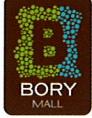




investment | projects | tenants | facility management | construction | design  
office | shopping centres | residential | industry | development | real estate



leider  
electric



**PASSERINVEST**  
GROUP

**POINT PARK**  
PROPERTIES

**STRABAG**  
Property and Facility Services



**unibail-rodamco**

**CADIS**  
Environment · Buildings

**HSG zander**

**InterCora**

**ECE**

**mintinvestments**  
Real Estate Group

**CPI**  
Group  
Czech  
Property  
Investments  
a.s.



# **Rekonstrukce Karlin Hall začíná**

## **Jaké bude nové sídlo Economie?**

*Odstartovala první etapa projektu Karlin Hall, resp. rekonstrukce karlínské Kotláry v Praze 8 – architektonicky unikátní průmyslové haly, která se při zachování svého jedinečného industriálního charakteru změní v nové sídlo vydavatelství Economia o rozloze 6 500 m<sup>2</sup>. Rekonstrukci zaštítiuje developerská společnost Karlin Group, která komplex prodala v závěru loňského roku známému českému podnikateli Zdeňku Bakalovi. Na architektonickém konceptu se podílí pražské studio AED project spolu se světoznámým ateliérem Ricarda Bofilla. Generálním dodavatelem je firma Průmstav. Přibližně o rok a půl později má následovat realizace druhé fáze – moderní novostavby s plochou cca 15 000 m<sup>2</sup>. Celková investice obou etap dosáhne 800 milionů korun.*

Komplex Karlin Hall, který sahá podél Pernerovy ulice až téměř k ulici Thámově, tvoří dvě rozsáhlé průmyslové haly: Kotlárna a sousední Šípkárna, známá také pod názvem ČKD Dukla. V první fázi projektu bude kompletně renovována starší Kotlárna, jedna z ikon pražské industriální architektury. S osmnáctiměsíčním odstupem pak bude následovat druhá etapa reprezentovaná moderní novostavbou. Ta pojme většinu celkové komerční kapacity projektu – cca 22 300 m<sup>2</sup>, a díky tomu zůstane Kotlárna a její působivý průmyslový prostor zachována v zásadě jako jednopodlažní budova. „Rekonstrukce Kotlárnny (Karlin Hall I) společně s výstavbou přilehlé kancelářské budovy (Karlin Hall II) přemění chátrající komplex a dosud nezastavěné pozemky ve fungující organismus, který vnese do oblasti nové urbanistické kvality a pomůže zachránit relativně cenné a významné dílo pražské průmyslové architektury.“

uvědil Aleš Marek z AED project. Podle Tomáše Kadeřábka z Tress Real Estate, který zastupuje investora Zdeňka Bakalu, potrvá rekonstrukce Kotlárny asi 12 měsíců. Po dokončení demolic, realizovaných během léta firmou Ptáček, přijde ke slovu společnost Průmstav, která zvítězila začátkem září ve výběrovém řízení, a v říjnu 2011 zahájí hlavními stavební práce. O Vánocích 2012 by se Economia měla stěhovat. Náklady na obě etapy projektu dosáhnou podle Tomáše Kadeřábka cca 800 milionů korun. O projektovém financování se v současné době jedná.

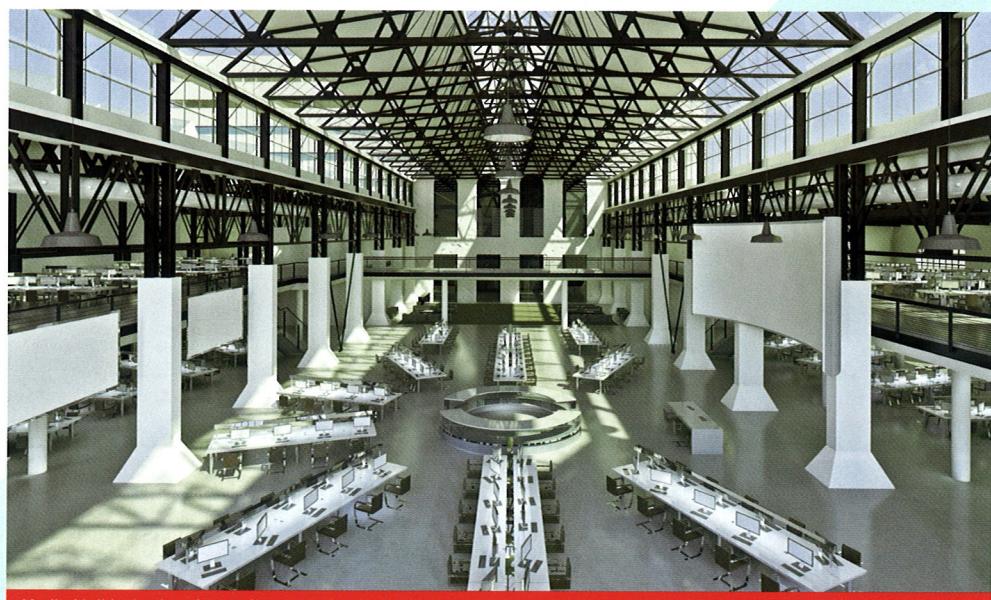
Economia v novém

Cílem rekonstrukce je zachovat jedinečnou industriální atmosféru objektu a současně vytvořit nové sídlo pro vydavatelství několika významných periodik, novin a časopisů. Ústředním prostorem bude hala redakce, která bude zabírat

převážnou část přízemí (5 000 m<sup>2</sup>) a také nově vestavěná galerie o 1 000 m<sup>2</sup>. Hlavní vstup je na vržen z centrální vstupní haly na východní straně Kotláry v Pernerově ulici. Návštěvník vstoupí do prostorného atria, které bude spojovat obě budovy – na straně jedné kanceláře vydavatelství Economia, na opačné prostory novostavby. Prostranství, z něhož budou přístupné i dvě další nájemní jednotky, má sloužit i jako veřejná pasáž do nové ulice, která povede napříč komplexem a vyústí v ulici Křížíkova.

## **Projekt světla a prostoru**

Jak uvedl Aleš Marek z AED project, některé zděné konstrukce v halovém objektu jsou pozůstatky původních budov, přestože stěžejní fáze výstavby probíhala kolem roku 1910, kdy Kotlárná získala současnou podobu: „Fascinující kovové příhradové sloupy a zastřešení elegantní, složitou, ale přesto



Karlín Hall I – budoucí centrála vydavatelství Economia v Praze 8 – Karlíně ■ Architekt: Ricardo Bofill a AED project

# Karlin Hall's reconstruction begins

## The look of Economia's new headquarters



Karlin Hall I a II – a new headquarters of Economia, Prague 8 – Karlin ■ Architect: Ricardo Bofill a AED project

*The first phase of reconstruction has begun on Karlin Hall's Kotlárná in Prague 8. While retaining its particular industrial character, this most architecturally rich part of the hall complex is set to transform into the 6,500sqm headquarters of the Economia publishing house. Karlin Group, which sold the complex to well known Czech businessman Zdeněk Bakala at the end of last year, is overseeing the reconstruction. Prague's own AED project is supporting the world-renowned firm of Ricardo Bofill on the overall project design and Průmstav will be carrying out Kotlárná's reconstruction. The project's second phase, a modern building of roughly 15,000sqm will complement the first in approximately 18 months. The total cost of the two phases is CZK 800m.*

The Karlin Hall area, running along Pernerova roughly at Thámova, includes a complex of two large industrial buildings, the Kotlárná (boiler works, in English), and the Šípkárna, often referred to as ČKD Dukla, joined just behind it. The current phase of reconstruction will fully renovate the older Kotlárná, an almost iconic industrial structure in the district thanks to its distinct architecture. A second completely new building, to follow the first in just over a year, represents the second phase, and has been designed to handle most of the overall project's commercial capacity – some 22,300sqm in all, it allows the Kotlárná, with its impressive industrial space, to be preserved as essentially a one-story structure. "Together with the planned construction of the adjoining office building, the reconstruction of the existing Kotlár-

na hall will transform the dilapidated complex and the still-undeveloped lots into a functioning organism that will bring a new urban quality to the area and help save a relatively valuable and important work of Prague industrial architecture," says Aleš Marek of AED project. Reconstruction of the Kotlárná is expected to take about 12 months, says Tomáš Kadeřábek, of Tress Real Estate, representing the investor, Zdeněk Bakala. The tender was awarded to Průmstav at the beginning of September, following cleanup work by Ptáček during the summer, and the main construction will start in October. Economia, he said, would likely move in over the holidays at the end of 2012. Reconstruction costs for both phases amount to about CZK 800m and the company is in discussion with several financing banks, he adds.

dobré čitelnou strukturu tyčí ve všech směrech zůstanou v téměř nezměněné podobě jako nosný prvek zrekonstruovaných prostor.“ Vícelodní dispozice a velkorysá dimenze prostoru přerušovaného jen řadou poměrně štíhlých sloupů dodávají budově dramatický ráz. „Tvarosloví haly a synergie světla a prostoru evokuje baziliku s vysokou hlavní lodí uprostřed a bočními loděmi po obou stranách,“ říká Marek. „Tvar a světlo jsou pro estetiku haly klíčové, proto úpravy jen minimálně zasáhnou do pláště budovy. Vlastně jen nastěhujeme lidi a nábytek do této industriální baziliky.“ Okenní tabule v obřích světlících i dalších místech budovy budou nahrazeny sklem splňujícím moderní technické a tepelně-izolační požadavky. „Fasáda do Pernerovy ulice bude renovována, ale její proporce, tvar oken i jejich členění, které jsou ukázkou vlivu secese na průmyslovou architekturu, zůstanou zachovány,“ popisuje architekt. Podlaha v budově bude dvojitá, na stávající betonovou desku se osadí nová. Stěny původní budovy pak budou zevnitř vybaveny izolací a novým obložením.

## **Architektonický koncept**

Kompozice projektu stojí podle Aleše Marka na kontrastu původního průmyslového objektu s moderní osmipodlažní novostavbou. „Záměrem je vytvořit abstraktní fasádu z předsazených skleněných lamel, které potlačí měřítko nové budovy.“ Budova má dvě podzemní parkovací podlaží. Zatímco v horních patrech vzniknou pronajimatelné kancelářské plochy, přizemí, první nadzemní a první podzemní podlaží zaplní kulturní a společenský prostor k pořádání výstav, divadelních představení nebo konferencí. „Bude to ústřední bod, „Events Hall“ celého komplexu, něco jako Lucerna nebo Archa, velkorysý multifunkční prostor se dvěma galeriemi,“ popisuje Tomáš Kadeřábek a dodává, že první nápad vzešel od Michaeley Maláčové Bakala, která chtěla vytvořit reprezentativní sál pro konání Miss České republiky. „Protože Miss probíhá jen jednou za rok, rozhodli jsme se vytvořit flexibilní prostor, který je možné využívat celoročně i pro řadu dalších kulturních akcí.“

**A new space for business**

The goal for Kotlárná's refurbishment while retaining the building's unique industrial atmosphere was to make suitable offices for a publisher: a workspace for a selection of periodicals, newspapers and magazines. The central space will be the hall for the editorial staff who will occupy the better part of the ground floor (about 5,000sqm) as well as a newly built gallery or mezzanine of 1,000sqm. The main entrance to the completed hall complex will be through a gateway on the east side of the Kotlárná building on Pernerova St. Visitors will enter an open-space plaza area which connects the two buildings – to the left, the Economia offices, to the right, the new building. The plaza, which will access two additional rental units, also serves as a public passage, through to a new street dividing the property and leading to Křížkova St.

## Design in light and space

While masonry from some of the load-bearing walls of the original construction remains, the crucial stage of the Kotlárná hall's construction was around 1910, when the hall took on its current appearance, says Aleš Marek of AED project: "The riveted steel trussing in the columns and elegant roof structure – a complex though discernable pattern of rods in all directions – has been preserved almost unchanged until the present and is an important part of the reconstruction." The building's layout, with its multiple bays and large space interrupted by rows of relatively narrow columns, gives a dramatic spatial effect. "The shape of the hall and feeling of light and space is like a basilica, with a high nave in the centre and the lower aisles running along each side," says Marek. "Both shape and light are the key to the design of the hall, so there will be a minimum of fit-out which touches the shell, we are just inserting the people and furniture into this industrial basilica." Window panes in the enormous skylights as well as elsewhere in the structure will be replaced with glass meeting modern thermal/

technical requirements. "The façade facing Pernerova Street will be repaired while preserving its proportions, as well as the window formats and their articulation, which show the influence of Art Nouveau on industrial architecture," adds Aleš Marek. Double flooring will be provided by installing an access floor on top of the existing concrete floor plate, and the original building walls will be insulated and lined from the inside.

## Completing the concept

With the new building, eight storeys in all, Marek explains that an appropriate contrast will be effected between the existing and new buildings. "The intention with the new is to create an abstract façade made up of protruding glass lamellas, which suppresses the building's scale." The building will have two underground parking levels. While upper floors will offer office space for rent, the ground level, first floor and first level underground will be used as a multifunctional cultural and social hall for exhibitions, theatre presentations and conferences. "It will be the complex's Event Hall; it will have two levels of decks and will look and function something like Lucerna, or even Archa, as a multi-use space," says Tomáš Kadeřábek, explaining that the idea came from Michaela Malačová Bakala, who wanted to create an event space for Miss Czech Republic. "As that event is only happening once a year, we decided to create a flexible space that could be used for other cultural events at any time throughout the year."



Karlin Hall – before refurbishment