

# Komplexný prístup developera: polyfunkcia Cassovar v Košiciach

Author: SF / Zuzana Kmecová | Published: 26.10.2009

Polyfunkčný projekt Cassovar v metropole východného Slovenska je developerským projektom viacerých participujúcich spoločností, pričom jeho základná idea a vedenie patrí spoločnosti Global Group a.s. Jej predsedu predstavenstva Miroslava Marynčáka sme oslovili s cieľom poskytnúť čitateľom bližšie informácie o lokálnej osobitosti i nezastupiteľnom mieste tejto investície, ktoré začleňujú komplex Cassovar medzi najväčšie polyfunkčné projekty na Slovensku.

**Aké sú základné časti projektu a akými výraznými zmenami prešiel v porovnaní s pôvodnou variantou?**

Komplexná funkčná náplň projektu Cassovar reprezentuje životný štýl spájajúci priestory na bývanie v komfortnej REZIDENCII, prácu v reprezentatívnej administratívnej časti a cieleň rozsah ponuky obchodných, stravovacích a relaxačných priestorov a služieb v retailovej časti CASSOVAR BUSINESS CENTER. Parkovanie pre celý komplex je riešené dvojpodlažnými podzemnými parkoviskami. Kuriozitou a zároveň čerešničkou projektu je rekonštrukcia pôvodného domu na alternatívne využitie. Urbanistická koncepcia sa od roku 2006 nezmenila. Projekt dostal nový architektonický výraz a zmenou je využitie jednej z veží z hotela na administratívu.

**Projekt sa realizuje na mieste starého pivovaru v pešej dostupnosti centra mesta. Ktoré súčasné prvky symbolizujú toto prepojenie s históriou?**

Kompaktná zástavba tejto lokality sa datuje od roku 1857 vznikom košického pivovaru. Varenie piva Cassovar, po ktorom je pomenovaný aj projekt, bolo ukončené v roku 1993. Po nenávratnej devastácii sme po 150 rokoch položili základný kameň nového CASSOVARu. Hlavným reprezentantom spojenia s históriou a zároveň magickým, orientačným a symbolizujúcim bodom je impozantný 60 m vysoký pivovarnícky komín. Druhým je historická, aj keď pamiatkovo neevidovaná budova pôvodnej administratívy, správy a výskumu, ktorej názov sme spojili s významnou pivovarníckou rodinou Bauerneblovcov. Jedine rozsiahle klenbové pivnice sa nám pre ich dezolátny stav nepodarilo zachrániť.

**Cassovar ako jeden z najväčších polyfunkčných projektov na Slovensku - viackrát ste toto spojenie použili aj v rámci regionálnych tematických diskusií Stavebného fóra.sk. Môžete sa dotknúť konkrétnej výmery, ktorú ponúkne?**

Na pozemku 2,5 ha je navrhnutá a dnes už sčasti zrealizovaná výstavba s 88-tisíc m<sup>2</sup> podlažných plôch. Veľkorysý polyfunkčný Komplex CASSOVAR predstavuje:

- Rezidencia - 24 500 m<sup>2</sup> s 90 bytovými, 10 obchodnými jednotkami a 175 podzemnými parkoviskami
- Administratíva (CBC I a II) - spolu 30 900 m<sup>2</sup> pre takmer 2 500 pracovných miest
- Obchodná galéria - 13 500 m<sup>2</sup>
- Verejné podzemné parkovanie - 15 500 m<sup>2</sup>

**Developeri svoje projekty spomaľujú alebo pozastavujú. Cassovar pokračuje napriek recesii, má za sebou ukončenú etapu výstavby rezidenčnej časti. Aká je jej aktuálna obsadenosť?**

Recesiu sme pocítili aj my, ale s termínom dokončenia a po oboznámení sa s ponúkaným štandardom nielen

bytov, ale aj celej budovy a komplexu, sa znova obnovuje záujem klientov. V súčasnosti je stav predanosti takmer 60 percent. V našom prípade ide o luxusnejšie a väčšie byty, preto sme s takýmto vývojom počítali. Nechceli sme však zmeniť koncepciu vzhľadom na atraktivnosť prostredia a celého komplexu.

### **Ako vnímate atraktivnosť lokality Košíc a východného Slovenska ako aktér dlhodobu pôsobiaci v oblasti developmentu, projekcie i prípravy investičných zámerov?**

My sme vstupovali do tejto časti Slovenska v roku 2005, pretože sme ju vyhodnotili ako technicky, priestorovo a aj ekonomicky perspektívnu. Navyše pre dobre volený segment veľmi dobrú. Škoda, že mesto nezareagovalo na predchádzajúci investičný boom a nemalo vypracovanú stratégiu na podchytenie záujmu viacerých developerských zámerov. Aj tie, ktoré vznikali - medzi nimi aj náš - sa borili a boria s určitými špecifickými problémami tohto prostredia. To značne zdržuje, a tým logicky aj predražuje projekty, ale najmä nenaplnia rozvoj regiónu tak, ako to bolo možné a nakoniec aj verejne deklarované. Ale treba s tým počítať, obrnúť sa dávkou trpezlivosti, odborne zvládať procesy a postupne to ide. Myslím si, že spolu s miestnymi spolupracovníkmi sme sa vypracovali na procesne vysoko znalých v tomto prostredí.

### **Prídu po Cassovare aj ďalšie projekty a pokiaľ áno, v ktorých lokalitách?**

Verím, že prídu. Bol, a ostáva to aj náš dlhodobý zámer, no vzhľadom na stupeň rozpracovanosti a obchodné vzťahy s našimi partnermi v projektoch sa o nich ešte nebudem zmieňovať.

Vizualizácie a fotodokumentácia: GLOBAL GROUP / PeeMDe Global

1, 2 - Nový stav

3 - Pôvodný stav

4 - Vnútroblok

5 - História (Bauerneblv dom)

---

26.10.2009 08:00, SF / Zuzana Kmecová