



AREAL SLATINA

v Brně plánuje
další rozšíření

Developerskou společnost AREAL SLATINA, a.s. jsme naposledy navštívili při příležitosti otevření druhé kancelářské budovy GREEN BUILDING II. (GB II.), do níž se první nájemci stěhovali k 1. lednu 2021. Firma působí na ploše o rozloze přes 18 ha v bývalém brownfieldu po někdejší slévárně Roučka Slatina v oblasti Černovické terasy v Brně.

V současné době zde stojí dvě výškové kancelářské budovy, kde sídlí mnozí prestižní nájemci. Tím však rozvoj území nekončí. O dosavadních zkušenostech i budoucích plánech s námi hovořil Ing. Luděk Beneš, člen představenstva AREAL SLATINA, a.s.

Připomeňme si, jak to začalo. Bylo to trochu divoké, že?

Bylo to hodně složité, protože jsme začali výstavbu GB II. dne 20. února 2020. Myslím, že od 12. března 2020 byl první lockdown, takže jsme stavěli v covidu a v těch největších zmatcích a nejistotách. Dodávky ze zahraničí vázly, pak začaly restriktce – ráno měl někdo přijet, nepříjel, přijel kdosi jiný. Výstavba ad hoc, nasmlouvané termíny, firmy – prostě katastrofa. Nicméně všechno jsme stihli, nezastavil jsem výstavbu. Zkolauovali jsme budovu někdy v půlce prosin-



ce 2020 a termín zahájení provozu budovy GB II. na začátku roku 2021 jsme stihli. Původně jsem si myslel, že druhá budova bude v kvalitě provedených prací na lepší úrovni, jenže s covidem v zádech to nešlo. Potřebovali jsme zkolauovat, takže jsme pak ještě půl roku řešili zpožděné dodávky či případné reklamace. Byla to velmi zvláštní situace.

Jak se v tak kritické době dařilo budovu naplnit?

První budovu GREEN BUILDING I. jsme zaplňovali nájemci zhruba rok a tři čtvrtě do obsazenosti 100 %, druhou jsme kompletně zaplnili za rok. Každá z budov je z hlediska profilu zákazníků odlišná. V první budově „bydlí“ zhruba 60 firem, v té druhé pouze 15. To znamená, že v té druhé budově máme velké nájemce jako například společnost OHLA ŽS, a.s. Dále Ministerstvo vnitra ČR a jejich odbor azylové a migrační politiky, společnost GasNet, s.r.o. se správou kritické infrastruktury nebo společnost BDO Czech Republic s.r.o., což je velká účetní a auditorská firma. Ministerstvo vnitra jsme soutěžili už do první budovy, ale nakonec jsou v té druhé.

Jaká je celková obsazenost?

Celková obsazenost v obou budovách je zhruba 99,5 %. V druhé budově jsou většinou dlouhodobé nájemní vztahy a zaplněno je 100 %. V první budově jsou menší zákazníci, někdo odejde a další přijde, takže se pohybujeme v průměru kolem 99 %.

Jak se od sebe obě budovy liší?

Na druhé budově jsou určité věci, které na první pohled nejsou vidět – využili jsme zkušenosti z první stavby, kdy základní věci bylo zateplení pláště budovy. V obou případech jsme použili izolační desky z minerálních vláken o tloušťce 240 mm v nadstandardní kvalitě, kterou jsme si v obou případech dali vyrábět na zakázku. V tomto ohledu to bylo stejné. Jen v první budově jsou okna uložena do fasády a ve druhé do ostění, což je určitý systémový rozdíl. Jinak jsou budovy kvalitativně stejné. Využívali jsme původně dvě chladicí jednotky se šroubovými kompresory, každý o vý-

konu 1,3 MW, ale už jsme je nahradili novou technikou chlazení pomocí Turbocor od stejné firmy.

Jaký to má vliv na budovu a její energetické nároky či úspory?

Má to vliv na technickou základnu budovy. V současné době jsme zahájili předprojektovou přípravu změny projektu před dokončením na další dvě budovy, na něž máme povolení. Stávající budovy splňovaly tehdejší parametry kategorie A z hlediska energetické náročnosti – předprojektová příprava probíhala v letech 2004 a 2008 a teprve pak byl na základě toho zadán projekt. Poměrně dobře jsme odhadli vývoj z hlediska nákladů na energie, což je především otázka tvaru, poměru povrchu tělesa vůči jeho objemu, dále fasádních otvorů, jejich kvality a velikosti a rovněž otázka natočení budovy ke slunci. Takže to jsme udělali velmi dobře. Na tom není co měnit.

Jaký máte časový plán?

Nejbližší možné uvedení do provozu by mohlo být 1. ledna 2029, tj. za čtyři roky. Ovlivní to samozřejmě různé faktory, protože nikdo neví přesně, jak se bude vyvíjet trh kancelářských budov. Jedním z těch faktorů je home office, další je třeba vliv umělé inteligence, která to může hodně změnit, ale netušíme jak. I když se sníží některým kancelářským zaměstnancům jejich práce, asi nepůjdou do dělnických profesí. Nastane přechod na jinou práci, ale zatím nevíme, jak se bude měnit počet míst v kancelářích. Dalším faktorem je geopolitická situace ve středo- nebo východoevropském prostoru – ve vazbě na Ukrajinu a válku s Ruskem odsud odešlo mnoho investorů. Situace se vyvíjí nerovnoměrně, ukazuje se, že např. Polsko akcelaruje.

Čím se budou lišit nové budovy oproti těm stávajícím?

Budovy se budou samozřejmě lišit obálkou, která bude vyspělejší. V nových budeme spojovat okna, takže tam bude jedno okno v rozměru dnešních dvou. To zásadně ovlivní spoustu věcí. Při zateplení přejdeme na vrstvu vaty minimálně 30 cm. Mým snem je dostat se na tepelnou ztrátu objektu v hodnotě 15 kW/m² za rok. To je samozřejmě složité, nicméně se chceme tomu číslu přiblížit. V nových budovách použijeme progresivní technologie, tj. fotovoltaiku zároveň se solárním ohřevem vody, což je poměrně nový koncept, ale plánujeme ho od začátku nové výstavby. Nejprve si to vyzkoušíme na jedné ze stávajících budov. Celkově na tři štíty objektů dáme fotovoltaiku a na jeden štít fotovoltaiku se solárním ohřevem vody. Budovy budeme upravovat podle evropských směrnic o ESC platných k 1. lednu 2030.

Nabízejí se i jiné varianty obnovitelných zdrojů energie?

Určitě je to otázka vertikálních větrných elektráren, které lze umístit na domy. Je třeba uvažovat o nějakém mixu z hlediska dorovnání energie z obnovitelných zdrojů, protože v noci slunce nesvítí, v zimě také moc ne, ale vítr fouká.

Počítáte i s úložišti?

To zkoumám poměrně pečlivě. Týká se to klasického úlo-

žiště pro elektrickou energii o kapacitě minimálně 1 MW, ale spíše více. Také máme podzemní nádrž na dešťovou vodu o objemu zhruba 1 180 m³. Je to největší nádrž na dešťovou vodu pod administrativním komplexem ve střední Evropě, tu bychom mohli využít pro vodní přečerpávací elektrárnu pro budovy. Nyní vodu využíváme na splachování toalet, v letním období na zalévání a samozřejmě v případě nutnosti se dá využít jako hasební voda pro hasiče. Dešťovou vodu není třeba upravovat, je měkká ze své podstaty a jen se filtruje od nečistot.

Až za pět let otevřete další dvě budovy...

To ne, my napřed otevřeme jednu a pak druhou.

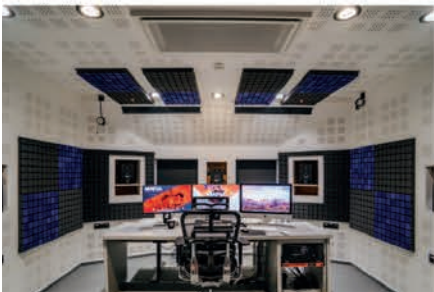
... ale stejně to bude znamenat velký nárůst lidí, aut, dopravy. Samozřejmě jste s tím počítali, parkování je tu perfektní. Nicméně stejně se počet lidí skoro zdvojnásobí. Jak se to odrazí v projektu?

Výstavbou parkovacího domu pro zhruba tisícovku osobních automobilů. Nepůjdeme do varianty podzem-

ních parkovišť, to je drahé – a navíc se to tu jmenuje Brno-Slatina. Ne nadarmo, poněvadž spodní voda je kousek pod povrchem. Takže parkování postavíme do výšky. Zároveň počítáme s rozvojem výstavby nabíjecích stanic pro elektroauta.

Když zmiňujete elektromobily, jaká je současná situace v areálu?

V roce 2017 jsme otevřeli prvních osm nabíječek, teď jich je 16, typ EVBOX 22 kW, zatím se neorientujeme na dálko-





Vizualizace plánované výstavby parkové zeleně v kombinaci s fotovoltaickými panely, které budou sloužit jako zdroj el. energie pro nabíjecí stanice u parkovacích míst.



vou dopravu. Jsou pro místní, kteří tu pracují a stráví tu víc než třeba dvě hodiny.

Jaká je dosavadní spolupráce s dopravním podnikem?

V této části města je vynikající. Dopravní obslužnost MHD je tady výborná, všechno funguje velice dobře. DPMB spustil novou páteřní autobusovou linku, a dokonce se podařila i změna jména zastávky na Areál Slatina, což není úplně obvyklé.

Počítáte s rozšířením dalších služeb?

V Brně vstoupil v platnost nový územní plán a v rámci něj jsme dostali do vlnu totálně odlišnou plochu. Původně to byla těžká výroba, která už v Brně neexistuje. Tak jsme dostali plochu komerčních služeb. To znamená, že pro nás dochází k zásadní změně. Po dostavbě dvou desetipodlažních budov budeme muset na zbytek změnit územní rozhodnutí. Zakomponujeme tam především prostory s komerčním charakterem jako retail, zdravotnictví, veterinární klinika, dále tu musí být minimálně mateřská školka nebo skupina. Existuje i možnost ve spolupráci s městskou částí, popř. městem realizovat i jiné veřejné stavby. To už je potom otázka spolupráce a zájmu.

Nedaleko je letiště. Počítáte i s výstavbou hotelu?

S výstavbou hotelu jsme počítali vždy. Problém je však v tom, že do Brna nelétá mnoho pravidelných linek, ale spíš charterové lety a jejich pasažéři hotely moc nevyužívají. Nicméně v souvislosti s výrazným navýšením služeb plánujeme více služeb z oblasti zdravotnictví. Už dnes tu máme kliniku estetické medicíny, zubaře apod. Klienti budou občas potřebovat přespát, stejně jako technici, kteří sem jezdí servisovat přístroje, ale i další lidé na služebních cestách.

Co považujete za klíčové pro budoucnost této lokality?

Zásadní bude – pakliže to současný vývoj nezvrátí – v roce 2028 otevření dalšího sjezdu z D1 přímo k nám do ulice Tuřanka. Ten původní na Černovickou terasu, která je dnes především průmyslovou zónou, není daleko, ale teď se mnohem víc přiblížíme dálnici, a proto budeme atraktivnější z pohledu dostupnosti pro služby a retail. A byl bych rád, kdybychom do toho dokázali zakomponovat i bytový dům nebo blok pro místní zaměstnance.

Arnošt Wagner

Foto: Archiv AREAL SLATINA