Technologické centrum Areál Slatina, Brno – první z šesti budov o cca 15 200 m² bude dokončena ještě letos ▪ Developer: AREAL SLATINA, a.s.

Technologické centrum Areál Slatina míří mezi největší kancelářské projekty v Brně

V sousedství dálnice D1 v jihovýchodní části Brna, které je vyhledávaným sídlem vývojových a strojírenských firem, roste nový projekt Technologického centra. V osmnáctihektarovém areálu, situovaném poblíž průmyslové zóny Černovická terasa a brněnského mezinárodního letiště, má vzniknout v blízké budoucnosti 90 000 m² nízkoenergetických kanceláří třídy A, které doplní Centrum služeb o 14 000 m² s restaurací, sportovním zázemím, showroomy či pracovištěm lékařů, a také business hotel s pronajímatelnými apartmány. V tuto chvíli je téměř hotova první z šesti kancelářských budov o cca 15 200 m². Druhá, o stejné velikosti, je ve stadiu hrubé stavby. Dokončení první etapy se očekává v prosinci 2016. Dalších 45 000 m² moderních kanceláří plánuje developer v nedalekém projektu Švédské Valy.

Z brownfieldu Technologické centrum

Investorem a developerem Technologického centra Areál Slatina je stejnojmenná společnost AREAL SLATINA, a.s. Historie areálu, který je situován u sjezdu z D1 na vnějším prstenci Brna, sahá do roku 1929. V té době zde fungoval strojírenský závod, který se stal později metalurgickou základnou koncernu Sigma. Přelom znamenal rok 1996, kdy areál získal nový vlastník. Výroba byla utlumena a podnik se transformoval do nové podoby. „Realitní činnost jsme zahájili v roce 1999, kdy byly odprodány poslední výrobní části," popsal Ing. Luděk Beneš, člen představenstva společnosti Areal Slatina. „Do roku 2001 prošlo demolicí více než 40 000 m² budov a nefunkčních technických celků. Tím začala nové éra rozvoje lokality. Ve stejném roce jsme vybudovali také první moderní skladovací halu, která byla jedinou v Brně, nabízející napojení zároveň na dálnici i železnici."

V současnosti areál zahrnuje 12 nájemních budov určených pro lehkou výrobu a skladování, obchod a služby či kanceláře třídy B a B+, jež využívá **více než sto třicet firem** – mimo jiné nábytkářský gigant Ikea, který zde zřídil své výdejní centrum, LC s prodejnou Gienger, Schrack Technik, strojírenské firmy, jako např. Schunk Intec, ThyssenKrupp, Bystronic Czech Republic, nebo IT společnosti 2K Czech, oXy Online a další. K dispozici je **čerpací stanice**, dvě jídelny, 5 zastávek MHD a **parkovací plochy s kapacitou 720 stání**.

S přípravou **Technologického centra**, které má vedle 90 000 m² moderních kanceláří třídy A

Technologické centrum Areál Slatina, Brno – nízkoenergetické kanceláře třídy A

Areál Slatina Technology Centre aspiring to be among largest office projects in Brno

Areál Slatina Technology Center, Brno – class A offices in a low-energy standard ▪ Developer: AREAL SLATINA a.s.

A new Technology Centre project is going up next to the D1 motorway in the south-east part of Brno, which is a popular seat for development and engineering companies. In the near future 90,000 m² of low-energy class A offices will be built in the eighteen-hectare complex, situated close to the Černovická terasa industrial zone and Brno's international airport. This will be complemented by a service centre on 14,000 m² with restaurants, sports facilities, showrooms and doctor's offices as well as a business hotel with leasable apartments. At this time the first of six office buildings with about 15,200 m² is almost finished. The second, the same size, is in the carcase state. The first phase is slated for completion in December 2016. The developer is planning another 45,000 m² of modern offices in the nearby Švédské Valy project.

Technology Centre from a brownfield

The investor and developer of the Areál Slatina Technology Centre is the company of the same name, AREAL SLATINA, a.s. The history of the complex, which is situated by the exit from the D1 motorway on Brno's outer ring road, reaches back to the year 1929. At that time an engineering company was operating here, later becoming the metallurgical base of the Sigma concern. The year 1996 was a turning point, when the complex got a new owner. The production decreased and the enterprise transformed itself into a new form. "We began our real estate activities in 1999,

Photo: Areál Slatina Technology Center – building O – to finish in 12/2016

when the last production parts were sold off," explained Luděk Beneš, a member of the Board of Directors of Areal Slatina. "By the year 2001 more than 40,000 m² of buildings and non-functional technical units underwent demolition. Thus began the new era of the locality's development. In the same year we also built the first modern warehouse hall, which was the only one in Brno, offering a connection to both the motorway and the railway."

The complex currently contains 12 leased buildings meant for light manufacturing and storage, sales and services or class B and B+ offices, used by **more than one hundred and thirty companies**, including the furniture giant Ikea, which set up its distribution centre here, LC with a Gienger store, Schrack Technik, engineering companies such as Schunk Intec, ThyssenKrupp, Bystronic Czech Republic and the IT companies 2K Czech, oXy Online and others. There is a **petrol station** available, two cafeterias, 5 mass transit stops and a **parking area with a capacity of 720 spots**.

The developer began the preparation of the **Technology Centre** in 2008 and, in addition to 90,000 m² of modern class A offices, should also provide comprehensive facilities to companies from the complex and from the neighbour-

Technologické centrum Areál Slatina, Brno – Centrum služeb (vstupní portál)

poskytnout i komplexní zázemí společnostem z areálu a sousední průmyslové zóny Černovická terasa, začal developer v roce 2008. Jak uvedl Luděk Beneš, autorem urbanistické studie je brněnský **architekt Petr Pelčák**. Dnes se blíží k dokončení první dvě stavby a další, jež mají následovat v Technologickém centru i nedalekých Švédských Valech, disponují **stavebním povolením**. „V současné době máme povoleno cca **140 000 m²** kancelářské plochy, což řadí projekt k vůbec **největším v rámci celého Brna**," podotkl Beneš a dodal, že další devizou centra je jeho nízkoenergetický koncept.

Kanceláře třídy A v nízkoenergetickém standardu

Kolaudace první z budov je plánovaná na listopad 2016. Desetipodlažní objekt v půdorysném tvaru H, zahrnující i nadstandardní parkovací kapacity, nabídne cca 15 000 m² administrativních prostor. Ve spojovacím krčku pomyslného „háčka" je situována vstupní hala s recepcí a pěticí výtahů, které vyvezou nájemce do vyšších kancelářských pater.

Technologické centrum Areál Slatina – vzorová kancelář (dokončeno)

Plocha podlaží se pohybuje kolem **1 600 m²** – nejmenší jednotky se pronajímají **od 34 m²**. Prostory jsou flexibilně dělitelné a každá z kanceláří disponuje individuálním měřením spotřeby energií a samostatnými ovladači. Úsporný a komfortní provoz ilustruje i konstrukční a technický koncept stavby: „V popředí stojí vyvážený poměr obálky vůči kubatuře, stejně jako poměr prosklených a plných ploch, což jí dává vynikající stavebně-fyzikální parametry. Budova je vybavena **trojskly s protislunečními ochranou**, zabraňující tepelným ziskům, a zesílenou izolací fasády z minerální vlny. Díky absenci stropních podhledů využívá **akumulaci tepla a chladu** v betonové konstrukci a prostor tak vykazuje stabilní příjemné vnitřní klima. Optimální teplotu a řízenou ventilaci včetně automatické kontroly hladiny CO_2 zabezpečí stropní **chladicí trámy**. Fasádní pole má navíc **větrací křídlo**, takže i v případě dělení do jednotlivých kanceláří může být zajištěno přirozené větrání. Systém osvětlení pomocí zavěšených světel je ovládán adresným systémem (standard Dali), regulovatelným v závislosti na intenzitě denního světla. Technologie budovy řídí inteligentní systém měření a regulace Wago.

Energeticky úsporné řešení dokládá i fakt, že projekt již získal **energetický štítek třídy A**. Nájemce tak čekají i vítané úspory v provozních nákladech kanceláří. „Přihlásili jsme se k soudobým parametrům, které garantujeme i konkrétními čísly. **Měsíční poplatky za chlazení, větrání a topení u nás nepřesáhnou 8,25 Kč za čtvereční metr**, což je 99 korun za rok," upozorňuje Luděk Beneš. **Výše nájemného** se pohybuje u jednotky s plochou 1 600 metrů (celé patro) v úrovni příjemných **7,99 eur**. Prime rent brněnských kanceláří je přitom podle údajů poradenské společnosti JLL na 13 eurech za m² a měsíc.

Centrum služeb na startu

V současné době pracuje v areálu více než tisícovka lidí. S rozvojem **Technologického centra** vzroste jeho kapacita až na sedmináobný počet. Celkem zde najde práci okolo **8 000 zaměstnanců**. Již v tuto chvíli tak developer chystá změny i v oblasti posílení služeb, jež poskytnou nájemcům a jejich pracovníkům větší uživatelský komfort.

Centrum služeb, které vyroste uprostřed komplexu, má nabídnout především atraktivní **stravovací zónu** s širokou nabídkou občerstvení, již doplní postupně **prodejny pro běžný denní nákup** a zázemí pro sportovní a **volnočasové aktivity**, jako je například fitness centrum s posilovnou,

Technologické centrum Areál Slatina – Centrum služeb

Areál Slatina Technology Center, Brno – low-energy offices

ing Černovická terasa industrial zone. As Luděk Beneš stated, the author of the urban study is the Brno **architect Petr Pelčák**. Today the completion of the first two buildings is approaching and others that should follow in the Technology Centre and the nearby Švédské Valy have their **building permits**. "We currently have a permit for about **140,000 m²** of office space, which ranks the project among the absolute **largest in all of Brno**," stated Beneš, adding that another strength of the centre is its low-energy concept.

Class A offices in a low-energy standard

The construction approval of the first of the buildings is planned for November 2016. The ten-storey building with an H-shaped layout offers about 15,000 m² of office space and contains an extra-large parking capacity. The entrance hall, with a reception and five elevators that take the tenants to the higher office floors, is located in the connecting link of the "H".

The **area of a floor** is around **1,600 m²** – the smallest units being leased start **from 34 m²**.

Areál Slatina Technology Center, Brno – bathroom

The spaces are flexibly divisible and each of the offices has an individually-measured utility consumption and separate controls. The efficient and comfortable operations are also illustrated by the structural and technical concept of the building: "A balanced ratio of the envelope and the cubature stand in the forefront, just like at the ratio of glass and solid spaces, which gives it excellent structural/physical parameters. The building is equipped with **triple glazing with solar protection**, preventing thermal gains, and the strengthened insulation of the façade from mineral wool. Thanks to the absence of suspended ceilings it uses the **accumulation of heat and cold** in the concrete framework and thus the space enjoys a stable and pleasant internal climate. The ceiling **cooling beams** enable an optimal temperature and controlled ventilation including the automatic control of CO_2 levels. The façade field also has a **ventilation wing**, so natural ventilation is ensured even when divided into individual offices. By using suspended lights the lighting system is controlled by a direct system (the Dali standard), that can be regulated depending on the intensity of the daylight. The building's technologies are controlled by the Wago intelligent measuring and regulation system.

The energy-saving solution is also documented by the fact that the project has already obtained a **class A Energy Label**. Thus the tenants can also expect welcome savings in the office operating expenses. "We applied to contemporary parameters, which we guarantee, and concrete figures. **The monthly fees for cooling, ventilation and heating here do not exceed 8.25 CZK per square metre**, which is 99 crowns a year," pointed out Luděk Beneš. The **amount of the rent** for units with an area of 1,600 metres (an entire floor) is a pleasant **7.99 euros**. The prime rent of the Brno offices, according to data from the JLL consulting company is 13 euros per m² per month.

Areál Slatina Technology Center, Brno – showroom

Service centre starting up

More than a thousand people currently work in the complex. With the development of the **Technology Centre** its capacity will increase by up to seven times. A total of about **8,000 employees** will find work here. The developer is already planning changes in the area of strengthening services, by which they will provide the tenants and their employees greater user comfort.

The **Service Centre**, which will be going up in the middle of the complex, should primarily offer an attractive **culinary zone** with a wide offer of refreshments, which will eventually be supplemented with **shops for normal daily purchases** and facilities for sporting and **leisure activities**, such as a fitness centre with a weight room, badminton courts and bowling alley. "We are currently negotiating about the placement of a café, employee's restaurant, Czech Post Office, banks, e-shop distribution points, **company physicians and general practitioners** and other **smaller services** such as a pharmacy, flower shop, beauty salon, bakery and others," stated Beneš, adding that in the future there could also be a **supermarket** and the plans also call for a **nursery school**. "We want to create a pleasant place where people can go for breakfast, lunch or business meetings and they can also find everything they need here, including facilities for shopping or active leisure," described Beneš. The entrance to the centre, which should result from the significant **reconstruction and additional construction to the existing hall**, will be supplemented by a landscaped relaxation zone. The dominant feature of the centre, whose

Technologické centrum Areál Slatina, Brno – kanceláře společnosti My interior service (dokončeno)

badmintonové kurty nebo bowling. „V současné době jednáme o umístění kavárny a zaměstnanecké restaurace, pobočky České pošty, banky, výdejny internetových obchodů, **ordinace závodního a praktického lékaře** i dalších **drobných služeb**, jako např. lékárna, květinářství, kadeřnictví, pekařství a dalších," uvedl Beneš a dodal, že v budoucnu by mohl přibýt i **supermarket** a počítá se rovněž s **mateřskou školkou**. „Chceme vytvořit příjemné místo, kam zajdou lidé na snídani, oběd či pracovní schůzku a najdou zde také vše potřebné, včetně zázemí pro nákup či aktivní odpočinek," popsal Beneš. Vstup do centra, které má vzniknout zásadní **rekonstrukcí a dostavbou stávající haly**, doplní odpočinková zóna s parkovými úpravami. Dominantou centra, jehož rozloha dosáhne **ve finále cca 14 000 m²**, má být 12 metrů vysoké **atrium o** velkorysé **ploše 3 000 m²**, kde mohou probíhat i firemní meetingy, oslavy a další akce. Jak dodal Luděk Beneš, interiér má dotvářet vzrostlá zeleň a vodní prvky. Prosklený portál pak opticky propojí exteriér a interiér stavby v jeden celek.

Zahájení stavebních prací je plánováno na **říjen tohoto roku**, tak aby centrum mohlo být uvedeno do provozu v dubnu 2017.

Další rozvoj

V **horizontu zhruba tří let**, až vzroste kapacita areálu, plánuje developer vybudovat také **hotel**. „Měl by to být business hotel s tři a půl hvězdičkami, něco podobného jako je například červený Ibis, který nabídne i pronajímatelné apartmány projekt manažerům společností, které působí v Areálu Slatina a sousední průmyslové zóně Černovická terasa či případně posádkám aerolinek z blízkého letiště. Myslím, že podobná služba tu chybí a svého klienta najde." Zda bude investor nový hotel provozovat vlastními silami nebo formou management contractu s některým z řetězců, není zatím jisté. „Lokalita dnes zažívá velmi dynamický rozvoj a v současné době je jednou z nejrychleji rostoucích v rámci Brna, proto zde vnímám velký potenciál," dodal Luděk Beneš.

Projektové **financování** poskytuje **Sberbank**. Development a **výstavbu** v rámci areálu zajišťuje společnost **AREAL SLATINA, a.s.** formou construction managementu, stejně jako **správu a pronájem** všech skladovacích, obchodních a kancelářských ploch. V komplexu má vlastník nemovitosti také své hlavní sídlo.

Výstavbu prvních dvou budov zahájil developer na spekulativní bázi bez zajištěných předpronájmů. Zatímco první z objektů bude uveden do provozu počátkem roku 2017, další z budov, která je ve fázi hrubé stavby, plánuje společnost dokončit 6 měsíců poté, co bude první fáze ze 70 % pronajatá nebo získá zájemce o pronájem majoritní části druhé z budov. Prvními nájemci jsou společnosti AZ Klima, Celní jednatelství Zelinka a interiérová firma **My interior service**, která zde otevřela s předstihem v **květnu 2016 své sídlo a nové předváděcí centrum**. Jak dodal Luděk Beneš, prostor si už zájemci mohli prohlédnout v rámci dne otevřených dveří.

„Cílíme na společnosti, které hledají efektivní kanceláře za rozumnou cenu s nadstandardní parkovací kapacitou nebo prostory pro showroom, výdejní centrum či doplňkové funkce. Ať jsou to vývojová centra, obchodní firmy nebo centra sdílených služeb." Areál je situován přímo u dálnice – s vlastním sjezdem a zastávkami MHD. Další se plánují uvnitř komplexu. Podle Beneše počítá město s novou kruhovou křižovatkou a druhým dálničním sjezdem, který má obsloužit Slatinu i Černovickou terasu. Výhodou je i blízkost mezinárodního letiště.

Celková kapacita Technologického centra **Areál Slatina** přesáhne po dokončení všech budov **120 000 m²** pronajímatelných ploch, které doplní okolo **5 000 parkovacích stání** (1 místo na každých 20 m²). Další rozvoj plánuje developer v nedaleké zóně **Švédské Valy**. Zde je navržen kancelářský kampus několika budov, který má nabídnout **45 000 m²** administrativních prostor vyššího standardu a 1 200 parkovacích míst. Se spekulativní výstavbou se v této části nepočítá. V případě konkrétní poptávky je developer připraven zahájit stavbu. Nevylučuje ale ani možnost, že připravený projekt se stavebním povolením prodá. Jak připustil Luděk Beneš, nabídky možných zajímavých investic již na stole jsou...

area should **ultimately** reach about **14,000 m²**, will be the 12 metre-high **atrium** with a large **area of 3,000 m²**, which can also be the site of company meetings, celebrations and other events. As Luděk Beneš added, the interior should be completed by mature foliage and water features. The glass portal will visually connect the exterior and interior of the structure into a single whole.

The **construction work** is slated **to begin this October**, so that the centre could be put into operation in April 2017.

Further developments

Over a **horizon of roughly three years**, when the capacity of the complex increases, the developer is also planning to build a **hotel**. "It should be a business hotel with three and a half stars, something similar to the red Ibis, for example, which also offers leasable apartments to the project managers of the companies that operate in Areál Slatina and the neighbouring Černovická terasa industrial zone or even the crew of the airline companies from the nearby airport. I think that such a service is lacking here and will find its clientele." If the investor will operate the new hotel through itself or in the form of a management contract with a hotel chain is not yet certain. "Today the locality is experiencing very dynamic developments and is currently one of the fastest growing areas in Brno, which is why we see such great potential here," added Luděk Beneš.

Areál Slatina Technology Center, Brno

Areál Slatina Technology Center, Brno – 90,000 sqm offices in 6 buildings

The project **financing** is provided by **Sberbank**. The development and **construction** inside the complex is provided by **AREAL SLATINA, a.s.** in the form of construction management, just like the **administration and leasing** of all the storage, retail and office space. The owner of the property also has its main headquarters in the complex.

The developer began the construction of the first two buildings on a speculative basis without arranging preleases. While the first of the buildings will be put into operation at the beginning of 2017, the company is planning to complete the second of the buildings, which is in the carcase phase, six months after the first phase will be 70% leased or when it gets a tenant to lease the majority of the space in the second building. The first tenants are AZ Klima, Zelinka Customs Agency and the interior design company, **My interior service**, which opened its **new headquarters and new showroom** here in advance in **May 2016**. As Luděk Beneš added, people could already come to see the spaces as part of the open house.

"We are targeting companies that are looking for efficient offices at a reasonable price with extra parking capacity or spaces for a showroom, distribution centre or addition functions. Whether they are development centres, business organisations or shared service centres." The complex is situated right by the motorway, with its own exit and mass transit stop. Another is planned inside the complex. According to Beneš the city is planning a new roundabout and a second motorway exit to serve Slatina and Černovická terasa. The close proximity of the airport is also an advantage.

The total capacity of the **Areál Slatina** Technology Centre after the completion of all the buildings should exceed **120,000 m²** of leasable space, which will be supplemented by around **5,000 parking spots** (1 spot for each 20 m²). The developer is planning further development in the nearby **Švédské Valy** zone. An office complex of several buildings is planned here, which should offer **45,000 m²** of office space with a higher standard and 1,200 parking spots. Speculative construction is not planned in this area. The developer is prepared to begin construction in the case of concrete demand. It does not rule out the possibility that it will sell the prepared project with the building permit. As Luděk Beneš admitted, he already has offers of possible interesting investments on the table...