

## Koncept štvrte

### Vízia

#### Špecifické charakteristiky

- atraktívna pre dnes nerefektovanú cieľovú skupinu kreatívneho (a kultúrneho) priemyslu - v Bratislave sa koncentruje 90% slovenského kreatívneho priemyslu
- ikonické budovy a architektúra (potreba landmarkov) prispievajú k originalite tohto priestoru a zrkadlia prácu a kreativitu ľudí tu žijúcich a pracujúcich
- nová mestská štvrť založená na princípoch udržateľnosti v mobilite, bývaní a práci - dôraz na pešiu a cyklistickú dopravu, car sharing, zelené strechy, vodný manažment vo verejnom priestore,
- štvrť ako symbol domova a rodiny - rodiny a priatelia držia spolu - spájame dvoch susedov, ktorí boli dlho rozdelení - Bratislava a rakúsky vidiek
- nová štvrť Bratislavy ako živé susedstvo - funguje ako celok aj vo svojich menších blokoch - ľudia tu nie len bývajú ale aj pracujú - štvrť žije 24/7

Vzniká nová štvrť kreatívneho priemyslu (vid' príloha 1) na hraniciach dvoch štátov. Zapĺňa prázdne miesto bývalého rozdelenia a vytvára nové centrum pre prihraničný región. Na základe inovatívnych konceptov vzniká udržateľná mestská štvrť, ktorá kombinuje vysokú kvalitu života s dynamikou kreatívnej ekonomiky.

Štvrť je centrom kreativity a inovácií s mnohými prekvapivými miestami roztrúsenými po štvrti, ktoré je radosť objavovať. Nachádza sa tu mix bývania pre rôzne skupiny ľudí, obchodov, kaviarní, galérií, reštaurácií, kreatívnych firiem a mnohých iných. Štvrť vytvára podmienky pre život a prácu unikátnej komunite kreatívnych ľudí, umelcov, dizajnérov, vedcov ako súčasť biznis sveta. Projekt vytvára priestor pre inteligentné investície. Súčasne poskytuje rôznorodú škálu možností bývania v priestore moderného urbanizmu a pokojnej atmosféry otvorenej krajiny.

Prepojené, optimistické, rôznorodé a otvorené - Štvrť žije v centre strednej Európy a prepája priestory, ktoré boli dlhodobo priestormi zakázanými, priestormi nikoho a ku ktorým sa každý otáčal chrbtom. Štvrť prepája svojich susedov a komunikuje na obe strany, nezáleží na národnosti.

V neste je verejný priestor vnímaný ako oveľa viac než len priestor medzi budovami. Verejný priestor definuje charakter novej štvrte a jeho špecifickosť a motivuje ľudí tu zostať

a pohodlne sa pohybovať po štvrti najmä peši a na bicykli. Štvrť je pohodlne dostupné verejnou dopravou - predĺženými linkami MHD či novým vlakovým spojením.

Štvrť prekvapí - novými nápadi, zaujímavými momentami, vlastným dizajnom mobiliáru a umením vo verejnom priestore.

## Urbanizmus

Urbanizmus projektu je navrhnutý v nadväznosti na hodnotnú otvorenú krajinu smerom na rakúsky vidiek a tiež na bohatú históriu lokality. Nové formy bývania a práce sa tu nanovo interpretujú - nie len fyzické štruktúry ale aj ich konceptuálne nastavenie.

Štvrť tvoria dve hlavné centrá kreatívneho priemyslu združujúce sa okolo dvoch hlavných námestí. Juh je živá mestská štvrť s multifunkčnou event halou, colivingom a coworkingom doplnenými o rezidenčné priestory. Centrum severu tvorí námestie prepájajúce rezidentskú časť so small area business parkom, ktorý vytvára gravitačné centrum severnej časti.

Funkcie a štruktúry vytvárajú svojim funkčným a vizuálnym premiešaním novú živú mestskú štvrť. Štvrť priestorovo komunikuje s rakúskou poľnohospodárskou voľnou krajinou na jednej strane a s veľkomestským priestorom Petržalky na strane druhej.

Štvrť je živá štvrť, ktorá funguje ako celok ako aj vo svojich menších štvrtiach. Je dôležité, aby sa štvrť dokázala realizovať v jednotlivých menších celkoch, ktoré samé o sebe vytvoria organicky fungujúce štvrte. Jednotlivé štvrte navzájom potom komunikujú - priestorovo a funkčne - a vytvárajú živú mozaiku, ktorá je pre štvrť charakteristická.

Štvrť vytvára vysokú úroveň urbánneho rozvoja s vysokým podielom rezidenčných budov vytvárajúcich blokovú zástavbu. Rôznorodosť budov vo výške a šírke vytvára fungujúce verejné priestory (mikronámestička, živé rohy, aktívny parter atď.).

Rôzne urbanistické typológie medzi sebou citlivo komunikujú a vytvárajú garanciu priestorovej heterogenity - atraktivitu, prítťaživosť, rytmus, hustotu, zmiešané funkcie - živo formulované mestské prostredie.

Silná identita štvrte je postavená na súhre divokej histórie lokality s modernými formami bývania a práce. Zachováva historické pamiatky vo svojom strede (cintorín, bunker) a vytvára zelené srdce štvrte, z ktorého rozrastajú línie zelene pozdĺž hlavnej pešej osi. Idylické zelené priestory pozdĺž tejto osi spolu s atraktívnym voľným priestorom na rakúskej strane sa stretávajú so zmiešanými funkciami bývania, práce a voľného času.

## ŽIVÉ VEREJNÉ PRIESTORY

Verejný priestor vytvára chrbticu štvrte, čím z neho spoluvytvára výbornú lokalitu pre ľudí a spoločnosti, pre ktoré je dôležité ako vyzerá prostredie v ktorom žijú a ktorí sa zaujímajú o dianie okolo seba. Pozornosť je preto venovaná na kvalitný návrh a prevedenie verejných priestorov, mobiliáru, návrhu zelene a vodných prvkov, bezbariérovosti, vhodným materiálom, verejnému osvetleniu atď. História (prvorepublikové opevnenie, cintorín I. svetovej vojny,

historický pavilón, bývalé dunajské ramená, viedenská električka) stretáva budúcnosť vo verejnom priestore. Nový mestský bulvár prepája juh so severom. Rovnobežné s ním prebieha pešia línia s vodnými prvkami, ktoré pripomínajú historické ramená Dunaja, ktoré siahali až sem. Zabezpečuje tak pohodlné pešie a cyklistické prepojenie všetkých zaujímavých destinácií a vytvára nový mestský lineárny park.

Dve hlavné námestia sú dopĺňané menšími mikronámestiami, semiprivátnymi verejnými priestormi v blokoch rezidenčnej zástavby a miestami pre stretávanie miestnych komunit a susedov. Verejný priestor je iniciátorom a nositeľom života v neste.

## **MOBILITA**

Kvalitne navrhnuté verejné priestory a inovatívne spôsoby dopravy motivujú ľudí, aby sa po štvrti ako aj z a do nej pohybovali udržateľnými formami dopravy. Shared space, pešie zóny, verejná doprava a nové zastávky MHD a vlakové spojenie, cyklistická infraštruktúra, komunitný e-bike sharing, autonómne transportné systémy a mnohé iné.

## **ZELENÉ STRECHY**

Väčšina budov v neste má zelené strechy s pochôdnymi strešnými terasami, ktoré umožňujú výhľady na mesto a jeho známe symboly (hrad, most SNP, Malé Karpaty) ako aj na idylickú stranu rakúskeho vidieka s typickými marhuľovými sadičkami. Zelené strechy slúžia viacerým funkciám samotnej budovy, ako napr. absorbovanie dažďovej vody, poskytovanie izolácie, vytváranie priestoru pre živočíchy, zlepšovanie pocitov a znižovanie stresu u ľudí, ktorí sa na nej pohybujú alebo ju len vidia tým, že poskytujú estetickjšie prostredie a pomáhajú znižovať mestské teploty znižovaním prehrievania vzduchu.

## **VODNÝ MANAŽMENT**

Voda vo verejnom priestore nie je len dekoratívny prvok. Poskytuje mnohé iné dôležité funkcie a prináša benefity, ktoré siahajú oveľa ďalej za sociálne aspekty. Vytvárajú priestory ideálne pre stretávanie sa a oddych v mestskom hektickom prostredí. Ľudia sú priťahovaní k vode.

Udržateľné riešenia zahŕňajú vodné prvky na rôznych úrovniach, ktoré tak dokážu pozitívne ovplyvniť mestskú mikroklimu. Hlavnými prvkami sú priepustné dlažby, nenarušené koreňové systémy, nádrže, podzemné parkovanie, bioretencia, konzervovanie prírodného územia, manažment zrážkovej vody v podobe jazierok a rastlinných filtračných plôch.

## **HISTORICKÉ PAMIATKY**

Cintorín, bunker a pohraničný priestor sú hlavnými historickými pamiatkami v území a nositeľmi bohatej a divokej histórie lokality. Nová štvrť si pamätá ale nepozerá do minulosti. Hľadá nové interpretácie a stavia na dôvere susedov, ktorí sa dlho za susedov nemohli považovať. Voda vo verejnom priestore pripomína, že sa nachádzame v podunajskej oblasti a pamätá na jeho divoké a v minulosti sa často meniace ramená.

## Koncept funkcií

### COLIVING

---

*Cieľová skupina: študenti, expati, ľudia vo veku 20-40, mladí profesionáli (kreatívny priemysel), mierne vyššie platové ohodnotenie než pri nájomnom bývaní*

Coliving je nový spôsob mestského bývania v prenájme. Kombinácia súkromných malých bytov s atraktívnymi spoločnými priestormi (kuchyne, herne, komunitné terasy, pracovne, dielne...) a bohatým programom podujatí, a to všetko v cene prenájmu. Doba prenájmu býva kratšia než pri nájomnom bývaní. Mix expatov, študentov a miestnych mladých ľudí vytvára živé komunity, stretávajú sa v spoločných priestoroch a na podujatiach. Vždy je ale možnosť súkromia vo vlastných, plne zariadených bytových jednotkách. Jednotky sú medzi 15-40m<sup>2</sup>.

### NÁJOMNÉ BÝVANIE

---

*Cieľová skupina: študenti, expati, ľudia vo vek 20-40, mladé rodiny*

Nájomné bývanie je výborný spôsob bývania pre mladých ľudí, ktorí začínajú svoj aktívny dospelý život. Na Slovensku tento sektor v súčasnosti takmer neexistuje (cca. 6% z trhu nehnuteľností). Podľa prieskumu spoločnosti Lucron takmer 60% mladých ľudí vo veku 20-40 rokov v Bratislave momentálne nevlastní vlastné bývanie.

### REZIDENČNÉ BÝVANIE/BYTY A APARTMÁNY

---

*Cieľová skupina: všetky typy bytov*

Byty a apartmány v rozličných cenových reláciách a rozličných dispozíciách. Spolu viac ako 190 000 m<sup>2</sup> zabezpečuje bohatý výber bývania.

### WOONERF

---

*Cieľová skupina: ľudia hľadajúci pokojné mestské prostredie na bývanie v blízkom a jednoduchom napojení na mesto*

Živé ulice, ktoré boli pôvodne zavedené v Holandsku a Flámsku, zahŕňajú ulice ako shared space, s prvkami upokojujúcimi dopravu a s nízkou max. povolenou rýchlosťou. Vytvárajú sa tu komunitné priestory okolo ktorých sa vytvárajú živé susedstvá.

### VILA DOMY

---

*Cieľová skupina: vyššia príjmová skupina, ľudia hľadajúci komfort, rodiny*

Viacposchodové vila domy vytvárajú semi-privátne komunity, ktoré sú exkluzívne a oddelené od verejných priestorov okolo.

### RODINNÉ DOMY

---

*Cielová skupina: vyššia príjmová skupina, ľudia hľadajúci komfort, rodiny, majitelia kreatívnych firiem a ateliérov (umelci, marketingové agentúry, tvorcovia)*

Nie úplne typické rodinné domy, na ktoré je slovenský trh zvyknutý a je nimi presýtený. Rodinné domy ponúkajú pridanú hodnotu v podobe štúdií a ateliérov na horných poschodiach - výborné pre architektov, umelcov, agentúry.

## **COWORKING**

---

*Cielová skupina: študenti, expati, ľudia vo veku 20-40 rokov, mladí profesionáli (kreatívny priemysel)*

Postupne končia časy, kedy práca v klasickom kancelárskom prostredí (uzatvorené oddelené kancelárie), kde sa kolegovia zatvárali do vlastných kancelárií a stretávali sa len na obede či kávičke. Vzostup obľúbenosti coworkingových priestorov spôsobil, že stále viac ľudí aj firiem hľadá pracovné prostredie, ktoré je otvorené, podporujúce spoluprácu, inšpiratívne a stimulujúce.

## **WAREHOUSES**

---

*Cielová skupina: menšie firmy (scaleup firmy), IT firmy, technologické firmy, E-commerce, showroom + retail, kúpeľňové štúdiá, parketové štúdiá, internetové obchody, svietidlá, predajňa s nábytkom, obchody typu R1, outlet fashion, distribučno-logistické firmy, mestská logistika*

Warehousy sú budovy menších rozmerov bežne od 150 do 233 m<sup>2</sup> (ale aj variabilne do 1000 m<sup>2</sup>, prípadne aj nad). Poskytujú zmiešané funkcie obchodných priestorov-showroom, skladu a kancelárií pod jednou strechou (70% sklady a 30% showroom a office). Ideálne pre výskum a inovácie, ľahký priemysel, mestskú logistiku („poslednej míle“), veľkoobchod a distribúciu.

## **SMALL AREA BUSINESS PARK**

---

*Cielová skupina: regionálne riaditeľstvá medzinárodných firiem, IT development, výskum a inovácie, poradenské firmy, centrá zákazníckej podpory*

Menšie modulovateľné kancelárske budovy (ZP do 200m<sup>2</sup>, 5-6NP) s kombináciou stredne veľkých office budov (do 700 m<sup>2</sup> ZP). Budovy zahŕňajú parkovanie, recepciu, vychádzajú z kvalitných materiálov ako drevo či tehla. V ich blízkosti sa nachádzajú reštaurácie, nákupné možnosti a iné služby, ktoré vytvárajú živú časť novej štvrte nielen v pracovnom čase ale aj počas celého dňa.

## **ŠKOLA**

---

Objekt školy sa môže rozprestierať na ploche cca. 8 400 m<sup>2</sup> s maximálnym počtom študentov 1000. Kvalitné a variabilné verejné priestory umožňujú ľahký pohyb a výbornú dostupnosť pre deti - peši, na bicykli či MHD (zastávka je cca. 150 m). Škola vytvára výbornú synergiu so športovým centrom, ktoré sa nachádza v bezprostrednej blízkosti. Škola je obklopená zelenými

priestormi na pomedzí rakúskeho vidieckeho prostredia, s dobrou dostupnosťou z rakúskych susedných obcí.

## ASISTOVANÉ BÝVANIE PRE SENIOROV

---

Asistované bývanie pre seniorov ponúka možnosť dennej starostlivosti o seniorov, ktorým je už pohodlnejšie a bezpečnejšie zveriť časť svojich potrieb do rúk profesionálom. Ponúka služby zdravotných sestier, rehabilitačné miestnosti, dlhodobú starostlivosť, precvičovanie pamäte, asistované bývanie aj samostatné bývanie s využívaním spoločných priestorov.

## MEDICENTRUM

---

Medicentrum je nové centrum inovácií v medicíne a farmaceutickom priemysle. Umožňuje spoluprácu s IT sektorom, nanotechnológiami a pod.

## MULTIFUNKČNÁ EVENT HALA

---

*Cielová skupina: reklama, kreatívne firmy, umenie, dizajn, veda, business*

Hala pozostáva z back stage-u, event haly, workshoppových a kongresových priestorov, sociálneho a technického zázemia, foyer. Prináša výbornú akustiku, moderný systém reorganizácie priestoru a unikátne technológie pre širokú škálu podujatí - konferencie, firemné akcie, výstavy, koncerty a pod.

## ŠPORTOVÉ CENTRUM

---

*Cielová skupina: klubové členské, vstupy pre školy v menej exponovaných časoch*

Športové centrum na lokálnej až celomestskej úrovni s presahom do rakúskeho príhraničia. Prináša nové typy športov a tiež vytvára priestor pre tie s nedostatočným zázemím. Svojou polohou v blízkosti školy môže tiež napĺňať funkciu vzdelávania a formovania mladých ľudí smerom k aktívnemu životnému štýlu. Športcentrum nie je uzatvorené samé do seba, ale komunikuje s vonkajšími priestormi - transparentnou fasádou a exteriérovými športoviskami. Či už vo forme beach volejbalu, bežeckej trate, workoutového ihriska alebo boulderu.

*Ostatné športy: futsal, padel, plaváreň, posilovňa, štúdiá, reštaurácia a bar, wellness*

## HOTEL

---

*Cielová skupina: moderní ľudia, business cestujúci, hotel typu boutique*

V prepojení s event halou a južným centrom kreatívneho priemyslu poskytuje ubytovanie pre ľudí navštevujúcich štvrť ale aj vďaka svojmu dobrému napojeniu na mesto poskytuje atraktívnu alternatívu pre slovenských aj medzinárodných biznismenov, turistov a cestovateľov. Rozumie novým potrebám klientov a ponúka online check-in, coworkingové priestory, strešnú terasu pre aktívne používanie.

## Príloha 1

### Odvetvia kreatívneho priemyslu:

NACE r. 2	Názov	DCMS 2010	UNESCO	British Council	DCMS 2011	WIPO	Bertacchini & Borrione (adaptácia KEA)
14.11	Výroba kožených odevov	x			x	x	x
14.12	Výroba pracovných odevov	x			x	x	x
14.13	Výroba ostatného vrchného ošatenia	x			x	x	x
14.14	Výroba spodnej bielizne	x			x	x	x
14.19	Výroba ostatných odevov a doplnkov	x		x	x	x	x
14.20	Výroba kožušinových výrobkov	x			x	x	
15.12	Výroba kufrov, kabeliek a podobných výrobkov, sediel a popruhov	x			x	x	x
15.20	Výroba obuvi	x			x	x	x
18.11	Tlač novin				x	x	x
18.12	Iná tlač					x	x
18.13	Služby pre tlač a médiá				x	x	x
18.14	Viazanie kníh a služby súvisiace s viazaním kníh					x	x
18.20	Reprodukcia záznamových médií	x		x	x	x	
32.11	Razenie mincí					x	
32.12	Výroba šperkov a podobných predmetov					x	x
32.13	Výroba bižutérie a podobných predmetov						
32.20	Výroba hudobných nástrojov					x	x
32.40	Výroba hier a hračiek						x
41.10	Vypracovanie stavebných projektov						
58.11	Vydávanie kníh	x	x	x	x	x	x
58.12	Vydávanie adresárov a katalógov		x			x	
58.13	Vydávanie novin	x	x	x	x	x	x
58.14	Vydávanie časopisov a periodik	x	x	x	x	x	x
58.19	Ostatné vydavateľské činnosti	x	x	x	x	x	x
58.21	Nakladateľstvo v oblasti počítačových hier	x	x		x	x	
58.29	Ostatné nakladateľstvo v oblasti softvéru	x	x	x	x	x	
59.11	Výroba filmov, videozáznamov a televíznych programov	x	x	x	x	x	x
59.12	Podporné činnosti súvisiace s výrobou filmov, videozáznamov a televíznych programov	x	x		x	x	
59.20	Príprava a zverejňovanie zvukových nahrávok	x	x	x	x	x	x
60.10	Rozhlasové vysielanie	x	x		x	x	
60.20	Vysielanie televízie a predplatenej televízie	x	x	x	x	x	
62.01	Počítačové programovanie	x	x		x	x	
62.02	Poradenstvo týkajúce sa počítačov	x		x		x	
62.03	Činnosti súvisiace s riadením počítačového prísľušenstva					x	
71.11	Architektonické činnosti	x	x	x	x	x	
71.12	Inžinierske činnosti a súvisiace technické poradenstvo		x	x		x	x
71.20	Technické testovanie a analýzy						
72.11	Výskum a experimentálny vývoj v oblasti biotechnológie						
72.19	Ostatný výskum a experimentálny vývoj v oblasti prírodných a technických vied						
72.20	Výskum a experimentálny vývoj v oblasti spoločenských a humanitných vied						
73.11	Reklamné agentúry	x	x	x	x	x	x
73.12	Predaj vysielacieho času	x	x		x	x	
73.20	Prieskum trhu a verejnej mienky						
74.10	Špecializované dizajnérske činnosti	x	x		x	x	
74.20	Fotografické činnosti	x		x	x	x	x
90.01	Scénické umenie	x	x		x	x	
90.02	Podporné činnosti súvisiace so scénickým umením	x	x		x	x	
90.03	Umelecká tvorba	x	x	x	x	x	x
90.04	Prevádzka kultúrnych zariadení	x	x	x	x	x	x
91.01	Činnosti knižníc a archívov		x			x	x
91.02	Činnosti múzeí		x			x	
91.03	Prevádzka historických pamiatok a budov a podobných turistických zaujímavostí		x			x	x
91.04	Činnosti botanických a zoológických záhrad a prírodných rezervácií					x	x

Zdroj: DCMS 2010, UNESCO, British Council, DCMS 2011, WIPO, Bertacchini & Borrione (adaptácia KEA).