

Slovenka Resort = projekt komplexného „mesta v meste“



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 25.06.2010

Namiesto jednej dostala prednosť polyfunkcia

Tradičná štruktúra priemyselnej výroby a obmedzená schopnosť podnikov adaptovať sa na trhové podmienky viedli k ich zániku alebo k rozpadu na menšie subjekty. To vyvolalo dlhodobé zaostávanie a vysokú nezamestnanosť - tvrdí Líška a vo výpočte príčin a následkov pokračuje:

- jednostranná profilácia mesta na administratívno-obchodné centrum poskytujúce obmedzenú škálu služieb z oblasti cestovného ruchu a turizmu,
- z pôvodnej myšlienky vytvoriť centrum bankovníctva, finančníctva a vysokého školstva sa podarilo udržať len to posledné,
- nedostatočne využitý potenciál tunajšej kvalifikovanej pracovnej sily > značný únik mozgov do iných regiónov alebo do zahraničia,
- zaostávanie v budovaní priemyselných parkov > premeškanie investičného boomu z 1. polovice desaťročia,
- chýbajúce rýchlostné cestné spojenie > deficit zahraničných investorov,

Medzi oblasťami, na ktoré môže vo všeobecnosti developer upriamiť svoju pozornosť, patria pozemky, bytové domy a apartmány, administratívne, obchodné a logistické priestory a objekty, hotely a parkovacie domy. Vzhľadom na uvedené limitujúce faktory, ako aj na analýzu predpokladov budúcej úspešnosti projektu, sa developer polyfunkčného komplexu Slovenka Resort namiesto jednostranného zamerania iba na jeden rozhodol pre zlúčenie viacerých segmentov.

Skelety pôvodných prevádzok skrátia prestavbu

Projekt nazvaný Konverzia areálu Slovenka Banská Bystrica si kladie za cieľ prebudovať prednú časť areálu bývalého textilného závodu Slovenka v Banskej Bystrici na polyfunkčné centrum. Investičný zámer je v súlade s chystaným novým územným plánom mesta, ktorý v tejto časti centrálnej mestskej zóny

predpokladá postupne zrušiť výrobné aktivity a prejsť na funkcie bývania, občianskej vybavenosti, služieb a cestovného ruchu.

Ako Líška podčiarkol, hlavnou devízou pri rozhodovaní o type prestavby bola možnosť využiť existujúce skelety administratívnej budovy, bývalej pradiarne a konfekcie situované pri Striebornom námestí. Rekonštrukcia výrobných hál počíta s maximálnym využitím existujúcich stavebných konštrukcií, čo podľa neho výrazne prispieje k skráteniu jej trvania na 20 mesiacov, zníženiu zaťaženia okolia stavebnou činnosťou, zlacneniu celého projektu, zvýšeniu jeho efektívnosti a v neposlednom rade aj k zrýchleniu návratnosti investícií. V areáli bývalého textilného závodu týmto vznikne polyfunkčné centrum s ponukou apartmánov, shoppingu, wellness & fitness, hotela a parkingu.

Zásady fungovania developera v evolúcii projektu

Firma Slovenka Resort (založená v roku 2008) venovala osobitnú starostlivosť dvom kľúčovým prvkom, ktoré časť investorov v nedávnej minulosti podcenila alebo stále podceňuje: načasovaniu svojho zámeru a jeho dôslednej projektovej príprave. Ako investor vykonala v prípravnej fáze vlastný výber na základe cenových ponúk 9 záujemcov o generálneho dodávateľa z radov popredných slovenských stavebných firiem (2 so zahraničnou účasťou) a 30 záujemcov o pozíciu subdodávateľov.

Líška pripomenul aj princípy fungovania developera v procese evolúcie projektu, ktoré sa niektorým môžu zdať naoko triviálne. Ten si vyhradil právo:

- nominovať v opodstatnených prípadoch aj vlastných subdodávateľov,
- priebežne kontrolovať všetkých dodávateľov a pripomienkovať kvalitu dodaných materiálov a vykonaných prác,
- požadovať dodržanie zmluvne zakotvenej pevnej ceny diela, ako aj kvality použitých materiálov a technológií.

Za týmto účelom uskutočnili zástupcovia investora návštevu niekoľkých referenčných stavieb uchádzačov o pozície generálneho dodávateľa i subdodávateľov, aby mohli preveriť kvalitu vykonaných prác, čo bolo rovnako jedným z rozhodujúcich faktorov pri ich výbere.

Namiesto epilógu...

Dlhoročné skúsenosti 100-percentného vlastníka investorskej spoločnosti - KK Company, s.r.o. s podnikaním v príbuzných oblastiach (hotel Kaskády Sielnica vznikol tiež rekonštrukciou existujúceho objektu) sa stali základom ďalšieho významného investičného počínu v banskobystričskom regióne.

Silné stránky a prednosti projektu „mesta v meste“ spočívajú v jeho komplexnosti a v realistickom návrhu biznis plánu. Polyfunkčný komplex skoncentruje na jednom mieste služby, ktoré absentujú buď v celom meste (hotel v kategórii ****, parkovacie kapacity) alebo prinajmenšom v tejto jeho časti (wellness, fitness, pošta).

No a v neposlednom rade, ako na záver Stanislav Líška zdôraznil, vyvážené a esteticky pritažlivé architektonické riešenie komplexu s dominantou hotela, pasážou, obchodnou zónou, zeleňou, pešou nábrežnou promenádou má veľký potenciál stať sa obľúbeným vychádzkovým miestom pre obyvateľov Banskej Bystrice i okolia.

Slovenka Resort vo faktoch a číslach

Investor projektu: Slovenka Resort, s.r.o.

Autor projektu: 4A architekti, s.r.o.

Plocha pozemku: 16 966 m²

Zastavaná plocha: 10 631,62 m²

Spevnené plochy: 1 963,3 m²

Hrubá podlažná plocha: 36 855 m²

Zeleň: 1 307,3 m²

Strešná zeleň: 3 745,4 m²

Rezidenčná časť

Počet bytov: 85

Rozloha bytov: 31 - 170 m²

Počet izieb: 1 až 5-izbové s kuchynským kútom

Predrezervovanosť: 21 % (spolu 18 bytov v hodnote 2.578.752 €)

Pridaná hodnota:

- parkovacie miesto ku každému bytu
- poloha priamo v centre mesta
- dopravná dostupnosť

Shopping centrum

Počet obchodných jednotiek: 59

Hrubá predajná plocha: 11 310 m²

Čistá predajná plocha: 7 478 m²

z toho obchody: 6 949 m²

služby: 529,18 m²

Očakávaná návštevnosť: 110 000 ľudí / mesiac

Predrezervovanosť: 37 % (spolu 22 plôch v hodnote 52.393 €)

Pridaná hodnota:

- dopravná dostupnosť (200 m od Námestia SNP, dôležitý uzol MHD na sídliská Sásová, Fončorda, Podlavice, len 800 m na diaľnicu - smer Zvolen / Donovaly / Žilina),
- hlavný peší ťah zo stredných a vysokých škôl (UMB).

Wellness & Fittnes, Kaviareň

1. NP - Fittnes:

Rozloha: 969 m²

2 badmindtonové kurty (variabilne tanečná sála)

kardio zóna: bežiacie pásy, bicykle, stepre, veslovanie

2. NP - Wellness:

Rozloha: 897 m²

Fínska sauna, parná sauna, vírivka, ochladzovací bazén, masáže, soláriá, relaxačná miestnosť

3. NP - Kaviareň (na streche wellness centra)

Rozloha: 333,5 m²

Parkovacia časť

Podzemný parking: 233 parkovacích miest

Parkhouse: 66-110 parkovacích miest

Plánované vyt'aženie: 50 %

Doplňkové služby:

- autoumyvárka
- strážna služba

Etapizácia projektu

1. etapa: 2010 až 2011

2. etapa: 2012 (hotel s 2 reštauráciami a 2 kaviarňami)

Foto a vizualizácie - Slovenka Resort

1, 2 - Vizualizácie projektu (celkový pohľad)

3 - Poloha a umiestnenie v intraviláne mesta

4 - Administratívna budova (pôvodný stav)

5 - Interiér apartmánu v rezidenčnej časti

6 - Preádzky v časti Shopping centra

7, 8 - Vnútorne vybavenie v hotelovej časti

25.06.2010 08:00, SF / Juraj Pokorný