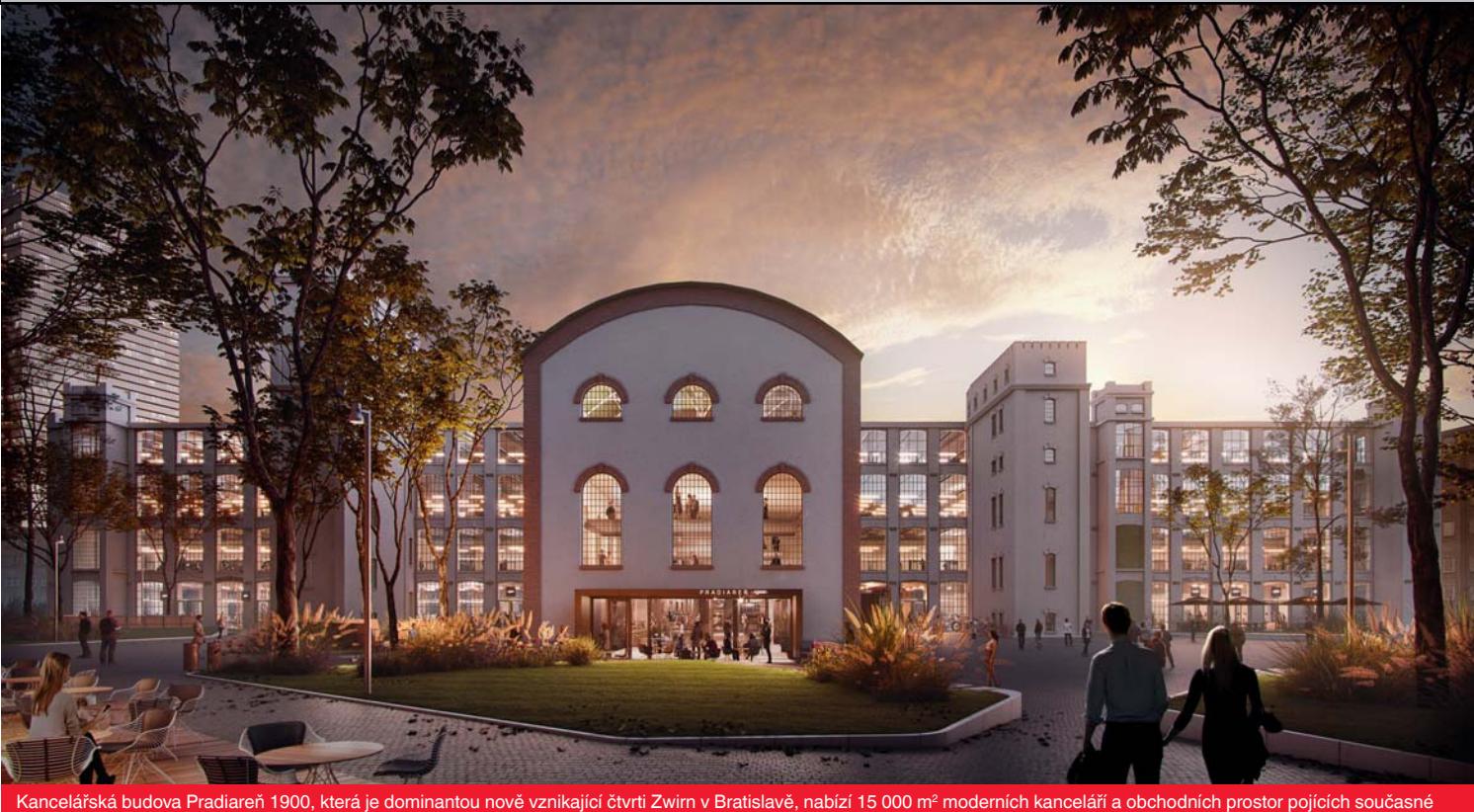




investment | projects | tenants | facility management | construction | design  
office | shopping centres | residential | industry | development | real estate





Kancelárska budova Pradiareň 1900, ktorá je dominantou nově vznikající čtvrti Zvirn v Bratislavě, nabízí 15 000 m<sup>2</sup> moderných kancelárií a obchodních prostor pojíciach současné standardy s unikátním geniem loci ■ Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments

**BRATISLAVSKÁ PRADIAREŇ 1900 míří do prosincového finále**

Kreativní kanceláře s nádechem historie doplní téměř 900 bytů v nové čtvrti Zwirn

V areálu někdejší továrny Cvernovka v rychle se rozvíjející oblasti Mlynských Niv v Bratislavě spěje do finále proměna historické industriální budovy Pradiareň 1900 v moderní kanceláře s certifikací BREAM Excellent. Budoucí dominanta rozsáhlého revitalizačního projektu Zwirn investiční skupiny RSJ a YIT Slovakia nabídne po svém dokončení, plánovaném už koncem roku, téměř 15 000 m<sup>2</sup> kancelářských a obchodních ploch, pojících současné standardy s unikátním geniem loci. Citlivá rekonstrukce proběhla pod taktovkou týmu Bouda Masár architekti. Proměna brownfieldu poblíž hlavního autobusového uzlu v moderním srdci Bratislavы v příjemnou a živou čtvrt již letos naváže výstavbou prvního rezidenčního bloku Zwirn 1. Do roku 2026

vznikne v areálu celkem 26 000 m<sup>2</sup> kanceláří ve dvou budovách se zelenými střešními terasami a 900 bytů ve třech rezidenčních blocích, spolu s 6 000 m<sup>2</sup> pro obchody a služby v parteru. Srdcem čtvrti bude rozlehlé zelené náměstí, obklopené obchody a restauracemi. Autory

*podoby nové čtvrti jsou architekti z ateliéru Compass, vybraní v roce 2016 v mezinárodní architektonické soutěži. Realizace záměru si vyžádá investici ve výši stovek milionů eur.*

Čtvrt, kde to žije

Dvojice developerů **RSJ** a **YIT Slovakia** pokročila v obnově průmyslové kulturní památky u hlavního autobusového uzlu mezi ulicemi Svätoplukova, Páričkova a Košická v oblasti Mlynských Niv, která prochází v posledních letech bouřlivou proměnou z někdejší industriální oblasti v pulzující obchodní destinaci. Projekt **Zwirn**, jehož název odkazuje na původní prádelnu, která zde byla v provozu od roku 1900, obohatí tuto část metropole o moderní **kanceláře**, kvalitní **bydlení** a příjemný **veřejný prostor**.



Pradiareň 1900, Bratislava – Mlynské Nivy  
Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments



Pradiareň 1900 – a new landmark of the Zvīrny city quarter, Bratislava – Mlynské Nivy ■ Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments

# BRATISLAVA'S PRADIAREŇ 1900 aiming at a December completion

## Creative offices with a breath of history joined by almost 900 flats in the new Zwirn neighbourhood

*The transformation of the historical industrial Pradiareň 1900 building into modern offices with BREEAM Excellent certification is nearing completion in the former Čvernovka factory complex in the rapidly-developing Mlynské Nivy area in Bratislava. Upon its completion planned for the end of the year, the future landmark of the expansive Zwirn revitalisation project by investment groups RSJ and YIT Slovakia will be offering almost 15,000 m<sup>2</sup> of office and retail space, combining contemporary standards with a unique genius loci. The sensitive reconstruction took place under the direction of the team*

**Path of history joined by Zwirn neighbourhood**

*from Bouda Masár architekti. The transformation of the brownfield near the main bus hub in the modern heart of Bratislava into a pleasant and lively neighbourhood will be followed before the year is out by the construction of the first residential block, Zwirn 1. By the year 2026 a total of 26,000 m<sup>2</sup> of offices should be created in two buildings with green rooftop terraces and 900 flats in three blocks of flats, together with 6,000 m<sup>2</sup> for shops and services on street level. The heart of the neighbourhood will be the expansive green square, surrounded by shops and restaurants. The authors of the appearance*

*of the new neighbourhood are the architects from the atelier Compass, selected in 2016 in an international architectural competition. The realisation of the plan will require investments of hundreds of millions of euros.*

## A neighbourhood that lives

The pair of developers, **RSJ** and **YIT Slovakia**, continued in the renewal of the industrial/cultural monument by the main bus node between



Pradiareň 1900, Bratislava – Mlynské Nivy – creative office space for creative companies



Pradiareň 1900, Bratislava – Mlynské Nivy – první nájemci moderních kanceláří s unikátním geniem loci a s certifikací BREEAM Excellent se nastěhují na konci letošního roku ■ Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments

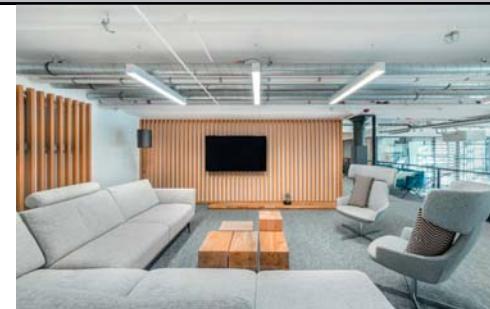
v podobě náměstí o rozloze též 6 500 m<sup>2</sup>. „Základními prvky budou **parter**, **zeleň**, **voda** a **umění** – čtyři „živly“, které poskytnou prostor pro **zábavu**, **nákupy**, **občerstvení** i **odpočinek**,“ popisuje Jakub Mikulášek, projektový manažer RSJ Investments. Životem pulzující srdece nové čtvrti bude přecházen do klidných zákoutí, nabízejících další možnost relaxace. „Naším cílem je, aby lidé územím nejen procházeli, ale aby měli příležitost i důvod se tu také zastavit a trávit zde čas – aby čtvrť žila. Náměstí dotvoří umělecké dílo, které poslouží také jako vstup do podzemních garáží,“ přibližuje Jakub Mikulášek.

**Pradiareň 1900 – na vlně kreativity**

V objektu Pradiareň 1900, která bude **dominantou nové čtvrti**, se **prolíná historie se současností**. Kanceláře, do nichž se budoucí uživatelé začnou **stěhovat na konci letošního roku**, nabídnou pracovní prostory, které odpovídají současným standardům a zároveň jsou



Pradiareň – interiér, Bratislava – Mlynské Nivy



Pradiareň – interiér, Bratislava – Mlynské Nivy

„Kromě budovy Pradiarně jsme nad rámec památkové ochrany obnovili také objekt Silocentrály, která bude dalším zajímavým a krásným prvkem na náměstí Zwigru,“ dodává Jakub Mikulášek. S hlavní budovou propojí bývalou strojovnu skleněný krček, címž vznikne ve **druhém a třetím ze čtyř poschodí** v Pradiarni kancelářský **prostor s plochou 4 200 a 4 500 m<sup>2</sup>**. „Taková plocha uspokojí i zájemce z řad velkých společností,“ zdůrazňuje a dodává: „Světlá výška interiéru dosahující téměř 5 m umožní budoucím nájemcům zařídit si **loftové kanceláře s mezaninou** a členit je tak, aby zde kromě klasických pracovních stolů a kójí mohly vzniknout také **kreativní oázy**, které stimuluji tvorivost zaměstnanců. Tento typ prostoru je atraktivní pro firmy s kreativním zaměřením.“ Čtvrté, nejvyšší patro nabídne podlahovou plochu 3 000 m<sup>2</sup> a jeho světlá výška bude 4 m.

## Zelená terasa s výhledem

**Na střeše** budovy bude klientům k dispozici **společná zelená terasa s altánkem a pódiem**, která bude lákat výhledem na centrum Bratislavы. V přízemí pak vznikne cca **3 100 m<sup>2</sup>** **retailových ploch**. Zrekonstruovaný objekt, který bude vybavený nejnovějšími **energeticky úspornými technologiemi**, aspiruje na certifikaci **BREEAM Excellent**.

„Z celkových 14 870 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch je dnes v Pradiarni obsazeno přes 40 %, o dalších 10 % se aktivně jedná. Z nájemců můžeme jmenovat provozovatele budoucí **restaurace**, společnost **Medusa Group**, projekční kancelář **PROMA** nebo skupinu **BK**. Do Pradiarně se přestěhuje také **YIT Slovakia** a v prázdném si otevře klientské centrum,“ upřesnil Mikulášek.



Pradiareň 1900 – interior with typical 4 metre-high factory windows and cast-iron columns with ornaments in the Art Deco style

Svätoplukova, Páričkova and Košická streets in the area of Mlynské Nivy, which has been undergoing a turbulent transformation in recent years from the former industrial area onto a pulsating commercial destination. The **Zwirn** project, the name of which reflects the original spinning mill, which was in operation here from 1900, will enrich this part of the city with modern **offices**, quality **housing** and a pleasant **public space** in the form of a **square with an area of almost 6,500 m<sup>2</sup>**. "The basic elements will be the **street level, greenery, water and art**, the four elements that will provide space for **entertainment, shopping, refreshments and relaxation**," described Jakub Mikulášek, the Project Manager for RSJ Investments. The life in the pulsating heart of the new neighbourhood will pass into quiet nooks, offering further possibilities for relaxation. "Our goal is for people to not only pass through the area, but for them to have the opportunity and reason to stop and spend some time here, for the neighbourhood to be alive. The square is completed by a work of art that also serves as the entrance to the underground garages," explained Jakub Mikulášek. "The **block structure** of the Zwirn project, which we also recognise from the classic Prague neighbourhoods such as Vinohrady or Karlín, is **unique in modern Bratislava**, which is distinguished by solitary high-rise buildings. **Thus, the entire new area will not only be about offices and flats, but particularly about the square, the lively street level, a clearly-defined street space and compact urban development.**"

## Pradiareň 1900 – on a wave of creativity

**History intersects with the modern day** in the



Pradiareň 1900 – the building originally designed by David Junk at the end of 19<sup>th</sup> century is preserving its unique character with a combination of new modern standards ■ Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments

Pradiareň 1900 building, which will be the dominant feature of the new neighbourhood. The offices, into which the future users will start moving at the end of this year, offer workspaces that correspond to current standards, while also being distinctive thanks to the preservation of the spirit of a national cultural monument. The architects from the studio Bouda Masár approached the project with this plan. The architects, who were selected with regard to their extensive experience with the renovation of historical monuments, also participated in the renovation of Bratislava Castle, for instance. "Thus, Pradiareň 1900, which was originally designed at the end of the 19<sup>th</sup> century by **David Junk**, the architect of the Austrian-Hungarian Emperor, will be preserving its character not only outwardly by keeping 500 typical 4 metre-high factory windows and the façade's style, but also in the interior with the preservation of the almost five-metre-high floors, the art nouveau spiral staircase, four hundred cast-iron columns (some with ornaments in the Art Deco style) and traversal vaulted ceilings," explained Stanislava Paulíková, a Project Manager for YIT Slovakia.

"Apart from the Pradiareň building, we also renovated the Silocentrála building, which will be another interesting and beautiful component on

Zwirn's square, above and beyond the monument protection," Jakub Mikulášek added. The former engine room is connected to the main building with a glass link, which will arise on the **second and third of four storeys** in the Pradiareň office **space with an area of 4,200 and 4,500 m<sup>2</sup>**. "Such a space will even satisfy large companies," he emphasised and added: "The interior headroom reaching almost 5 m will make it possible for future tenants to set up **loft offices with mezzanines** and to organise them so that not only classic desks and cubicles could be put in here, but also **creative oases**, which stimulate the employees' creativity. This type of space is attractive for companies with a creative bent. "The fourth, uppermost floor will offer a floor space of 3,000 m<sup>2</sup> and its headroom will be 4 m.



Zwirn Bratislava – Mlynské Nivy  
Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments



Zwirn – nově vznikající čtvrť s moderními kancelářemi a téměř 900 byty v lokalitě Bratislava – Mlynské Nivy ■ Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments

Kolaudace stavby, kterou realizuje generální dodavatel YIT Slovakia, byla zahájena již v září a **do konce roku** by měla být Pradiareň **definitivně dokončena**. Na konci léta 2021 počítají developeři také s otevřením náměstí a podzemních **garází s 268 parkovacími místy**.

## Zwirn – komfortní městské bydlení

Areál pak doplní postupně tři bytové bloky Zwirn 1, 2 a 3 a další administrativní budova Zwirn Office s 11 000 m<sup>2</sup> pronajímatelných prostor, jejíž výstavbu v nejjížnějším cípu nové čtvrti u křížovatky Košické, Svätoplukovy a Mlynských Niv plánují developeri zahájit v roce 2022.

Osmi- až desetipodlažní rezidenční bloky s dvěma nejvyššími ustupujícími patry a obchody v parteru navrhlo podobně jako objekt **Zwirn**

**Office architektonické studio Compass.**  
Domy s charakteristickými cihlovými fasádami a zelenými vnitrobloky nabídnou téměř 900 bytů. V současné době zahajují developeri výstavbu prvního bloku Zwirn 1, na který čer-

stvě získali stavební povolení. „**Předprodej bytů** jsme zahájili letos na jaře. Zájem o byty byl od představení vítězného návrhu skutečně enormní; svědčí o tom také tempo prodeje, které zatím plní naše očekávání,“ uvádí Adam Filo, manažer projektu společnosti **YIT Slovakia**.



Zwirn – nová čtvrť nabízející komfortní městské bydlení

Na projektu **Zwirn**, stejně jako na dalších společných projektech s YIT Slovakia, se investiční skupina **RSJ** podílí 50 %. „Společně s YIT realizujeme v Bratislavě 4.–11. etapu rezidenčního projektu **Nuppu** a zvažujeme možnosti další spolupráce formou joint venture,“ uvádí Lukáš Musil, člen představenstva RSJ Investments. „V našich stávajících podfondech jsme dosud nevyčerpali plnou kapacitu. Průběžně proto vyhodnocujeme další investiční příležitosti na bratislavském realitním trhu.“



Zwirn – new city quarter with comfortable urban housing in the heart of Bratislava

## Green terrace with a view

**A joint green terrace with a gazebo and podium** will be available for the clients **on the roof** of the building, offering an enticing view of the centre of Bratislava. About **3,100 m<sup>2</sup>** of **retail space** will arise on the ground floor. The reconstructed building, which will be equipped with the latest **energy-saving technologies**, aspires to **BREEAM Excellent** certification.

"More than 40% of the total 14,870 m<sup>2</sup> of leaseable space is currently occupied in Pradiareň, while a further 10% is under active negotiations. The tenants we can name include the operator of a future **restaurant**, **Medusa Group**, the **PROMA** design office and the **BK group**. **YIT Slovakia** is also moving into Pradiareň and it will be opening a client centre on the ground floor," Mikulášek clarified.

The final approval of the construction, which is performed by the general contractor YIT Slovakia, began in September and Pradiareň should **definitely be completed by the end of the year**. At the end of the summer of 2021, the developer is also counting on the opening of the square and the underground **garages with 268 parking spots**.

## Zwirn – comfortable urban housing

The complex will then gradually be joined by

**three residential blocks, Zwirn 1, 2 and 3,** and the developer is planning to begin the construction of another office building, **Zwirn Office**, with 11,000 m<sup>2</sup> of leasable space in the southernmost tip of the new neighbourhood **by the intersection of Košická, Svätopluková and Mlynské Nivy streets, in 2022.**

Like Zwirn Office, the **Compass** architecture studio designed the eight- to ten-storey residen-

tial blocks, with the two uppermost floors receding and shops on street level. The buildings, with their **characteristic brick façades and green courtyards**, will offer nearly **900 flats**. The developers are currently **beginning the construction of the first block, Zwirn 1**, for which it just received the building permit. "We began the **pre-sale of the flats** in the spring. Since the introduction of the winning design, the interest in the flats has truly been enormous; this can be seen in the sales tempo, which has fulfilled our expectations so far," stated Adam Filo, a Project Manager of YIT Slovakia.

Investment group **RSJ** has a 50% share in the **Zwirn** project, just like the other joint projects with YIT Slovakia. "We are constructing the 4<sup>th</sup> to 11<sup>th</sup> phases of the **Nuppu** residential project in Bratislava together with YIT and we are considering further cooperation in the form of a joint venture," stated Lukáš Musil, a member of the Board of Directors of RSJ Investments. "We still have not exhausted the full capacity in our existing sub-funds. Thus, we are continuing to evaluate other investment opportunities on the Bratislava real estate market."



Zwirn Office, Bratislava – Mlynské Nivy (11,000 sqm) ■ Developer/Investor: YIT Slovakia & RSJ Investments