

Krajský Business Park Sokolov

Základní informace o projektu



Základní myšlenka (04/2021)

- **vytvořit podmínky pro nové ekonomické srdce regionu**, které prostřednictvím vazeb mezi jednotlivými oblastmi ekonomického, sociálního, environmentálního života zajistí novou prosperitu území.
- **předinvestiční příprava**, tedy zpracování všech nezbytných analýz, studií, dokumentace, regulativ, povolení,
- **infrastrukturní příprava území** (technická projektová dokumentace)
- **územní zacílení**: areál firmy Synthomer na území typu brownfield o rozloze cca 20 ha
- Předpokládaný rozpočet projektu = **450 mil. Kč**

Výchozí lokalizace projektu

**Severovýchodní část města Sokolov
v blízkosti centra města**

**Západní část areálu nevyužívaného
areálu firmy Synthomer a.s.**



Analytická fáze přípravy studie proveditelnosti (09/2023)

- Analýza klíčových aktérů a konkurence včetně strukturovaných rozhovorů
- Analýza poptávky ze strany trhu
- Analýza absorpční kapacity území a trhu práce
- Analýza strategických dokumentů
- Benchlearning a best practice
- Analýza rizik

Paralelně zahájeny rozvojové aktivity na Sokolovsku: Tematické pracovní skupiny, Technická pomoc, JTGroundwork, PSÚT Sokolovsko

Analýza klíčových aktérů - zjištění

- **Stále nejasná lokalita pro umístění Business Parku Sokolov** (Synthomer, SUAS, Depo Sokolov)
- **Nutné jasné vymezení role vůči stávajícím/plánovaným inkubátorům/inovačním centrům obdobného zaměření** (KIC, EHC Czech)
- **Komplementární role** vůči stávajícím/plánovaným inkubátorům/hubům (v oboru kulturně-kreativních odvětví a digitalizace – DIH-HIVE, INION, Inkubátor KKO, 4K)
- **Převažující počet subjektů s velkým zájmem o projekt** (v pozitivním slova smyslu), dostatečný počet subjektů s velkým vlivem na projekt (v pozitivním slova smyslu)

Analýza poptávky na trhu - zjištění

- Karlovarský kraj doplácí na **nedostatek vhodných připravených investičních ploch v kombinaci s horší dopravní dostupností a nižší úrovní občanské vybavenosti**, která tvoří zásadní infrastrukturu pro zaměstnance investorů.
- **Po dokončení dálnice D6** a zlepšení dopravního napojení dojde k výraznému **zvýšení atraktivity kraje pro zahraniční investory** přicházející do kraje již od roku 2027
- Aktuální nabídka připravených průmyslových hal v Karlovarském kraji se rovná nule, což je obrovská nevyužitá příležitost, neboť **poptávka investorů po připravených průmyslových halách v posledních dvou letech výrazně překračovala nabídku v celé republice**, tudíž by zde zasídlily i firmy, které by jinak volily atraktivnější lokality.
- V uplynulém roce pokračoval **trend nárůstu zájmu zahraničních investorů o investice v ČR**. Dle Agentury CzechInvest a Asociace zahraničních investic (AFI) lze očekávat pokračující rostoucí poptávku také v následujících letech.
- **Nejperspektivnějšími oblastmi** pro vstup nových investorů budou oblasti týkající se **energetické bezpečnosti, klimatických technologií, surovinové bezpečnosti**, ale také **zajištění dodavatelských řetězců spočívající v relokaci dodavatelů z Asie zpátky do Evropy**.
- Z hlediska kategorie nemovitostí byl v roce 2021 největší zájem o průmyslové pozemky (37 % poptávek) a hotové průmyslové haly (30 % poptávek). Průmyslové haly a/nebo pozemky byly poptávány v 27 % případů.

Analýza absorpční kapacity území a trhu práce – zjištění pro další fázi

- Nadprůměrná míra nezaměstnanosti v Karlovarském kraji (4 %) a okrese Sokolov (4,9 %) oproti průměru ČR
- **Největší nezaměstnanost v Karlovarském kraji** je v okrese Sokolov, nejméně v okrese Cheb (3 %)
- Větší podíl pracovní síly se vzděláním na úrovni učebního oboru a SŠ oproti průměru ČR, naopak menší podíl pracovní síly s VŠ vzděláním oproti průměru ČR
- Přetrvávající **odliv absolventů VŠ z kraje**
- Nejčastější obor vzdělání pracovní síly – **gastronomie, hotelnictví, cestovní ruch, pomocná pracovní síla, strojírenská výroba**
- **Klesající demografická křivka** nově přijatých do 1. ročníku studia SŠ
- **Nebude patrně problém zajistit pracovní sílu do výrobních aktivit montážního typu**
- **Bude však obtížné naplnit pracovní místa s požadovanou vyšší úrovní kvalifikace** (pracovníci s VŠ vzděláním) v případě potenciálních technologicky náročnějších výrobních aktivit

Aktuální aktivity v území

- tematické PS na Sokolovsku
- memorandum o spolupráci mezi subjekty na Sokolovsku
- získání externí podpory v rámci JTGroundwork (Město Sokolov)
- příprava Transformačního plánu ORP Sokolov (financuje KVK, ale pro ORP Sokolov a ve velmi úzké spolupráci s městem Sokolov)
- podepsané Lol Synthomer +KVK, ale problematické vlastnické struktury firmy
- SUAS GROUP i město Sokolov připravují svoje další zóny v přímém sousedství zamýšleného pozemku Synthomeru (viz následná grafika)

Závěr

- předpokládá se rozšíření původní lokality o další plochy
- strategickou roli v území přebírá více partnerů, kteří mají vztah k řešenému území
- je tedy navrženo od strategického projektu řešeného jen Karlovarským krajem ustoupit (tzn. i oficiální administrativní kroky v rámci projednání v ZKK a RSK)
- je třeba pokračovat ve stávajících aktivitách v území a realizovat je i prostřednictvím ostatních partnerů (což se i přirozeně děje)
- studie proveditelnosti navrhla variantní řešení, ze kterých se dá vycházet pro další kroky

Následné aktivity- etapy

Rozdělení projektu na 2 aktivity:

- **Aktivita 1 - Infrastrukturní příprava území**
- **Aktivita 2 - Pořízení mobilní učebny digitálních technologií (FABLAB)**

Aktivita 1 - Infrastrukturní příprava území

Zahrnuje nezbytnou předinvestiční přípravu. Konkrétně zpracování nezbytných studií, analýz, průzkumů, projektové dokumentace:

- Variantní zastavovací studie (Územní studie, Urbanistická studie)
- Studie dopravního řešení lokality
- Projektová dokumentace všech stupňů (ÚR, SP, PS)

Aktivita 1 - Infrastrukturní příprava území

- **Předinvestiční fáze** je dosud probíhající od roku 2021 do konce roku 2023
- Zmínění také aktivity, které se nyní v území už dějí – např. PSÚT.
- Zahájení přípravy realizace od 1.1.2024
- **Investiční (realizační) / provozní fáze**, resp. zahájení práce na studiích 2024–2027
- **Realizace** samotné investice 2028+

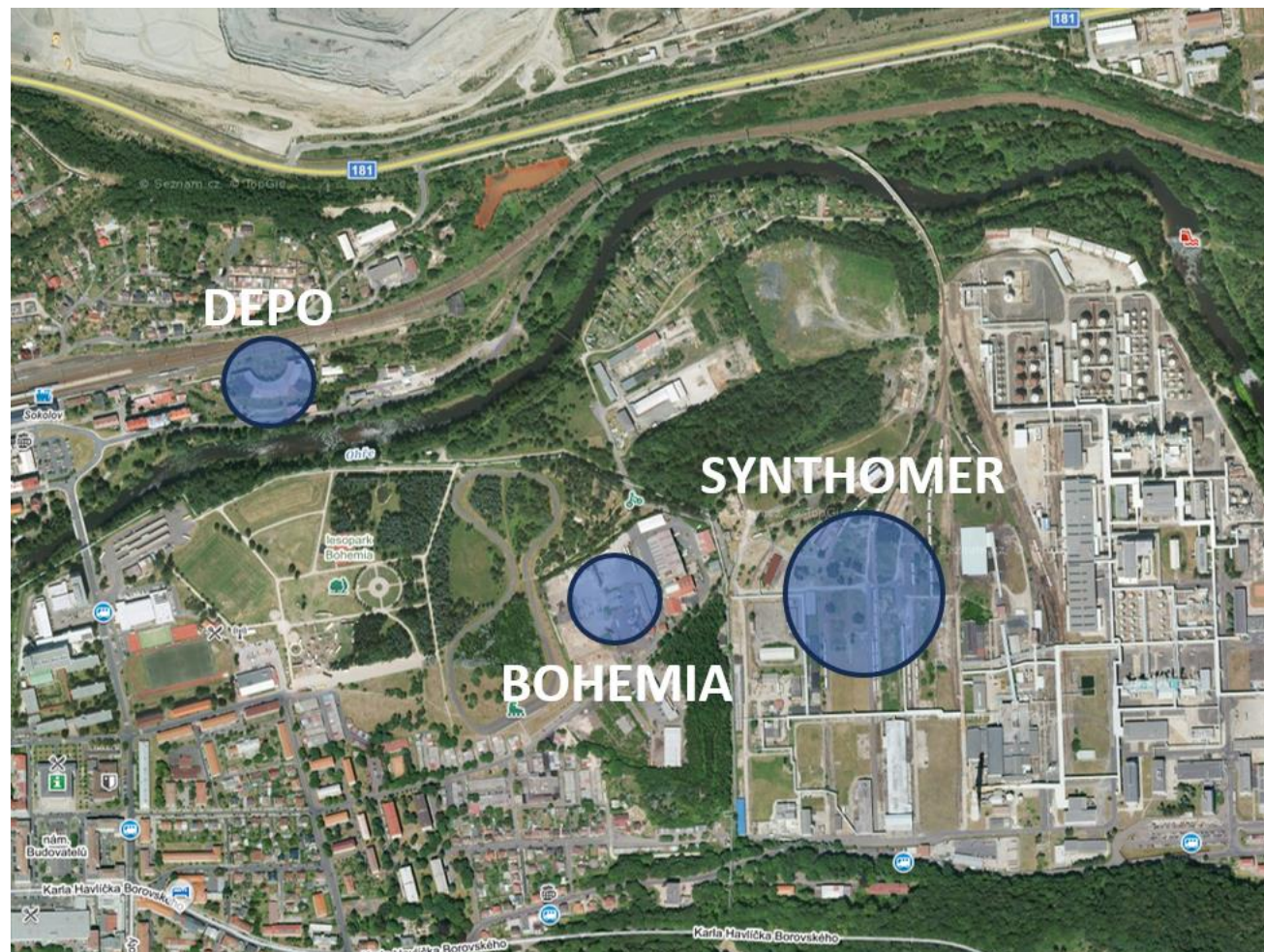
Lokalizace projektu v rámci aktivity 1

**Severovýchodní část města Sokolov
v blízkosti centra města**

**Západní část areálu Synthomer
(=KBPS)**

**Rozvojová zóna DEPO v ulici
Nádražní
(vlastník město Sokolov)**

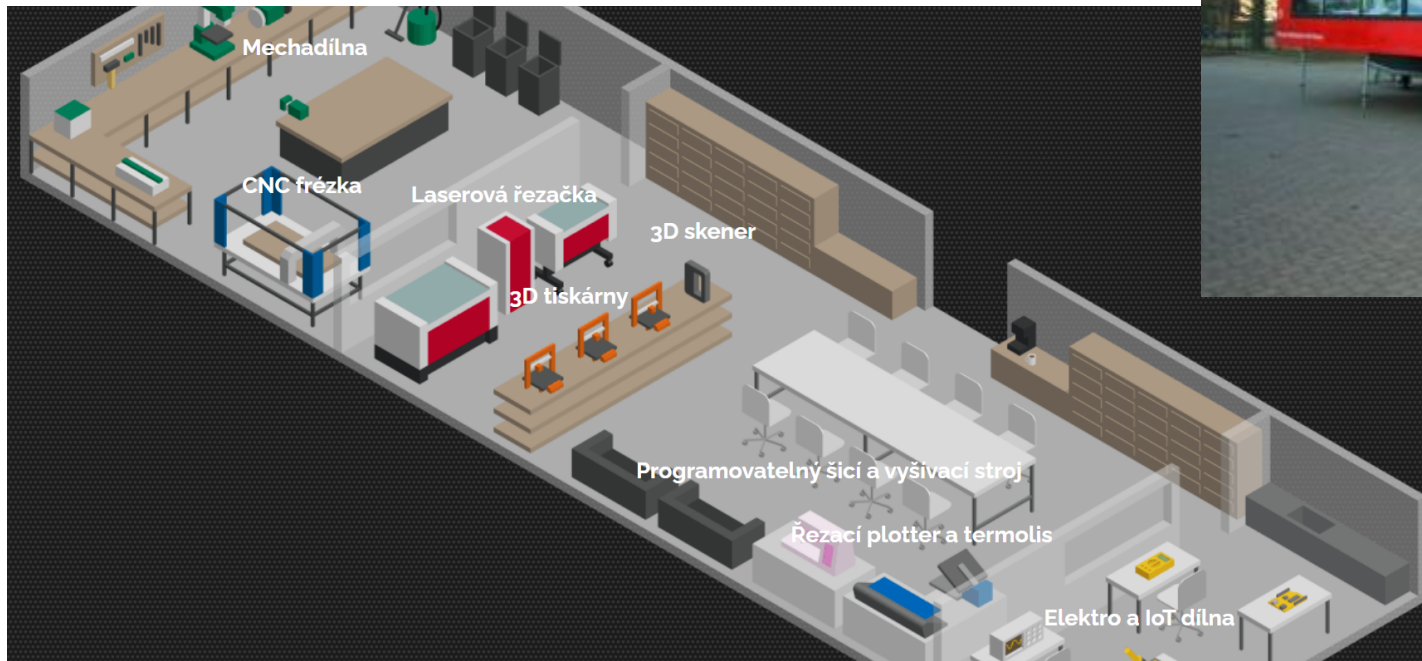
**Areál Bohemia
(vlastník SUAS)**



Aktivita 2 - Pořízení mobilní učebny digitálních technologií (FABLAB)

- **Předinvestiční fáze** – sestavení týmu, technického řešení a vydefinování parametrů (vybavenost návěsu), příprava zadávacího řízení a výběru dodavatele, nastavení marketingového plánu atp., v termínu 2023–2024
- **Realizační / investiční fáze** – provedení zadávacího řízení a výběr dodavatele, výroba návěsu, vypracování edukačních programů, zkušební provoz, v termínu 2024–2025
- **Provozní fáze** – provoz mobilní učebny v termínu 2025–2027

Aktivita 2 – Mobilní učebna digitálních technologií



Harmonogram realizační fáze projektu

Aktivita	2024	2025	2026	2027
1 - Infrastrukturní příprava území				
Variantní zastavovací studie				
Studie dopravního řešení lokality				
PD pro všechny stupně projektové dokumentace				
2 - Pořízení mobilní učebny digitálních technologií				
Pořízení návěsu				
Zkušební provoz návěsu				

Způsob financování

Individuální projekty - dotační zdroje EU (OPST a další, dle povahy projektu)

Investiční fáze navazující na Aktivitu 1 by mohla být strategickým projektem v rámci nového plánovacího období.

Závěr

- předpokládá se rozšíření původní lokality o další plochy
- strategickou roli v území přebírá více partnerů, kteří mají vztah k řešenému území
- je tedy navrženo od strategického projektu řešeného jen Karlovarským krajem ustoupit (tzn. i oficiální administrativní kroky v rámci projednání v ZKK a RSK)
- je třeba pokračovat ve stávajících aktivitách v území a realizovat je i prostřednictvím ostatních partnerů (což se i přirozeně děje)
- studie proveditelnosti navrhla variantní řešení, ze kterých se dá vycházet pro další kroky

Děkujeme za pozornost