









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

poskytnout i komplexní zázemí společností z areálu a sousední průmyslové zóny Černovická terasa, začal developer v roce 2008. Jak uvedl Luděk Beneš, autorem urbanistické studie je brněnský architekt Petr Pelcák. 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 m<sup>2</sup> kancelářské plochy, což řadí projekt k vůbec **největším v rámci celého Brna**,“ podotkl Beneš a dodal, že další devizou centra je jeho nízkoe energetický koncept.

### Kanceláře třídy A v nízkoe energetickém standardu

Kolaudace první z budov je plánovaná na listopad 2016. Desetipodlažní objekt v půdorysném tva-



Technologické centrum Areál Slatina – vzorová kancelář (dokončeno)

ru H, zahrnující i nadstandardní parkovací kapacity, nabídne cca 15 000 m<sup>2</sup> administrativních prostor. Ve spojovacím krčku pomyslného „háčka“ je situována vstupní hala s recepcí a pěticí výtahů, které vyvezou nájemce do vyšších kancelářských pater.

**Plocha podlaží** se pohybuje kolem 1 600 m<sup>2</sup> – nejmenší jednotky se pronajímají od 34 m<sup>2</sup>. 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 protisluneční 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<sub>2</sub> zabezpečí stropní **chladičí 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 zá-

vislosti 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 m<sup>2</sup> 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 sedminásobný 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 vyrostе uprostřed komplexu, má nabídnout především atraktivní **stravovací zónu** s širokou nabídkou občerstvení, již doplní postupně **prodeje pro běžný denní nákup** a zázemí pro sportovní a **volnočasové aktivity**, jako je například fitness centrum s posilovnou,



Technologické centrum Areál Slatina – Centrum služeb







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

Výstavbu prvních dvou budov zahájil developer na spekulativní bázi bez zajištěných předprojmů. 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 show-room, 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 m<sup>2</sup>** pronajimatelných ploch, které doplní okolo **5 000 parkovacích stání** (1 místo na každých 20 m<sup>2</sup>). Další rozvoj plánuje developer v nedaleké zóně **Švédské Valy**. Zde je navržen kancelářský kampus několika budov, který má nabídnout **45 000 m<sup>2</sup>** 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...

badmintonové kurty nebo bowling. „V současné době jednáme o umístění kavárny a zaměstnanec-ké 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 m<sup>2</sup>**, má být 12 metrů vysoké **atrium o velkorysé ploše 3 000 m<sup>2</sup>**, 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 pronajimatelné 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.

