

# Elektrárne Žilina chcú spojiť bývanie, prácu a kultúru

Priemyselný komplex s pamiatkovo chránenými budovami sa má zmeniť na živý mestský blok

Daniel Suchý / suchy@trend.sk

**M**esto je jedno veľké stavenisko. Povzdych, ktorý sa opäť šíri medzi obyvateľmi a návštevníkmi Bratislavy a Košíc. Dokončuje sa nový most, električkové trate, opravujú sa cesty. V hlavnom meste sa stavia zhruba pätina všetkých bytov na Slovensku, podiel kancelárskej či obchodnej plochy je ešte vyšší. Naopak, v Žiline bolo v posledných rokoch dokončených najmenej nových bytov vzhľadom na počet obyvateľov spomedzi všetkých krajských miest.

Pred deväťdesiatimi rokmi však bola tiež veľkým staveniskom. Dnes štvrté najväčšie mesto krajiny sa v 20. a 30. rokoch minulého storočia premenilo na modernú metropolu severného Slovenska.

V súťaži bol vtedy schválený návrh územného plánu a množstvo medzinárodných súťaží prinieslo vynikajúce stavby od špičkových domácich aj zahraničných architektov. Finančný palác od Scheera, Neologická synagóga od Behrensa, mestská štvrť Svojdovcov od Scheera a Steina či tržnica od

Čapku. Po zmene režimu sa centrum Žiliny nevyhlo výrazným zásahom developerov ako pri výstavbe nákupného centra Mirage. Napriek tomu jej Bratislava, ktorá už prišla o takmer všetky technické pamiatky pripomínajúce modernú históriu mesta, môže závidieť.

## Živý mestský blok

Kým o obnovu synagógy zaraďovanej medzi svetové funkcionalistické pamiatky sa musí postarať občianske združenie, ďalšej



žilinskej ikony tohto obdobia sa ujal developer. Areál elektrárni pri Námestí Andreja Hlinku kúpila minulý rok spoločnosť Istrofinal. „Naším zámerom je prinavrátiť bývanie do centra mesta a dať mu aj kultúrne funkcie, ktoré by dnes ku kvalite života nemali chýbať,“ vysvetľuje majiteľ a predseda predstavenstva firmy Slavomír Bodis. Projekt Elektrárne Žilina má vytvoriť mestský blok, ktorý prinesie okolo 70 bytov a do štyritisíc štvorcových metrov občianskej vybavenosti. Mal by tu vzniknúť malý trh, škôlka, škola, zdravotné stredisko a administratíva.

Areál ohraničený budovou Považskej galérie umenia, Ulicou republiky, Kukučínovou a Štefánikovou má plochu takmer šesť a pol hektára. Istrofinalu nepatrí celý. Pamiatkovo chránená historická budova parnej elektrárne z roku 1908, neskôr ciachovňa elektromerov, patrí žilinskému VÚC. Dve bytovky na Kukučínovej ulici sú v osobnom vlastníctve obyvateľov, Istrofinal má priestory na vrchných podlažiach. Zámer počíta s rekonštrukciou pamiatkovo chránenej hlavnej administratívnej budovy na Ulici republiky. Do rekonštrukcie chce developer zapojiť aj obe bytovky. Zbúra sa len dvojpodlažná budova za galériou a plot pri Štefánikovej ulici, nahradia ich dve bytové novostavby, pribudne podzemná garáž.

Blok sa tým zároveň otvorí, vnútri vznikne oddychová zóna, kde sa môžu konať podujatia a aj galéria získa verejný priestor, ktorý jej chýba. Developer sa snaží skoordinať s krajom obnovu Ciachovne, na ktorú chce prispieť. Budova je v správe galérie a využíva sa na prezentačné účely, workshopy či tvorivé dielne. „V rámci programu INTERREG SR - ČR sa plánujeme s projektom rekonštrukcie Ciachovne zapojiť do pripravovanej výzvy, ktorá by mala byť vyhlásená v decembri tohto roka,“ približuje hovorkyňa kraja Lenka Zátoková. Ak kraj so žiadosťou uspeje, chce tu vytvoriť moderné a kreatívne centrum inovatívnych umelckých projektov pre skladateľov novej hudby, klubovú činnosť, workshopy a výstavy nových druhov umenia. „Rekonštrukciou národnej kultúrnej pamiatky máme v pláne vyzdvihnúť dobový charakter budovy, ktorý by citlivo vytvoril z bývalej parnej elektrárne novú energiu do kultúry na Slovensku,“ dodáva L. Zátoková.

#### Developer išiel cez súťaž

Z areálu v centre mesta sa Stredoslovenská energetika odsťahovala pred piatimi rokmi a ponúkla ho na predaj. Výroba elektriny sa tu skončila už v roku 1926. Začiatkom štyridsiatych rokov bola postavená hlavná administratívna budova, ktorú navrhli architekti František Bednárík a Ferdinand Čapka. Funkcionalistickú budovu s charakteristickým zaobleným hlavným



vchodom s čiastočne sklobetónovou fasádou na rohu s Kukučínovou ulicou by mala rekonštrukcia vrátiť do pôvodnej reprezentatívnej podoby so zachovaním mnohých originálnych prvkov a odstránením neskorších prístavieb.

**Centrám miest treba vrátiť aj kultúrne funkcie, ktoré ku kvalite života neodmysliteľne patria**

Istrofinal vyhlásil na projekt prestavby a revitalizácie komplexu elektrárni architektonickú súťaž. Vzbudila veľký záujem, o žilinský funkcionalizmus sa začali zaujímať aj rakúski architekti. Jedenásť prihlásených návrhov posudzovala porota, ktorej predsedal profesor Ján M. Bahna. V januári vyhlásila za víťaza návrh Martina Jančoka

a Michala Janáka z ateliéru Plural, na ktorom spolupracovali s Michalom Marcínovom, Janou Pajchlovou a Lubomírou Blaškovou. Tím na jeho základe vypracoval projektovú dokumentáciu.

„Pre projekt sme sa ešte viac nadchli, keď sme zistili, že je to v rámci moderného funkcionalizmu stavba stredoeurópskeho významu,“ tvrdí S. Bodis a potvrdzuje to aj čiernym tričkom s mapou centra Žiliny so zvýrazneným areálom elektrárni a logom projektu, ktoré má na sebe. V týchto dňoch vydáva aj knihu o areáli, jeho histórii, architektoch aj budúcnosti. „Chceme projektom robiť osvetu, aby ľudia viac spoznali budovy, ktoré tu sú. Ale chceme to pripomenúť aj investorom, pretože veľa hodnotných stavieb po rekonštrukcii prišlo o jedinečnosť,“ vysvetľuje developer s tým, že ani oni sami na začiatku nepoznali hodnotu budov, ktoré kúpili.

Developer rozdelí projekt na tri časti - obnovu kultúrnej pamiatky, rekonštrukciu

## Projekt čísla

ostatných budov a novostavby. Projekt na dva nové bytové domy s podzemnými garážami je pripravený, aktuálne prebieha územné konanie. Rekonštrukciu chce Istrofinal spustiť na jar budúceho roku, trvať by mala deväť až dvanásť mesiacov. Novostavby plánujú začať v polovici roka, celý areál by tak mohol byť hotový v lete 2017. Celkové investičné náklady budú známe až po dokončení dokumentácie, pôvodný odhad hovorí o 15 až 20 miliónoch eur.

### Umelci aj náročnejší klienti

„Cieľová skupina sú pre nás ľudia, ktorí tu budú žiť 24 hodín denne. Preto sa snažíme

vytvoriť lacnejšie aj nadštandardné bývanie,“ hovorí S. Bodis. Zámerom je vytvoriť komunitu ľudí, ktorí dokážu žiť v meste, a nie dom duchov. Ako zabrániť kúpe na investíciu alebo víkendové bývanie, je zatiaľ predmetom úvah. Pomôcť by tomu mala cena, ktorou developer nechce uletieť oproti trhu. Vyššia kategória bytov vznikne v dvoch novostavbách, kde architekti navrhli presklené otváracie lodžie so zimnými záhradami. Lacnejšie bývanie cieľi na umelcov, ktorých pritiahnu tvorivé dielne a mohli by si tu prenajať malé ateliéry a byty v zrekonštruovanej pôvodnej časti.

Ceny novostavieb sa v Žiline pohybujú

okolo 1 150 až 1 300 eur za štvorcový meter s daňou v štandarde, analyzuje trh Peter Gordík, konateľ Realitného centra RED. Dopyt po bytoch je podľa neho najvyšší za posledných najmenej päť rokov a je to spôsobené aj tým, že nie je veľmi čo ponúknuť. Slabý výber začal hýbať aj doteraz stabilnými cenami starších bytov. Zo zhruba 900 eur už poskočili nad tisícku za štvorcový meter. Podľa P. Gordíka bola priemerná cena reálne predaných starších bytov za minulý mesiac 1 015 eur za štvorec.

Aktuálne je v žilinských novostavbách na predaj 295 bytov. Nezdá sa to až tak málo, ale takmer sto z nich je v projekte Europalace, ktorý je v konkurze, a ďalších 90 sú nadštandardné byty v Euro Home Residential Complex, predtým známom ako Amfiteáter. Jediný projekt, ktorý kontinuálne dodáva nové byty na trh, je Slnčná terasa na Hájiku, kde je priebežne v predaji niekoľko desiatok bytov. Na ohlásených sedem stoviek nových bytov si záujemcovia ešte budú musieť počkať, projekty sú v rôznej fáze prípravy alebo povolenia.

RED tento mesiac spúšťa prenájom kancelárskych priestorov a predaj niekoľkých bytov v budove, ktorou sa začne rekonštrukcia Elektrárni. Projekt však bude úplne iný ako výstavba v posledných rokoch. „V Žiline doteraz nebol taký záujem o bývanie v centre ako v Bratislave, ani ceny neboli výrazne vyššie. Ľudia sa často rozhodovali pre bývanie na sídliskách s dobrou vybavenosťou, ktoré sú päť až desať minút autom od centra,“ opisuje P. Gordík s tým, že Elektrárne chcú tento trend zmeniť.



Ferdinand Čapka: Perspektívny pohľad, súťažný návrh zo 40. rokov

## Premena tovární sa konečne ujala aj na Slovensku

Opustené továrne sa začali meniť na bývanie, kancelárie a kultúrne centrá už v polovici minulého storočia. V Amerike vznikli lofly ako lacné byty alebo ateliéry umelcov. O niekoľko desaťročí prišiel tento trend aj do Európy. Na Slovensku sa doteraz viac búrali, mestá si neskoro uvedomili hodnotu industriálnych pamiatok a o mnohé prišli. Londýnska galéria Tate Modern či viedenský mestský komplex Gasometer však už u nás majú nasledovníkov.

Bratislavský priestor pre súčasné umenie a architektúru Design Factory, slovačtárska Refinery Gallery, centrum dizajnu v Hurbanových ka-

sárňach, košické Kulturpark a Kunsthalle, Tatranská galéria v Poprade, premeny bývalých mlynov na hotel v Šamoríne, kancelárie v Preselanochoch a bývanie v Humennom či najlepšia stavba minulého roka Elektrárňa Piešťany sú príklady vydarenej obnovy.

Doteraz realizované adaptácie majú zväčša kultúrne využitie. Rozbieha sa však už aj viacero projektov, ktoré do bývalých priemyselných objektov prinesú trvalé bývanie. Podobný koncept multifunkčného bloku ako Elektrárne Žilina má Bezručova Residence v bratislavskom Starom Meste. Dvojica nadväzujúcich funkcionalistických budov postavená

v 30. rokoch minulého storočia pôvodne pre poisťovne slúžila dlho ako nemocnica a poliklinika. Projekt premeny sa počas niekoľkoročnej prípravy viackrát menil, dnes už má stavebné povolenie, ale termín výstavby ešte nie je známy. V jednej časti vznikne takmer osemdesiat obytných jednotiek a zdravotné stredisko. V druhej najmä kancelárie, služby a prechodné ubytovanie.

Zaujímavé bývanie aj so skutočnými loftmi sľubujú ďalšie dva projekty pripravované v hlavnom meste. Kreatívne centrum Mlynska má vzniknúť v priemyselnom areáli v Novom Meste. V starej mly-

nici a sile má byť spoločenská hala, flexibilné kancelárske priestory a päť loftových bytov. Bývalá tlačiareň na Račianskej ulici má v projekte Lofty Kominárska ponúknuť 70 bytov, z toho viac ako štvrtina majú byť lofly. V parteri sa počíta s obchodmi, službami a gastroprevádzkami.

Naopak, otáznym je stále osud Cvernovky. Inšpiráciou by pre ňu mohla byť chystaná prestavba bývalej Tatra nábytkárne v Martine. V polyfunkčnom areáli má dostať miesto bývanie, kancelárie, obchodná galéria, pohostinstvo. Projekt kladie dôraz na živý parter a zapojenie vnútrobloku do života mesta. (ds)



### Od hál k novým štvrtiam

Istrofinal bol doteraz najmä developerom predajní pre najväčšie obchodné reťazce po celom Slovensku. Niektoré sám vlastní alebo ich predal realitným investorom. Stavia aj výrobné a skladové haly pre priemyselné a logistické parky. Firma má menšiu stavebnú súčasť a v poslednom čase začína aj s bytovými projektmi.

Prvý zmiešaný mestský projekt Rudiny II na sídlisku Hliny predstavil žilinský developer už pred ôsmimi rokmi. Komplex polyfunkčných a bytových domov sa však nezrealizoval. Pred dvomi rokmi Istrofinal vyhlásil urbanisticko-architektonickú súťaž. Porota vedená profesorom Štefanom Šlachtom vybrala spomedzi dvanástich prihlásených návrh projekčnej kancelárie Proma. Mesto nedávno napriek odporu niektorých obyvateľov schválilo zmenu územného plánu zóny dlhodobo určenej pre centrum vybavenosti pre sídliská Solinky, Hliny a Bôrik. „Navrhli sme komplexné riešenie územia s retailom, parkom, námestím aj s bytovou funkciou,“ opisuje projekt S. Bodis.

Podobný projekt chystá Istrofinal aj v Brezne, kde predvlni kúpil 16-hektárový areál bývalých kasární. Štúdia, ktorú developer predstavil mestu, počíta s rekonštrukciou a budovaním administratívnych budov, obchodného centra, novou výstavbou štyroch až piatich bytových a zhruba päťdesiatich rodinných domov. Vzniknúť



tu majú aj športoviská a oddychové plochy. Pred rokom sa začalo s búraním niektorých vojenských objektov.

Firma sa nevyhla ani kontroverzným reakciám. Trnavčanov vlnil predaj vyše dvoch hektárov pozemkov v areáli fakultnej nemocnice. Istrofinal ponúkol za prebytočný majetok štátu spomedzi dvoch uchádzačov viac - 2,1 milióna eur. Chce tu postaviť nákupné centrum, preto sa musel zmeniť územný plán. Mestskí poslanci kritizovali nemocnicu, že nevybavila nové funkčné využitie pozemkov ešte pred predajom, aby stúpila ich hodnota.

### Návrat mešťanov

Prvým kontaktom s obnovou historickej pamiatky bolo pre Istrofinal vlastné nové sídlo. Pred desiatimi rokmi firma kúpila meštiansky dom z 15. storočia na Mariánskom námestí v Žiline. „Bola to takmer zrúcanina.



Nevedeli sme, či ju nebude treba zbúrať a postaviť nanovo. Vtedy sme prišli prvýkrát do styku s pamiatkarmi, ktorí nás vypochovali a vzbudili v nás vzťah k architektonickým hodnotám,“ spomína si S. Bodis. Na rozdiel od iných developerov pamiatkarov nazýva priateľmi, ktorí im pomáhajú aj pri projekte Elektrárni.

Po náročnej rekonštrukcii sa firma do centra Žiliny presťahovala pred piatimi rokmi. Okrem kancelárií má na prízemí reštauráciu a v podkroví majiteľ aj býva. „Mešťania tu takto kedysi žili, bola tu prevádzka, malý byt, vedľa bývalo služobníctvo,“ hovorí. Po nastahovaní do centra S. Bodis zistil, že ruch sa z neho po piatej vytráca, ľudia odchádzajú na sídliská. Preto hľadal väčší projekt, ktorý by vtiahol život späť do centra. Našiel ho v elektrárnach, ktoré po presťahovaní do nového sídla ponúkala Stredoslovenská energetika na predaj. © TREND