

# Bude mať Slovensko konečne prvý mrakodrap?



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 04.03.2009

Stačilo len niekoľko mesiacov globálnej krízy a zrazu je všetko inak. Developeri upúšťajú od svojich pôvodných vízií a z oblakov zostupujú pomaly na zem. Presne povedané - o niečo nižšie, ako plánovali. Napriek tomu, že po ich najnovších trpkých skúsenostiach s prepadom dopytu začínajú prehodnocovať nadsadené formáty investičných zámerov aj najsilnejší hráči lokálneho trhu, myšlienky podpísať sa pod najvyššiu budovu v republike sa vzdávajú len veľmi neochotne.

## Twin City na prvenstve záleží

Ambíciou postaviť skutočne prvý bratislavský a zároveň slovenský mrakodrap sa naďalej netají developerská spoločnosť HB Reavis Group. Súčasťou multifunkčného komplexu Twin City na Mlynských Nivách má byť aj kancelárska veža. A práve jej výška - 170 metrov a 42 podlaží sa stali kombinovaným pôsobením svetovej krízy a tlaku bratislavskej samosprávy sporným bodom ďalšieho presadzovania projektu.

# Stavebné fórum.sk



„Pôvodne sme počítali so 42-poschodovou výškovou dominantou, po rozhovore s mestom, ktoré tlačilo na zníženie podlažnosti, sme však pristúpili na počet podlaží 30,“ povedal pre Stavebné fórum.sk hovorca HB Reavis Group Roman Karabelli. „Najnovší vývoj sa opäť uberá smerom nahor a podľa vzoru Klingerky, ktorá výrazne presiahne výškovú úroveň zástavby v zóne, je už aj mesto naklonené tomu, aby sme sa vrátili k pôvodným parametrom administratívnej veže. Pokiaľ bude priaznivá ekonomická situácia, zvažíme to, ale presný počet podlaží vám teraz nepoviem,“ dodal Karabelli.

Rozľahlý areál Twin City má pohltiť starú autobusovú stanicu a výrobné haly bývalej Káblovky po oboch stranách Mlynských nív. Developer tu plánuje okrem novej autobusovej stanice vybudovať integrálne „mesto v meste“ (nákupné centrum, administratívne priestory, hotel, 1 200 bytov, obchodné mosty, tržnicu, alternatívne divadlo a podzemné parkoviská pre tisícky áut), ktoré by spolu s ďalšími stavbami prinieslo transformáciu lokality a celej Bratislavy. V prípade realizácie v pôvodnom rozsahu a finančnom objeme (600 miliónov eur) pôjde o najväčší investičný počín na Slovensku.

Ešte otáznejší ako výška mrakodrapu je v súčasnosti termín výstavby. Zatiaľ nešpecifikovaný posun začatia stavebných prác sa premieta do nejasného dátumu dokončenia Twin City (ako posledný sa uvádzal rok 2013). Developer využíva okolnosťami vynútenú pauzu na prípravné práce. Viditeľný pohyb mechanizmov v areáli oploteného staveniska súvisí vraj s asanačným povolením, ktoré pri odstraňovaní spevnených betónových plôch umožňuje ísť až do hĺbky 4 metrov. HB Reavis však zatiaľ nemá ani len právoplatné územné rozhodnutie. „Prekážkou je územný plán, ktorý je pre toto územie nevyhovujúci a v záujme jeho rozvoja si bude žiadať zapracovanie istých zmien,“ uviedol Karabelli nedávno pre agentúru SITA.

### **Panorama City už o rekord nestojí**

Na rozdiel od predchádzajúceho projektu, ktorého developer naďalej trvá na pôvodnej výške svojho mrakodrapu, prípadne ju len minimálne redukuje, spoločnosť J&T Real Estate až teraz pripustila, že sa definitívne vzdáva úmyslu byť držiteľom výškového rekordu.





„Pôvodne sme vychádzali z výšky 135 metrov, pričom máme EIA na 180 metrov - to je limit, v ktorom sa chceme pohybovať. V tejto chvíli sa naše zámery odvíjajú od úrovne o niečo nižšej ako 150 metrov,“ prezradil Stavebnému fóru.sk aktualizované parametre projektu Panorama City hovorca developera Maroš Sýkora a dodal: „Išlo nám v prvom rade o obytný projekt s doplnkovou administratívou a najmä vybavenosťou v podobe kaviarne, reštaurácie, bazénu, wellness a služieb. Popri dvoch dominantných by mal byť v ďalšej - menšej veži umiestnený hotel. Názov v podstate ilustruje fakt, že komplex poskytne svojim obyvateľom výhľad na panorámu Bratislavy, ktorú výškovo doplní a zmení.“

Inými slovami - na rozdiel od predtým ohlásených zámerov „bratislavské dvojčičky“ Bratislave ani Slovensku tolko sľubovaný prvý mrakodrap neprinesú. „Skúsenosť s Hotelom Kempinski a River Parkom nás núti premýšľať o prehodnotení cieľovej skupiny projektu z vysokej na vyššiu strednú triedu, pretože sila trhu nie je nakoniec taká, ako sme očakávali. Vysoké a štíhle budovy sú spojené aj s vysokými nákladmi, čo nás

núti ich znižovať. Musíme robiť projekty, ktoré sú banky a klienti ochotní financovať. Takže koncept Panorama City prehodnocujeme, ale v každom prípade platí, že do vznikajúcej novej štvrte harmonicky zapadne a bude pre ňu obohatením,“ zdôvodnil hovorca J&T Real Estate.

### Na víťaza ašpiruje aj Klingerka

Do boja o mrakodrapové prvenstvo sa zapojila tiež stavba, ktorá vyrastie medzi Košickou a Súkenickou ulicou na mieste dnes už zbúranej storočnej továrne Gumon. Nový polyfunkčný komplex s názvom Klingerka zaberie celkovú plochu 208-tisíc m<sup>2</sup> a vytvorí ho štyri bloky A, B, C a D. Jeho investormi sú Koruna Invest (blok A), Internationale (bloky B a C) a Hotel Tatra (blok D). Popri 28-podlažnom hoteli s 582 lôžkami sa má stať hlavnou dominantou projektu bytová veža, ktorá svojou výškou 157 metrov a počtom 45 nadzemných podlaží výrazne zasiahne do siluety hlavného mesta.





Stavebné fórum.sk

# Stavebné fórum.sk



Spoločný projekt pod jedným riešiteľským tímom, kde sa dopĺňajú komerčné i obytné funkcie - takto vyzerala východisková téza o koncepte rozvoja Klingerky. Ako už pred vyše rokom naznačil šéf Koruna Invest Gustáv Laca, výstavba v lokalite, ktorú treba zbaviť ekologických záťaží (pôda kontaminovaná bombardovaním bývalej rafinérie Apollo v roku 1944 a trvalou chemickou výrobou), nebude jednoduchá. A hoci developer z pôvodného „výškového plánu“ dodnes neupustil, už vtedy bolo jasné, že dodržať pôvodné termíny spustenia (03 / 2009) a ukončenia (12 / 2011) stavebných prác sa nepodarí. Čas však pokročil a otázka, ako bude projekt vo finálnej verzii vyzerat', zostáva bez odpovede. V prípade jeho odd'ovania môžu ruiny zbúranej fabriky vzbudiť nevôľu developerov ďalších projektov (HB Reavis Group, J&T, Vara Group, Sekyra Group, Penta).

Napriek kritizovanému aktu zbúrania priemyselnej pamiatky (budovy lisovne bakelitu) je na projekte Klingerky pozitívne, že vyčistí životné prostredie zóny a namiesto jeho ďalšieho zaťažovania priemyselnou výrobou uvoľní cestu ekologickejšiemu využitiu. Všetky ohlásené konkurenčné projekty (Twin City, Panorama City, multifunkčný komplex na mieste cvernovky, Centrum Bottova, Lipový Park) si v prípade realizácie navzájom pomôžu zvýšením hodnoty celej lokality a vytvorením lukratívneho priestoru najvyššej kvality.

Vizualizácie - HB Reavis Group, J&T, Koruna Invest

---

04.03.2009 09:25, SF / Juraj Pokorný