Aviatica – první z etap nově vznikající čtvrti na místě brownfieldu Waltrovka v Praze 5 – Jinonicích ▪ Developer: Penta ▪ Architekt: Cigler Marani Architects

Aviatica: Organické linie otevřou novou čtvrť

Kanceláře na Waltrovce do roku 2015

V polovině roku 2015 dokončí společnost Penta v pražských Jinonicích svůj další projekt. Budova nesoucí název Aviatica, jejíž investice dosáhne cca miliardu korun, přinese na trh páté městské části 27 000 m² moderních kanceláří. Stavbu spustil developer v listopadu. Podobně jako u hotového Florentina, sází firma na působivý design, polohu u metra a zelený koncept. Projekt již získal pre-certifikaci LEED Gold. Architektonický návrh je dílem ateliéru Cigler Marani Architects.

Aviatica je první z etap ambiciózní **regenerace brownfieldu Waltrovka**. Vzniknout zde má postupně v etapách nová **městská čtvrť**. Vedle kanceláří plánuje Penta vystavět v Jinonicích i stovky bytů. Počítá se také s více než **15 000 m²** velkým **zeleným parkem**. Území o necelých 17 hektarech koupil developer od jeho předchozího vlastníka společnosti Red Group v roce 2012. Do vybudování multifunkční čtvrti sahající od Radlické až k Malvazinkám chce Penta investovat částku přesahující **5 miliard korun**.

Aviatica odstartovala

Realizace projektu začala jeho kancelářskou částí, situovanou podél ulice Radlická, v docházkové vzdálenosti od stanice **metra trasy B – Jinonice**. Podle slov Petra Paličky, ředitele realitní sekce české Penty, mají v současné době potřebná povolení první dva kancelářské objekty, nabízející dohromady pronajímatelnou plochu 44 000 m². Větší z budov, o rozloze **27 000 m²**, má jméno **Aviatica**. Podle slavné éry areálu, který sloužil kdysi jako továrna na výrobu leteckých motorů Avia. **Od listopadu se staví**. „Hotovy jsou demolice a území je vyčištěné," upřesnil Palička a dodal, že v současné době pokračují práce na staveništi, úpravy terénu a přístupu k metru. S dokončením hrubé stavby se počítá koncem příštího roku. První nájemci se nastěhují v červenci 2015. „Již s několika možnými zájemci jednáme," uvedl Palička s tím, že spolu s realizací objektu Aviatica bude probíhat také

Aviatica – 27 000 m² kanceláří a 1 200 m² obchodů a služeb

příprava sousedního **parku** a infrastruktury pro první bytovou a další komerční část. **Ve finále** má projekt zahrnovat cca **70 000 m² kanceláří a 800 bytů**.

Waltrovka je podle Paličky v území, které je oblíbenou rezidenční lokalitou. Široký pás podél trasy metra B, sahající od Radlické přes Jinonice až po Stodůlky, je také zavedenou komerční destinací. Sídlo zde našla řada velkých firem. Počínaje ČSOB a konče Vodafonem nebo Komerční bankou. **Jinonice** startují další éru růstu. „Chceme vnést do místa nejen užitnou, ale také architektonickou hodnotu," zdůraznil Palička. **Urbanismus** vznikající čtvrti je dílem konsorcia ateliérů **ADR** a **Kryštof Chybík**, kterým svěřil developer i první z **bytových etap**. **Kancelářské části** vtiskl podobu ateliér **Cigler Marani Architects**.

Organické linie bránou čtvrti

Aviatica, kopírující jen těsně křivku Radlické třídy, je pomyslnou branou čtvrti. Ve svých čtyřech až pěti patrech nabídne špičkové kanceláře doplněné službami v přízemí. Uvnitř podkovy hlavní části, již korunuje dvojice působivých věží, se otevírá poloprivátní prostor v podobě odpočinkové piazzy. Organické křivky a skulpturální proporce dávají domu svébytnou tvář a vlastní dynamiku. Z nezřídka unifikované produkce kanceláří nesporně vyčnívá. Přesto nesází na prvoplánový efekt. Panorama oblých vršků krytých vilovou zástavbou Jinonic a Malvazinek se podle slov architekta Jakuba Ciglera odráží i ve tvarosloví. V podélné ose navazuje objekt na přístup k metru. Fasáda je organicky tvarovaná, jinak střídmá – v tmavém odstínu, doplněná o skleněné kolmé prvky, které zjemňují celkový výraz. Pátou fasádu tvoří parková střecha.

Vysoký standard

„Přinášíme kvalitu i technický standard v dimenzích Florentina, ale v lokalitě, která je levnější a pro řadu nájemníků cenově dostupnější," uvedl Miloš Kocián, manager pronájmů Penty. Také Aviatica již disponuje pre-certifikací **LEED Gold**. Počítá se s využitím chladicích trámů, kapacitní ventilací včetně možnosti otevíratelných oken nebo úsporným osvětlením. Samozřejmostí jsou pak záložní zdroje energie, sprinklery nebo inteligentní řídicí systém všech technologií. Zajímavostí je např. retenční nádrž pro účely ekologického zavlažování a nechybí ani zázemí pro cyklisty.

Myšleno je také na **služby nájemcům** kanceláří třídy A. V plánu je velká zaměstnanecká restaurace, prodejna potravin, drogerie, kavárna a další. V prostorách **vnitřní piazzy** se nabízejí plochy pro odpočinek. Směřují sem i dva hlavní vstupy s reprezentativní recepcí.

Celkových **27 000 m² administrativní plochy** je rozloženo do čtyř **typických pater**. Vždy s nadstandardní rozlohou přes **5 000 m²**. „Firmy tak mohou velmi flexibilně růst. Jak horizontálně, tak vertikálně," dodal Kocián. „Dokážeme vytvořit pro větší klienty i zcela samostatnou sekci s vlastním vstupem. Příznivci open space ocení naopak možnost koncentrovat veškeré aktivity na jednom velkém podlaží." Třešničkou jsou pak prostory efektních věží. K nim náleží i **střešní terasy**. Své místo zde najde podle Kociána management firmy nebo klient, který si zakládá na image a ocení krásný výhled. Nájemné se pohybuje kolem 13,50 eur za m² a měsíc. V podzemních patrech je umístěn **parking** s kapacitou **500 míst**. „Jedno místo na každých 50 metrů kanceláří." Dalších 300 stání je rezervováno pro druhou fázi.

Budoucí rozvoj

Rozsáhlý pozemek se nachází v blízkosti **stanice metra trasy B – Jinonice**; do centra města je to deset minut jízdy. V budoucnu má územím procházet také Radlická radiála, poblíž vede i železnice – tzv. Pražský semering. Část areálu Waltrovka, který zabírá plochu o velikosti 16,9 hektaru, je vyhrazena pro park o rozloze 15 000 m². Právě v jeho blízkosti je plánována **výstavba prvních rezidencí**. Budou zde bytové

V dalších fázích vznikne cca 800 bytů

domy všech cenových kategorií a rozmanitých druhů. Od pavlačových domů přes řadové a rodinné domky po viladomy. Čím blíže k zeleni, tím dražší byty. **Cena** má oscilovat mezi **45–60 000 korun za m²**. U rodinných domků nepřesáhne podle Penty 10 milionů. Stavět se začne **do dvou let**. V nové čtvrti přibude rovněž **náměstí**, představující ústřední bod areálu, s obchody, restauracemi a službami. Zvažuje se mateřská školka a také muzeum historických vozidel. To je jednou z možných náplní památkově chráněné průmyslové stavby, která zůstane zachována.

Historie areálu sahá až do roku 1913, kdy zde začal Josef Walter vyrábět letecké motory známé po celém světě. Po druhé světové válce byla továrna znárodněna a do roku 2008 pokračovala ve svém provozu pod názvem Letecké závody, později pak Motorlet. Předposlední majitel, developerská společnost Red Group v loňském roce pozemek prodala investiční skupině Penta.

Florentinum zkolaudováno

Zatímco Aviatica teprve roste, Florentinum už míří k dokončení. Kancelářský projekt developera v sousedství Masarykova nádraží v Praze 1 prošel letos v říjnu kolaudací. Hned následně získal objekt i několik prestižních cen. Mimo jiné **Best of Realty** a **CIJ Award za nejlepší kancelářský projekt** a ekologický koncept. Celkem **49 000 m² kanceláří** a **7 500 m² obchodů** převezmou už v řádu týdnů noví nájemníci. Počítá se i s firemní školkou a řadou služeb. Jako první se nastěhují v lednu společnosti Ernst & Young a Havel Holásek. Nově přibyla např. farmaceutická společnost **Servier.** Obsadí cca 2 500 m² plochy. „Pronajato je přes 70 % prostor," upřesnil Miloš Kocián a dodal, že obě části – kancelářská i maloobchodní (včetně velkorysé piazzy a obnovené Desfourské zahrady) – se připravují na své slavnostní představení veřejnosti. To se očekává na jaře 2014. Již v březnu bude uvedena do provozu maloobchodní pasáž.

Florentinum v Praze 1 je po kolaudaci, první nájemci se nastěhují v lednu

Aviatica – a semi-private space in the courtyard

of the possible uses of the listed industrial building that will remain preserved.

The **history** of the complex reaches back to the year 1913, when Josef Walter started building his world-renowned aircraft motors. After the Second World War the factory was nationalised and continued operating until 2008, first under the name Letecké závody and later as Motorlet. Last year the second-last owner, the Red Group development company, sold the plot of land to the Penta investment group.

Florentinum approved

While Aviatica is just being built, Florentinum is already heading for completion. The development company's office project next to the Masaryk train station in Prague 1 was approved in October. Right after that the building received a number of prestigious awards, including the **Best of Realty** and **CIJ Award for the best office project** and ecological concept. The new tenants will take over the total of **49,000 m² of offices** and **7,500 m² of shops** in a matter of weeks. There are also plans for a company preschool and a number of services. In January Ernst & Young and Havel Holásek will be the first to move in. Another new tenant is the pharmaceutical company **Servier.** It will occupy about 2,500 m² of space. "More than 70 % of the space has been leased," Miloš Kocián specified, adding that both the office and the retail parts (including a large piazza and the renewed Desfours Garden) are being prepared for their grand opening to the public, which is expected for the spring of 2014. The retail passage will be put into operation in March.