

# Bratislavské South City - morálna rehabilitácia sídliska



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.08.2008

O tom, či je v očiach nadnárodných developerov daný región atraktívny, prezradia často až ich zámery. Už nielen Bratislava, ale špeciálne Petržalka sa z roka na rok stáva čoraz vyhľadávanejšou lokalitou, o ktorú sa zväzda doslova bitka. Potvrdením trendu postupného prekvalifikovania tejto dosiaľ „najväčšej nocľahárne v republike“ na perspektívny investičný cieľ, kam sa oplatí vkladať peniaze, je najnovšie aj projekt novej mestskej štvrte s pracovným názvom South City - Južné mesto.

## Pavúk si natiahne nohu

Developerská dvojica Quinlan Private Golub a Cresco Group, ktorá pomaly finišuje s výstavbou Troch veží na Bajkalskej ulici a s prípravou administratívneho komplexu Emporia Towers v blízkosti petržalskej železničnej stanice, sa chystá prehovoriť do realitných aktivít v metropole Slovenska ešte ráznejšie. Približne o trištvrte roka by mala začať vznikať technická infraštruktúra, na ktorej sa zrodí a postupne povstane nová rozsiahla štvrť. Inšpirujúce mestské centrum 21. storočia - takto nazvali tvorcovia imponantný projekt, ktorý v južnom dotyku s Petržalkou poskytne vybavenie pre moderný životný štýl a dobre fungujúcu dopravnú infraštruktúru.

Lokalizácia Južného mesta s celkovou zastavanou rozlohou 90 ha výrazne zmení kartografický obraz Bratislavy. Dá sa povedať, že „spodná končatina“ päťnohého pavúka sa na mape patrične natiahne o oblasť terajšieho Janíkovho dvora. Na východe ju vymedzuje existujúca cesta do Rusoviec, severný okraj tvorí Panónska cesta a južnou aj západnou hranicou prechádza dnešná železnica či diaľnica D2. Developeri plánujú juhomestskú zónu rozšíriť ešte viac na východ od umelého kopca, ktorý v súčasnosti slúži na jazdy terénnych vozidiel.

## Atribúty moderného bývania

Do Južného mesta sa bude možné dostať tromi prístupovými komunikáciami: západnou a severnou z Panónskej cesty a východnou z Dolnozemskej cesty. V nadväznosti na dopravnú situáciu v danom priestore odľahčí narastajúcu premávku novovybudovaný kruhový objazd. Alfou a omegou celej dopravnej infraštruktúry, od ktorej sa všetko ostatné odvinie, však bude systém rýchlostnej električky premávajúcej medzi ľavým a pravým brehom Dunaja.

Ako nedávno prezradil David Clark, PR & marketing manager Quinlan Private Golub, projektant kládol osobitný dôraz na atribúty moderného životného štýlu s využitím polyfunkcie a dostupnosti všetkého nevyhnutného vybavenia. To však neobnáša výlučne administratívne či rezidenčné objekty, obchodné strediská a hotely, ale takisto školy, kultúrno-spoločenské zariadenia, parky a dostatok parkovacích kapacít. Hoci koncept South City nediskriminuje alternatívne druhy dopravy (napríklad cyklistické trasy vedúce až na petržalskú hrádzu), celý zámer preferuje jednoznačne využitie verejnej dopravy, na

ktorú nadviaže. Časť budúcich obyvateľov tu bude môcť žiť aj pracovať bez každodenného cestovania, ostatní využijú rýchlu električku, ktorá ich pohodlne dovezie do mesta.



Nepôjde o prímestský satelit

Pokiaľ ide o architektúru, definitívny variant zatiaľ neexistuje - momentálne ich prichádza do úvahy niekoľko. K neuzavretým patria aj vertikálne rozmery jednotlivých budov (výška v metroch či počet nadzemných podlaží). Obaja developeri sa zaviazali rešpektovať platný územný plán zóny a koncipovať štvrť so zreteľom na dopravnú infraštruktúru a pripravovaný nosný systém hromadnej dopravy. Dovedna tu má podľa predbežných odhadov pribudnúť vyše 1,2 milióna novo vytvorených štvorcových metrov, z čoho pripadne 500 000 bývaní, 213 500 administratívne, 140 000 obchodným priestorom a 67 000 zmiešanému využitiu. Širšie urbanistické väzby na okolie však musí posúdiť petržalská samospráva.

Priniesť rôzne typy bývania, od vyššieho štandardu až po byty cenovo dostupné pre každého - taký je zámer smerujúci k vyplneniu prázdneho miesta na tunajšom trhu. S klasickým satelitom v podobe prímestského sídliska však Južné mesto nebude mať nič spoločné. Nový sídelný útvar prinesie čitateľnú formu pôdorysov s vynikajúcimi priehľadmi a celý rad rezidenčných typov od apartmánov až po mestské vily na východnej strane v krásnom okolí Dunaja. Bývanie ponúkajúce maximálny výhľad smerom na východ i západ s využitím slnečného a denného svetla, kvalitné apartmány obklopené strešnými záhradami - to všetko vytvorí pravý a nezameniteľný rozmer života v South City.

Autori projektu nezabudli ani na zelené plochy, ktoré majú hrať v živote vyše asi 20-tisíc Juhomešťanov jednu z kľúčových rolí. Na rozdiel od doterajších prístupov však tentoraz nehrozí žiadny stereotyp. Špecializovaní záhradní architekti budú vyzvaní, aby sa pohrali s ich tvorivým zakomponovaním do obytného priestoru. Zmyslom podľa Clarka je, aby vytvorili čosi viac ako len stromy a trávu.

Porovnávací mierka pre ďalších

Spojenie kreatívneho potenciálu zahraničných i domácich architektov (postup, ktorý sa už raz uplatnil a osvedčil pri projekte Troch veží) celkom určite významne prispeje k pozdvihnutiu celej mestskej časti Bratislava - Petržalka. Ambície autorov rozhodne nie sú skromné: od Južného mesta očakávajú, že jej v tesnom susedstve názorne predvedie, ako má vyzerat' civilizovaný opak socialistického panelového sídliska. Morálnou rehabilitáciou pojmu sídlisko sa súčasne založí porovnávací mierka pre ďalší vývoj mestského bývania v strednej Európe.

Predpoklad znie, že územné rozhodnutie k primárnej infraštruktúre (inžinierske siete a dopravné komunikácie) by mohlo prísť na jeseň tohto roku. Megaprojekt South City, kde sa odhadom preinvestuje úctyhodných 1,5 miliardy euro (vyše 45 miliárd Sk), by mal mať slávnostnú premiéru a svojich prvých obyvateľov prichýliť niekedy v roku 2017. Otázne akurát zostáva, či to bude pre pôvodných Petržalčanov inšpiratívna vzpruha alebo drastické precitnutie.

Všetko zároveň nasvedčuje tomu, že trend rozširovania sa „miest v meste“ prípadom South City zďaleka nekončí. Bratislavský pavúk si totiž chystá natiahnúť aj svoju „severozápadnú nohu“. V obrovskom - zatiaľ hluchom priestore medzi Záhorskou Bystricou, automobilkou Volkswagen a Devínskou Novou Vsou už ohlásili developerské skupiny Penta a Opera zámer pretvoriť ho prostredníctvom projektov PORT a CENTROP na gigantickú multifunkčnú zónu, ktorá bude svojou veľkosťou i počtom obyvateľov konkurovať minimálne bratislavskému Ružinovu.

*Vizualizácia - Cresco Group*

---

19.08.2008 09:27, SF / Juraj Pokorný

