

Kačerovská Green Line - mírně netradiční kanceláře



Author: Petr Bým | Published: 08.10.2013

„Vlastně pomáháme Praze 4 s plněním jejích povinností, které jí uložil dokonce soudní výrok. Green Line totiž bude sloužit také jako zvuková bariéra, kterou musí v této lokalitě podél dálnice vybudovat městská část,“ vysvětluje Milan Jendrusak ze společnosti Karimpol. Projekt tedy výrazně prospěje životnímu prostředí v okolí stavby, konkrétně Jihlavské ulici, která je souběžná s ulicí 5. května, což je de facto dálniční přivaděč pro D1. Kancelářská budova bude obě komunikace oddělovat, takže směrem k běžné zástavbě by se měl hluk z autostrády přinejmenším snížit. Přitom u toho péče investora o vztahy budovy se už existující zástavbou nekončila. „Hmotou i výškou navazujeme na okolní zástavbu,“ upozorňuje architekt Jiří Košťál z AM studia na skutečnost, že Green Line se na své okolí nijak „nevytahuje“, jak to nezřídka bývá.

Čtyřdílná housenka

Green Line má velmi zvláštní půdorys, určený tvarem stavební parcely a zjevně i nedostatkem volného prostoru v celé lokalitě. Tím byl dán housenkovitý půdorysný tvar stavby - budova má čtyři segmenty, jak ostatně signalizuje i logo projektu, a v nejdelším a nejširším místě má rozměry 170×25 metrů.

Stavba má sedm nadzemních podlaží, z toho poslední dvě ustupující, a celkem nabídne 14 000 metrů čtverečních kancelářského prostoru v kvalitě odpovídající nejvyšším standardům včetně certifikace (A+). Přitom prostory na širším okrouhlém a kompletně proskleném průčelí budovy lze bezpochyby považovat za reprezentativní.

Do všech čtyř segmentů, které mohou fungovat jako samostatné jednotky, se vstupuje přes centrální recepci, počítá se ale i s možností výstavby druhého vstupu na „dálniční“ straně. Co se interiéru týká, architekti počítali jak s poptávkou po open-space kancelářích, tak oddělených místnostech; nejmenší jednotka k pronájmu má plochu 250 metrů čtverečních.

Specifická podlouhlá parcela vyžadovala od architektů zvláštní přístup a zásadní řešení problémů s hlukem a exhalacemi, což nepochybně představovalo dodatečné náklady. Na druhé straně nepříliš atraktivní pozemek přímo u silně frekventované silniční komunikace přináší nesporný bonus v podobě nepřehlédnutelnosti budovy pro všechny, kteří z Prahy jedou na jih nebo se odtamtud vracejí. K tomu je nutné připočítat snadný přístup pro automobilisty, zatímco ti druzí mají k dispozici stanici metra, která je vzdálena pár minut chůze.

Na konkurenci se smartphonem

„Výstavba již byla zahájena, garantujeme termín dokončení v první polovině roku 2015,“ říká Andreas Prokes, šéf Karimpolu. To je klíčová informace hlavně pro budoucí nájemce. Ty zatím projekt nemá - a protože Karimpol své developerské aktivity financuje výhradně z vlastních zdrojů, obvyklé „předpronájmy“, standardní požadavek úvěrujících bank, nemá ani je zatím nepotřebuje. S budoucími obyvateli Green Line se ale pochopitelně jedná, nabídkové nájemné činí 14,8 - 15,5 euro na měsíc a metr čtvereční.

Green Line Kačerov na trh vstoupí v období zvýšené konkurence. V Praze se dnes kanceláře staví nikoli snad frenetickým, ale přece jen zvýšeným tempem a v následujících dvou letech pražskou nabídku v tomto segmentu trhu posílí řada kapacit. V centru to budou především projekty Florentinum a Quadrio, vedle nich menší objekty Jungmannova 15 a Jindřišská 16, možná i Květinový dům na Václavském náměstí. Přímo v Praze 4 to bude třeba další budova BB centra - Delta.

Možná i proto developer sáhl k netradičnímu systému realitních agentů: JLLS bude agentem hlavním, na zaplnění budovy se ale budou podílet i další subjekty. Stejně originální je i využití speciální aplikace pro smart-phony, tzv. augmented reality, s jejíž pomocí si zájemci budou ve svých telefonech či tabletech a s pomocí prospektu projektu budovu prohlížet v 3D vizualizacích.

Karimpol, pro který Green Line Kačerov představuje investici ve výši 750 Kč, není v kancelářské Praze žádným nováčkem. Na svém kontu tady má známé projekty jako Anděl Park či Diamond Point i méně nápadné budovy Rubín a Solitaire. V celém středoevropském regionu už společnost, která vznikla v roce 1991, realizovala řadu projektů, vedle „administraček“ také logistická centra i maloobchodní objekty, jako třeba u nás ve Štěrboholech.

Výstavba komerčních nemovitostí bude jedním z hlavních témat už tradiční podzimní konference Stavebního fóra REM > Autumn 2013. V panelu věnovaném právě kancelářím, logistice apod. vystoupí mj. Petr Palička (Penta) a Olga Humlová (HB Reavis). Více informací o konferenci najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php?...> .

08.10.2013 08:00, Petr Bým