

Multifunkčné centrum Štadión - ďalší rozvojový impulz pre žilinský región



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 13.11.2009

„Na spadnutie“ je tu momentálne ďalšia injekcia - multifunkčné centrum Štadión, ktoré vytvorí mestský priestor novej kvality s novými možnosťami spoločenského vyžitia, modernou nadčasovou architektúrou i pracovnými príležitosťami.

Ambície nielen „ortodoxne športové“

V danom prípade pôjde nielen o kombináciu obchodného centra a kancelárskej budovy, ale v neposlednom rade aj o šport. Spojenie so štadiónom prvoligového futbalového klubu MŠK Žilina podporí nedávno ukončenú rekonštrukciu a dostavbu východnej tribúny, ktorá zvýšila jeho celkovú kapacitu na 12 500 divákov, čím splnila parametre FIFA na usporadúvanie medzinárodných futbalových stretnutí.

Štadión nechce plniť iba „ortodoxne športové“ poslanie: jeho neskrývanou ambíciou je priviesť do mesta svetové maloobchodné značky, a v symbióze so športom tak vytvoriť moderné prostredie na nákupy, stravovanie i relax. Spádová oblasť zahŕňa 330-tisíc ľudí vo vzdialenosti do 30 minút jazdy. Poloha na hlavnom mestskom okruhu, s priamym vstupom do nákupného strediska, v blízkosti hlavnej vlakovkej i autobusovej stanice, mu zabezpečí dobrú dopravnú dostupnosť (samozrejme, s relatívnou platnosťou - mimo dopravnej špičky). Chodcom posluží zase podchod ústiaci priamo na centrálnu pešiu zónu Národnej ulice.

Inšpiráciou zvyk stretávať sa na verejnosti

Ako prezrádza aj nižšie uvedená tabuľka, štadión vzíde z 3-etapovitej realizácie. V prvej, ktorej výstavba začne budúci rok, vznikne obchodné centrum s približne 110 maloobchodnými jednotkami na 2 nadzemných podlažiach (elektronika, móda, šport, drogeria, hračky, knihy), službami a stravovaním.

V porovnaní s centrami v ČR ponúkne žilinské viac kaviarní a reštaurácií. Tento koncept inšpiroval fakt, že zvyk stretávať sa na verejnosti je na Slovensku silnejší a ľudia trávajú viac času mimo domova. Otvorený výhľad na pohorie Fatry, aký odhalí presklenie fasády Food courtu, bude akiste jedným z najsilnejších magnetov centra. Najväčšia jednotka - hypermarket rozloží svoj „stan“ na ploche približne 3 000 m². Dve podlažia - podzemné i nadzemné - prinesú kapacitu tisíc parkovacích miest. Druhá etapa sa kontinuálne napojí na prvú a prinesie ďalších 22 500 m² nájomnej plochy + 450 parkovacích miest. Táto príležitosť sa

naskytne pre obchodníkov, ktorí budú na slovenský trh expandovať v ďalších rokoch. Projekt završí tretia etapa, ktorej výsledkom má byť 16-poschodová administratívna veža. Celý multifunkčný komplex dokončia do roku 2012 až 2014.

Prvý s certifikáciou LEED Silver u nás?

Do hĺbky prepracovaný koncept je postavený na princípoch udržateľného rozvoja a šetrnosti voči životnému prostrediu. Podľa spoločnosti Gardiner & Theobald, ktorá je technickým poradcom projektu, má všetky predpoklady, aby ako prvý na Slovensku získal medzinárodne uznávanú certifikáciu LEED Silver (americký ekologický certifikát s jedinou porovnateľnou európskou obdobou - britskou BREEAM). Okrem racionálnej energetickej koncepcie hodnotí aj ďalšie aspekty udržateľnosti - polohu, dostupnosť, spotrebu vody či narábanie s odpadom.

„Vďaka nášmu priekopníckemu prístupu k developmentu budú môcť nájomníci oceniť nižšie poplatky za služby v centre a investori prospech z dlhodobých kapitálových hodnôt,“ predpokladá Sebastien Dejanovski, riaditeľ spoločnosti Develon. Očakávaná úspora v nákladoch, pokiaľ ide o spotrebu energií, je v porovnaní s inými projektmi o 30 percent vyššia. Teplo dodá centrálny zdroj blízkej teplárne. Ďalšia optimalizácia sa podľa autorov dosiahne použitím kvalitných izolácií a vhodne navrhnutou konštrukciou.

Povzbudí rozvoj obchodných centier

Investorom projektu, ktorý už získal územné rozhodnutie, je medzinárodná realitná a investičná skupina Quinlan Private založená v Írsku roku 1989. Z významných projektov v rámci jej 10-miliardového portfólia treba menovať hotely Claridge's, The Connaught a The Berkeley's v Londýne, Four Seasons v Prahe a Budapešti, obchodné centrá Palác Flóra v Prahe, Mall of Sofia v metropole Bulharska či Diagonal Mar v Barcelone.

Spoločnosť Preto, silný lokálny partner Quinlan Private, je spoluinvestor žilinského Štadióna a navyše vlastní úspešného prvotriedneho futbalového klubu MŠK Žilina. Popri nej je developerom projektu spoločnosť Develon, ktorú v roku 2007 zakladal aj Quinlan Private. Vystupuje ako manažér všetkých ním riadených projektov so zameraním na obchodné centrá, vo svojom portfóliu má však i kancelárske a rezidenčné projekty.

Architektonický koncept projektu vyšiel z českého architektonického štúdia Petr Franta Architekti, ktoré sa zviditeľnilo realizáciou úspešného obchodného centra Palác Flóra, multifunkčného komplexu Palác Anděl (oba v Prahe) či Terminálu 1 letiska Praha-Ruzyně. Projektantom 1. fázy obchodného centra je firma Arch.Design. Medzi jej realizácie patrí napríklad centrum Olympia Brno.

Investor i developer veria, že projekt Štadión povzbudí ďalší rozvoj trhu obchodných centier na Slovensku, ktoré je pod priemerom väčšiny krajín západnej Európy, pokiaľ ide o počet m² hrubej prenajímateľnej plochy na tisíc obyvateľov. Podľa štatistík bolo v 1. polroku 2009 u nás otvorených iba 33-tisíc m² nových nákupných plôch.

MAPIC ako šanca osloviť retailové reťazce

Napriek dopadu globálnej recesie vystavovatelia považujú veľtrh komerčných nehnuteľností MAPIC za významné fórum na rokovania zástupcov obchodných centier a ich potenciálnych prenajímateľov, ale aj na výmenu informácií, stratégií či vízií do budúcnosti. Minulý rok sa na 14. ročníku predstavilo na 12 600 m² výstavnej plochy vyše 9 500 zástupcov 970 vystavujúcich spoločností zo 65 krajín celého sveta.

Po vlaňajšej medzinárodnej premiére čaká žilinský Štadión ďalšia. Na 15. ročník MAPIC, ktorý sa vo francúzskom Cannes uskutoční od 18. do 20. 11. 2009, ho medzinárodná porota nominovala spomedzi 10 podobných projektov. V rámci interaktívneho stretnutia Speed Matching predstaví koncept multifunkčného centra developerská spoločnosť Develon. „MAPIC zostáva stále vynikajúcou príležitosťou ako osloviť vyše tisíc prítomných zástupcov retailových reťazcov a ponúknuť im expanziu do jedného z najperspektívnejších regiónov Slovenska,“ podotýka jej riaditeľ Dejanovski.

Multifunkčné centrum Štadión vo faktoch a číslach:

Začiatok výstavby

1. etapa: 2010 (obchodné centrum)
2. etapa: 2011 (rozšírenie obchodného centra)
3. etapa: 2011 (16-poschodová administratívna budova)

Otvorenie obchodného centra

1. etapa: 2011
2. etapa: 2012 - 2014
3. etapa: 2012 - 2014

Úžitková prenajímateľná plocha

1. etapa: 29 000 m² s približne 110 maloobchodnými jednotkami (najväčšia 3 000 m² určená pre hypermarket)
2. etapa: 22 500 m²
3. etapa: 15 000 m²

Počet parkovacích miest

1. etapa: 1 000
2. etapa: 450
3. etapa: 300

Vizualizácie - Crest Communications

13.11.2009 10:13, SF / Juraj Pokorný