

Penta začíná stavět Florentinum (i pro sebe)



Author: SF / Petr Bým | Published: 26.01.2012

Penta svůj první český projekt - administrativní komplex Florentinum (inspirací pro tento název byly budovy Carolinum či Rudolfinum) na rozlehlém několikahektarovém území mezi ulicemi Na Poříčí a Na Florenci - sice avizovala už delší dobu, nyní už ale konečně má konkrétní podobu a také pevné termíny realizace.

Stavební pozemek přitom Penta získala teprve v roce 2010, kdy budovy, obecně označované prostě jako Rudé právo, koupila od rakouské společnosti S + B CEE. „Byli jsme překvapeni rychlostí, s jakou jsme získali potřebná povolení,“ komentoval P. Palička skutečnost, že celá příprava projektu, který nabídne celkem 49 000 metrů čtverečních kanceláří a takřka 8 000 „čtverců“ pro obchod a služby, trvala jen dva roky. Architekt Cigler, který se na podobě Florentina podílel, k tomu poznamenává: „Většina rozsáhlejších stavebních projektů je u nás poznamenána spory a negativní medializací. V tomto případě tomu tak ale nebylo. Asi zjevně nikoli jen investor je přesvědčen, že celou lokalitu je zapotřebí oživit a zkvalitnit.“

Nové „čtverce“

Florentinum je pro Prahu nepochybně developerskou událostí prvního řádu. Obdélníkový komplex budov, jehož delší strany, přivrácené k Poříčí a Florenci, spojují dva poloviční prosklené paraboloidy a vytvářejí tak uvnitř dvě poměrně prostorná veřejná prostranství, má kromě jiného rozměry, které s pražským kancelářským trhem nepochybně zahýbají. „Stavěli bychom i spekulativně,“ tvrdí P. Palička, nicméně dodává: „K našemu překvapení se nám ale podařilo už nyní sjednat přednájemní smlouvy na několik tisíc metrů.“

V pozadí zájmu bude nejspíš vsutku atraktivní poloha komplexu, značná flexibilita pronajímaných prostor (podle P. Paličky od 200 do 8 000 metrů čtverečních, což je zhruba rozloha jednoho patra v 7 - 9podlažních budovách), pro trh standardní nájemné bez ohledu na certifikaci a možná také právě její kouzlo. „Myslím, že z hlediska budoucnosti bude certifikace budov nutností. Už dnes nakonec mnohé nadnárodní korporace

odmítají sídlit v jiných než certifikovaných budovách,“ konstatuje ředitel české realitní Penty. Prostor pro požadování vyššího nájemného ale podle něj není: „Myslíme, že vzhledem k situaci trhu tady nejsou nájemci, kteří by byli ochotni akceptovat vyšší cenu, zdůvodněnou certifikátem.“

Praha dnes má 2,8 mil. metrů čtverečních kanceláří třídy A a B, z nichž 360 000 metrů bylo na konci minulého roku neobsazeno. V téže době se nejvyšší úroveň nájemného v pražských kancelářích pohybovala kolem 21 eur za metr a měsíc - to platilo pro centrum města, a potažmo bude nejspíš platit i pro Florentinum.

Nejen kanceláře

„Florentinum a veřejný prostor, který vytváří, nepochybně zkvalitní městské centrum, což bude platit zejména pro ulici Na Florenci, dnes nepříliš vábnou,“ upozorňuje architekt Jakub Cigler (ateliér Cigler Marani Architects je autorem projektu) na širší souvislosti nové zástavby ve frekventované, ale z větší části skutečně nepříliš atraktivní lokalitě. A Petr Palička dodává: „Naším cílem je zlepšit vzhled celé lokality. Toto území bylo obchodním centrem už ve 14. století, dnes je ale jeho potenciál nevyužitý.“ Podotýká ale, že Florentinum by mělo nabízet především služby a obchodní příležitosti pro „obyvatele“ komplexu jakožto dnes už nutný servis nájemcům.

V rámci projektu bude také obnovena a rehabilitována historická Desfourská zahrada, která je součástí stejnojmenného paláce, rovněž dlouhou dobu zanedbávaného.

Demolice celého polygrafického a administrativního areálu České polygrafie už končí a v březnu se začne stavět s tím, že stavba bude dokončena v závěru příštího roku. Pentu realizace jednoho z největších administrativně-obchodních komplexů na území hlavního města bude podle současných předpokladů stát zhruba 200 mil. eur, tedy přibližně 5 miliard korun („Počítáme s konsorciálním bankovním úvěrem,“ řekl na prezentaci projektu Petr Palička). Jak tato suma, tak certifikace i řada architektonických detailů svědčí o tom, že Penta na Florentinu nešetří. Možná i proto, že právě tady bude sídlo jejího českého výsadku.

Vizualizace: Cigler Marani Architects

26.01.2012 08:00, SF / Petr Bým