

Chceme, aby každý nový projekt byl lepší než ty předešlé

We want every new project to be better than the previous ones

Loni v lednu jsme se Sergem Borensteinem, prezidentem Karlín Group, hovořili o tehdy dokončované kancelářské budově KEYSTONE.

Právě zde jsme se zhruba po roce opět sešli. KEYSTONE v Pobřežní ulici, v Praze 8 – Karlíně je obsazen z více než 90 %. Prázdná je v podstatě už jen část komerčních prostor v přízemí.

Jak se vám zde pracuje? Jste tu spokojeni?

Jsem zde od dubna loňského roku a jsem tu velice spokojeni, stejně jako další nájemci. Musím říci, že díky architektům vznikly prostory, kde se příjemně pracuje.

Co je v Karlín Group nového – kromě toho, že sídlíte v nových prostorách?

Karlín Group se již v minulosti rozhodla – v zájmu dalšího rozvoje – prodat některé projekty jiným developerům. Před časem byly například prodány dva projekty v Pernerově ulici skupině pana Bakaly, ale i nadále na nich pracujeme jako projekt manager. Další dva projekty v Pobřežní ulici jsou nyní ve vlastnictví společnosti HB Reavis, která pokračuje v jejich realizaci. V současné době také jednáme se společností Skanska o odprodeji projektu kancelářské budovy Corso II B.

Jaké máte plány pro letošní rok?

S Ungelt Partners zahajujeme výstavbu Residence Vltava, což je nový název rezidenčního projektu, o kterém jsme doposud hovořili pod pracovním názvem Z3. Jde o bytový dům v sousedství River Diamond s více než stovkou bytů, dvěma obchodními prostory a přízemím a samozřejmě s recepcí, kde bude služba 24 hodin denně. Autorem projektu je švýcarský ateliér EM2N, ale zapojili se i další architekti. Už máme územní rozhodnutí i stavební povolení a chtěli bychom začít stavět v květnu. Věříme, že se projekt bude klientům líbit a neskončí touto jedinou budovou. Naše vize je, že bychom v blízkosti řeky postupně postavili několik dalších rezidenčních projektů v rámci komplexu River Gardens.

Předpokládám, že vzhledem k lokalitě půjde o luxusní byty... Označení „luxusní“ pro nás představuje již tradičně hlavně kvalitu, a to jak z hlediska architektury, tak použitých materiálů. V poslední době se svět změnil, zejména v důsledku ekonomické krize. Lidé jsou na své peníze opatrnější a chtějí za

ně dostat kvalitní věci a služby. A to je pro nás taková matematická rovnice, kterou musíme vyřešit: Jak postavit designově dobrou budovu z kvalitních materiálů a přitom pro trh cenově přijatelnou... Projekt by měl být na vyšší úrovni než River Diamond nebo Cornlofts Šaldova. Naším cílem vždy je, aby každý nový projekt byl lepší než ty před ním... A navíc víme, že tu existuje hodně potenciálních kupců, jak Čechů, tak i cizinců, kteří si potrpí na kvalitu a dovedou ji ocenit.

Podle všeho se vaše aktivity stále soustřeďují kolem Karlína a Vltavy...

Letos se chceme zaměřit ještě na jeden projekt, který není v Karlíně, ale je poblíž Vltavy – v Modřanech, u golfového hřiště v Hodkovičkách. Bude se jmenovat River Park Modřany. Teď jsme ve fázi žádosti o územní rozhodnutí. Už byla provedena změna územního plánu z původní průmyslové plochy na obytnou. Připravuje se architektonická soutěž, abychom mohli předložit projekt ke stavebnímu povolení. Počítáme, že by zde měly vyrůst tři nebo čtyři bytové domy. Co se tohoto projektu týká, jsem z něj nadšený. Modřany už dnes nejsou tou okrajovou čtvrtí jako dřív, přiblížily se centru díky velice rychlé tramvajové trati. Navíc výhled na golfové hřiště bude naprosto unikátní. Lákavá je i blízkost Vltavy, podél ní vede i in-line dráha a cyklostezka, v zimě běžkařská stopa, takže tu jsou i jiné možnosti sportovního vyžití než golf. Tyto dva projekty – Residence Vltava a River Park Modřany – jsou našimi letošními prioritami a chceme se na ně plně soustředit, i když pochopitelně promýšlíme i plány do dalších let.

AK

Last January, we were talking to Serge Borenstein, President of the Karlín Group, at the administrative building KEYSTONE being at that time heading for completion.

And this is where we met again about a year later. KEYSTONE in Pobřežní Street in Karlín, Prague 8, is occupied more than 90%. Only a part of the administrative premises on the ground floor are vacant.



SERGE BORENSTEIN

*Residence Vltava, vizualizace
Vltava Residential, visualisation*

How is the work going? Are you happy here?

We have been here since approximately last year and are very pleased, just like our tenants. I must say that the premises that were built here thanks to the architects are pleasant to work in.

What's new in Karlín Group – apart from being in new premises?

Karlín Group already decided in the past to sell some projects to other developers in the interest of further development. A while ago we sold two projects in Pernerova Street to Mr Bakala's group but we still operate as project manager. Another two projects in Pobřežní Street were sold to HB Reavis, who proceed in their realisation. At this time, we are negotiating with Skanska about the sale of the administrative building Corso II B.

What are your plans for this year?

Together with Ungelt Partners we are commencing construction of the Vltava Residence, which is a new name for the residential project we have so far spoken about under the title Z3. It is a block of flats neighbouring River Diamond with more than one hundred apartments, two retail premises on the ground floor and a 24-hour reception. Author of the project is the Swiss studio EM2N but other architects also participated on it. We have already acquired planning and building permits and would like to commence in May. We believe that clients will like the project and that it will not end up with the construction only. Our vision is to build several other residential projects within the River Gardens complex near the river.

I suppose that there will be luxurious apartments with regards to the location

The term 'luxurious' for us traditionally represents quality, from an architectural point of view as well as used materials. The

world has changed lately, especially due to the economic crises. People are more careful with their money and want to receive real quality and services. And that is for us a sort of a mathematical equation that we have to solve: How to construct a building with a good design and from quality materials and at the same time be acceptable to the market with regard to price... The project should be of a higher level than River Diamond or Cornlofts Šaldova. Our aim is always for every project to be better than the previous one... Moreover, we know that there are a lot of potential buyers, both Czech as well as foreigners, who are fond of quality and know how to appreciate it.

Apparently our activities focus around Karlín and Vltava...

This year we want to focus on one more project that is not in Karlín but near the Vltava River – in Modřany, near the golf course in Hodkovičky. It will be called River Park Modřany. Now we are applying for planning permission. The change of outline plan from the original industrial area to residential has already been done. An architectural tender is being prepared to enable us to submit the project for a building permit. We are planning with the construction of three or four housing blocks. Regarding this project, I am enthusiastic about it. Modřany is not anymore the outskirts area it used to be, having become closer the centre thanks to a very fast tram line. Moreover, the view of the golf course will be entirely unique. The vicinity of the Vltava River is also attractive, where alongside, there will be in-line and cycle ways and in winter a cross-country skiing track, which also offers other sport activities other than golf. Those two projects – Residence Vltava and River Park Modřany – are this year's priorities for us and we want to focus on them fully even though we are also considering plans for the next ten years.

AK