



# P em na BROWNFIELDS v Praze

Penta Real Estate

23.04.2018

Rudolf Vacek

M STA BUDOUCNOSTI

# CONTENT

---

## **Úvod**

O Penta Real Estate  
Záměr v oblasti developmentu

## **Brownfieldové projekty Penty**

Florentinum  
Waltrovka  
Prague Central Business District  
Nuselský pivovar

# Úvod



Penta Real Estate – R, Slovensko a Polsko.

Do oblasti real estate Penta vstoupila v roce 2005.

Mezi nejúspěšnější stavby na Slovensku patří business centrum **Digital Park** (2009) a nákupní centrum **Bory Mall** (dokončeno 2015), v letech pak administrativní budova **Florentinum** (2013), **Waltrovka Offices** (Aviatica 2015, Mechanica 2017, Dynamica 2018) a **Waltrovka Residence** (2016 a dále).

**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 první **rezidenční domy**.

Z plánovaných projektů lze zmínit především multifunkční projekt „**Prague Central Business District**“, na pozemcích okolo Masarykova nádraží, projektovaný společností Zaha Hadid Architects a dále **Nuselský Pivovar**.

## Záměr developmentu

---

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



# PENTA REAL ESTATE & BROWNFIELD PROJEKTY



Dokončený projekt

**Florentinum**

Aktuálně realizovaný projekt

**Waltrovka**

Budoucí projekty

**Masarykovo nádraží, Nuselský pivovar**

# FLORENTINUM



## PŮVODNÍ VYUŽITÍ

- Tiskárny - Rudé Právo

## ZÁMĚR

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

VELIKOST POZEMKU: 15 000 m<sup>2</sup>

HPP 65 000 m<sup>2</sup>

- Kancelářská plocha - 49 500 m<sup>2</sup>
- Retail – 7 800 m<sup>2</sup>
- Parking – 602 parkovacích míst
- Piazza – 3 000 m<sup>2</sup>
- Desfourská zahrada – 2 000 m<sup>2</sup>
- Cigler Marani architects

# FLORENTINUM

## ZÁTĚŽ PŘEDCHÁZEJÍCÍHO VYUŽITÍ

Kontaminace půdy a podzemní vody (skladiště, tiskové barvy, záložní diesela agregát)

Vysoká hluková zátěž z dopravy 60-70dB (povrch ulice Na Florenci)

Povrchové stání dopravy v klidu

Nepropustnost povrchu v celém areálu (100% zpevněné plochy)

Bariéra pro osvětlení přilehlých budov

Odpad z funkce výroby a sklad



# FLORENTINUM

---

## DOPAD DO URBANIZMU

Zachování siluety města, nezasahování do

výhledových os na Pražský hrad, Žižkov

Zachování kontinuity a kompaktnosti existující  
zástavby

Otevření přístupu a prostupnosti pro užívání  
veřejnosti

Vytvoření nových zelených ploch (Piazza,  
Desfourská zahrada) a extenzivní střešní zele





# PROMĚNA ÚZEMÍ

---



„Projekt Florentinum je pro architekta fascinující příležitostí realizovat výraznou, elegantní a nadčasovou budovu. Pro mě je ale nejvýznamnějším momentem vytvořit v samotném centru Prahy dva zcela nové městské prostory - náměstí a zahradu. Tedy ve 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 700 bytů a 50 řadových rodinných domů, 75 000 m<sup>2</sup> kanceláří a obchodů a veřejný park s rozsáhlými zelenými plochami o rozloze více než 2 ha.

## CELKOVÁ VELIKOST POZEMKU: 17 ha

- Revitalizace parku 1,5 ha
- Rezidence 700 BJ
- Kancelářské prostory
  - AVIATICA (24 000m<sup>2</sup>)
  - MECHANICA (32 500 m<sup>2</sup>)
  - DYNAMICA (17 000 m<sup>2</sup> )
  - Certifikace LEED PLATINUM/GOLD

# WALTROVKA

---

## ZÁTĚŽE ÚZEMÍ

Hluboká kontaminace půdy a podzemních vod

Kontaminace stavebních konstrukcí výrobních

hal a sklad

Vysoká úroveň vibrací a hluku ze silniční a

železniční dopravy, metra



# PROMĚNA ÚZEMÍ

---





# WALTROVKA

---



# WALTROVKA

---



# WALTROVKA

---



# PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT



## PŮVODNÍ VYUŽITÍ

- Historické železniční nádraží
- Přilehlé šedé zóny bez využití nebo s funkcí povrchových parkovacích stání

## ZÁMĚR

- Revitalizace historické budovy nádraží a dále 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 a zeleň.
- Nové propojení území Prahy 1 s Karlínem a Žižkovem
- Certifikace LEED PLATINUM

VELIKOST POZEMKU: 55 800 m<sup>2</sup>

# PRAGUE CENTRAL BUSINESS DISTRICT

---

## ZÁTĚŽE SOUČASNÉHO STAVU:

Slabá kontaminace podzemní a spodní vody z

železniční dopravy

Archeologie

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

---



# NUSELSKÝ PIVOVAR



## PŮVODNÍ VYUŽITÍ

- Areál původního Nuselského pivovaru

## CELKOVÁ VELIKOST POZEMKU: cca 4 ha

- Nové plochy zeleně 7 200 m<sup>2</sup>
- Nová cyklostezka kolem Botiče
- Revitalizovaný Nuselský pivovar s památkovou ochranou

## ZÁMĚR

- Nová městská čtvrť s **moderní a kvalitním prostor pro život**. Spojení revitalizovaného pivovaru s moderní architekturou.
- Rezidence Nuselský pivovar po svém dokončení nabídne **cca 400 bytů, cca 850 m<sup>2</sup> retailu s rozsáhlými zelenými plochami vnitrobloků**.
- Revitalizovaný pivovar bude nabízet **cca 100 bytů, cca 500 m<sup>2</sup> retailu a 2100 m<sup>2</sup> kancelářských prostor**.

# NUSELSKÝ PIVOVAR

---

## CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ Z HLEDISKA HISTORIE

První zmínky o pivovaru v Nuslích pocházejí z počátku 18. století.

Od druhé poloviny 18. století jeden z nejvládnějších pivovarů v Praze, postupně stavebně rozšiřován.

## PROBLEMATIKA ÚZEMÍ

Výskyt budov bývalého pivovaru ve velmi špatném technickém stavu

Složité geologické podmínky, památková ochrana

Vysoká úroveň vibrací a hluku ze silnic, tramvajové a železniční dopravy

Neprostupnost území



# ZÁVĚR – POHLED DEVELOPERA

---



Signifikantní náklad na demolici a dekontaminaci území vs. samotná hodnota vnitřního městského prostoru s existující infrastrukturou

Důležitost 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 posilování vzniklých vztahů

# Děkuji Vám za pozornost

### **Rudolf Vacek**

Development Director

Tel: +420 225 101 110

Fax: +420 225 101 160

[prague@pentainvestments.com](mailto:prague@pentainvestments.com)

[www.pentarealestate.com](http://www.pentarealestate.com)

Penta Real Estate

Na Florenci 2116/15

110 00 Prague 1

Czech Republic