

Poštová Office Center - kvalitný kancelársky prírastok v centre Bratislavy

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 08.06.2009

Hotel Crowne Plaza (bývalý Hotel Forum) ako prvá investičná lastovička západnej, konkrétne francúzskej proveniencie vo vtedajšej ortodoxne socialistickej Bratislave inšpiroval od svojho vzniku v roku 1988 pozitívne architektonické metamorfózy priľahlého okolia, s ktorými sa po otvorení hraníc a zavedení trhovej ekonomiky od roku 1990 akoby roztrhlo vrece. V jeho tesnom susedstve (oproti prezidentskému palácu na opačnej strane Hodžovho námestia) vyrástla predimenzovaná hmota polyfunkčného objektu Tatra Centra a časť revitalizovaného parčíka pod ním čoskoro zaberie práve sa rodiaca architektúra ďalšieho štvorhviezdičkového hotela.

Medzi prvými OPTEAM a X-TRADE BROKERS

Približne v strede Poštovej ulice - na rohu s Obchodnou, ktorá ju v podobe električkovej trate a pochôdznej komunikácie pretína, stojí budova Poštová Office Center. Novozrekonštruovaný objekt vznikol transformáciou a modernizáciou niekdajšieho Hotela Palace, parter ktorého dlhodobo vlastnila a potom prenajímala Všeobecná úverová banka. Do teraz už vlastne takmer čisto kancelárskeho projektu s exkluzívnou adresou Poštová 1 sa konzultačnej spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE) podarilo získať predbežne prvých piatich nájomcov.

Prvými dvomi sa stali najväčšia fínska personálna spoločnosť OPTEAM a poľská X-TRADE BROKERS, ktorá svojimi službami v oblasti kapitálových trhov úspešne preniká aj do iných európskych krajín. Medzi ďalších - v tomto prípade staronových nájomcov v Poštová Office Center patrí VÚB banka, ktorá si popri kancelárskych prenajíma aj obchodné priestory na prízemí budovy. Štvrtým nájomcom je developerská spoločnosť Orco Property Group, ktorá objekt bývalej „Palacky“ na jar 2008 najprv získala a potom v role Asset manažéra a investora za vyše 12 miliónov eur zrekonštruovala. Piaty - maloobchodný priestor obsadila spoločnosť Exisport. Pre úplnosť treba už len uviesť, že budovu nakoniec získal do svojho vlastníckeho portfólia luxemburský fond Endurance Fund.

Oliver Galata, vedúci oddelenia kancelárskych priestorov k Poštová Office Center povedal: „Projekt skupiny Orco Group sa nachádza na najfrekventovanejšom mieste v starom meste Bratislavy, na rohu Obchodnej a Poštovej ulice. Okrem výnimočnej lokality ponúka aj vysoký štandard kancelárskych priestorov, ktorý spĺňa požiadavky aj tých náročnejších klientov.“ Celý objekt má rozlohu 3670 m², z ktorých 1750 m² je momentálne prenajatých, takže celková obsadenosť projektu je 48 percent.

Atraktívne, viditeľné a dostupné miesto

Cieľom projektu Poštová Office Center bolo vytvoriť a potenciálnym nájomcom ponúknuť elegantné, na mieru upravené kancelárske prostredie na atraktívnom a dobre viditeľnom mieste, ľahko dostupnom verejnou či pešou dopravou. Novozrekonštruovaný objekt sa nachádza v ťažiskovej nákupnej zóne mesta s rozmanitými prevádzkami obchodov a služieb (stravovacie zariadenia, značkové módne predajne), len pár krokov od historického centra Bratislavy. V bezprostrednej blízkosti stojí Hotel Crowne Plaza, Tatracentrum či Prezidentský Palác.

Samozrejmosťou Poštová Office Center je okrem iného 24-hodinová nonstop recepcia so strážnou službou fungujúcou 7 dní v týždni. Moderný štandard renovácie priniesol flexibilné kancelárske jednotky vybavené zníženými stropnými podhladmi, interiérovým kancelárskym osvetlením s intenzitou 500 luxov,

klimatizačnými jednotkami, kuchynským kútom vrátane spotrebičov, otvárateľnými oknami, kobercami a terasami na 2. až 5. podlaží. O možnostiach, ako sú pripojenie optickým káblom alebo delenie či spájanie priestorov (open space) sa ani netreba osobitne zmieňovať.

Projekt skupiny Orco Group predstavuje čo do kvantity skromný, čo do kvality však hodnotný prírastok v centrálnej zóne Bratislavy, ktorý významným dielom prispieva k zvýšeniu celkovej kapacity kancelárskych priestorov v hlavnom meste, ale i k jeho reprezentačnejšiemu výzoru. Architektonicky a funkčne zaujímavá riešená budova optimálne spĺňa kritériá na lokálne sídlo nadnárodnej spoločnosti na Slovensku. A to je vlastne jej najväčšou devízou.

Poštová Office Center vo faktoch a číslach:

Lokalita: Bratislava I - Staré Mesto

Stav nehnuteľnosti: po kompletnej rekonštrukcii (2009)

Investičné náklady na rekonštrukciu: 12,1 milióna eur

Konštrukcia objektu: panelovo-tehlovo-murovaná

Typ objektu: administratívny

Celková rozloha podlahovej plochy: 3 670 m²

Cena za prenájom: 12 eur / m² / mesiac + energie

Cena za služby: 4 euro / m² / mesiac

Momentálna obsadenosť: 48 percent

Retro

Poštová ulica kedysi viedla od kláštora Milosrdných bratov a siahala len po Obchodnú (vtedy Uhorskú či Schöndorfskú). Po roku 1945 ju predĺžili až k dnešnému Hodžovmu námestiu a Grassalkovichovmu (prezidentskému) palácu. Pôvodne, až do roku 1940, bola veľmi úzka a krátka. Meno Poštová - Postgassl dostala roku 1781 podľa pošty, ktorá stála v neďalekej budove hostinca na mieste terajšieho kostola reformovanej cirkvi. V 30. rokoch 20. storočia dom na nároží Poštovej a Obchodnej ulice, ako aj dom susediaci s Roykovou základinou (Royko-Passage) zbúrali, aby ich nahradili novostavbami.

Zásadnou rekonštrukciou prešla Poštová ulica v roku 2001, keď ju obohatili nové sochárske diela: fontána Svetový poštár s dvojstupňovým bronzovým chrličom (Martin Lettrich) a súsošie s funkčnou poštovou schránkou (Ladislav Sabo). Lavičky, lampy, odpadkové koše a ostatné prvky malej architektúry pozdĺž ulice animovanej nezriedka prítomnosťou pouličných umelcov (hudobníkov či výtvarníkov) navrhovali zahraniční dizajnéri Philippe Starck a Jean-Michel Wilmotte.

Foto - CBRE

08.06.2009 09:37, SF / Juraj Pokorný