demaco / ValMez

DMC I - DMC ValMez

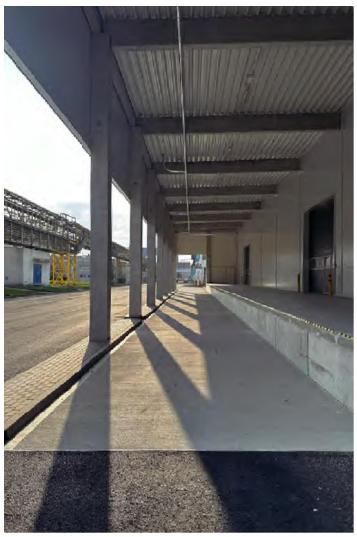
Kde se inovace potkává s udržitelným průmyslem

V červenci roku 2022 jsme koupili strategický průmyslový areál o rozloze přibližně 13 hektarů od výrobní společnosti SCHOTT, která si následně nemovitost od nás pronajala zpět. Součástí dohody byla výstavba moderní logistické haly DMC1 s rozlohou přibližně 11 000 m². Tato hala byla předána do provozu v polovině března 2024, pouhých 10 měsíců po zahájení demoličních prací. Nový sklad poskytuje společnosti SCHOTT klíčovou výhodu konsolidací prostoru a snížením provozních nákladů, což vede ke zlepšení výrobní efektivity a optimalizaci logistických procesů.

Efektivita a úspora v každém detailu

Hala DMC1 je moderní, energeticky úsporný objekt navržený tak, aby splnil nejvyšší standardy provozu a komfortu. S energetickým štítkem PENB třídy B představuje optimální rovnováhu mezi výkonem a udržitelností, což přináší jak významné úspory provozních nákladů, tak snížení dopadu na životní prostředí.

Jednou z hlavních výhod projektu je značné snížení nákladů a emisí CO2 ve srovnání s předchozím, méně efektivním skladovým řízením společnosti SCHOTT. Hala DMC1 je přímo propojena s výrobním závodem SCHOTT prostřednictvím třech tunelů, které umožňují plynulý tok materiálu ze skladu do výroby a hotových výrobků zpět do skladu. Tato integrace umožnila společnosti SCHOTT snížit využití prostoru přibližně o 60% a minimalizovat náklady na přepravu mezi skladem a výrobou.



Nejmodernější technologie pro efektivní provoz i ekologický přístup

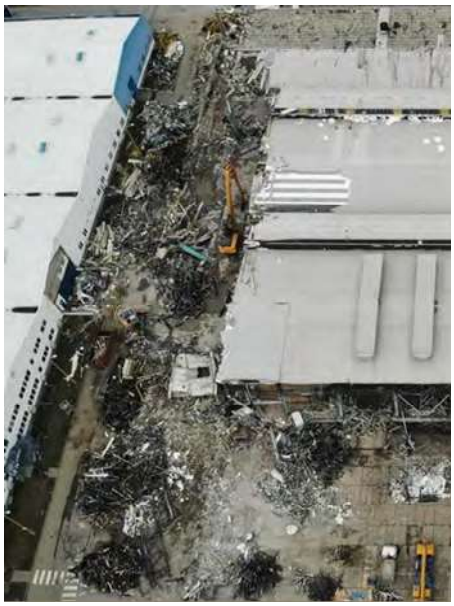
DMC1 je vybavena moderním systémem MaR, který řídí vytápění v koordinaci s přilehlou výrobní halou SCHOTT, přičemž využívá odpadní teplo z této haly. Integrace protipožárních systémů mezi DMC1 a výrobní halou SCHOTT dále zvyšuje bezpečnost a provozní efektivitu.

Okolí DMC1 se teď pyšní nově vysazenou zelení, která je zavlažována dešťovou vodou, jejíž přebytky jsou zasakovány. DMC1 je navíc nachystaná na instalaci solárních panelů a bateriového úložiště. Jakmile to bude pro nájemce výhodné, můžeme očekávat další krok k ekologicky šetrnému provozu.

.

Recyklace a smysluplné využití materiálů

Během výstavby DMC1 byly všechny materiály z demolic pečlivě tříděny a recyklovány. Betonový recyklát byl použit k zhutnění podloží pod halou a v jejím okolí, zatímco ocel a kovy byly využity jako suroviny ve slévárenství. Veškerý nadbytečný betonový recyklát byl uskladněn na místě pro budoucí použití v nadcházejících fázích rozvoje parku DMC ValMez.



Pokročilé systémy vytápění a chlazení

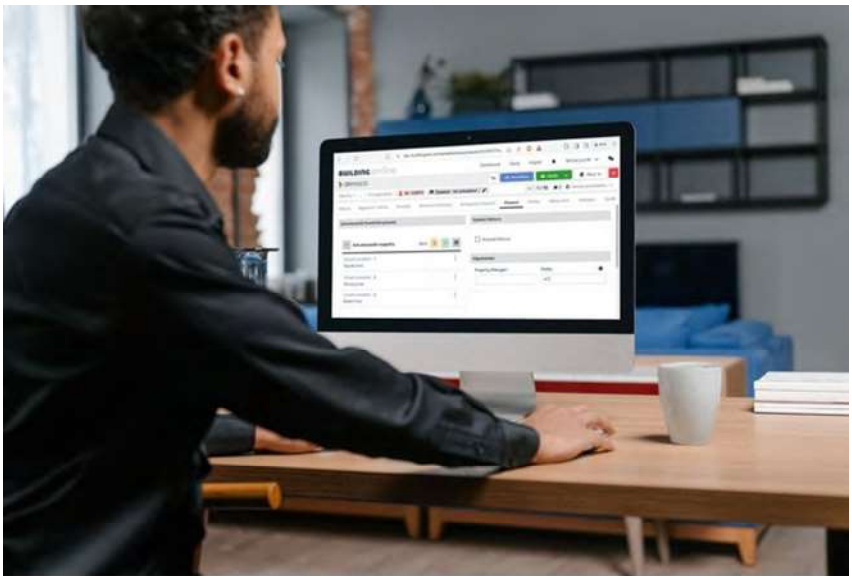
Interiér budovy a veřejné venkovní prostory jsou pečlivě navrženy s důrazem na moderní technologie a energetickou efektivitu podle standardu dmc construct 4.1. Je zde instalováno LED osvětlení, které je segmentováno do oblastí se senzory, aby se zajistilo optimální osvětlení tam, kde je potřeba. LED osvětlení je také přítomné v kancelářských a společenských prostorech i na venkovní části zařízení. LED osvětlení poskytuje vysoce kvalitní a rovnoměrné osvětlení, zvyšuje komfort a bezpečnost práce jak uvnitř budovy, tak v okolních venkovních prostorách. Díky dlouhé životnosti a nízkým požadavkům na údržbu se LED osvětlení stalo klíčovým prvkem udržitelného a efektivního řízení nemovitostí. Projekt zahrnuje také ochranné a bezpečnostní prvky uvnitř i venku, které splňují nejvyšší standardy ochrany zdraví při práci.

Administrativní část využívá pokročilý topný systém s kondenzačním plynovým kotlem, který zajišťuje efektivní a spolehlivý tepelný komfort pro pracovníky. Vytápění samotné haly je zajištěno plynovými jednotkami pro cirkulaci a výměnu vzduchu. Dalším zdrojem tepla je rekuperace z výroby. Maximální komfort v letních měsících v administrativních prostorách je zajištěn kombinací stínicí technologie, otevíratelnými okny a chlazením prostřednictvím splitových jednotek.

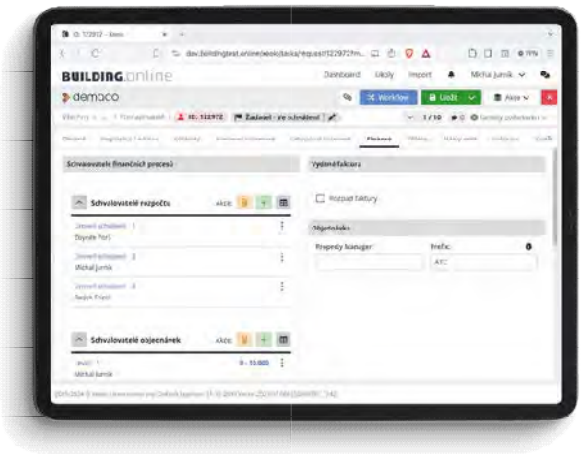
Manažerský systém pro bezproblémové řízení a správu areálu

Efektivní řízení areálu zajišťujeme pomocí pokročilého systému Budova.online, na jehož vývoji jsme se podíleli a který nadále vylepšujeme na platformě Xeelo od Intelligent Studios. Tento systém správy budov a portfolia nemovitostí poskytuje informace v reálném čase o:

- Žádostech nájemců a jejich plnění včetně funkce ticketingu
- Budovách, včetně volných a pronajatých prostor
- Nájemcích, jejich smlouvách a podmínkách
- Subdodavatelích a jejich dohodách
- Revizních plánech, údržbě a investičních potřebách
- Provozních nákladech a jejich dodržování
- Procesech schvalování faktur
- Úrovních a cílech ESG



S tímto komplexním systémem udržujeme aktuální přehled o všech aspektech správy nemovitostí. Propojením rozpočtu s účetnictvím získáváme přesné a snadno přístupné reporty, které výrazně zjednodušují vyhodnocování. Z dat, která vkládáme do systému, automaticky generujeme zprávy pro řízení na úrovni jednotlivých budov, areálů, portfolia nemovitostí nebo projektových společností.



Od návrhu až po správu pod jednou střechou

Objekt DMC 1 byl navržen a povolen odborníky z DMC Design a postaven generálním dodavatelem DEMACO Construction. Jakmile objekt DMC 1 zahájil provoz, převzala odpovědnost za jeho správu společnost DMC Property Management, která zajišťuje komplexní péči o celý životní cyklus budovy - od projektové dokumentace a výstavby po nepřetržitý provoz.

V současnosti je v průmyslovém parku DMC ValMez zaměstnáno více než 650 lidí na různých pozicích, což podtrhuje jeho zaměření na výrobu. Park nabízí klíčové vybavení, včetně vynikající kantýny, plně vybavené posilovny a mediálního centra. Dále jsou k dispozici lékařské služby v blízkém zdravotnickém centru a možnosti veřejné dopravy, včetně autobusové a vlakové stanice, které se nacházejí přímo v místě.

Stavby, které splňují nejpřísnější standardy

Obecně jsou budovy, které stavíme prostřednictvím našeho interního generálního dodavatele DEMACO Construction, navrženy tak, aby splnily nejvyšší technické a bezpečnostní standardy. Náš inovativní technický standard dmc construct 4.1 zajišťuje optimální efektivitu a komfort pro nájemce. Používáme prefabrikované betonové skeletové systémy, které nabízejí značnou flexibilitu, umožňující snadné přizpůsobení prostor specifickým potřebám jednotlivých klientů. Naše zařízení jsou typicky vybavena nejmodernějšími izolačními materiály na fasádách a střechách, které zajišťují vynikající energetickou efektivitu a minimalizují tepelné ztráty. Dále jsou střešní konstrukce a obálky budov navrženy tak, aby umožnily budoucí instalace fotovoltaických panelů. Úsporné prvky, jako jsou aerátory a senzory, spolu s využitím dešťové vody pro zeleň, jsou nedílnou součástí námi dodaného designu.

Bezpečnostní standardy našich budov, včetně haly DMC1 v DMC ValMez, zahrnují komplexní protipožární ochranu, automatické sprinklerové systémy a detekční zařízení, která splňují nejpřísnější standardy. Budovy jsou také vybaveny moderními monitorovacími a kontrolními systémy, které umožňují efektivní správu objektu a řízení prostor v reálném čase.

Transformace pro budoucnost

Od května 2024 jsme v DMC ValMez začali provozovat lokální distribuční soustavu (LDS). Od té doby jsme provedli významné zlepšení výkonu distribuce elektřiny a zemního plynu. Do budoucna plánujeme další rozvoj LDS integrací chytrých řídicích systémů pro zvýšení provozní efektivity, snížení emisí CO2 a dosažení úspor nákladů pro naše klienty.

V letech 2025 a 2026 plánujeme přestavbu další části průmyslového areálu DMC ValMez výstavbou čtyř nových hal s celkovou plochou přibližně 36 000 m². Demoliční práce na místě již byly zahájeny. Každý krok, od propojení systému vodního hospodářství po demolice, až po zlepšení výkonu energetické distribuce a instalaci protipožárních systémů, vyžaduje důkladnou analýzu s ohledem na zachování plného provozu nájemců. Transformace celého areálu je realizována s cílem zvýšit jeho efektivitu a připravit ho na budoucí dlouhodobý bezpečný provoz.