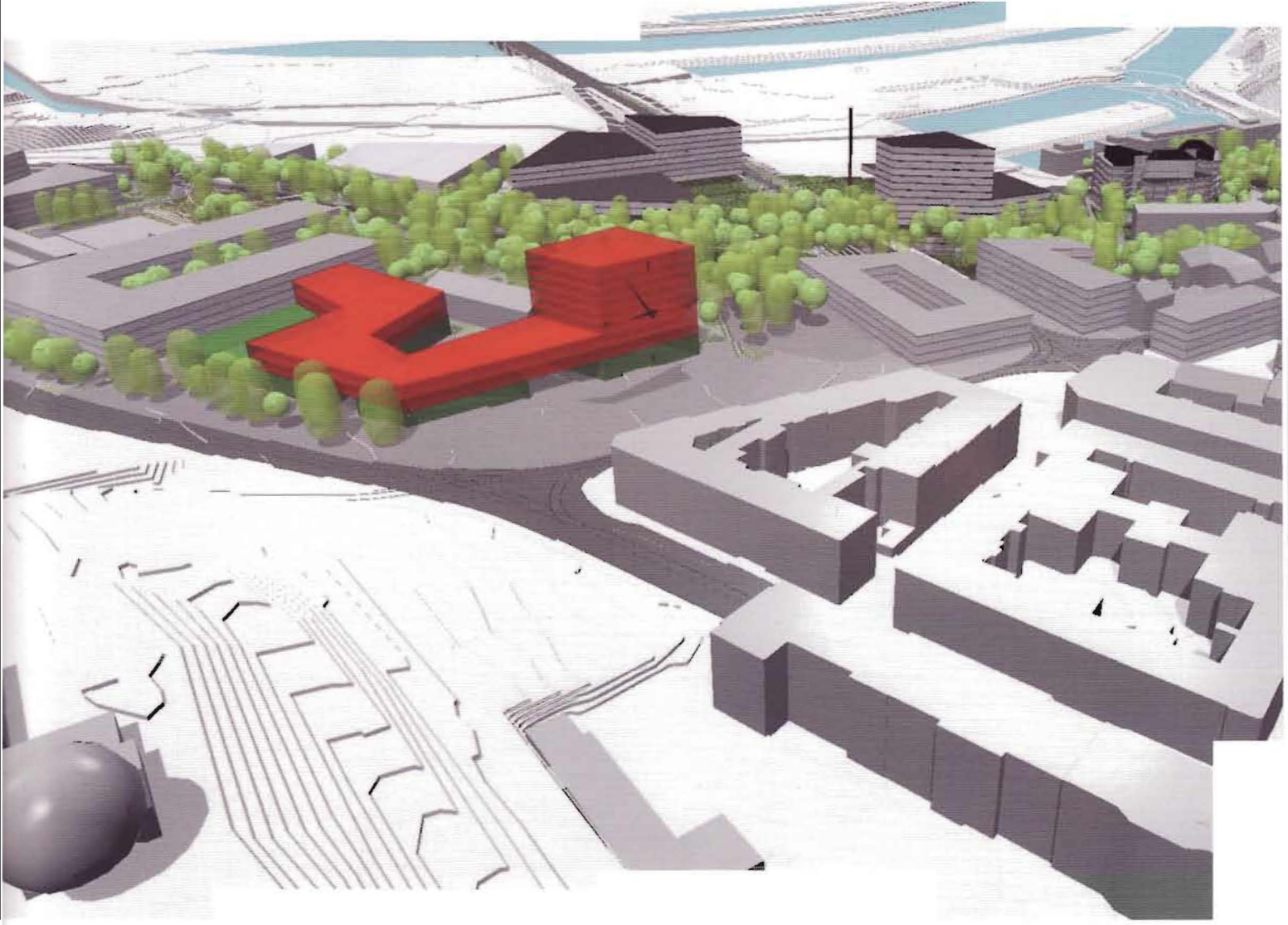


Centrum Palmovka

Výstavba budovy s kancelářskými a komerčními prostory a jejich následná správa s poskytováním souvisejících služeb

Metrostav Development

DDM | Group

záměr zadavatele MČ Praha 8 a cíle projektu

(výtah ze zadávací dokumentace)
Účelem této veřejné zakázky je řešení zájmu zadavatele investovat své volné finanční prostředky získané z prodeje bytového fondu tak, aby dlouhodobě zajistil návratnost těchto finančních prostředků z pronájmu nově vzniklé investice. Zadavatel má zároveň zájem touto investicí zajistit nové a odpovídající sídlo úřadu Městské části a zároveň podpořit rozvoj dlouhodobě neutěšené lokality Palmovka.

Centrum Palmovka – Výstavba budovy s kancelářskými a komerčními prostory a jejich následná práva s poskytováním souvisejících služeb

Sídlo úřadu Městské části bude součástí komplexu centra občanské vybavenosti Palmovka, které bude zahrnovat zejména administrativní prostory pro kanceláře úřadu Městské části a prostory vybudované za účelem komerčního využití se zajištěním možnosti parkování (dále též „Centrum Palmovka" nebo „budova"). Centrum Palmovka bude následně spravováno a budou k němu vybraným uchazečem poskytovány související služby.

Výsledkem zadání této veřejné zakázky tedy musí být zajištění nového sídla úřadu Městské části a takových komerčních prostor, aby z výnosu z provozu budovy byly pokryty náklady na vybudování celého Centra Palmovka včetně sídla úřadu Městské části.

Předmětem plnění této veřejné zakázky je:
- vypracování konceptu budovy;
- vypracování všech částí projektové dokumentace;
- zajištění výstavby;
- zajištění správy budovy spočívající zejména v řízení celé budovy, technickém zajištění provozu budovy, marketingové prezentaci budovy, zprostředkování a administraci nájemních vztahů, přípravě a dozoru nad prováděním provozních služeb, zajištění účetnictví a správy daní ve vztahu k budově.

harmonogram průběhu výběrového řízení projektu

vyhlášení výběrového řízení	03/2010
soutěžní dialog	05/2010
podání finálních nabídek	08/2010
výběr nejvhodnější nabídky	09/2010
podpis smlouvy o výstavbě a poskytování služeb	den D

poskytovatel

Metrostav Development a.s.

hlavní subdodavatelé

architekt	AP atelier
stavební dodavatel	Metrostav a.s.
správa a provoz	CENTRA a.s.

Metrostav Development a.s.
člen skupiny DDM Group, zastřešuje developerské aktivity Skupiny Metrostav. Hlavní činností podnikání je realizace rezidenčního, komerčního developmentu a PPP projektů tj. projektů partnerství veřejného a soukromého sektoru. Jako člen Skupiny Metrostav s více než 40letou historií se opírá o zkušenosti a know how celé Skupiny a jejích partnerů.

AP atelier
je soukromá projekční kancelář zabývající se projektováním od prvotních urbanisticko-architektonických koncepcí až po realizace staveb v širokém spektru typologických druhů. AP atelier založil roku 1991 Josef Pleskot, který patří mezi nejlepší české architekty současnosti.

Metrostav a.s.
člen skupiny DDM Group, je předním stavebním dodavatelem s dlouholetou tradicí a zkušeností, který zaujímá vedoucí postavení v klíčových segmentech stavebního trhu v České republice. V rámci projektu vystupuje na pozici hlavního stavebního dodavatele. Předmětem činnosti Metrostavu je provádění všech druhů staveb včetně jejich změn a kompletních rekonstrukcí a to v rámci jak velkých infrastrukturních projektů, tak menších stavebních prací.

CENTRA a.s.
Společnost byla založena v roce 1991 a je členem Asociace realitních kanceláří v České republice. Hlavním oborem společnosti je poskytování komplexních služeb v oblasti správy nemovitostí. Kvalitní zázemí, a to jak technické, tak i personální, a dlouholeté zkušenosti jsou zárukou profesionální péče o nemovitost na nejvyšší úrovni.

zprostředkovatel nájemních vztahů

King Sturge, s.r.o.
je mezinárodní poradenská společnost, která působí v oblasti realit a nemovitostí. Poskytuje široké spektrum služeb, které jsou spojeny s transakcemi a managementem trhu s nemovitostmi. Zabývá se akvizicemi a prodejem pozemků, kancelářských, průmyslových a rezidenčních nemovitostí, investičním poradenstvím, zprostředkováním pronájmů a asset managementem.

charakteristika projektu

Projekt „Centrum Palmovka – výstavba budovy s kancelářskými a komerčními prostory a jejich následná správa s poskytováním souvisejících služeb“ se bude skládat z budovy nové radnice, která bude součástí polyfunkčního centra s velkou halou, obchody, kavárnami, restaurací, kulturním zařízením a sportovištěm.

Spojením radniční budovy s polyfunkčním centrem a úzkým napojením na metro, autobus i tramvaj se tak vytvoří velmi atraktivní prostředí pro zákazníky a tím tedy i pro potenciální nájemce komerčních a kancelářských prostor. Sportoviště a kulturní zařízení budou sloužit široké veřejnosti. Kulturní prostory jsou koncipovány tak, aby Městská část Praha 8 mohla (zvýhodněným pronájmem ve výši úhrady provozních nákladů) podpořit činnost například neziskových a obecně prospěšných organizací.

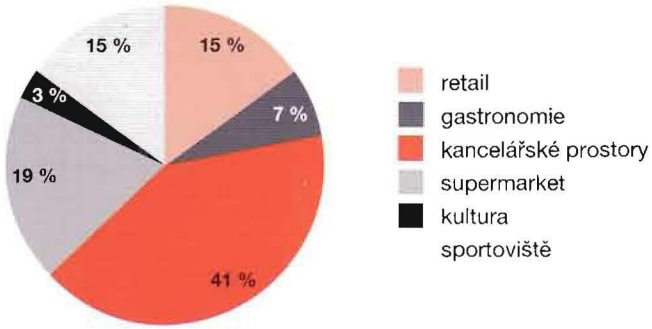
harmonogram projektu

den účinnosti	den D
vydání územního rozhodnutí	D+17 měsíců
vydání stavebního rozhodnutí	D+24 měsíců
zahájení stavby	D+24 měsíců
den vydání kolaudačního souhlasu	D+49 měsíců
den plánovaného otevření	D+50 měsíců

náklady projektu, výnosnost investice

položka	cena bez DPH v Kč
celková cena za koncept	13 359 296
celková cena za projektovou dokumentaci	92 281 000
celková cena za výstavbu	1 025 318 614
cena za položky číslo 1, 2 a 8	1 130 958 910
odměna za správu prostor radnice po dobu	
dvaceti let ode dne otevření	51 805 200
celková vstupní investice	1 182 764 110
roční výnosnost investice	4,3 %

skladba nájemců



Pozn.: je uvažováno pouze s prostory pro komerční využití (není uvažováno s prostory pro využiti MČ Praha 8, parkoviště, vstupní prostory a technologická zázemí)

charakteristika území

Zájmové území tvoří pozemky parc.č.4014/2 a parc.č. 4014/7 v k.ú. Libeň, které jsou ve vlastnictví Městské části Praha 8. Územním plánem je toto území určeno k funkčnímu využití jako území OV – všeobecně obytné, území SV – všeobecně smíšené a nepatrná část jako území SMJ – smíšené městského jádra. Za předpokladu budoucí většinové zástavby všeobecně obytné funkce na zbývající ploše této funkci určené a umístění vyšší koncentrace nebytové funkce do investice MČ Prahy 8, bude návrh plně v souladu se stávajícím územním plánem. Prakticky v dokonalém souladu je již návrh s novým konceptem územního plánu.

Řešené území se nachází v blízkosti podzemní stavby metra a jeho ochranného pásma. Z tohoto hlediska bude nutné pečlivě prověřit předpoklad dopravního připojení z Voctářovy resp. Vojenovy ulice. Jeho reálnost a efektivnost však nebude ohrožena. Návrh využívá specifických kvalit území i jeho zeleného fondu a vztahuje se také k jeho historické tradici kodifikované místním názvem Palmovka.

Palmovka – je místo, které pro Prahu 8 má synonymum centra. Původně to byl název usedlosti, na jejímž místě vyrostl někdy na přelomu 19. a 20. století secesní nárožní dům, který nese stejný název Palmovka.

V širším urbanistickém smyslu lze chápat označením Palmovka celé území, kde Sokolovská ulice lehce nastoupá na kopeček a kde se z ní odpoutá ulice Zenklova. Úsek Zenklovy ulice od křižovatky se Sokolovskou až po prostranství se židovskou synagogou má ducha Palmovky. Jeho epicentrum lze obsadit významným městským domem dominantního charakteru, který potvrdí důležitost tohoto svébytného místa.

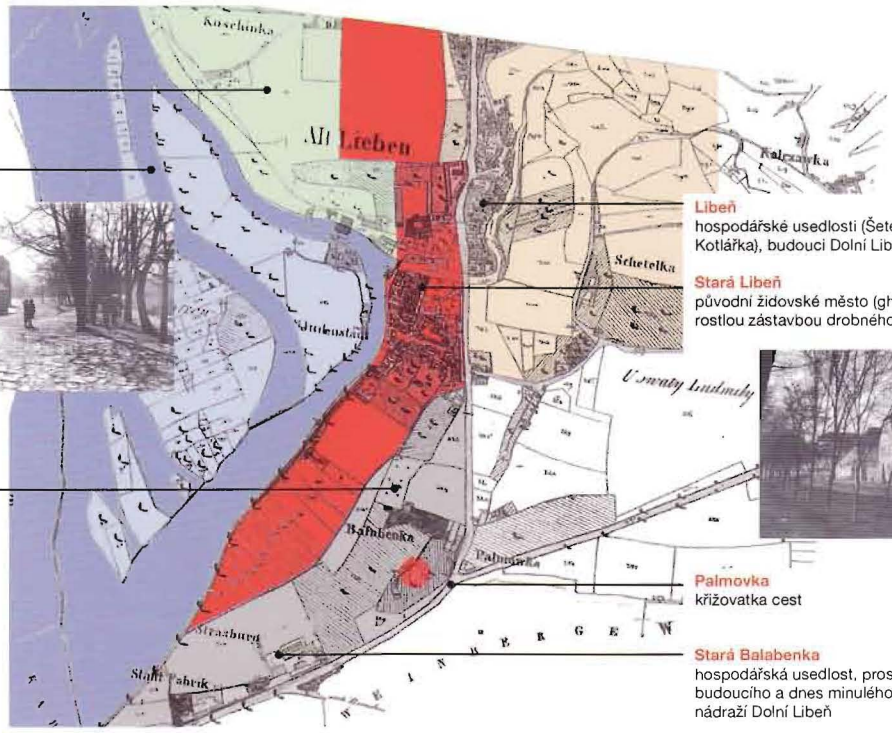
svébytné zóny v území

historie

Košinka
historická vycházková trasa po proudu Vltavy, budoucí Thomayerovy sady

říční nivy
původní ostrovy tvořené meandrem Vltavy
říční niva bez zástavby, budoucí doky

paměť
židovský hřbitov



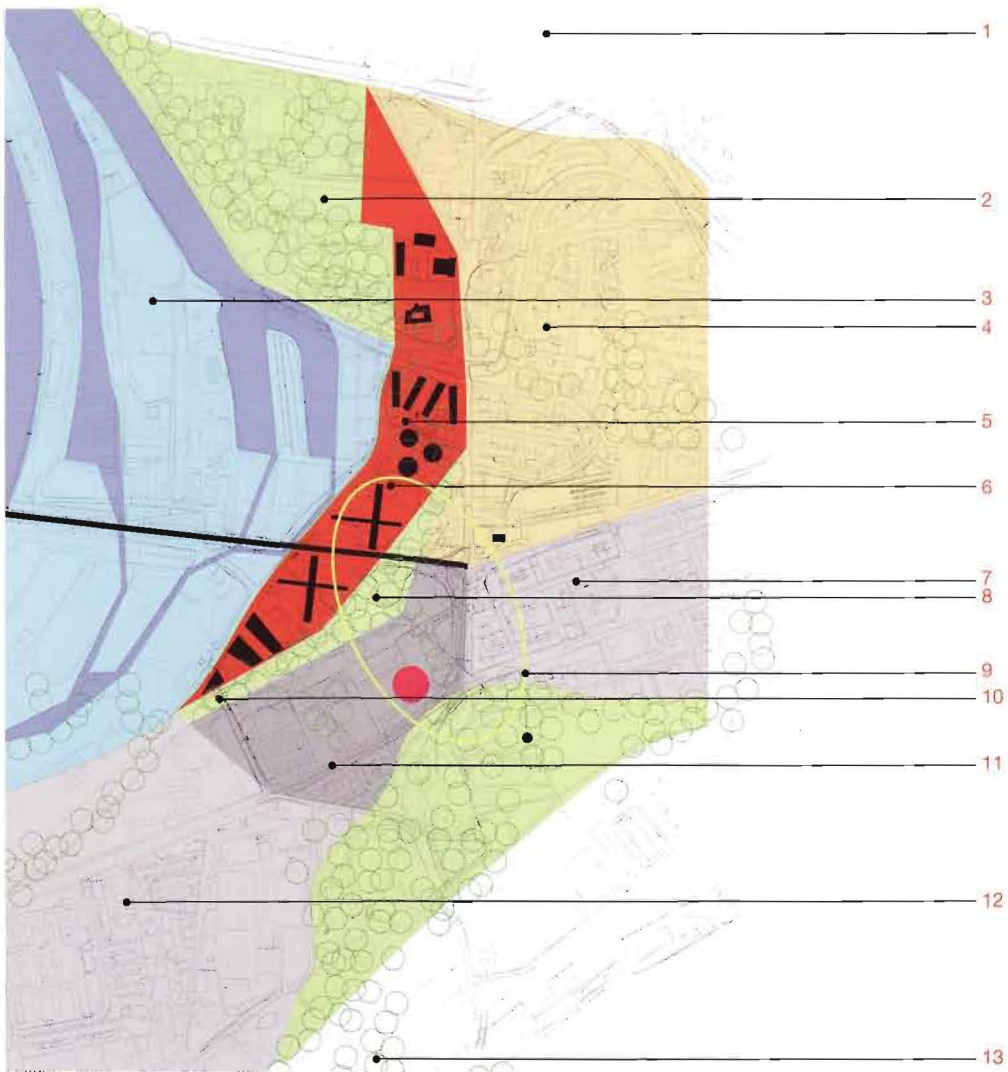
Libeň
hospodářské usedlosti (Šetelka, Kolčavka, Kotlářka), budoucí Dolní Libeň

Stará Libeň
původní židovské město (ghetto) s typickou rostlou zástavbou drobného měřítka

Palmovka
křižovatka cest

Stará Balabenka
hospodářská usedlost, prostor v té době budoucího a dnes minulého vlakového nádraží Dolní Libeň

současnost



1 / Horní Libeň

2 / Košinka
terasa s parkově upravenou zelení
počátek pobřežní vycházkové trasy po proudu Vltavy přes Pelc-Tyrolku okolo Trojského zámku a dále

3 / říční nivy
velký ostrov
rezidenční zástavba respektující řeku jako hlavní fenomén v území

4 / Dolní Libeň
rezidenční zástavba s uliční sítí respektující přírodní rámec a historické trasy

5 / zeleň
prostupující a doplňující urbanistickou strukturu, součást "zelené" vazby mezi Košinkou a zelení přicházející od Krejcárku

6 / Stará Libeň
území celopražského významu díky nové ul. Pobřežní (Voctářova) a Libeňskému mostu území s vysokým urbanistickým potenciálem

7 / Vysočany
homogenní zástavba kompaktními městskými bloky na půdorysu pravoúhlé sítě

8 / Paměť
stopa bývalého židovského hřbitova

9 / Palmovka

10 / trať
mezní, hraniční zeleň ve spáře mezi dvěmi zónami

11 / mezizóna
přechodové území mezi karlínskou a vysočanskou zástavbou
zástavba z polootevřených struktur – hnízd umožňujících pronikání zeleně

12 / Karlín
zástavba charakterizovaná rigidními karlínskými bloky

13 / Krejcárek
masivní zeleň navazující na zeleň Vítkova a dosahující do bezprostřední blízkosti Palmovky

idea návrhu

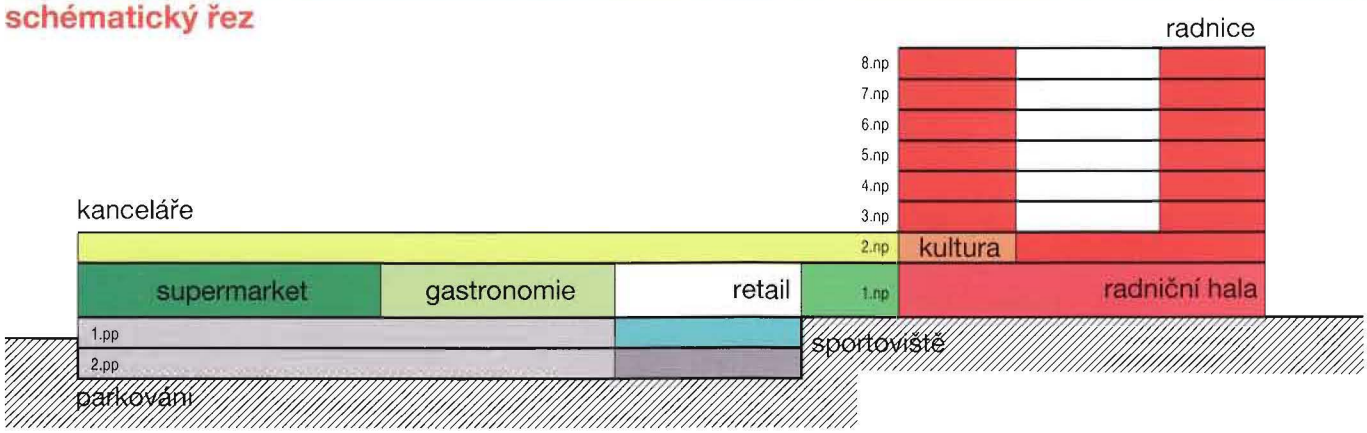
Charakteristický, zapamatovatelný dům s obřími hodinami je městským domem – radnicí.

Radnici dneška si lze velmi dobře představit jako součást polyfunkčního městského centra s velkou halou s obchody, s nádvořím, restaurací, kavárnou, kulturními a sportovními zařízeními, zkrátka se všemi funkcemi pro pestrý život všedního dne, ale i svátku, pro radost všech občanů.

Centrum Palmovka navrhujeme jako vnitřně bohatý prostor nápaditě strukturovaný tak, aby umožňoval potkávání lidí v různých situacích a činnostech. Samotný prostor radnice Městské části Prahy 8 navrhujeme jako vstřícně otevřený – zejména pomocí haly v přízemí, která nabídne možnost vyřešení běžné občanské agendy hned na úrovni ulice. Jednotlivé odbory navrhujeme uspořádat okolo vnitřního zastřešeného atria tak, aby vše bylo velmi přehledné, aby občan domem nebloudil. Do prvního patra umísťujeme polyfunkční zasedací sál, který může plnit i četné kulturní funkce.

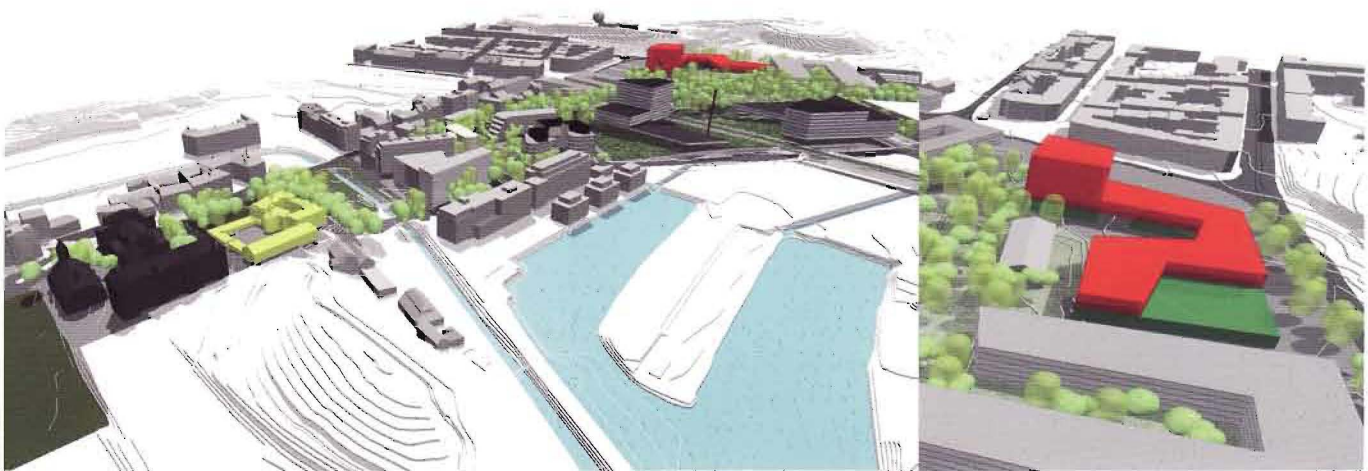
Chceme navrhnout mnohovrstevnatý přátelský společenský městský dům, který z Palmovky vyžene nudu a provinční atmosféru a nechá v ní vzniknout ducha přirozeného, civilního městského centra.

schématický řez



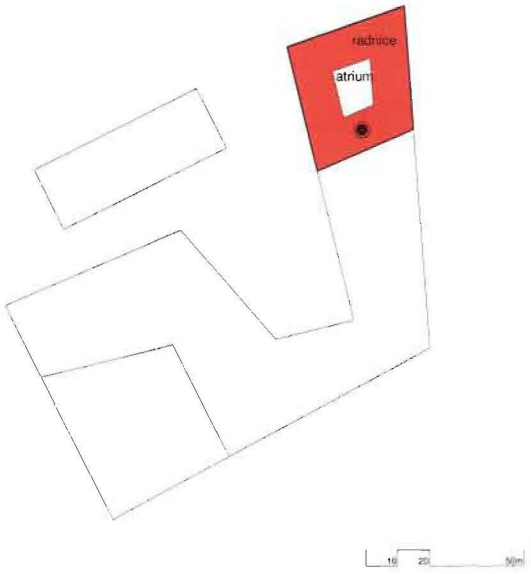
tabulka ploch

jednotky	hrubá užitná plocha m²
radnice	8 295
radniční hala	1 380
kultura	410
kancelářské prostory	5 350
vstupní prostory, lobby	580
retail	2 060
sportoviště	2 060
gastronomie	980
supermarket	2 480
parkování	10 000
technologie	2 060
celkem	35 655



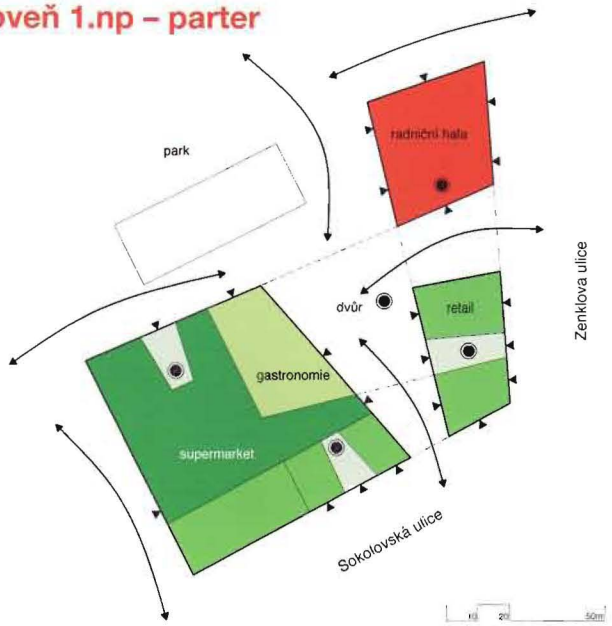
půdorysy pater

úroveň 3.np – 8.np

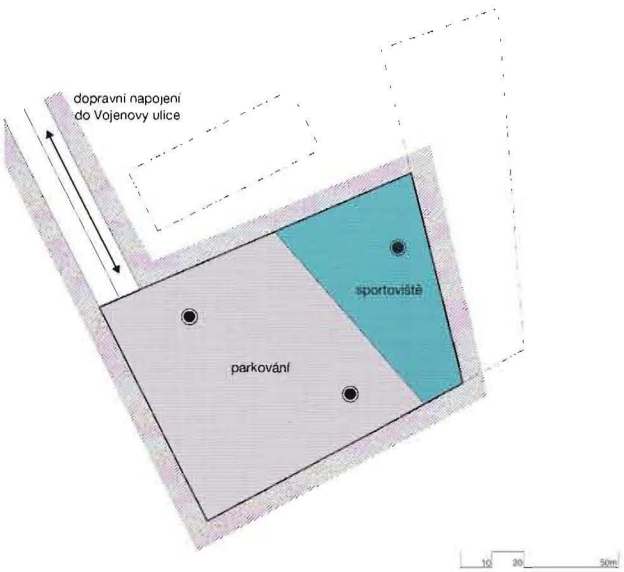


úroveň 2.np

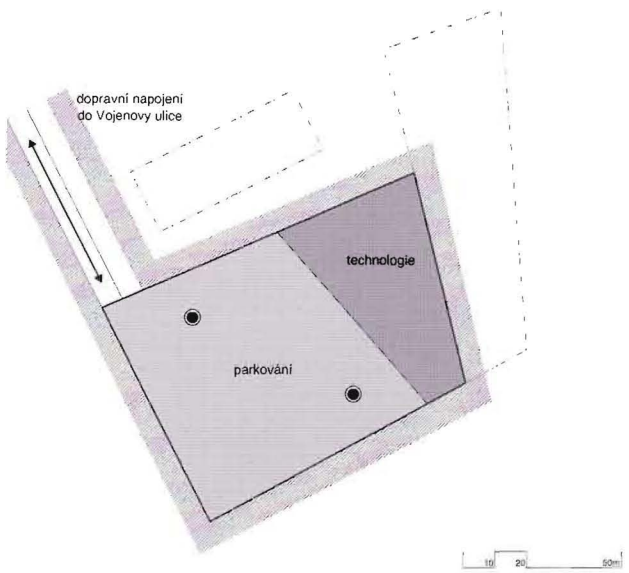
úroveň 1.np – parter



úroveň 1.pp



úroveň 2.pp



Metrostav Development a.s.
Zenklova 2245/29, Praha 8 – Libeň, 180 00
+ 420 266 709 767
info@metrostavdevelopment.cz

CENTRUM PALMOVKA