

AREAL SLATINA v Brně hodnotí první rok GREEN BUILDING

AREAL SLATINA in Brno assesses its first year of GREEN BUILDING

Společnost AREAL SLATINA, a. s. působí v oblasti největší brněnské průmyslové zóny Černovická terasa už přes 20 let. V minulosti pronajímala především kancelářské prostory třídy B, skladové a venkovní plochy.

V průběhu loňského roku se po otevření nízkoenergetické budovy GREEN BUILDING zaměřila na pronájem prostor třídy A, což je, jak říká Ing. Luděk Beneš, člen představenstva AREAL SLATINA, skutečně něco jiného. Zeptali jsme se ho na podrobnosti.

Proč je pronájem prostor vyšší kategorie jiný?

Je to naprosto jiný náročnější profil zákazníka. Když jsme před rokem začali budovu obsazovat, měli jsme pronajato jedno a půl podlaží z celkových deseti. Dnes začínáme plnit sedmé podlaží, které bude do konce června obsazené. Podle plánu bychom chtěli mít k 1. lednu 2019 pronajato všech deset podlaží. To je náš cíl.

Jaká je aktuální obsazenost?

Je to zhruba 65 % budovy. Museli jsme tomu jít hodně naproti – pobídkami i rozšířením služeb, např. jsme zřídili fitness studio, postavili jsme bezkontaktní automyčku a otevřeli již třetí restauraci v rámci budov našeho areálu. Jsme schopni splnit i zvláštní přání klienta. V jednom z našich objektů sídlí IKEA, která má naprosto přesnou představu o vybavenosti a kvalitě svých prostor.

Liší se nová restaurace od těch dvou předchozích?

Dvě původní jsou zaměřené spíše na modro-bílé límečky. Nový provoz restaurace ALL tasy je v přízemí GREEN BUILDING a je zaměřen vyloženě na bílé límečky. Zvolili jsme variantu, že jsme celou provozovnu vybavili veškerým potřebným gastrozařízením. Upřednostňujeme, aby maximum produktů bylo vyrobeno přímo na místě. Tímto zaručujeme čerstvost a flexibilitu dodávek jídel. Vše samozřejmě s cílem co nejvíce uspokojit zákazníky.

Nové budovy deklaruje jako nízkoenergetické. S čím mohou v tomto smyslu klienti počítat?

Máme podle současné platné legislativy průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) jako nízkoenergetická budova kategorie A. Po roce provozu můžeme říct, že v rámci ener-



getických nákladů na provoz jsme ještě nižší, než byl předpoklad. Ale budova není v tuto chvíli plně obsazená, tj. měření nejsou ještě zcela relevantní. S obsazením budovy se tyto parametry mírně změní. Předpokládáme, že v náš prospěch.

Můžete říci konkrétní parametry?

Topení a chlazení u nás stojí 8,25 Kč/m² za měsíc. Není to jen otázka zateplení, kde jsme použili 24 cm minerální vlny nebo okna s trojskly. Máme skla s povrchovou úpravou na ochranu proti slunečnímu záření. Ale je to i v orientaci budovy ke světovým stranám. Okna jsou ve fasádě předsažená, tím se minimalizuje tepelný most a špaleta se šířkou okna vytváří zastínění. Budova je postavená v ose jihovýchod – severozápad a má dvě samostatné vzduchotechnické jednotky kvůli účinnější regulaci. Administrativní budovy nízkoenergetického charakteru mají poměr tepla a chladu zhruba 1 : 6, tedy finanční energetická náročnost je jeden díl na teplo a šest dílů na chlad. Vnitřní teplo vznikající v důsledku teploty lidí, energie spuštěných přístrojů zvládne díky vysoce funkčnímu provedení budovy rekupe- race.



LUDĚK BENEŠ



Co bylo tedy pro architekta prioritní?

Architektem našeho projektu je pan architekt Petr Pelčák, který je odkojený funkcionalismem a dostal přesné parametry, z nichž vycházel. Zohlednit požadavky požární bezpečnosti na únikové cesty i hygieny práce ohledně denního světla. Dále jsme se rozhodli, že nebudeme mít podhled, ale zvolíme kanceláře s pohledovým betonem a světlou výškou 3 m. Samozřejmě jsme se inspirovali ve světě. Pojetí budovy ovlivnily tři hlavní destinace, které jsem si posléze vybral. Byly to lokality v Hamburku, Londýně a jižním Švédsku.

Takže jaké je hodnocení po roce?

Jsem potěšen, jak málo provozních problémů v oblasti chlazení, topení a větrání tady máme. První dva měsíce, jsme optimalizovali regulaci a provozní chod budovy. Máme vý-

hodu, že naše servisní firma AZ Klima, která je dodavatelem instalace technologie chlazení a větrání je zároveň naším velkým nájemcem. Takže jakékoli negativní projevy okamžitě řeší, protože je zároveň sami pociťují. Použili jsme celý komplex technologických prvků ve vysoké kvalitě, které na sebe navazují. Nesmí tam být žádný slabý článek, protože by to zkrátka nefungovalo. A to si nemůžeme dovolit.

Jak si stojíte mezi konkurencí?

V našem okolí jsou tři velké průmyslové zóny s výrobními a skladovými kapacitami velkých nadnárodních společností, jako je Honeywell, ABB, ModusLink, FEI apod. My je doplňujeme poskytováním komplexních služeb pro široké spektrum zákazníků. Proto před 10 lety vznikl tento koncept. Jak se naše první budova postupně „zabydluje“, myslím si, že se naše úsilí začíná vyplácet.

Před rokem jste v rámci plánů řešili i dopravní situaci. Jaký je po roce stav?

Avizovaná výstavba nového dálničního sjezdu z D1, v těsné blízkosti našeho areálu je na velice dobré cestě. Dokončuje se územní rozhodnutí a v plánu je soutěž na zhotovitele. V průběhu příštího roku by se mělo začít stavět tak, aby sjezd z D1 byl co nejdříve otevřen. Bez přímého napojení na dálniční síť se Černovická terasa nemůže dále rozvíjet.

A jaká je dostupnost lokality pro dojíždějící zaměstnance?

Aktuálně je naše lokalita obsluhována šesti spoji MHD a vlakem. Dopravní podnik reaguje na nárůst počtu lidí a stávající linky posilují. Spojení byly doplněny o dvě okružní expresní linky, které objíždějí velká brněnská sídliště. Musím říci, že některé trasy jsou velmi efektivní. Třeba z Bystrce, Bohunic nebo centra se sem člověk nedostane rychleji ani autem. Autobusy totiž jezdí po tramvajových pásech, nestojí v kolonách. Spolupráce s dopravním podnikem je velice dobrá. Mají u nás konečnou zastávku a opačně jim vycházíme vstříc v otázce zázemí. Další problémy se vyřeší, až bude jasné, jaký bude postup ohledně přesunu hlavního nádraží.

Které práce vás aktuálně čekají?

Nejbližším cílem je do konce roku 2018 obsadit celou budovu. Zároveň do konce dubna dáme dohromady všechny připomínky ke stávajícímu řešení první budovy, abychom z toho mohli vycházet při výstavbě dalšího objektu. Budeme dělat určité úpravy projektu tak, abychom kvalitativně tuto budovu opět posunuli dál a mohli zahájit výběrové řízení na generálního dodavatele a samotnou stavbu. K 1. lednu 2020 plánujeme budovu otevřít pro nové nájemníky. Jinak máme náš rozvojový plán připravený až do roku 2034.

Plánujete něco i mimo areál Slatina?

Máme tady práce dost, před námi je 90 000 m², což vyjde na šest takových budov a tři objekty služeb. Podobný projekt o rozloze 45 000 m² máme na Švédských valech, kde by mělo vzniknout řešení typu kampusového areálu. Ale pokud nedojde k určitému přílivu práce s vyšší přidanou hodnotou do České republiky, začneme uvažovat o změně využití na bytový komplex. Ale to je zatím ve stadiu úvah.

ARNOŠT WAGNER / FOTO: ARCHIV

AREAL SLATINA, a. s. has been operating in the area of the largest industrial zone in Brno, Černovická terasa, for more than 20 years. In the past, they mainly leased B class office premises, warehouse storage premises and outdoor areas.

After the opening of the low-energy GREEN BUILDING during last year, they focused on the leasing of A-class premises which is, as Luděk Beneš, a member of the Board at AREAL SLATINA says, something quite different. Therefore we asked him for some details.

Why is the leasing of higher category premises different? It is an entirely different and more demanding client profile. When we started leasing the building out one year ago, we had one and a half from ten storeys leased. Now we are starting to fill the 7th floor which will be full by the end of June. According to the schedule, we should have all ten storeys leased by 1st January 2019. That is our aim.

What is the current occupancy rate? Approximately 65% per building. We had to help it a little via initiatives and an expanding of our services. For instance, we opened a fitness studio, built a contactless car wash and opened the third restaurant within the framework of the buildings in our complex. We are also able to fulfil our client's particular requirements. One of our buildings is leased by IKEA, who have a precise plan as to how their premises should be equipped and of what quality they should be.

Is the new restaurant different from the other two? The two original ones rather focused on blue-white collar clientele. The new operation of the ALL tasty restaurant is situated on the ground floor of the GREEN BUILDING and focuses distinctly on white collar clients. We selected an option whereby we equipped the whole operation with all necessary gastro equipment. We prefer a maximum of products to be produced on the premises so we are able to guarantee freshness and flexibility of the food supply. All this comes with the aim to totally satisfy as many customers as we are possibly able to.

You proclaim the new buildings to be low-energy buildings. What can clients account with there? We have, according to current valid legislation, the energy efficiency certificate (PENB) as an A-class low-energy building. After one-year of operation, I can say that, within the framework of energy costs, we are even lower than we anticipated. However, the building is not fully occupied at the moment so measuring is not entirely relevant just yet. These parameters keep changing with the occupancy rate of the building. We assume this will be to our benefit.

Can you state any particular parameters? Heating and cooling costs 8.25 CZK/sq m here. It is not just a question of insulation, where we utilized 24 cm mineral wool and triple glazed windows. We have glass with the surface layer being anti sun radiation. But it is about which cardinal point the building faces. The windows in the façade are pro-



truding, which minimizes the heat bridge and the window niche creates shading. The building is constructed in a south-east – north-west axis and has two independent air-conditioning units for more efficient regulation. Administrative buildings of a low-energy character have a heat-cool ratio of approximately 1:6, which means that financial energy demand represents one part for heating and six parts for cooling. The inner heat that is produced as a result of individual heat and energy of operating appliances can be dealt with due to the highly functional performance of heat recovery.

What was the priority for the architect? Our project's architect is Petr Pelčák, who was brought up on functionalism and provided the exact parameters from which he stemmed. To take into account relevant requirements for fire safety for exit ways and workplace hygiene regarding daylight. We then decided that we won't have a ceiling but that we would select offices with decorative concrete and a ceiling height of 3m. We were certainly inspired abroad. The concept of the building was influenced by three main destinations which I eventually chose. Those being Hamburg, London and southern Sweden.

What is the assessment a year later on then? I am pleased to know how few operational problems we have here in the areas of cooling, heating and air-conditioning. For the first two months, we optimised regulation and operation of the building. An advantage is that the service company AZ Klima is a supplier of installation of cooling and air-conditioning technologies as well as our largest tenant. That means that they will deal with any negative issues immediately as they experience them themselves. We utilized a whole complex of technology features of high quality that are linked into one another. There is no place for any weak particle as it would simply not work. And we certainly can't afford that.

How are you coping with regards to competition? There are three large industrial zones with production and storage capacities of large trans-national companies, such



FAKTA A ČÍSLA

- Budova otevřena od 1. ledna 2017
- Celkem 10 podlaží, 15 360 m² pronajímatelné plochy
- Po 12 měsících provozu je obsazeno asi 65 %, tj. kolem 10 000 m²
- Nyní v budově 37 nájemců, především firmy z oboru strojírenství, IT, sdílených služeb a komerční showroomy
- Výběr z nájemců – AZ KLIMA, ČEZ ESKO, Albixon, Bossard, Arvos, Český telekomunikační úřad, Inoutic/Deceuninck, Future Mining, Arkys, Celní jednatelství Zelinka a další.
- Areál doplněn o nové služby ALL Tasty restaurace + grill bar s venkovní zahradkou, PS fitness, mycí centrum Wash4you

FACTS AND FIGURES

- Building opened from 1st January 2017
- Total of 10 storeys, 15.360 sq m of rental area
- After 12 months, approximately 65% occupied, that being about 10.000 sq m.
- There are 37 tenants in the building, these being primarily companies from the areas of mechanical engineering, IT, shared services and commercial showrooms.
- Tenants selected – AZ KLIMA, ČEZ ESKO, Albixon, Bossard, Arvos, Český telekomunikační úřad, Inoutic/Deceuninck, Future Mining, Arkys, Celní jednatelství Zelinka and others.
- Complex complemented with new services from the ALL Tasty restaurant + a grill bar with outdoor seating area, PS fitness and Wash4you car wash

And what is the location's accessibility for commuting staff? Our location is currently serviced with six connections of public bus transport and also by train. The transport company has responded to the increased number of people and has strengthened existing lines. Connections were complemented with two circular express lines, which pass through large housing estates in Brno. I must say that certain routes are very effective. One cannot, for example, get here any faster from Bystrce, Bohunice or the centre by car as the buses run on tram lines and do not get held up in traffic jams. Co-operation with the transport company is great. They have a terminal here and we are also very forthcoming when it comes to background facilities. Other issues will be dealt with once it is clear as to what the process will be regarding the relocation of the main station.

What work is currently ahead of you? Our closest aim is to fully occupy the whole building before the end of 2018. We are also collating all comments regarding the current solution of the first building, this to be done by the end of April, so that we can stem from that when constructing the next building. We will carry out certain modifications to the project in order to progress the building further from a quality point of view and so that we can commence a tender for both general contractor and construction per se. We are planning to open the building to new tenants by 1st January 2020. Otherwise our development plan is prepared right up to 2034.

Are you planning anything outside the Slatina complex? There is a lot of work here as there are 90,000 sq m ahead of us, this being incorporated in six such buildings and three buildings for services. A similar project with 45,000 sq m is at Švédské valy, where there will be a development of a campus complex type. However, if there is no influx of work with added value in the Czech Republic, we will be considering changing utilization to a residential complex. But that is only at the consideration stage at the moment.

ARNOŠT WAGNER / PHOTO: ARCHIVE

as Honeywell, ABB, ModusLink, FEI and others within our neighbourhood. We complement these by providing comprehensive services for a broad range of customers. That is the reason why this concept was established 10 years ago. As the first building is settling down, I believe our endeavours are starting to pay off.

A year ago, you were also dealing with the road situation within the framework of your plans. What is the situation now a year later? The announced construction of the new motorway exit from the D1 motorway, which is situated within the immediate vicinity of our complex, is under way. Planning permit procedure is heading to the end and there is a plan to tender for the contractor. Construction should be commenced during next year so that the exit from the D1 motorway is opened as soon as possible. Černovická terasa cannot be developed any further without direct connection to the motorway network.