

Architektúra mi umožnila podieľať sa na tvorbe prostredia okolo nás



Cassovar Komplex, ktorý bol slávnostne otvorený v októbri 2012, je najväčším multifunkčným komplexom v Košiciach. V roku 2010 získal prestížne ocenenie Stavba roka. Komplex sa nachádza v širšom centre Košíc a je súčasťou väčšej polyfunkčnej zóny s obchodným využitím. Je postavený na 2,4 hektárovom pozemku bývalého miestneho pivovaru, po ktorom bol pomenovaný. Cassovar Komplex tvoria objekty Cassovar Business Center I. a II., Galéria Cassovar a obytná časť Rezidencia Cassovar.

O vzniku, budovaní, správe a budúcnosti Cassovar Komplexu sa rozprávame s **Ing. arch. Petrom Murkom, členom predstavenstva Cassovar Business Center a.s., spoluautorom projektu Cassovar Komplex.**

Vyštudovali ste architektúru - čím vás tento odbor zaujal? Aký je váš vzťah k architektúre?

Architektúra je multidisciplína, v rámci ktorej máte možnosť tvoriť pre ľudí - ich domy, byty, mestá a dokonca v časti krajiny tvorba vstupujete ešte do širších území. Všetky tieto oblasti majú svoje špecifiká, ale pre mňa je najdôležitejšie, a zároveň najzodpovednejšie, že ako architekt mám možnosť podieľať sa na tvorbe prostredia okolo nás. Počínajúc interiérom malej miestnosti cez byty, domy, obnovu historických objektov, mestá až po územia (architekti – urbanisti – územní plánovači), ktoré niekedy presahujú hranice štátov.

Aká bola vaša profesijná cesta - od študenta architektúry až po hlavného architekta mesta Košíc?

Zaujímavá. Ako ste spomenuli, jednou z mojich významných a zodpovedných životných etáp bola pozícia hlavného architekta mesta Košice, ktorú som zastával od roku 1993 až do roku 2007, teda prakticky 14 rokov, čo sa na Slovensku, myslím, doposiaľ nikomu nepodarilo. Nastúpil som ako mladý architekt, krátko po mojom ročnom pobyte v New Yorku, kde som získal veľmi veľa praktických skúseností. Jedným z mojich projektov, v rámci ktorých som tieto skúsenosti mohol využiť, bolo určenie polohy a rozmiestnenia obchodných centier v meste.

Ďalším z projektov, ktoré som mal ako hlavný architekt mesta spolu so svojím útvárom na starosti, bolo spracovať koncepciu všetkých strategických území nachádzajúcich sa v centre Košíc. A musím povedať, že som rád, že väčšina z nich je podľa tejto koncepcie už aj zrealizovaná.

Jednou z týchto lokalít bolo aj územie bývalého košického pivovaru, kde sme ako partia nadšencov s odborných vzdelaním a ambíciou vytvorili niečo zaujímavé našartovali projekt Cassovar. S odstupom času môžem povedať, že je náš ambiciózny projekt Cassovar Komplex, s priestorom na bývanie, obchodmi, službami, parkovacím domom a s modernými administratívnymi priestormi, úspešný. Komplex sa pýši mnohými architektonickými oceneniami a so svojimi takmer 90 000 m² podlažných plôch je jedným z najväčších a určite najmodernejších objektov svojho druhu na Slovensku.

Dnes disponuje viac ako sto nadštandardnými bytmi a v administratívnej časti pracuje zhruba 2 500 zamestnancov IT sektoru. Na dvoch retailových podlažiach môžu návštevníci komplexu využívať služby obchodných, športovo-relaxačných a medicínskych prevádzok a stráviť príjemný čas v miestnych reštauráciách a kaviarňach.

Cassovar Komplex bol naprojektovaný a postavený na pozemkoch bývalého miestneho pivovaru, ktoré sa už viac ako 20 rokov nachádzali v asanačnom pásme. Prečo ste sa rozhodli práve pre toto miesto?

Bývalý pivovar, ktorý bol v tom čase už dlho nefunkčný a postupne sa rozpadával a pustol, sa nachádzal v ideálnej polohe – prakticky v geometrickom strede Košíc, len pár 100 metrov od dominanty Košíc a celého východu, gotickej Katedrály sv. Alžbety. Práve jeho poloha, ucelenosť areálu a pomerne jednoduché vlastnícke vzťahy rozhodli, že sme sa pustili týmto smerom.

V rámci areálu ste ponechali dve pôvodné stavby - Bauerneblow dom a 60-metrový komín, ktorý je vyšší ako veža na Dóme sv. Alžbety. Bol to zámer?

Riešeniu predchádzalo veľa diskusií a návrhov ako to celé stvárniť, keďže v našej pracovnej skupine sme boli dvaja architekti. Vždy však bol pred nami jasný zámer prepojenia a zachovania určitých prvkov z pôvodnej stavby, teda zachovania genia loci daného priestoru. Toto riešenie však bolo oveľa náročnejšie, po technickej aj ekonomickej stránke, než keby sme všetko zbúrali. Nakoniec sa podarilo zachovať komín ako dominantu a najvyššiu stavbu v centre Košíc, starý Bauerneblow dom, bývalé kancelárie a laboratória pivovaru. Do celého areálu sme zakomponovali aj pôvodnú kaplnku, okolo ktorej sme zrevitalizovali parčík, ktorý sa nám po asanácii starých budov ešte podarilo rozšíriť.

Za tento tvorivý prístup (prepojenie starého s novým) sa nám ušlo aj veľa komplimentov a odborného uznania. Ja osobne som presvedčený, že to rozhodne stálo za to, pretože v dnešnej dobe je jednoduchšie, a aj lacnejšie, všetko zbúrať a postaviť nanovo, ale hodnota takéhoto prístupu je otázna.

Otvorenie multifunkčného komplexu je vždy spojené s miernym rizikom či sa developerovi podarí úspešne zabezpečiť jeho maximálnu obsadenosť. Ako to bolo vo vašom prípade a ako je tomu v súčasnosti?

Aj my sme išli do tohto rizika. V tom čase sa v Košiciach zakladala pobočka T- Systems, dcéry nemeckého Deutsche Telekom, v ktorej pracovalo 16 ľudí. S vtedajším riaditeľom sme sa stretli na konferencii, kde sme prezentovali, čo staviame a on prezentoval zámery novej IT spoločnosti. Slovo dalo slovo a dohodli sme prenájom najskôr prvých 3 podlaží a ako rástla stavba, rástla aj spoločnosť T- Systems, ktorá si postupne rezervovala kancelárie v celom prvom objekte. Ďalšiu, 3. etapu výstavby, ktorej výsledkom mal byť nový hotel, sme už projekčne prispôbili pre potreby spoločnosti T- Systems.

Dnes sú v rezidenčnej časti všetky byty predané a administratívna časť (vo dvoch vzájomne prepojených objektoch s rozlohou viac ako 31 000 m²) je obsadená na 100 %. Obchody a prevádzky služieb sú obsadené takmer na 90 %.

Aká je situácia na realitnom trhu v súvislosti s prenájom administratívnych priestorov v Košiciach?

Cassovar Komplex bol jedným z prvých nových administratívnych objektov najvyššej A kategórie a myslím si, že sa mu svojou kvalitou podarilo naštartovať stavebný boom v tejto oblasti, ktorý v Košiciach pretrváva až do súčasnosti. Ako som spomenul, keď sme v roku 2007 začínali s výstavbou, bolo tu pár desiatok ľudí pracujúcich v IT sektore. Tie úplne najsmelšie vízie mesta hovorili, aké by to bolo fantastické, keby sme sa v roku 2020 blížili k číslu 10 000 zamestnancov v tomto sektore. A v Košiciach sa nám podarilo toto číslo dosiahnuť už na začiatku roku 2017. Dnes len v spoločnosti T- Systems pracuje viac ako 4 000 zamestnancov a ich počet neustále rastie. Myslím, že toto číslo hovorí za všetko a som rád, že aj naša výstavba dopomohla k naštartovaniu rastu pracovných príležitostí.

Konštrukčné, prevádzkové, ale aj iné nedostatky sa obyčajne ukážu až po otvorení a spustení prevádzky. Ako tomu bolo vo vašom prípade?

Každý multifunkčný komplex, keď sa uvedie do prevádzky, má svoje „muchy“, ktoré sa postupne odstraňujú a vyladujú. Dôslednou údržbou sa prevádzka môže zlepšovať a optimalizovať. Ani Cassovar Komplex nebol v tomto smere výnimkou a nevyhol sa počiatočným problémom, no nebolo to nič výnimočné, čo by mohlo výrazne narušiť jeho prevádzku. Myslím si, že ak by sme ho realizovali ešte raz, veľa zmien by sme neurobili.

A keby ste predsa niečo mohli dnes urobiť inak, čo by to bolo?

Keby predsa len, možno by sme v retailovo - obchodnej časti vytvorili možnosti na

vybudovanie menších nájomných jednotiek než sú súčasné, lebo sú flexibilnejšie a je o ne medzi nájomníkmi väčší záujem.

Od otvorenia komplexu ubehlo už 6 rokov. Aké výraznejšie stavebné alebo akékoľvek iné zmeny ste v rámci komplexu zrealizovali?

Výraznejšie stavebné zmeny sme našťastie nemuseli riešiť, ale ako som vyššie spomenul, najviac úprav sme realizovali práve na spodných dvoch retailových podlažiach, a to hlavne kvôli požiadavkám nájomníkov. Administratívne priestory, ktoré tvoria najväčšiu časť komplexu a ktoré sú riešené ako open space, sme realizovali v koordinácii s odborníkmi z T-Systems, takže sú im akoby ušité na mieru. Aj z toho dôvodu sme v týchto priestoroch nemuseli realizovať žiadnu veľkú zmenu.

Poskytovať kvalitné komplexné služby správy nehnuteľností v objektoch s celkovou výmerou takmer 90 000 m² si vyžaduje nielen profesionálny prístup a odbornosť, ale aj skúsenosti v tejto oblasti. Aké sú vaše kľúčové požiadavky na poskytovateľa služieb správy nehnuteľností?

Na takýto veľký objekt s náročným nemeckým nájomníkom musia byť kladené aj vysoké požiadavky na správu a správcu. Musí to byť spoločnosť, ktorá to dokáže zvládnuť a musí mať aj skúsenosti s podobnými budovami. My sme si správcu vybrali v súťaži v roku 2009. Vyhrala spoločnosť ENGIE Services, ktorá vďaka veľmi dobrej vzájomnej spolupráci spravuje Cassovar Komplex dodnes. Takže sme asi mali pri výbere správnu ruku