



Projekt revitalizace MASARYKOVA NÁDRAŽÍ & Proměna bývalé pražské TOVÁRNY WALTER

Penta Investments

18.10.2016

Petr Palička

TRENDY EVROPSKÉHO STAVEBNICTVÍ
Přestavba a využití Brownfields v Praze a ČR

CONTENT

- **Úvod**

- O Penta Investments v real estate
- Záměr v oblasti developmentu v Praze

- **Brownfieldové projekty Penty**

- Florentinum
- Waltrovka
- Prague Central Business District

Úvod



- Do oblasti real estate začala Penta investovat v roce 2005.
- Mezi nejúspěšnější stavby na Slovensku patří business centrum **Digital Park** (2009) a nákupní centrum **Bory Mall** (dokončeno 2015), v Čechách pak administrativní budova **Florentinum** (2013).
- **Brownfield Waltrovky**, bývalé továrny na letecké motory, koupila Penta od irské developerské společnosti Red Group v roce 2012 se záměrem proměnit území na novou rezidenční čtvrť s kancelářskými a obchodními prostory. V roce 2015 se úspěšně dokončila první kancelářská budova **Aviatica** a koncem roku 2016 budou dokončeny první **rezidenční jednotky**.
- Z plánovaných projektů lze zmínit především multifunkční projekt „**Prague Central Business District**“, na pozemcích okolo Masarykova nádraží, projektovaný společností Zaha Hadid Architects.

Záměr developmentu v Praze

„Každý projekt Penty je synonymem vysokého standardu a kvality.
Do brownfieldů přinášíme život, do měst světovou architekturu.
Všechno se silným akcentem na životní prostředí.“



PENTA INVESTMENTS & BROWNFIELD PROJEKTY



Dokončený projekt

■ Florentinum

Aktuálně realizovaný projekt

■ Waltrovka

Budoucí projekt

■ Masarykovo nádraží

FLORENTINUM



PŮVODNÍ VYUŽITÍ

- Tiskárny - Rudé Právo

ZÁMĚR

- Moderní administrativní palác nejvyššího standardu A na 9 podlažích.
- Obchodní pasáž, která propojí ulice Na Poříčí a Na Florenci, náměstí s restauracemi a kavárnami a obnovená historická Desfourská zahrada.

VELIKOST POZEMKU: 15 000 m²

HPP 65 000 m²

- Kancelářská plocha - 49 500 m²
- Retail – 7 800 m²
- Parking – 602 parkovacích míst
- Piazza – 3 000 m²
- Desfourská zahrada – 2 000 m²
- Cigler Marani architects

FLORENTINUM

■ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ Z HLEDISKA URBANIZMU

- Funkční využití podle Úpn – Smíšené městské jádro
- Kompaktní obvodová zástavba městského bloku částečně ortogonálního
- Průčelí původní budovy Rudého práva, které bylo dominantou, narušovalo výškovou kontinuitu bloku

■ ZÁTĚŽE PŘEDCHÁZejícího VYUŽITÍ

- Kontaminace půdy a podzemní vody (skladiště, tiskové barvy, záložní dieselagregát)
- Vysoká hluchnost z dopravy 60-70dB (povrch ulice Na Florenci)
- Povrchové stání dopravy v klidu
- Nepropustnost povrchu v celém areálu (100% zpevněné plochy)
- Bariéra pro oslnění přilehlých budov
- Odpad z funkce výroby a skladů



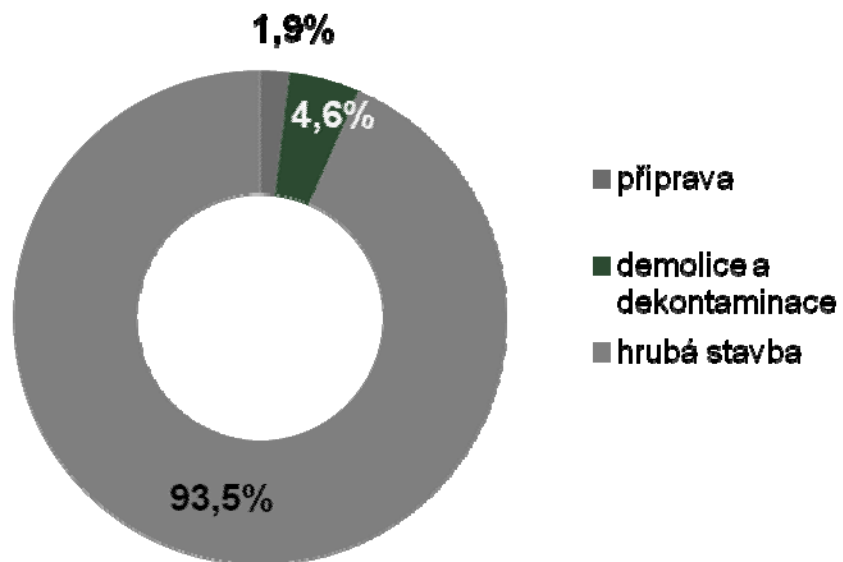
FLORENTINUM

■ DOPAD DO URBANIZMU

- Zachování siluety města, nezasahování do výhledových os na Pražský hrad, Žižkov
- Zachování kontinuity a kompaktnosti existující zástavby
- Otevření přístupu pro užívání veřejnosti
- Vytvoření nových zelených ploch (Piazza, Desfourská zahrada) a extenzivní střešní zeleň



FLORENTINUM



PROMĚNA ÚZEMÍ



„Projekt Florentinum je pro architekta fascinující příležitostí realizovat výraznou, elegantní a nadčasovou budovu. Pro mně je ale nejvýznamnějším momentem vytvořit v samotném centru Prahy dva zcela nové městské prostory - náměstí a zahradu. Tedy veřejné prostory v místech, která byla dlouho zanedbaná a nyní pozitivně ovlivní tvář města,”

Jakub Cigler, architekt projektu

FLORENTINUM



FLORENTINUM



FLORENTINUM



FLORENTINUM



WALTROVKA



PŮVODNÍ VYUŽITÍ

- Areál na výrobu leteckých motorů Walter

ZÁMĚR

- Nová městská čtvrť představující moderní a kvalitní prostor pro život. Waltrovka po svém dokončení nabídne 650 bytů a 50 řadových rodinných domů, 75 000 m² kanceláří a obchodů a veřejný park s rozsáhlými zelenými plochami o rozloze více než 2 ha.

CELKOVÁ VELIKOST POZEMKU: 5 ha

- Revitalizace parku 1,5 ha
- Rezidence 3 ha (650-700 BJ)
- Kancelářské prostory
 - AVIATICA (24 000m²)
 - MECHANICA (32 500 m²)
 - DYNAMICA (17 00 m²)

WALTROVKA

■ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ Z HLEDISKA URBANIZMU

- Průmyslový areál mezi objekty rezidenční zástavby nízké intenzity
- Mírný terénní reliéf
- Nedefinovaný hmotovo - prostorový charakter lokality

■ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE ÚZEMÍ

- Hluboká kontaminace půdy a podzemních vod
- Kontaminace stavebních konstrukcí výrobních hal a skladů
- Vysoká úroveň vibrací a hluku ze silniční a železniční dopravy

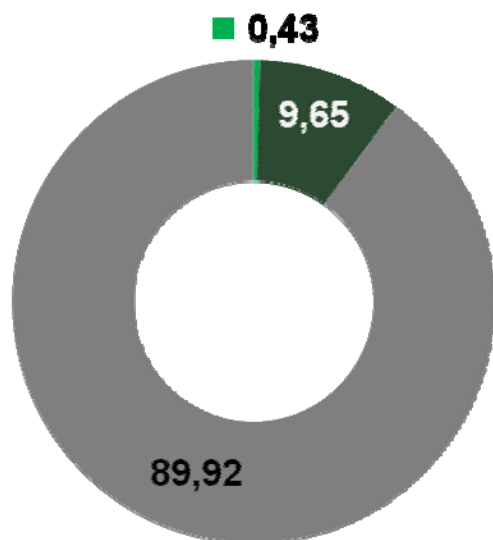


WALTROVKA

■ demolice

■ dekontaminace *

■ hrubé stavební náklady



PROMĚNA ÚZEMÍ



WALTROVKA



WALTROVKA



WALTROVKA



PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT



PŮVODNÍ VYUŽITÍ

- Historická železniční stanice
- Přilehlé šedé zóny bez využití nebo s funkcí povrchových parkovacích stání

ZÁMĚR

- Revitalizace pozemků v okolí Masarykova nádraží navržený Zaha Hadid Architects.
 - Snaha maximálně respektovat historii území a stávající

zástavbu a zároveň vytvořit mimořádné architektonické dílo, které se stane nedílnou součástí moderní podoby Prahy

- Projekt bude realizován v několika etapách, plánované dokončení v letech 2022 – 2025
- Velký důraz na veřejné plochy, zeleně a městské parky.
- Nové propojení území Prahy 1 s Karlínem a Žižkovem

VELIKOST POZEMKU: 55 800 m²

PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ Z HLEDISKA URBANIZMU

- Blok zástavby bez definovaných prostorových parametrů
- Návaznost na stabilizovanou zástavbu širšího centra města



ZÁTĚŽE SOUČASNÉHO STAVU:

- Slabá kontaminace půdy a spodní vody z železniční dopravy
- Vysoká úroveň vibrací a hluku ze železniční a městské dopravy
- Sociální degradace území zejména ve večerních hodinách



PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT



PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT



PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT



PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT



ZÁVĚR – POHLED DEVELOPERA



- Dodatečný náklad na demolici a dekontaminaci území vs. Vysoká hodnota vnitřního městského prostoru s existující infrastrukturou
- Důležitá spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem (dekontaminace, eliminace „šedých“ zón města, zlepšování městských struktur)
- Výzva pro architekturu
 - Brát v potaz existující Genius loci, okolní struktury, podpora a posilňování vzniklých vztahů

Děkuji vám za pozornost

Petr Palička

Managing director

Tel: +420 225 101 110

Fax: +420 225 101 160

prague@pentainvestments.com

www.pentainvestments.com

Penta Investments

Na Florenci 2116/15

110 00 Prague 1

Czech Republic