

POSTAVIT STANDARDNÍ PRŮMYSLOVOU HALU už nestačí, říká Tomáš Buchal z Grinity



Tomáš Buchal, Sector Leader Industry and Technology ve společnosti Grinity

Nástup automatizace a robotizace, rostoucí nároky na energetickou efektivitu, spolu s implementací parametrů ESG, to vše jsou faktory, které přepisují dosavadní standardy budov. Developeři i stavebníci sázejí na chytré technologie, udržitelné zdroje a inovace. Na rostoucí poptávku po službách stavebního a technického poradenství v oblasti průmyslu a logistiky reagovala společnost Grinity už loni vytvořením expertního týmu Industry and Technology. Právě náročné a komplexní stavby jsou totiž výzvou, kde společnost naplno uplatní své dlouholeté know-how. Přední konzultant v oboru přípravy a realizace staveb, tak posílil portfolio služeb i pozici na středoevropském trhu. O příležitostech a trendech, které přinesl uplynulý rok, hovoříme s Tomášem Buchalem, Sector Leadem Industry and Technology společnosti Grinity.

Průmyslová výstavba zaznamenala loni rekordní čísla a dokončeny byly i největší projekty, na nichž se podílela také společnost Grinity. Jak hodnotíte předchozí měsíce a první polovinu roku z vašeho pohledu?

Průmyslová výstavba skutečně pokračovala loni v rekordním růstu, a to byl i jeden z impulzů, proč společnost Grinity vyčlenila tým expertů Industry and Technology, který se na průmyslové stavby specializuje; můžeme tak uspokojit rostoucí poptávku v požadovaném čase a nejvyšší kvalitě. Navzdory turbulencím v oblasti ekonomiky i geopolitické situaci zůstává trh průmyslu a logistiky neaktivnějším segmentem v rámci real estate, což pozitivně ovlivňuje i naše aktivity. Rosteme co do velikosti týmu i jeho struktury. Disponujeme experty, kteří své dlouholeté know-how dokáží proměnit v přidanou hodnotu pro nové stavby. Naše portfolio, kde řídíme projekty pro developery, ale i přímé investory výrobních závodů, nebo v zastoupení nájemců, jsme rozšířili o další nové významné zakázky. Jedná se v součtu o projekty v řádu stovek tisíc metrů čtverečních v České republice, na Slovensku i v Maďarsku. To svědčí o kondici sektoru i jeho rozvojovém potenciálu.

Loňský rok přinesl také řadu výzev, vedle turbulencí v oblasti dodávek stavebních materiálů ho poznamenala i energetická krize. Do jaké míry ovlivnila trh průmyslu a logistiky a preference nájemců?

Energetická krize povzbudila developery a investory ke zvýšení standardů budov a zároveň podnítila zájem nájemců o obnovitelné zdroje energie a ekonomický provoz. Nájemci vyhodnocují prostory na základě nájemného včetně poplatků za služby a energie. A právě poslední položka loni markantně vzrostla. Budova, která je energeticky úsporná a udržitelná, je tak pohledem nájemce jednoznačně prioritou. Pro developera či investora pak takový objekt znamená vyšší výnos i výhodnější tržní pozici v případě prodeje. Rizika spojená s energiemi dnes vnímají v souvislostech současné geopolitické situace všechny strany mnohem intenzivněji a nové průmyslové i skladové projekty na ně musí být připraveny.

Jaké další faktory dnes ovlivňují průmyslovou výstavbu?

Protože stavebních pozemků není dostatek a výstavba na zelené louce má značné limity, stále častěji se přistupuje k revitalizaci brownfieldů a situace současně odblokovala i menší projekty, které dosud čekaly na realizaci. Do popředí také vstupuje intenzivnější spolupráce developerů s obcemi: Součástí parků tak bývají i další přidružené investice, které jsou přidanou hodnotou pro obce a místní komunity. Taková spolupráce má příznivý do-



BUILDING A STANDARD INDUSTRIAL HALL is not enough anymore, says Tomáš Buchal from Grinity

The rise of automation and robotization, increasing demands on energy efficiency, together with the implementation of ESG parameters, these are all factors that are rewriting the current building standards. Both developers and construction companies are betting on smart technologies, sustainable sources, and innovation. Grinity already reacted to the growing demand for construction and technical consultation services in the area of industry and logistics last year by creating an expert Industry and Technology team. These demanding and complex projects are a challenge where the company applies its many years of know-how. Thus, Grinity, a leading consultant in the field of construction preparation and implementation, strengthens its service portfolio and position on the CEE market. We talked to Tomáš Buchal, Grinity's Industry and Technology Sector Leader about the opportunities and trends that last year brought.

Last year witnessed a record number of industrial construction and the completion of the largest projects, in which Grinity was involved. How would you assess the previous months and the first half of the year from your perspective in the field of Project Management?

Industrial construction continued its record growth last year, and that was one of the impulses behind Grinity's decision to set up a team of Industry and Technology experts who specialize in industrial construction, so we can meet the growing demand in the required time and the highest quality. Despite the economic turbulence and the geopolitical situation, the industry and logistics market remains the most active segment in real estate, which also positively affects our activities. The team is growing in terms of



Garbe Park České Budějovice ■ Developer: Garbe
Project Management, Cost Management, Technical Supervision and OHS Coordination: Grinity

the size and structure. We have experts who can transform their long-term know-how into added value for new buildings. Our portfolio, within which we manage projects for developers, as well as direct investors of production plants, or on behalf of tenants, has been extended by other significant new contracts. There are projects consisting of hundreds of thousands of square meters in the Czech Republic, Slovakia, and Hungary. This shows the shape of the sector and its development potential.

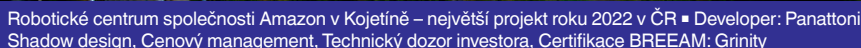
Last year also brought several challenges. In addition to the turbulence in the supply of building materials, the market was also marked by the energy crisis. To what extent did this influence the industry market and tenant preferences?

The energy crisis has encouraged developers and investors to increase building standards

while encouraging the tenants' interest in renewable energy sources and economic operations. The tenants evaluate the premises based on rent, including fees for services and energy. And this last item rose sharply last year. A building that is energy-efficient and sustainable is thus clearly a priority for the tenant. For the developer or investor, such a building means a higher yield and a more advantageous market position in case of sale. Nowadays, all the parties perceive the risks associated with energy in the context of the current geopolitical situation much more intensively and new industrial and warehouse projects must be prepared for them.

What other factors are influencing industrial construction these days?

Since there is a lack of building land and green-field construction has significant limits, brown-field revitalization is increasingly being under-



P3 Central Ostrava ■ Developer: P3 Logistic Parks

during operations, and, in case of the façade and roof plane, strengthening the insulation layer, or choosing more efficient thermal insulation. Compared to the standards of building envelopes implemented in recent years, these optimizations contribute significantly to energy savings. A suitably chosen increase of a standard can represent 10 to 20% direct savings on consumed energy. Combined with efficient heating and the management of heat sources from technologies, this is a major desire for tenants and building owners.

Do other construction elements and technologies also affect the amount of energy savings?

Due to the unique requirements of each project and clients' inquiries about optimal conditions for greater energy efficiency, we frequently analyze the viability of employing heat pumps as a sustainable alternative. So far, the practice has confirmed that the largest energy savings can be achieved in production plants, where we can very effectively connect this technology with the use of waste heat from production. In industrial buildings and plants where we have already installed heat pumps, we have verified the effects and concluded that this is an advantageous heating method.

Can older buildings compete with new ones?

New assets are naturally more energy efficient and economical. We can already see that investors are streamlining their buildings under the pressure of market demand and coming to us with specific requirements if necessary. We intensively cooperate with experts from the Building Energy Optimisation and the Sustainability teams, whose analyses, which are entered in the design phase, are subsequently put into practice. The arrival of a new tenant is usually associated with a general refurbishment, but we perceive considerable potential here and are ready to upgrade the quality of these parks in the form of comprehensive refurbishment so that they meet modern standards and maintain their competitiveness in the coming years.



Logistické centrum Přehýšov ■ Developer: Urban Developers and Investors (UDI)
Projektový management, Cenový management, Technický dozor investora, Koordinátor BOZP: Grinity

region, který čeká v příštích letech velmi dynamický rozvoj.

K zajímavým a komplexním realizacím, kde řídíme projekty na straně nájemce, nebo přímého investora, pak patří výrobní závody společnosti **Garrett** (Slovensko) a v Maďarsku například nové výrobní prostory společnosti **Honeywell**. V ČR se řadí k nejvýznamnějším robotické distribuční centrum retailového řetězce **Sportisimo** v Ostravě, které patří spolu s loni dokončeným distribučním centrem Amazonu v Kojetíně k vůbec prvním vícepodlažním projektům tohoto typu na tuzemském trhu.

Grinity nabízí v rámci průmyslového sektoru široké portfolio služeb. V jaké fázi do projektu vstupujete?

U většiny projektů je to už v úvodní fázi, včetně auditu připravenosti území, přes etapu designu a poradenství při definování technických, funkčních a udržitelných standardů projektu, až po fázi výstavby a kolaudaci. Vedle standardního balíčku služeb projektového řízení, cenového managementu, technického dozoru investora a koordinátora BOZP rozvíjíme díky rozkročení napříč trhem i služby design managementu, energetické optimalizace budov, nebo testing a commissioning, což znamená optimální nastavení všech procesů a technologií v budově po kolaudaci přesně na míru potřebám a způsobu práce klienta před uvedením závodu či distribučního centra do ostrého provozu. Jsme tak přítomni prakticky ve všech etapách.

Díky synergii veškerých týmů Grinity tak klient získává zcela komplexní službu, což je jedním z hlavních benefitů, který nás na trhu odlišuje od konkurence.

Kde vnímáte potenciál do budoucna?

Stavíme na profesionalitě a dlouhodobém know-how v oboru. Potenciál vnímáme právě v našem sehném fundovaném týmu. Rosteme evolučně, v naší filozofii tak stojí a bude stát i do budoucna nejvyšší kvalita nad kvantitou.

Jedním z neaktivnějších klientů Grinity je bezpochyby developerská společnost **Panattoni**, se kterou spolupracujeme na celé řadě projektů. Nově jsme také navázali strategickou spolupráci se skupinou **Urban Developers** (UDI) při rozvoji průmyslového parku **Přehýšov**. Jde o území s velkým rozvojovým potenciálem, kde může vzniknout až 130 000 m² výrobních a logistických prostor. Kromě kompletního balíčku služeb našeho týmu zde poskytujeme také vedení open book tendru s generálním dodavatelem. V současnosti probíhá realizace první fáze, která cílí na nejvyšší technický a udržitelný standard.

Úzce také spolupracujeme s německým developerem Garbe, pro něhož řídíme přípravu a realizaci projektů už ve třech lokalitách. Za pozornost určitě stojí projekt v Boršově nad Vltavou (**Garbe Park České Budějovice**), což je největší park tohoto investora v Česku. První ze dvou etap, jejíž výstavbu jsme zahájili letos v lednu, nabídne na cca 80 000 m² řadu inovativních a udržitelných řešení: Unikátní bude zelená fasáda z živých rostlin, díky níž zapadne projekt do okolní krajiny. Českobudějovický projekt je i skvělým příkladem komplexního přístupu a spolupráce s obcí.

Dalším příkladem může být projekt **P3 Central v Ostravě**, který vzniká revitalizací brownfieldu v širším centru města a je tak zajímavý i svým ur-

banistickým řešením, kdy propojuje lehkou výrobu a příměstskou logistiku s prodejny a showroomy. Aktuálně pokračujeme v realizaci druhé etapy, přičemž po úplném dokončení bude park zahrnovat celkem 157 000 m² v šestnácti budovách.

Váš tým je aktivní i v zahraničí – především na Slovensku a v Maďarsku...

Ze slovenských realizací bych rád vyzdvihl například **projekt Sihotpark v Trenčíně**, kde aktivně působíme už od roku 2019. Opět se jedná o velké rozvojové území, kde je dnes dokončeno cca 80 000 m² a ve finále park nabídne celkovou kapacitu 130 000 m². Současně již společně připravujeme další park na východě Slovenska, což je obecně



Sihotpark Trenčín (Slovensko) ■ Developer: SISBAN
Projektový management, Cenový management,
Technický dozor investora, Koordinátor BOZP: Grinity



Let's return to new construction for a moment. Last year, you recorded a significant increase in orders. Can you name some of the interesting new projects that you are currently managing?

One of Grinity's most active clients is undoubtedly the development company **Panattoni**. We have also newly established strategic cooperation with the **Urban Developers** group (UDI) in the development of the **Přehýšov** industrial park. It is a site with great development potential, where up to 130,000 m² of production and logistics space can be built. We are providing a complete package of services for the project, and what is interesting, also the management of an open book tender with the general contractor. The first phase is currently being implemented, while targeting the highest technical and sustainable standards.

We are also closely cooperating with the German developer Garbe, for whom we are managing the preparation and implementation of projects in three locations. The project in Boršov nad Vltavou (**Garbe Park České Budějovice**) is worth attention, as it is their largest park in the Czech Republic. The first of the two phases, which we started in January, will offer a range of innovative and sustainable solutions for about 80,000 m². The green façade made of living plants, thanks to which the project will fit into the surrounding landscape, is a unique feature. The project is also a great example of a comprehensive approach and cooperation with the municipality.

Another example is the **P3 Central** project in **Ostrava**, which is being created through the revitalization of a brownfield in the wider city center and is thus also interesting for its urban solution, connecting the light production and suburban logistics with shops and showrooms. We are currently continuing to implement the second phase, while the park will contain a total of 157,000 m² of space in sixteen buildings upon its completion.



Sihotpark Trenčín (Slovakia) ■ Project Management, Cost Management, Technical Supervision and OHS Coordination: Grinity

Your team is also active abroad, especially in Slovakia and Hungary...

From the Slovak projects, I would like to highlight the **Sihotpark** project in **Trenčín**, where we have been actively involved since 2019. This is a large development area, where about 80,000 m² has been completed and the park will ultimately offer a total capacity of 130,000 m². At the same time, we are already preparing another park in the east of Slovakia, which is generally a region where we expect very dynamic development in the coming years.

Interesting and complex realizations, where we manage projects on the tenant's or direct investor's side, include the production plants of the company **Garrett** (Slovakia) and in Hungary, for example, the new production premises of the company **Honeywell**. The most significant projects in the Czech Republic include the robotic distribution center of the **Sportisimo** retail chain in Ostrava, which, together with the Amazon distribution center completed last year in Kojetín, are among the first multi-story projects of this type on the domestic market.

Grinity offers a wide portfolio of services in the industrial sector. In which phase do you enter the project?

For most projects, it is already in the initial phase, including the Due Diligence of the land readiness, through the design and consultancy phase when defining the technical, functional, and sustainable standards of the project, up to the construction and approval phase. In addition to the standard package of Project Management, Cost Management, Technical Supervision, and OHS Coordination services, we are also developing services in the area of Design Management, Energy Building Optimization, and Testing & Commissioning, i.e. the optimal setting of all processes and technologies in the building after the final approval is precisely tailored to the client's needs and manner of work before the plant or distribution center is put into operation. Thus, we are basically present in all the phases.

Thanks to the synergy of all the Grinity teams, the client receives a comprehensive service, which is one of the main benefits that distinguishes us from the competition on the market.

Where do you see the potential for the future?

We are building on our professionalism and long-term extensive know-how in the field. We perceive potential in our well-coordinated expert team. Our team grows evolutionarily, so our philosophy stands and will continue to stand on achieving the highest quality over quantity.