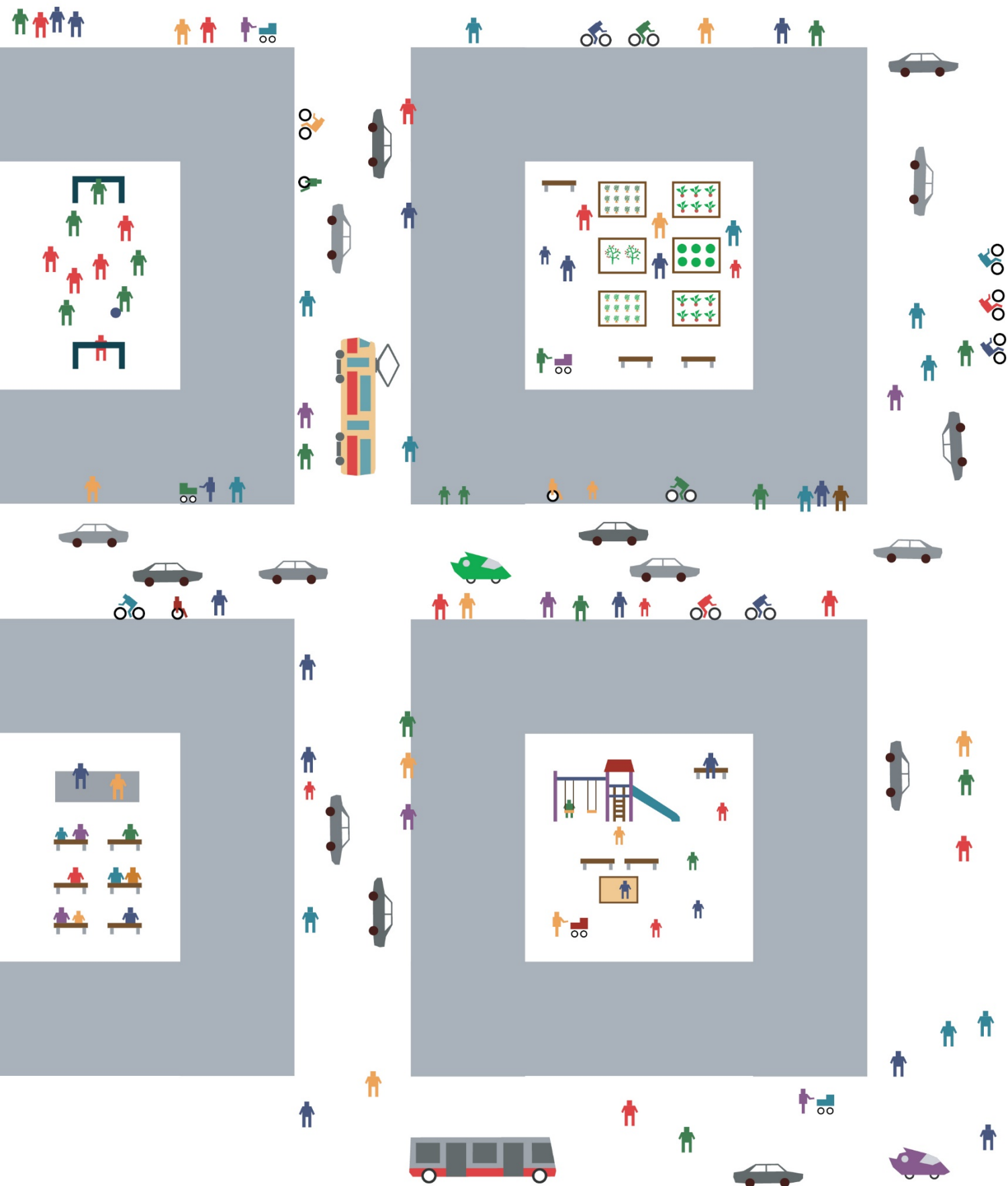
Na základě výsledků Studie a plánovaných staveb veřejné infrastruktury v tuto chvíli přicházejí v úvahu primárně tyto zdroje financování:

OBLAST	ZÁMĚR	ZDROJ	OBLAST PODPORY	PODROBNĚ	VÝŠE PODPORY	ČASOVÝ HORIZONT
Příprava území	Technická infrastruktura	MMR Státní rozpočet	Technická infrastruktura	a) pozemní komunikace b) vodovod c) kanalizace Dotace není poskytována na výstavbu přípojek, na přeložky ani na stavební úpravy.	150 tis. Kč na jeden stavební pozemek V případě, že žadatel není vlastníkem zainvestovaných pozemků, může žádat pouze v režimu „de minimis“	vyhlašována každý rok říjen-leden
		OP ŽP 2021–2027	1.4 Podpora přístupu k vodě a udržitelného hospodaření s vodou	výstavba/dostavba vodovodů, zdroje vody, výstavba a intenzifikace úpraven pitné vody, výstavba centrální ČOV a kanalizace	dotace až 70 %	10.08.2022–28.02.2023
	Sanace ekologických zátěží	OP ŽP 2021–2027	1.6.8 odstranění rizik kontaminace ohrožující lidské zdraví, vodní zdroje nebo ekosystémy a rekultivace starých skládek	A) stará ekologická zátěž s prioritou A3 nebo A2 a případně její širší prostor. B) brownfield s prioritou A1, A2 nebo A3 za účelem budoucí výstavby nového průmyslového areálu či logistického areálu. C) brownfield s prioritou A1, A2 nebo A3 za účelem obytné/rezidenční výstavby. Žadatel musí být vlastníkem či nájemcem sanovaných nemovitostí minimálně od data zahájení realizace projektu do data předložení ZVA, vyjma projektů, kde nedochází k trvalému zásahu do pozemků. V takovém případě je dostačující k zahájení realizace zajistit souhlasy vlastníků se vstupem na pozemky a realizací projektovaných prací. V době udržitelnosti může dojít ke změně vlastníka.	1 mil. Kč – max. podpora není stanovena A) 85 % B) 70 % C) 50 %, 5 let	07.09.2022–14.10.2022
Veřejná vybavenost	Sportovní hala	Národní sportovní agentura	Výstavba standardizované sportovní infrastruktury	tréninková sportovní hala určená pro halové míčové sporty, tréninkový zimní stadión, plavecký bazén 25 m.	60 mil. Kč na halu 90 mil. Kč stadion, bazén	platnost programu 2020–2024

OBLAST	ZÁMĚR	ZDROJ	OBLAST PODPORY	PODROBNĚ	VÝŠE PODPORY	ČASOVÝ HORIZONT
	Knihovna	SFPI Státní rozpočet	Brownfieldy	demolice/novostavba/rekonstrukce a realizace veřejné zeleně na místě brownfieldu musí vzniknout budova pro občanskou vybavenost nebo park	Max. dotace 50 %, bezúročný úvěr 40 %, podpora celkem max. 50 mil. Kč	08/22–10/22
		SFPI – NPO	Brownfieldy – nová výzva z NPO	rekonstrukce budovy pro zvýšení energetické účinnosti výstavba novostaveb		1Q/23 – 4Q/23
		SFŽP – OP ŽP	1.1.1: Rekonstrukce veřejných budov a infrastruktury	Komplexní, či návazné stavební úpravy budov vedoucí ke zlepšení tepelně technických vlastností obvodových konstrukcí budovy. Výměna zdroje pro vytápění, chlazení nebo přípravu teplé vody využívajícího fosilní paliva nebo elektrickou energii za kondenzační kotle na zemní plyn nebo zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla či chladu využívající zemní plyn. Součástí projektu může být i rekonstrukce otopné soustavy.	Dotace max. 40 %	není zveřejněno
		SFŽP – OP ŽP	1.1.5 výstavba nových veřejných budov, které budou splňovat parametry pro pasivní nebo plusové budovy	Výstavba budov: · ve vysokém energetickém standardu, · v pasivním energetickém standardu, · plusových (nulových) budov. Není podporována výstavba bytových a rodinných domů	dle energet. standardu 40–70 % + 10 % (zelené střechy), příp. dle VP / de minimis do 70 (80) %	není zveřejněno
		MMR – IROP 2021–2027	Knihovny	Revitalizace muzeí a knihoven (včetně nové výstavby), expozice, depozitáře, technické zázemí Návštěvnická centra, edukační centra Restaurování sbírek muzejní povahy a knihovnických fondů, vybavení pro konzervaci a restaurování, evidence a dokumentace sbírek muzejní povahy a knihovnických fondů, včetně zařízení pro digitalizaci a aplikační software, ochrana muzejních sbírek a knihovnických fondů Technické vybavení knihoven	Dotace až 85 %	07/2022–02/2023 Až 116 mil. Kč

OBLAST	ZÁMĚR	ZDROJ	OBLAST PODPORY	PODROBNĚ	VÝŠE PODPORY	ČASOVÝ HORIZONT
	Mateřská škola	MMR – IROP	SC 4.1 Zlepšování rovného přístupu k inkluzivním a kvalitním službám v oblasti vzdělávání, odborné přípravy a celoživotního učení ...	zajištění dostatečných kapacit v MŠ na území správního obvodu obce s rozšířenou působností, kde byla na základě analýzy obsazenosti MŠ a demografického vývoje identifikována nedostatečná kapacita MŠ pro umístění dětí do 3 let a starších dětí;	Dotace 90 %, max. výše podpory 110 mil. Kč	08/2022–07/2023
	Dostupné a sociální bydlení	SFPI	Výstavba pro obec	možnost využít dotaci na výstavbu sociálního bydlení (úvěr obdobně pro dostupné bydlení) novostavba sociálního domu nebo část smíšeného domu; stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne sociální dům nebo část smíšeného domu nebo sociální byt; nástavba nebo přístavba, kterou vznikne sociální byt; stavební úprava bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne sociální dům nebo část smíšeného domu; modernizace nevyužívaného bytového domu, kterou vznikne sociální dům nebo část smíšeného domu; koupě sociálního bytu, sociálního domu nebo části smíšeného domu.	Výše dotace/úvěru – až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru; – dotace nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m2 podlahové plochy sociálních bytů a průměrných nákladů na výstavbu na 1 m2 užitkové plochy bytu. – maximální výše úvěru stanovena dle varianty podpory. Úroková sazba – ve výši základní sazby EU pro ČR snižené o 0,5procentního bodu, nejméně však ve výši 1 % ročně	Průběžná výzva
	Sociální bydlení	MMR – IROP	Sociální bydlení	Výstavba či pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor, jejich adaptace (rekonstrukce) pro potřeby sociálního bydlení Pořízení nezbytného základního vybavení bytů	Míra podpory až 85 %	09/2022–08/2023

OBLAST	ZÁMĚR	ZDROJ	OBLAST POD-PORY	PODROBNĚ	VÝŠE PODPORY	ČASOVÝ HORI-ZONT
	Bydlení	SFŽP – NPO	Energetické úspory veřejných budov	<p>Zateplení obvodového pláště budovy.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Výměna a renovace (repase) otvorových výplní. · Realizace opatření majících prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí (např. rekonstrukce a modernizace vnitřního osvětlení, systémy měření a regulace vytápění a větrání, opatření zlepšující prostorovou akustiku, opatření zabraňující letnímu přehřívání). · Výměna zdroje pro vytápění, chlazení nebo přípravu teplé užitkové vody. 	Míra podpory 40–55 %	01.12.2021 – 30.09.2022
Veřejný prostor	Veřejná zeleň	OP ŽP 2021–2027	SC 3.4 Zakládání a obnova veřejné sídelní zeleně	zakládání a obnovu ploch a prvků veřejné zeleně (parků, zahrad, sadů, uličních stromořadí, alejí, lesoparků, remízů, průlehy) a zlepšení jejich funkčního stavu včetně dokončovací a rozvojové péče	Míra podpory až 85 % 5 mil. Kč	není zveřejněno
	Veřejná zeleň/veřejná prostranství	IROP 2021–2027	Zelená infrastruktura ve veřejném prostranství měst a obcí – Revitalizace a modernizace veřejných prostranství	<p>Ucelené (komplexní) projekty veřejných prostranství zaměřené na zelenou infrastrukturu (modrou i zelenou složku), ozelenění, biodiverzitu a související opatření v řešeném území nezbytná pro rozvoj a zlepšení kvality ekosystémových služeb měst a obcí;</p> <p>Revitalizace a úprava nevyužívaných ploch (např. revitalizace řešící úpravu ploch industriálních zón, brownfieldů opuštěných kasáren v širším centru města na základě územní studie veřejného prostranství a diskuse s veřejností revitalizace území a vznik parku, propojení centra města přes park do okolní krajiny, výsadba stromů a vegetace, průlehy pro zasakování srážkových vod, vznik vodní plochy a zkvalitnění ekosystémových služeb)</p>	Míra podpory až 85 % 59 mil. Kč	12/2022–12/2023



> **Adresa**

V Jámě 1598/4
110 00 Praha 1
Česká republika

> **Telefon**

+420 601 014 444

> **E-mail**

info@4ctplatform.eu

> **Web**

www.4ct.eu